PROAKTIV

Enebolig med fantastisk utsikt

Bygget med
vedlikeholdsvennlige material.



BORGUNDVEGEN 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

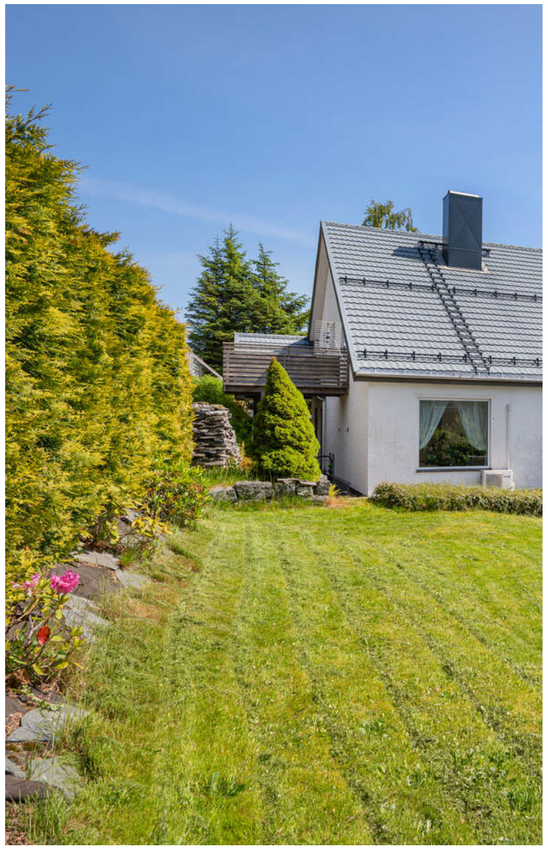
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅSE

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND

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

Prisantydning: 6.750.000,-

Omkostninger: 189.000,-

Totalpris: 6.939.000,-

Kommunale avgifter: 33.053,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

Soverom: 4

BRA: 223 m²

BRA-i: 204 m²

Etasje: 3

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: 1197.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

26 Boligen i bilder

42 Skilleside

48 Plantegninger

50 Kjerneinformasjon

55 Vedlegg

150 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 parters 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 8.000,- per mnd. Her er det stue, kjøkken, bad og en bod.

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

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes 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 tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte 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 paradis 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 gå-tempo. På vei hjem fra skolen en sen vårdag kan det ta noe lenger - og sådan kan de siste meterne spurtes på halve tiden ved store regnskyll. Det er nylig bygget ut både gang- og sykkelvei forbi eiendommen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sjukehuslomma		4 min
Totalt 17 ulike linjer		0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		23 min

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	5 min
Sjukehusapoteket Ålesund	8 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Av lokalkjente betegnes området som svært trygt, med godt naboskap og med god kvalitet på skolene. Det er nettopp derfor området anses som et svært godt valg for barnefamilier. Det er flere barnehager i nærheten, deriblant Åsestranda barnehage, 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?

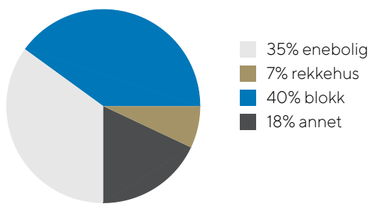
eiendommen langs Borgundvegen. Herfra går det busser til Ålesund sentrum og Moa og fra disse knutepunktene går det offentlig kommunikasjon videre til hele distriktet.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

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 vidaregåande 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) 30 barn	9 min 0.7 km



Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

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.

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

Tomtestørrelse
1 197,50 m²

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig:
Denne murhusboligen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, og innvendig har boligen i løpet av de siste 11 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 håndrekke langs trapp på østsiden av huset be montert i 2023. Utkraget betongdekke på ca. halve fremsiden av huset over garasjen og kjellerinngang. Forøvrig er det betong på grunn.

Villskifer/knekkheller ble lagt av tidligere eier som var murmester, da huset ble bygget. Mot vest er det åpen overbygd hagestue. I 2. etasje med utgang fra soverom nordvest er det en trykkimpregnert lufteveranda på ca. 6 kvm. som ble bygget i ca. 2012.

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

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 23 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad (kjeller), 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. Fordi dette er et eldre betong/murbad fungerer badet med dagens tilstand, men badet har oppgraderingsbehov. Gulv med overflate av mosaikkflis på betong på grunn med trinnstyrt varmekabel av eldre dato. Eldre støpejernssluk i gulvet. Vegger med overflate med brystningsflis på murvegger og malt murpuss over dette også i dusjssone/hjørne. Badet har veggservant, gulvtoalett og dusjhjørne med skyvedørsvegger og forsenking i gulv.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da det er dusjing rett på flis vil muren og gulvet uten tettesjikt bli oppbløtt og det er fare for vann i tilstøtende rom/konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.
- Bad (2. etasje), generell: Badet i 2. 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. Fordi dette er et eldre betong/murbad fungerer badet med dagens tilstand, men badet har oppgraderingsbehov. Gulv med overflate av mosaikkflis på betongdekke uten varmekabel, men stråleovn på vegg. Vegger med overflate med brystningsflis på murvegger og malt murpuss over dette. i dusjsone/hjørne over badekar en eldre malt våtromsplate. Videre innkasset badekar med flis og uten inspeksjonsmulighet. Avløpt går sannsynlig vis til gulvsluk via annbåring. Badet har veggservant, gulvtoalett og badekar. Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer i kjeller: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er av eldre dato og har dårlig isoleringsverdi sammenlignet med dagens moderne vinduer. Fastkarmvinduet (ikke åpningsvindu) i kjellerstuen er ca. 98 cm bredt og 68 cm høyt. Vinduet i hybelkjøkkenet oppe på veggen er mindre.
- Garasjeport: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Betongveranda og terrasse foran huset: Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det er registrert kalkutfelling i overgangen mot trapp og under dekket ved kjellerdør. Det er flere løse og slitte fuger på skifer der denne ligger på betong på grunn, spesielt på baksiden av huset. (Se eget punkt for terrasser på grunn.)
- Terrasser på terreng mot vest og bak huset: Det er symptomer på eller registrerte skader på plattingen i form av flere løse fliser/skiferheller og slitte fuger.
- Utvendige trapper: Det er registrert sprekker i trappen fra terrassen, samt kalkutfelling fra dekket. Terrengtrappen øst for huset har flere sprekker, og enkelte trinn viser tegn til oppløsning. Videre ble det observert enkelte løse topphell er. Forholdene kan tyde på at det er benyttet betong med utilstrekkelig kvalitet eller egnethet for formålet.
- Dagtank for olje: Dagtanken til oljefyren er fortsatt montert i trappegangen, selv om den er tømt.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur.
- Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er dårlig og manglende musenetting i veggventiler.
- Bad/vaskerom (1.etasje), vanntett sjikt/membran/sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt hjelpesluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Bad/vaskerom (1. etasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det ble målt med overflatemåler på plater ved dusjkabinett og på gulv, uten at det ble registrert utslag.
- Hybelkjøkken (kjeller), overflater og innredning: Det er påvist noe skader på overflater. Murvegger og maling fremstår som slitt.
- Hybelkjøkken (kjeller), avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken (1. etasje), overflater og innredning: Det er påvist glippe i laminatskjøt i kjøkkengulvet.
- Innvendige vannledninger - kobber: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige vannledninger - plastrør: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann eller vannsprut fra rør-i-rør-systemet kan spre seg i et kott uten membran på gulv og vegger, samt i en bod med en eldre sluk. Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist rustskader på avløpsrør av jern. Avløp fra hybelkjøkken går via støpejernsluk i bod som er enuheldig løsning med hensyn til fettrester etc.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler spalteventil på enkelte vinduer. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i natursteinsmuren bak huset.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Bad (kjeller), tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da badet er omgitt av murvegger.
- Bad (2. etasje), tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Eier har opplyst at det er utført radonmåling som viste verdier under tillatte nivåer, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.
- Det er to eldre åpne peiser i huset, og det er erfaringsmessig en del trekkproblematikk grunnet dårlige røkspjeld som ikke tetter fullstendig. Dette
medfører unødvendig varmetap. Det anbefales å montere moderne peisinnsatser i disse åpne peisene for å redusere varmetapet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når
man går opp eller ned mangler.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når
man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier er ikke kjent med at det foreligger samsvarserklæring på alle arbeidene, men han har kun benyttet autorisert elektriker på arbeidene på huset.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bod:
Ved inngangspartiet er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i Leca og med knekkhelseskifer som taktekking. Det ble registrert drypplekkasje fra taket. Det er påregnelig med oppgradering og at en går over taktekking. Boden er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS3600.

Bygningssakskyndig
Lars Olav Tvergrov (befaringsdato: Mandag, 26. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgerne opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:

De tok over boligen i 2001 og har bodd der selv, bortsett fra mellom 2010-2024 da hele eiendommen var utleid.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Vaskerom i hovedetasje omgjort til WC/dusj/vaskerom i 2017. Dette ble utført av faglært, Stavset Bygg AS, Urke og Madsen på flisarbeid og Fagrør AS på rørleggerarbeid. Det foreligger dokumetnasjon på arbeidet i form av faktura.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
Ja. Utskifting av rør i nabogrense mot vei i forbindelse med veiarbeid/sykkelsti. Dette ble utført av Statens Vegvesen.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?
Ja. Montert mekanisk avtrekk på våtrom. Dette ble utført av faglært, Stavset Bygg AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Nye automatsikringer og omlegging av kurser. Dette ble utført av faglært, BraEl (Brattvåg Elektro). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
Ja. Ingen avvik.

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?
ja.

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken?
Ja. Sanering utført av faglært, Energisentrum AS. Tanken er i krypkjeller.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag?
Ja. Etterisolering av tak, skifte av taktekking og takrenner, montering av snøfangere. Dette bel utført av faglært, Stavset Bygg AS. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. Alle ytterdører og vinduer er skiftet i hovedetasje og loft. Dette ble utført av faglært, Stavset Bygg AS. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?
Ja. Krypkjeller er kontrollert.

11.3 Har eiendommen en utleiedel?
Ja. Delvis selvstendig utleiedel.



PENT OPPARBEIDET

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
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 19 kvm
Total BRA: 68 kvm

1. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

2. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 100 kvm
2. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
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.

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

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

Parkering gjøres enkelt i innkjørsel, på biloppstillingsplass eller i den integrerte garasjen. Det har vært et fokus på varige materialer når denne eiendommen ble bygget. Huset er oppført i mur, det er tak 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 spisestue. Her er både åpen peis som har glatt murpuss fra 2025, en peisovn med glassdør fra 2020 og en varmepumpe fra 2010. Det er tofløyet verandadør ut til verandaen fra stuen. Her kommer man ut på den store verandaen mot sør. Her er det god plass til møblering med flere hagegrupper om ønskelig. Her er også en hagestue som gjør at utesesongen blir litt lengre.

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

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

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

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

Oppvarming
På stuen er det både varmepumpe, vedovn (2020) og åpen peis. Det er også en åpen peis på stue i utleiedel.
Det er varmekabler i gulv i bad i kjeller, i gulv på bad/vaskerom i 1. etasje. Ellers er det elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller

fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Energimerke
Gul D

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer etter byggeår:
1990 - Oppussing av kjøkken.
2012 - Nye PVC-vinduer på neste hele huset.
2015 - Nytt vaskerom/bad i 1. etasje.
2017 - Ny taktekking (Planja takpanner).
2020 - Oppussing i kjeller med kjellerstue og gang.
2023 - Nytt stålrekkverk.
2025 - Overflateoppussing av oppholdsrom i 1. og 2. etasje.



























LEILIGHET I UNDERETASJEN













ENTRÉ OG GANG TIL LEILIGHET

Se punkt ferdigattest angående lovlighet.







PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Eiendommen har en god planløsning.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 197,50 m²

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

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.299.779,- for 2023

Formuesverdi sekundær
5.199.117,- for 2023

Info kommunale avgifter
Eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon, vann- og avløpsgebyr.

Kommunale avgifter
33.053,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at de har hatt er årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh.

Diverse
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 samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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, da det er delevegger eller en gagn mellom det som viser hobbyrom på tegning og i dag er kjellerstue. Videre er wc/badet noe større enn omsøkt. Bod er i dag hybelkjøkken, og krever søknad om bruksendring. (Man har tidligere ikke behøvd å søke om bruksendring fra hobbyrom til kjellerstue, da dette kan tolkes å være en del av hoveddel.) Dette er ikke utført og godkjennelse for bruk av kjeller som hybelkjøkken og soverom er ikke godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon. 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 overbygd 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 36. under "Om bruksendring".
Eier er i 2026 i gang med en prosess for å få godkjent bruksendring for kjelleren. Konferer megler for ytterligere informasjon.

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. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Bestemmelse om veg tinglyst 28.03.1960 med dagboknummer 301205 som omhandler en kart- og oppmålings- samt oppmålingsforretning.
- Bestemmelse om veg tinglyst 22.03.1961 med dagboknummer 301257som omhandler privat avkjørsel fra riksveien.
- Bestemmelse om vannledninger tinglyst 22.03.1961 med dagboknummer 301258 som omhandler vass- og kloakkledninger og stikkrenner ved offentlige veier.
- Bestemmelse om vannledninger tinglyst 07.11.2008 med dagboknummer 906268 som omhandler at gbnr. 50/127 (Borgundvegen 751) gir tillatelse til at gbnr. 50/384 (eiendommen som selges) kan knytte seg til sin vannledning. Vedlikehold skal deles likt mellom eiendommene. Se vedlagte kart i servitutt bak i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
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

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

Adgang til utleie
Leiligheten i underetasjen er i dag utleid for 8.000,- per mnd. Her er det 3 mnd oppsigelsestid. Se punkt ferdigattest angående lovlighet.

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 750 000,00 (Prisantydning)

_____
6 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
168 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
170 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
189 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
6 920 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 939 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Boligselgerforsikring
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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Ranveig Bakken Stavset

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 52.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3000,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.284,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

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 samarbeidspartere 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.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

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

Markedsverdi

7 300 000

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



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 12285-1656 **Eiendomsverdi ref nr:** GY4779

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, 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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

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 63 år har god standard, ut fra byggeår, innvendig har boligen i løpet av de siste 11 årene blitt overflateoppusset og fremstår som tiltalende med normal god 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 oppgradere boligens bad i kjeller og 2. etg. og kjøkken i 1. etg.

Av svikt nevnes gamle våtrom med gamle støpejernsluker bad i kjeller og 2. etg. Disse bada er fra byggeår som er uten membran. Jfr. konstruksjoner.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av Planja stålpanner fra 2017 og er med snøfangere og takstige med tilhørende feieplattform. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble lagt 6,5 mm Hadrian Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte oppå taktrodet som 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 strømutgifter 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 tilleggsisolering.)
Utenfor inngangsdør i 1. etg./på baksiden av huset er det et overbygg med lagerloft med tilkomst via luke og stige.

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass fra 2012, foruten det store stuevinduet mot vest som er med 3-lagsvindu og ble skiftet i 2023.
I kjellerstue er det ett eldre trevinduer med koblet glass.
Videre er det to eldre vindu med koblet glass i trapperom og ett oppe på veggen i hybelkjøkkenet.
Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i glass i tre fra 2021, PVC kjellerdør dør med sidefelt i glass fra 2020 og toflya PVC balkongdør fra 2008.

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

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.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har malt tretrapp til 2. etg.
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

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 tilstandsgrad 3/TG3, da forventet levetid forlengst har blitt passert på på eventuell membran/tettesjikt.

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

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

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

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.

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 2. 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 tilstandsgrad 3/TG3, da forventet levetid har passert på på eventuell membran/tettesjikt.

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

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

Badet har veggservant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.

KJØKKEN Gå til side

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i huset er i hovedsak av kobber fra byggeår.
Innvendige vannledninger til bad/vaskerom i 1. etg. er og til kjøkken i kjeller er av plast (rør i rør) og ble skiftet i 2015. Det er ikke i rørskap, kun synlig fordelstokk på vegg i brederkott med sluk i ubehandlet betonggulv i kjeller.
Avløpsrør i boligen over kjellergulv og i grunnen er av støpejern og er fra byggeår.
Avløpsrør til deler av vaskerom i 1. etg. er av plast og ble skiftet i 2015.

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedsak gjennom spalteventiler på vinduer. I fra våtromma er det sentralavtrekk med motor på raftekott fra 2012.
Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år ca. 2010

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter for hovedetasjen.
Varmtvannstanken for kjeller en benkebereder på ca. 120 liter.
Begge tankene står montert i ett berederkottrom ved hybelkjøkken i kjeller.

El.-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår.
Innmat i sikringsskap er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 i følge eier.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1963.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av naturstein langs oppkjørsel og på terrasse i hagen. Bak huset er det synlig fjellskjæring.
Boligen ligger i skrående terreng i ett eldre regulert byggefelt og ligger ikke i rasutsett eller flomutsatt område.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m²
Totalpris	7 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 850 000

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

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 behøvd 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"

Eier er i 2026 i gang med en prosess for å få godkjent bruksendring for kjelleren.

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

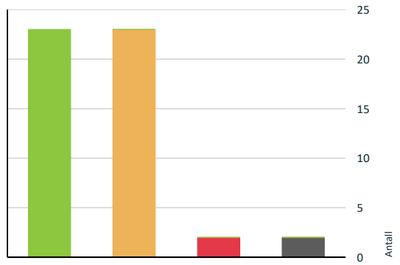
Tvilsomt om det foreligger tegning på denne boden. Uansett under areal på søknadspliktig tiltak.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

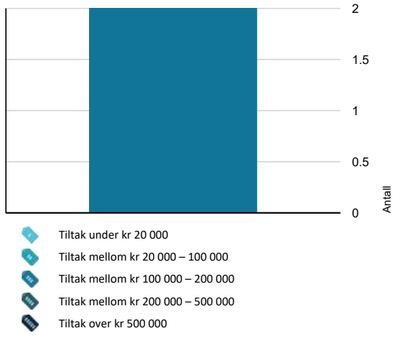
Sammendrag av boligens tilstand

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

Spesielt for dette oppdraget er at denne tilstandsrapporten er en oppdatering av vår tilstandsrapport av 07.11.2025 da denne har blitt foreldet og må oppdateres med hensyn til gjeldende forskrift NS3600:2025 gjeldende fra 01.07.2026.

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1963, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1924 med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1949 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

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 eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

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

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

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 > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Da det er dusjing rett på flis vil muren og gulvet uten tettesjikt bli oppbløtt og det er fare for vann i tilstøtende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Utvendig > Vinduer i kjeller Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene er av eldre dato og har dårlig isoleringsverdi sammenlignet med dagens moderne vinduer.
Fastkarmvinduet (ikke åpningsvindu) i kjellerstuen er ca. 98 cm bredt og 68 cm høyt. Vinduet i hybelkjøkkenet oppe på veggen er mindre.

Utvendig > Garasjeport Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Betongveranda og terrasse foran huset Gå til side
Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Det er registrert kalkutfelling i overgangen mot trapp og under dekket ved kjellerdør.
Det er flere løse og slitte fuger på skifer der denne ligger på betong på grunn, spesielt på baksiden av huset. (Se eget punkt for terrasser på grunn.)

Utvendig > Terrasser på terreng mot vest og bak huset Gå til side
Det er symptomer på eller registrerte skader på plattingen i form av flere løse fliser/skiferheller og slitte fuger.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er registrert sprekker i trappen fra terrassen, samt kalkutfelling fra dekket.
Terrengtrappen øst for huset har flere sprekker, og enkelte trinn viser tegn til oppløsning. Videre ble det observert enkelte løse toppheller. Forholdene kan tyde på at det er benyttet betong med utilstrekkelig kvalitet eller egnethet for formålet.

Innvendig > Dagtank for olje Gå til side
Dagtanken til oljefyren er fortsatt montert i trappegangen, selv om den er tømt.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Det er dårlig og manglende musenetting i veggventiler.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Plastrør Gå til side
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann eller vannsprut fra rør-i-rør-systemet kan spre seg i et kott uten membran på gulv og vegger, samt i en bod med en eldre sluk.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

Vedlegg

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist rustskader på avløpsrør av jern.
Avløp fra hybelkjøkken går via støpejernsluk i bod som er enuheldig løsning med hensyn til fettrester etc.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i natursteinsmuren bak huset.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist noe skader på overflater.
Murvegger og maling fremstår som slitt.

Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist glippe i laminatskjøt i kjøkkengulvet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt hjelpesluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det ble målt med overflatemåler på plater ved dusjkabinett og på gulv, uten at det ble registrert utslag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eier har opplyst at det er utført radonmåling som viste verdier under tillatte nivåer, men dokumentasjon på dette foreligger ikke. Gå til side
- Det er to eldre åpne peiser i huset, og det er erfaringsmessig en del trekkproblematikk grunnet dårlige røkspjeld som ikke tetter fullstendig. Dette medfører unødvendig varmetap. Det anbefales å montere moderne peisinnsatser i disse åpne peisene for å redusere varmetapet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier er ikke kjent med at det foreligger samsvarserklæring på alle arbeidene, men han har kun benyttet autorisert elektriker på arbeidene på huset.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
I følge eier

Standard
Dette murhuset har alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, jfr. påkostinger og konstruksjoner.

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 taktekking, Planja takpanner
2020	Modernisering	Oppussing i kjeller med kjellerstue og gang.
2023	Modernisering	Nytt stålrekkverk
2025	Modernisering	Overflateoppussing av oppholdsrom i 1. og 2. etg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 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 strømutgifter til oppvarming.)

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av aluminium, pipehatt og beslag ble skiftet samtidig med taket i 2017.
Snøfangere er montert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av isolert sperrekonstruksjon fra byggeår med tretrod som undertak. Skråphimling er og horisontaldel er isolert. Huset har

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

kombinert kaldtloft og skråhimling. 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 tilleggsisolering.)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert fuktskjolder i taktrod og noe fuktskjolder på sperrene. Disse stammer fra før taket ble lagt om i 2017.
• Med bakgrunn i at skjoldene stammer fra før taket ble omlagt er det lite sannsynlig at dette vil få noen konskves









TG 1 Lagerloft på inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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. Totalt har huset blitt utvendig behandlet 2 ganger de siste 30 årene, så huset er relativt lettstelt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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.

TG 2 Vinduer i kjeller

Oppdragsnr.: 12285-1656 Befaringsdato: 26.10.2026 Side: 12 av 41

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduene er av eldre dato og har dårlig isoleringsverdi sammenlignet med dagens moderne vinduer.
Fastkarmvinduet (ikke åpningsvindu) i kjellerstuen er ca. 98 cm bredt og 68 cm høyt. Vinduet i hybelkjøkkenet oppe på veggen er mindre.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Slitte karmer og sprekker i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt energiforbruk og fare for råteskader.

• Det bør vurderes utskifting av de eldre vinduene for å oppnå bedre isolering og redusere varmetap.
Dersom vinduene ikke skiftes ut, må det påregnes økte oppvarmingskostnader og risiko for trekk og kondens, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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 2 Garasjeport

Beskrivelse

Garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



TG 2 Betongveranda og terrasse foran huset

Beskrivelse

Utgang fra stue til skiferbelagt betongterrasse mot sør, som er sammenhengende med terrassen mot vest og nord bak huset, totalt ca. 100 m2 med skifer. Nytt aluminiums rekkverk på terrassen og rustfri håndrekke langs trapp på østsiden av huset ble montert i 2023 (kostet ca. 100.000,-). Utkraget betongdekke på ca. halve fremsiden av huset over garasjen og kjelleringang. 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.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Det er registrert kalkutfelling i overgangen mot trapp og under dekket ved kjellerdør.
Det er flere løse og slitte fuger på skifer der denne ligger på betong på grunn, spesielt på baksiden av huset. (Se eget punkt for terrasser på grunn.)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende avrenning. Begrenset fall kan føre til at vann blir liggende, noe som øker risikoen for fuktskader, frostsprengning og redusert levetid på konstruksjonen.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det bør foretas lokal utbedring av løse fliser og fuger for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging, frostspreng og skader på underliggende konstruksjon.
Observer tilstanden jevnlig, og gjennomfør nødvendige tiltak dersom forholdene forverres.

• Det bør foretas lokal utbedring av løse fliser og fuger, samt utbedring av områder med bom for å hindre at fliser løsner eller sprekker ytterligere.
Kalkutfelling bør fjernes og årsaken vurderes, da dette kan indikere fuktproblemer som på sikt kan skade konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og forverring av skader på terrasse og underliggende konstruksjon.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







Se trapp, kalkutfelling

TG 1 Lufteveranda i 2. etg.

Beskrivelse

I 2. etg. med utgang fra soverom nordvest er det en trykkimpregnert lufteveranda på ca 6 m2 som ble bygget i ca. 2012.

TG 2 Terrasser på terreng mot vest og bak huset

Beskrivelse

På vestsiden av huset og bak huset er det skiferbelagt betongplatting. Trerekkverk på terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på eller registrerte skader på plattingen i form av flere løse fliser/skiferheller og slitte fuger.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser og slitte fuger bør utbedres for å hindre videre forringelse av plattingen og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen. (Se også vurdering betongveranda.)

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

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:

• Det er registrert sprekker i trappen fra terrassen, samt kalkutfelling fra dekket.
Terrengtrappen øst for huset har flere sprekker, og enkelte trinn viser tegn til oppløsning. Videre ble det observert enkelte løse toppheller. Forholdene kan tyde på at det er benyttet betong med utilstrekkelig kvalitet eller egnethet for formålet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og oppløsning i trappene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker.
Kalkutfelling og tegn til dårlig betongkvalitet kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig bestandighet mot frost og fukt.

• Sprekker og oppløsning i trappene bør utbedres, og løse toppheller sikres eller festes på nytt.
Det anbefales å vurdere kvaliteten på betongen og eventuelt benytte egnet materiale ved reparasjon for å hindre videre forvitring og redusere risiko for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport






TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater i 1. og 2. etg. er med klikkvinyl fra 2025 i alle oppholdsrom, foruten i kjøkken hvor det ligger laminat med skiferutseende fra ca. år 2000.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Eier har opplyst at det har vært utført radonmåling som viste verdier som var under tillatt nivåer, men finner ikke igjen dokumentasjon på denne.

Vurdering av avvik:
• Eier har opplyst at det er utført radonmåling som viste verdier under tillatte nivåer, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivåene faktisk er innenfor tillatte grenser, noe som kan innebære helserisiko ved eventuelt forhøyede verdier. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales ny radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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:
• Det er to eldre åpne peiser i huset, og det er erfaringsmessig en del trekkproblematikk grunnet dårlige røkspjeld som ikke tetter fullstendig. Dette medfører unødvendig varmetap. Det anbefales å montere moderne peisinnsatser i disse åpne peisene for å redusere varmetapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres moderne peisinnsatser i de åpne peisene for å redusere varmetap og forbedre trekkforholdene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dårlig tetting i røkspjeld kunne føre til unødvendig varmetap og redusert energieffektivitet i boligen.






TG 2 Dagtank for olje

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Dagtanken til oljefyren er fortsatt montert i trappegangen, selv om den er tømt.

Konsekvens/tiltak

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Dagtanken bør fjernes av hensyn til sikkerhet og for å unngå unødvendig risiko for eventuell lekkasje av oljerester fra rør og forurensning. Dersom tanken eller tilhørende rør ikke fjernes, kan det oppstå fare for fremtidige lekkasjer eller andre uønskede hendelser.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er gulvet av betong og veggene har betong/mur mot terreng. 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.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å etablere fuktsperre eller forbedre dreneringen rundt bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggsoppdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring og eventuelt EPS-fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.



Mur i bod



Hjørne i bod

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under siporexdekket under ca. halve boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen over tid. Jevnlig kontroll av krypkjelleren anbefales for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, grunnet fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, kan det likevel foreligge skjulte skader.
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vedlegg

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Kjellertrapp

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp til kjeller med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke registrert skadedyr i huset og med bakgrunn i at det er ett murhus så er det er relativt få plasser disse eventuelt kan komme inn, foruten i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Det er dårlig og manglende musenetting i veggventiler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagersikring for å hindre tilgang.
Det bør monteres tett og solid musenetting i veggventilene for å hindre tilkomst av mus og andre skadedyr i krypkjelleren.
Manglende eller dårlig netting øker risikoen for skadedyrangrep, som kan føre til skade på konstruksjonen og forringet inneklima.





VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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. Fordi dette er et eldre betong/murbad fungerer badet med dagens tilstand, men badet har oppgraderingsbehov.

Gulv med overflate av mosaikkflis på betong på grunn med trinnstyrt varmekabel av eldre dato.
Eldre støpejernssluk i gulvet.

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

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

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Da det er dusjing rett på flis vil muren og gulvet uten tettesjikt bli oppbløtt og det er fare for vann i tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, sluk og overflater, for å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet etter dagens krav.
Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at eksisterende løsninger ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke foretatt hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører at det ikke er mulig å undersøke skjulte konstruksjoner for eventuelle fukt- eller råteskader. Konsekvensen er økt usikkerhet om tilstanden bak overflater, og det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etg. er bygget i regi av innleide firmaer i 2015 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

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt underside av siporexelement.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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 fra ved opplegg vaskemaskin som er fra byggeår er fallet 30 mm

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er en nyere plastsluk og en eldre soilsluk.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt hjelpesluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør etableres forsvarlig tilkobling mellom membran og sluk med klemring for å sikre tett overgang.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da manglende klemring kan føre til at vann trenger inn i underliggende bygningsdeler.
• Det bør etableres forsvarlig tilkobling mellom membran og sluk med klemring for å sikre tett overgang.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.



Sluk under kabinett



Hjelpesluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
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, uten at det ble registrert utslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke mulig å gjennomføre hulltaking for å undersøke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvensen er at det er økt usikkerhet rundt tilstanden til de tilliggende konstruksjonene, og eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.
• Det er ikke mulig å gjennomføre hulltaking for å undersøke skjulte konstruksjoner, noe som medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fuktskader. Det anbefales jevnlig overvåking av overflater for å oppdage tegn til fukt på et tidlig tidspunkt, da manglende tilgang til kontroll øker risikoen for at eventuelle skader ikke oppdages før de har utviklet seg.

Vedlegg

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Badet i 2. 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. Fordi dette er et eldre betong/murbad fungerer badet med dagens tilstand, men badet har oppgraderingsbehov.

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

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

Badet har veggservant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av å ikke oppgradere badet er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, da eksisterende løsninger har overskredet forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke mulig å gjennomføre hulltaking for å undersøke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvensen er at det er økt usikkerhet rundt tilstanden til de tilliggende konstruksjonene, og eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.

KJØKKEN

KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 noe skader på overflater.
Murvegger og maling fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring av skader på overflater, samt vurderes oppmaling av murvegger for å forbedre utseende og beskytte underlaget.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av materialene oppstå over tid.





KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist glippe i laminatskjøt i kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Skaden i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre nedbryting og økt glippe, da fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.
• Glippen i laminatskjøten bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til svelling og skade på gulvkonstruksjonen. Det er påregnelig og skifte kjøkkengulvet.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Uttrekkbar kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger - kobber

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldste vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.



TG 2 Innvendige vannledninger - Plastrør

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann eller vannsprut fra rør-i-rør-systemet kan spre seg i et kott uten membran på gulv og vegger, samt i en bod med en eldre sluk.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende, for å unngå vannskader i konstruksjonen.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes, slik at det blir enklere å identifisere og utbedre eventuelle feil, og for å redusere risikoen for feil ved fremtidig arbeid på anlegget.



TG 2 Innvendige avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist rustskader på avløpsrør av jern.
Avløp fra hybelkjøkken går via støpejernsluk i bod som er enuheldig løsning med hensyn til fettrester etc.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av avløpsrør ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Alder og rustskader medfører økt sannsynlighet for fremtidige skader, og det bør påregnes at utskiftning kan bli nødvendig.

Avløpet fra hybelkjøkken bør etableres som lukket system for å redusere risiko for tilstopping og luktproblemer.



TG 1 Innvendige avløpsrør

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres ved å etablere tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for eksempel ved å montere vegg- eller vindusventiler.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.
• Det bør etableres spalteventiler på vinduer i de rommene hvor dette mangler, og ventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år ca. 2010. Service utført i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.
• Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vedlikehold for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt eller redusert ytelse, da varmepumpen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter for hovedetasjen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Bereder tilkjeller

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår.
I kjeller er automatsikringer.
Innmat i sikringsskap er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 ifølge egenerklæring som lå i sikringsskapet i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier er ikke kjent med at det foreligger samsvarserklæring på alle arbeidene, men han har kun benyttet autorisert elektriker på arbeidene på huset.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader på anlegget.



⚠ Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det er montert seriekoblede røkvarslere i boligen og det står nyere pulverapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Huset står på byggegrunn av fjell/utsprengt tomt.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er brukt drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligens tomt og fundament. Utførelsen er fra 1963.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Fuktsikring og drenering bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da dagens løsning har usikker funksjon og økt risiko for fuktskader på grunn av alder.
Manglende tiltak kan føre til redusert brukstid og potensielle skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i natursteinsmuren bak huset.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre utvikling av skader og redusert stabilitet i muren. Dersom skadene forverres, kan det medføre økt risiko for ytterligere forvitring eller setningsskader.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

(PEL) og er fra ca. 2010 da tidligere vannledning begynte og lekke og ble da skiftet fra huset og til offentlig nett i grensen mot vest, hvor det ligger en kum. Her er det forberedet for innstikk av tineutstyr, hvis det blir behov for dette.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer eller tilstoppinger, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse
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.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eier har opplyst at det er utført radonmåling som viste verdier under tillatte nivåer, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.
• Det er to eldre åpne peiser i huset, og det er erfaringsmessig en del trekkproblematikk grunnet dårlige røkspjeld som ikke tetter fullstendig. Dette medfører unødvendig varmetap. Det anbefales å montere moderne peisinnsatser i disse åpne peisene for å redusere varmetapet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier er ikke kjent med at det foreligger samsvarserklæring på alle arbeidene, men han har kun benyttet autorisert elektriker på arbeidene på huset.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivåene faktisk er innenfor tillatte grenser, noe som kan innebære helserisiko ved eventuelt forhøyede verdier. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales ny radonmåling.
• Det bør monteres moderne peisinnsatser i de åpne peisene for å redusere varmetap og forbedre trekkforholdene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dårlig tetting i røkspjeld kunne føre til unødvendig varmetap og redusert energieffektivitet i boligen.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader på anlegget.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår omtrentlig og er usikkert.

Standard
Enkel utv. bod

Vedlikehold
-

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

Påregnelig med oppgradering og at en går over taktekking.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Oppdatering av tilstandsrapport for salg

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Hovedbyggets BRA/BRA-i
223 m²/204 m²

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

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 7 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 8 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 300 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Dyrøys veg 8B ,6017 ÅLESUND 150 m²	2024	3 sov	29-10-2026	8 390 000	**8 200 000**		8 200 000	**54 667**
2	Åsemyrvegen 31 ,6017 ÅLESUND 196 m²	1983	3 sov	26-09-2026	7 200 000	**7 100 000**		7 100 000	**36 224**
3	Furelia 30 ,6017 ÅLESUND 142 m²	1967	3 sov	10-11-2024	4 990 000	**4 950 000**		4 950 000	**32 143**
4	Fureåsen 7 ,6017 ÅLESUND 150 m²	1967	4 sov	13-05-2025	5 500 000	**5 400 000**		5 400 000	**31 579**
5	Kyrkjehaugen 86 ,6014 ÅLESUND 174 m²	1975	3 sov	02-06-2025	5 490 000	**5 575 000**		5 575 000	**30 801**
6	Borgundvegen 692 ,6017 ÅLESUND 186 m²	1954	3 sov	03-07-2025	6 290 000	**6 005 000**		6 005 000	**30 795**
7	Lauramarka 3 ,6017 ÅLESUND 252 m²	1983	3 sov	13-04-2026	6 950 000	**7 750 000**		7 750 000	**30 754**
8	Martin Døvings veg 10 ,6017 ÅLESUND 202 m²	1972	5 sov	03-10-2025	7 000 000	**6 400 000**		6 400 000	**27 234**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 850 000**

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 870 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**3 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 850 000**

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

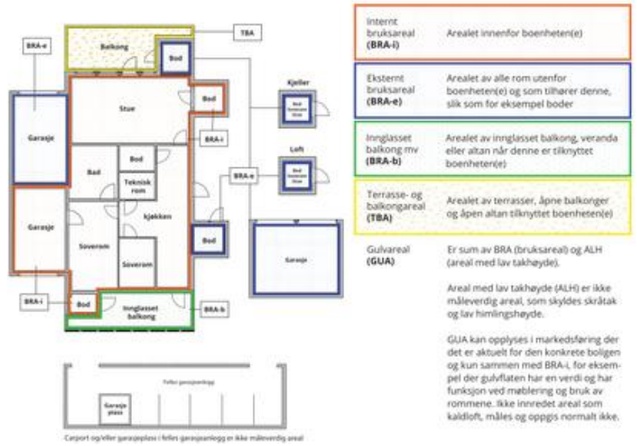
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Arealer

Enebolig

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

Romfordeling

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

Kommentar

Loftet er på totalt ca. 40 m2 gulvflate, men det er kun ca 15 m2 av loftet rett over luken som er 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 m2 med høyde ca. 114 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

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 behøvd 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"

Eier er i 2026 i gang med en prosess for å få godkjent bruksendring for kjelleren.

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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring og modernisering, bla er det foretatt oppussing og stålrekkverk er montert på terrasse.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til hybelkjøkken.
Etter opplysning fra megler, så har en tidligere ikke behøvd 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"

Eier er i 2026 i gang med en prosess for å få godkjent bruksendring for kjelleren.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ikke relevant.

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Rolf Stavset	Rekvirent
	Ranveig Bakken Stavset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	384		0	1197.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 753

Hjemmelshaver
Stavset Ranveig Bakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.10.2025	Gitte opplysninger ved befaringen 24.10.2025 og ny befaring i 2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.10.2025	Ny egenerklæring er ikke gjennomgått	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
Tidligere tilstandsrapport fra OSE AS	07.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	I telefonsamtale med Rolf Stavset 06.11.2026 ble revidert rapport godkjent.

For gyldighet på rapporten se forside

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

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Egenerklæringen fylles ut før salget, og gir kjøper og takstmann informasjon om boligens tilstand. Egenerklæringen er gyldig i 12 måneder etter signering. Hvis boligen ikke er solgt innen denne perioden, må skjemaet fylles ut og signeres på nytt. En eventuell boligselgerforsikring er bare gyldig hvis egenerklæringen er gyldig ved budaksept.

Gode råd før du starter:

- Hvis dere er flere som selger sammen, må alle signere ett og samme skjema.
- Finn frem dokumentasjon på utført arbeid før du begynner. Dette kan for eksempel være kontrakter, pristilbud, faktura eller samsvarserklæring.
- Hvis et felt i skjemaet er valgfritt å fylle ut vil det stå i spørsmålet. Men ellers må alle spørsmål svares ut, med så utfyllende informasjon som mulig.
- Trenger du mer plass kan du bruke vedlegg på siste side av skjemaet. Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.
- Hvis du fyller ut på papir, kan du lese vilkår for boligselgerforsikring i Vedlegg 2.

Megler (fylles ut av megler)

Meglers oppdragsnummer

Megleravdeling

Selger(e)/fullmektig(e) Valgfritt

Fyll ut Selger 2 dersom dere er flere enn én selger. Er dere flere enn to, oppgi de øvrige i Vedlegg 1.

Fornavn: Rolf Steinar

Etternavn: Stavset

Fornavn Valgfritt: Ranveig Bakken

Etternavn Valgfritt: Stavset

Om eiendommen

Gateadresse: Borgundvegen 753

Postnummer: 6017

Sted: Ålesund

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- ○ Ja
- ● Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

- ○ Ja
- ● Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

- ● Ja
- ○ Nei

Er eiendommen en fritidsbolig?

- ○ Ja
- ● Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ● Nei

Har du husforsikring?

Husforsikring, også kalt bygningsforsikring, dekker selve bygningen – vegger, tak, rør og fastmontert innredning. Det er ikke det samme som innboforsikring, som dekker møbler, klær og andre eiendeler. Selger du leilighet i borettslag eller sameie, er bygningen ofte forsikret gjennom fellesskapet. Denne informasjonen finner du i årsberetningen, eller spør styret hvis du er usikker.

- ● Ja, egen husforsikring
- ○ Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag
- ○ Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap

Winterbergh by Watercircles

Oppgi forsikringsnummer Valgfritt

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

- ○ Ja, hele eiertiden
- ● Ja, deler av eiertiden
- ○ Nei

Hvis deler av eiertiden, når og hvor lenge har du benyttet deg av eiendommen? Valgfritt

Når ble boligen overtatt?

Hvis det er under fire år siden, skriv både måned og år (f.eks. 04.2025). Ellers bare år.

2001

Har hele eller deler av eiendommen vært leid ut i din eiertid?

- ● Ja, hele eiendommen
- ○ Ja, deler av eiendommen
- ○ Nei

Hvis ja, når og hvor lenge har du leid ut eiendommen?

Korttidsutleie på under 4 uker totalt per år, for eksempel via Airbnb, regnes ikke som utleie i denne sammenhengen.

2010 til okt 2024

1. Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. dårlig eller feil fall på gulv, løse eller hule fliser, sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ● Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvilket rom, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. renovering som betyr at alt er revet til stenderverket og bygget opp på nytt, inkludert nytt sluk, membran gulv, vegger og rør. Eller mindre tiltak som nye fliser, baderomsinnredning etc. Oppgi også arbeid fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ● Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilket bad/vaskerom/toalettrom?

Oppgi hvilket rom det gjelder (f.eks. bad, kjellerbad, vaskerom eller toalettrom). Har boligen flere våtrom, kan du legge dem til her.

vaskerom i hovedetasje omgjort til WC/dusj/vaskerom i 2017

Hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

vaskerom i hovedetasje omgjort til WC/dusj/vaskerom i 2017

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☑ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Stavset Bygg AS, Urke og Madsen flis arbeid , Fagrør as rørleggerarbeid

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☑ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

2. Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. avvik på vannkvalitet, opplevd tilbakeslag, tregt avløp, motfall på rør, rørbrudd osv.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. utskiftning, reparasjon eller vedlikehold av brønn, etablert minirenseanlegg, bytte av pumpe, utskiftning av rør osv.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Utskifting av rør i nabogrense mot vei i forbindelse med veiarbeid/sykkelsti

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☑ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Statens vegvesen

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

3. Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?

Vanlige feil ved ventilasjonsanlegg er tette filter, støy/sus fra vifte, ubalanse i luftmengder (over-/undertrykk) og dårlig lukt.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?

Gjelder både utskiftning, reparasjon, service, innregulering, vedlikehold osv.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

montert mekanisk avtrekk på våtrom

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Stavset Bygg AS

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- (•) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Nye automatsikringer og omlegging av kurser

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Brael (brattvårg elektro

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- (•) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [x] Annet

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?

- (•) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, beskriv resultatet av kontrollen

Oppgi når det ble utført kontroll/tilsyn og om det ble avdekket feil/avvik. Dersom det ble funnet avvik, ber vi deg opplyse om disse er utbedret av autorisert elektriker, eller om feil/avvik fortsatt er til stede.

ingen avvik

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?

Norgespris er knyttet til boligen, så når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til avtalen ut bindingstiden.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

En nedgravd oljetank er en underjordisk tank brukt til lagring av fyringsolje eller parafin for oppvarming av bygninger.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (f.eks. er tanken fjernet, sanert eller lignende)?

Oljetanken kan benyttes til fossilfri oljefyring, men tanken må først tømmes for mineralolje og renses før bruk av bio-olje.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

sanering utført av Energisentrum AS. Tanken er i krypkjeller

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

sanering utført av Energisentrum AS. Tanken er i krypkjeller

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?

For eksempel sprekker, sotbrannskader, lekkasjer, trekkproblemer eller andre feil, og utførte tilsyn eller kontroller.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?

F.eks. feil, mangler eller redusert funksjon, ulyder. Oppgi også forhold som er reparert/utbedret.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?

F.eks. installasjon, utskiftning, reparasjon, vedlikehold (service) etc. av varmeanlegget.

- ( ) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

7. Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?

F.eks. lekkasjer, fuktmerker, misfarging, mugg/sopp eller andre tegn på at vann trenger inn. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (f.eks. reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?

F.eks. utskifting av taktekking, undertak, beslag, takrenner eller andre deler av taket. Oppgi også arbeid utført av tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Etterisolering av tak, skifte av taktekking og takrenner, montering av snøfangere

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☑ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Stavset Bygg AS

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◉ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☑ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

8. Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks. fukt, kondens, misfarging eller trekk, råte eller sopp, utette vinduer, eller dører som er trege, vanskelige å åpne eller låse osv.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks bytte eller reparasjon av kledning, vinduer eller dører, malerarbeid eller andre tiltak.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Alle ytterdører og vinduer er skiftet i hovedetasje og loft

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Stavset Bygg AS

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- (●) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [x] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

9. Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

F.eks. hvis du har opplevd mugg eller fukt i kjellerstuen, oversvømmelse i kjelleren osv. Dette gjelder også hvis fuktproblemer har forekommet tidligere, men det er foretatt tiltak i etterkant.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

10. Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller, kakerlaker eller lignende.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke type skadedyr, kryss av under

- [ ] Mus/Rotter
- [ ] Veggdyr
- [ ] Maur
- [ ] Kakerlakker
- [ ] Skjeggkre
- [ ] Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
- [ ] Annet

Hvis annet, spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?

Med åpning for nærmere undersøkelser menes at konstruksjonen (vegger, gulv, tak, loft, krypkjeller osv.) er åpnet eller inspisert for å avdekke skadedyr eller andre skader. Dette kan inkludere hulltaking, fjerning av panel, gulvbelegg eller andre tiltak for å se inn i konstruksjonen.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke undersøkelser

krypkjeller er kontrollert

10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller eller lignende.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

11. Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?

Er boligen endret fra slik den opprinnelig ble bygget. F.eks. innredet kjeller/loft, påbygg (ekstra rom, etasje), ombygging av rom (bod til bad, kjellerbod til kjellerstue).

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Gjelder f.eks. påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygginger. Omfatter også innvendige bruksendringer, som at bod er gjort om til oppholdsrom (f.eks. soverom eller kjellerstue), samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, som rivningspåbud eller krav om tilbakeføring.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor

11.3 Har eiendommen en utleiedel?

Med utleiedel menes en separat eller delvis avgrenset del av boligen som er, eller har vært, benyttet eller tilrettelagt for utleie.

- (●) Ja
- ( ) Nei

Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ○ Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)
- ◉ Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
  En delvis selvstendig utleiedel er et rom eller en del av en bolig som leies ut, men som ikke oppfyller alle kravene til en fullverdig, selvstendig boenhet. Den er ofte knyttet til hovedboligen ved at beboere deler funksjoner som kjøkken eller bad, eller mangler egen inngang.
- ○ Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
  En selvstendig utleiedel er en godkjent, fysisk adskilt boenhet (leilighet) i en bolig, hvor leietaker har alle hovedfunksjoner for seg selv: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den må ha egen inngang, egen strømmåler, forsvarlig brannskille mot hoveddelen, samt oppfylle tekniske krav til takhøyde, dagslys og rømningsveier.
- ○ Annet

Hvis annet/flere, spesifiser

Hvis du har flere utleiedeler legg til dette som vedlegg. Oppgi kategori og godkjenning som boenhet for hver enkelt.

11.3.1 Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ○ Ja
- ◉ Nei

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, byggeplaner hos dere eller en naboeiendom, utskiftning av offentlige vann- eller avløpsrør eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

12. Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?

Dette gjelder for eksempel flom fra elv eller vann, jord- eller steinskred, snøskred eller andre naturhendelser som kan utgjøre risiko for eiendommen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hendelsen eller fareområde

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

F.eks. forhold i nabolaget som kan være plagsomme eller ubehagelige for kjøperen, utbyggingsplaner på naboeiendom eller i området, støy, trafikk, lukt eller andre forhold som kan påvirke bokvalitet eller bruk av eiendommen.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser

hovedvei er under utbedring omlegging, trafikkmengden vil bli redusert

13. Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er leiligheten en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?

Sameie innebærer at du eier din egen bolig, men deler ansvar for fellesarealer. I borettslag og boligaksjeselskap eier du en andel av aksjer som gir deg rett til å bo i boligen. Hvis du er usikker på hva som gjelder din bolig, snakk med megleren din.

- ○ Ja, sameie ○ Ja, borettslag ○ Ja, boligaksjeselskap ◉ Nei

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjente problemer i bygget eller fellesområdene. F.eks. lekkasje fra taket, fuktproblemer i kjeller, dårlig ventilasjon, tidligere utbedringer av sopp, råte, problemer med tett avløp osv.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Er det kjente konflikter eller uenigheter knyttet til boligen eller fellesskapet. F.eks. juridiske tvister, uenighet om vedlikehold, kostnader eller fellesutgifter, klager/saker knyttet til støy, bruk av fellesarealer, naboforhold osv.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv konflikten og partene slik du har forstått det

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjent problem med skadedyr eller insekter i bygget eller fellesområdene. F.eks. vært behov for skadedyrkontroll, utført bekjempelse eller tiltak osv.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, endringer i felleskostnader eller fellesgjeld eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. snømåking, veiforening, veilag, strøm, fjernvarme, parkering, kommunale avgifter mv.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

14. Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere.

Det kan være f.eks. tømrerarbeid, murerarbeid, drenering etc. NB! Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet.

Hvis arbeidet er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

F.eks. hvis det er gjort noe med støttemur, vinterhage, anneks, utearealer etc.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?

F.eks. skaderapport etter vannlekkasje, tilstandsrapport, rapport fra fagpersoner eller andre dokumenterte vurderinger av boligens tilstand. Husk å informere megler og takstmann om dette.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?

F.eks. hvitevarer, markise/persienne, skap, el-billader, flaggstang, sentralstøvsuger, boblekar/jacuzzi, solcelleanlegg eller annet fast inventar som følger med eiendommen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Oppgi hva og hvor i boligen/eiendommen dette har forekommet. Beskriv også omfanget, når forholdet ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?

Her kan du oppgi feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere, for eksempel private avtaler, tinglyste forhold eller andre relevante forhold.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, skriv opplysningene her

Et tryggere boligsalg med boligselgerforsikring

Som selger kan du holdes ansvarlig i opptil fem år for feil og mangler du ikke er klar over og derfor ikke får informert kjøper om. Oppdages en slik skade, kan du risikere krav om heving, prisavslag eller erstatning. Hvilke skader du er ansvarlig for, reguleres av avhendingsloven. En boligselgerforsikring gir deg trygghet dersom kjøper fremmer krav om feil eller mangler ved boligen.

Få hjelp hvis boligkjøper oppdager feil eller mangler:

- Jurister og advokater tar all dialog og saksbehandling med kjøper.
- Ved behov, innhenter vi fageksperter og dekker kostnaden for å få en vurdering av skadene.
- Vi utbetaler prisavslag eller erstatning, håndterer hevingsoppgjør og sørger for reparasjon av skaden.
- Vi håndterer saken hvis det blir en rettssak.
- Det er ingen egenandel.

Les fullstendige vilkår (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Se Produktark/IPID for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/ipid/gfno/EAP38)

Pris

Prisen på boligselgerforsikringen regnes ut med en promille fra boligens salgssum og dekker hele ansvarsperioden på fem år. Promillen er ulik for forskjellige boligtyper. Boligselgerforsikringen varer i fem år, og gjelder fra budaksept hvis det er under seks måneder til overtakelsen. Er overtakelsen lenger frem i tid, gjelder den fra overtakelsesdatoen.

Betaling

Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Du blir bare trukket én gang. Hvis boligen ikke blir solgt, betaler du ingenting.

Angrerett

Du kan angre på kjøpet av boligselgerforsikringen inntil 14 dager etter signeringen av egenerklæringsskjemaet, eller frem til eiendommen legges ut for salg, avhengig av hva som inntreffer først.

Boligselgerforsikring fra Gjensidige

Ønsker du boligselgerforsikring fra Gjensidige?

Cirka 8 av 10 velger boligselgerforsikring fordi det gir ekstra trygghet for en relativt liten kostnad.

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Betingelser for boligselgerforsikringen

- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke er i nær familie med meg.
- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke har inngående kjennskap til eiendommen.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål.
- Jeg bekrefter at boligen ikke er under oppføring eller total ombygging.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges ved tvangssalg eller konkurs.
- Jeg bekrefter at salget ikke er ledd i næringsvirksomhet.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar reduseres og selskapet kan kreve erstatning for utbetalinger som er gjort.
- Jeg er kjent med at det er 14 dagers angrerett fra jeg signerer skjemaet. Unntaket er hvis boligen blir lagt ut for salg eller solgt innen 14 dager, da opphører angrefristen.
- Jeg bekrefter å ha lest vilkårene til boligselgerforsikring som følger vedlagt i lenken eller som Vedlegg 2:
  Les vilkårene for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Bekreft bestilling

☒ **Jeg har lest og akseptert betingelsene for boligselgerforsikringen**

Signering

Fylles ut av alle selgere som skal signere. Hvis det er flere enn to selgere, kan skjemaet skrives ut, og dere kan signere for hånd. Det er viktig at alle signerer ett og samme dokument.

Selger/Fullmektig

Dato: 5.11.2026

Signatur:

Selger/Fullmektig

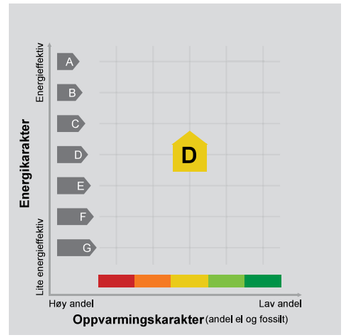
Dato: 5/11-2026

Signatur:

enova

ENERGIATTEST

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

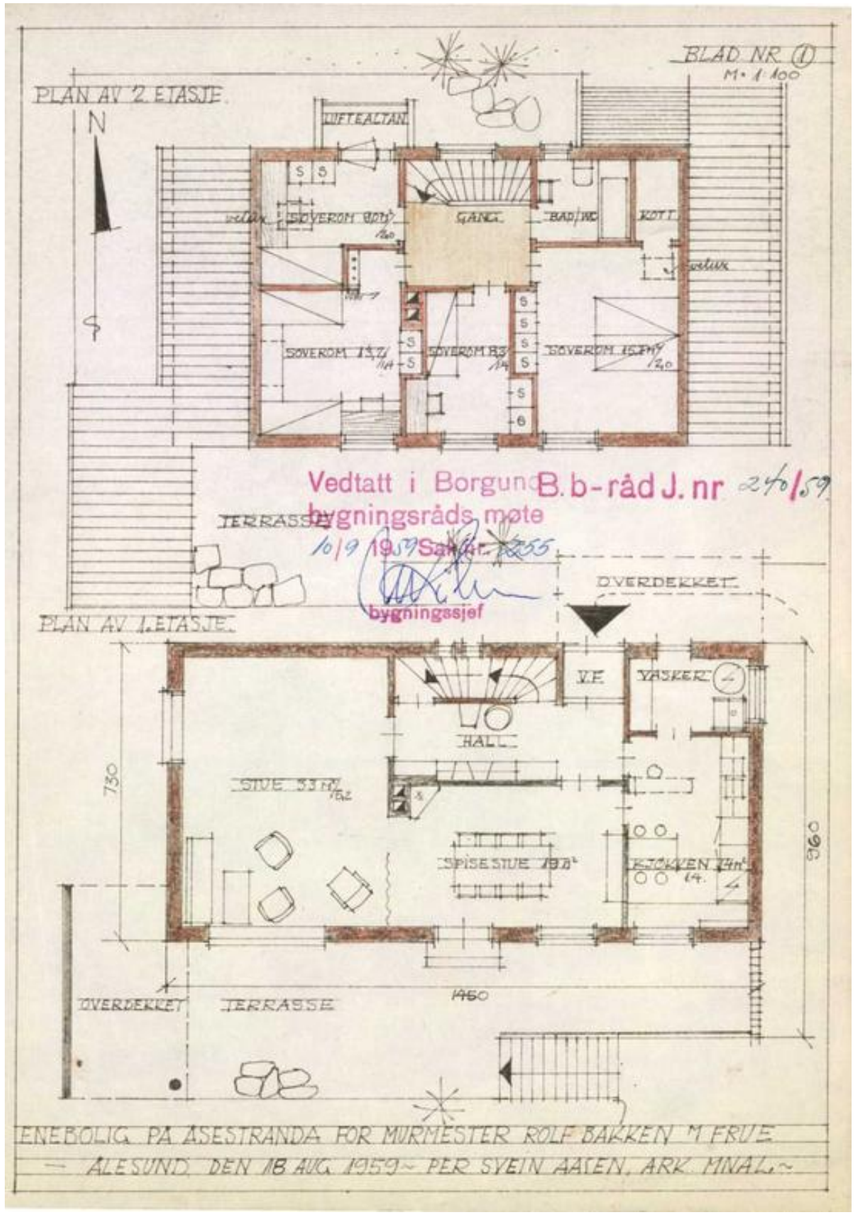
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,
mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

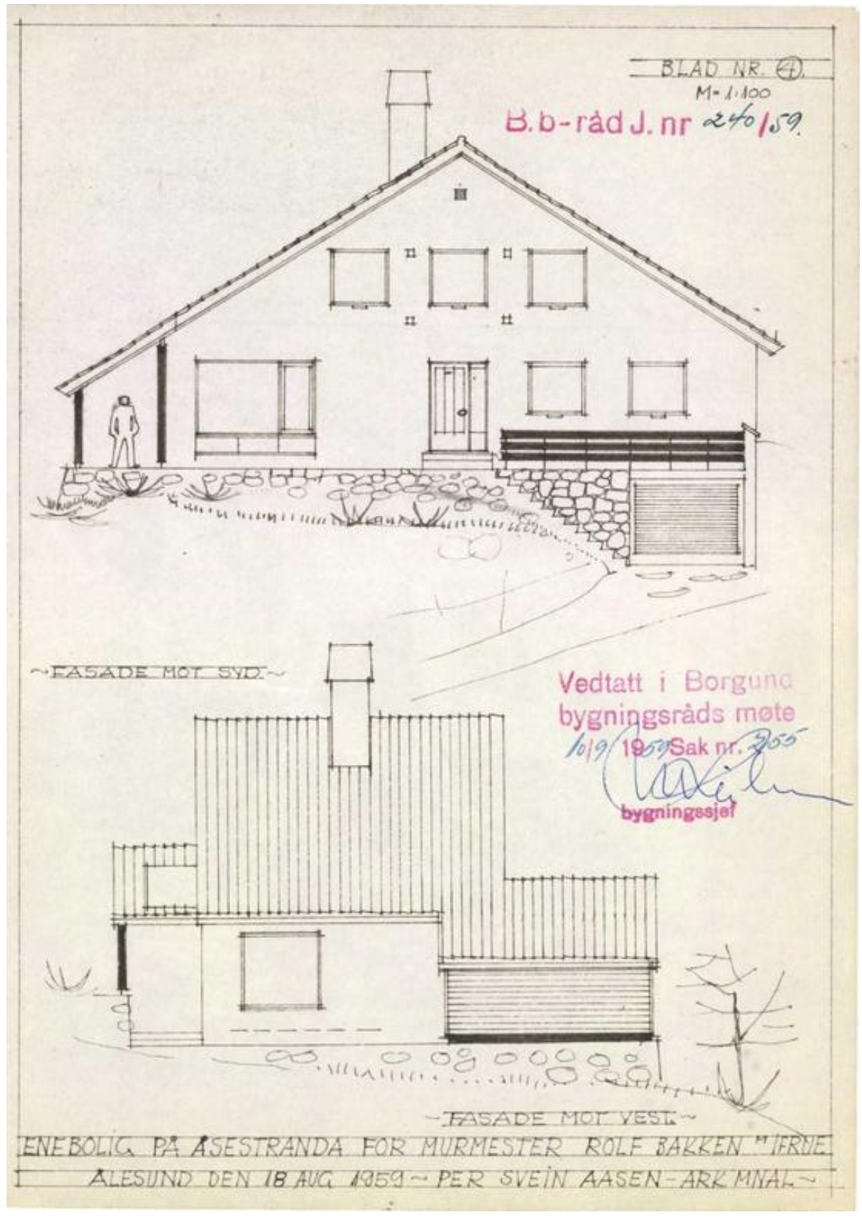
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

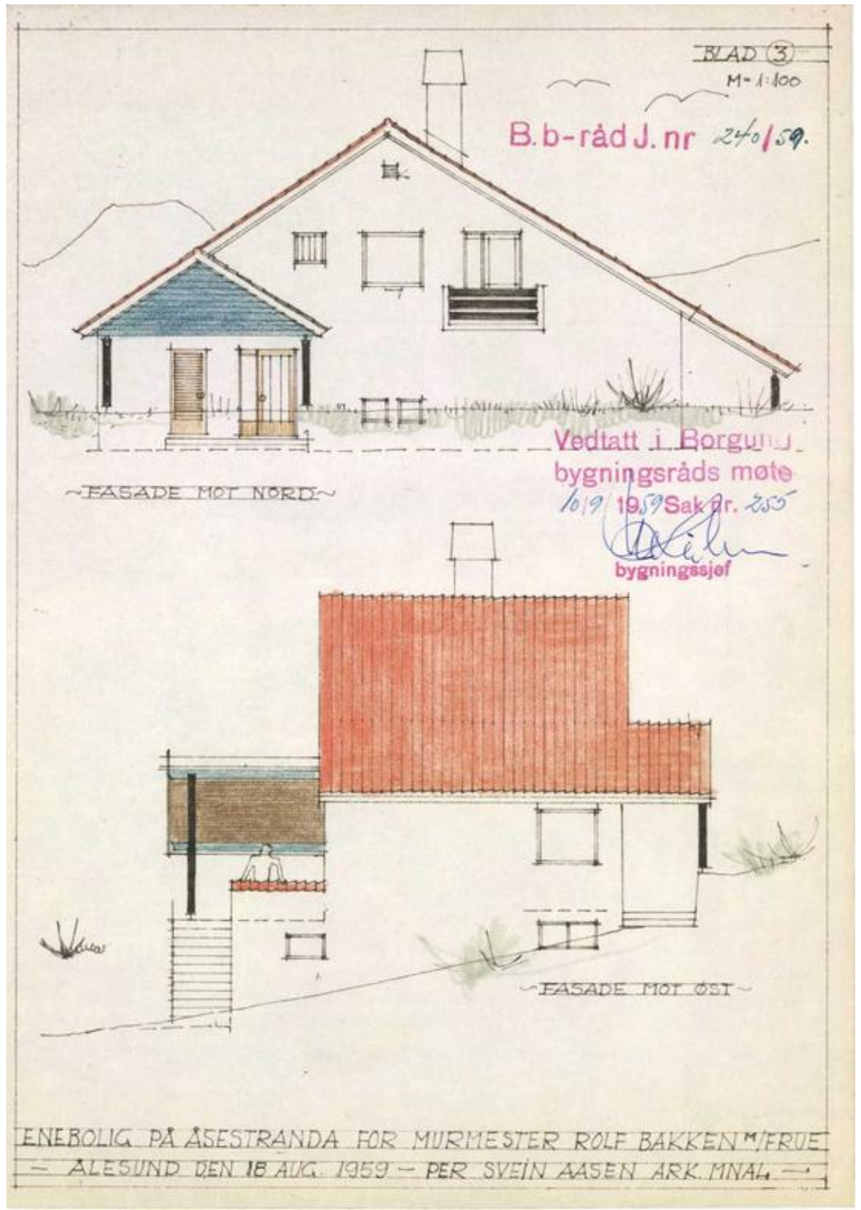
Målt energibruk 22 650 kWh pr. år

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

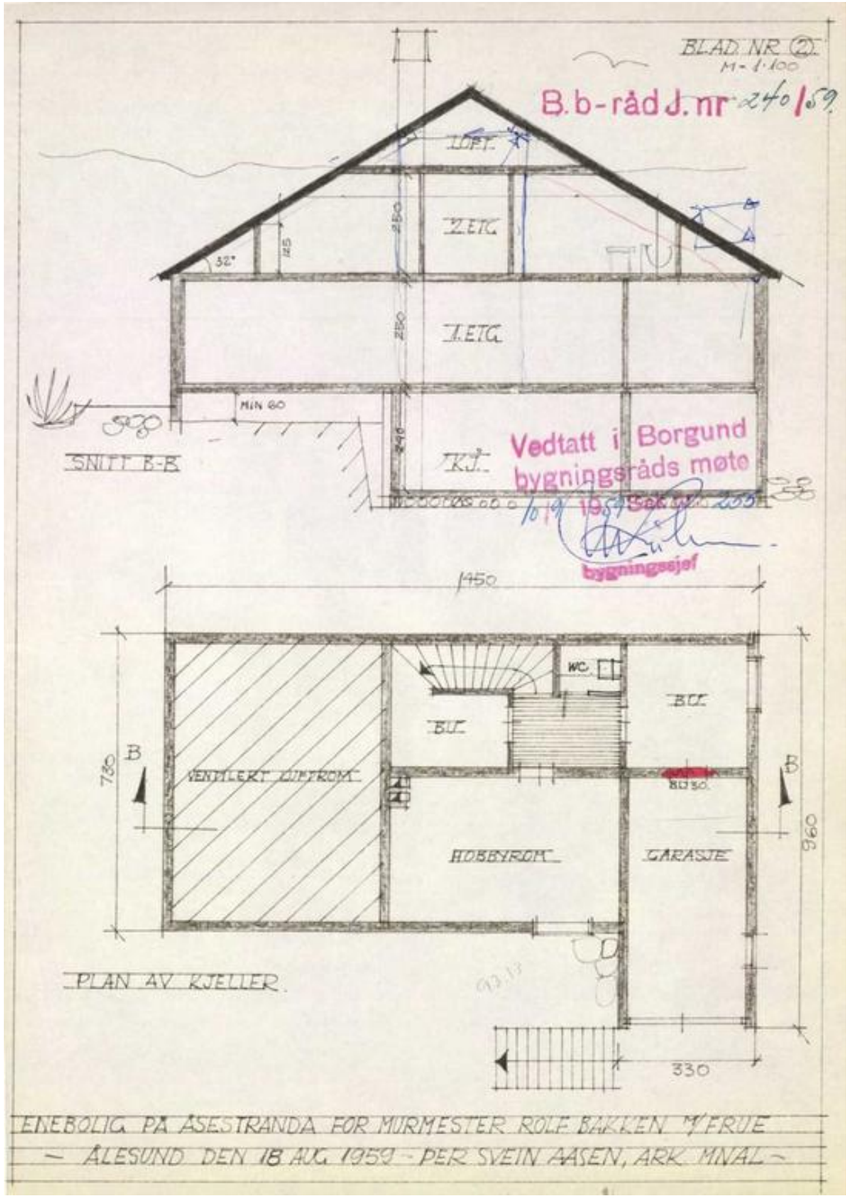
20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

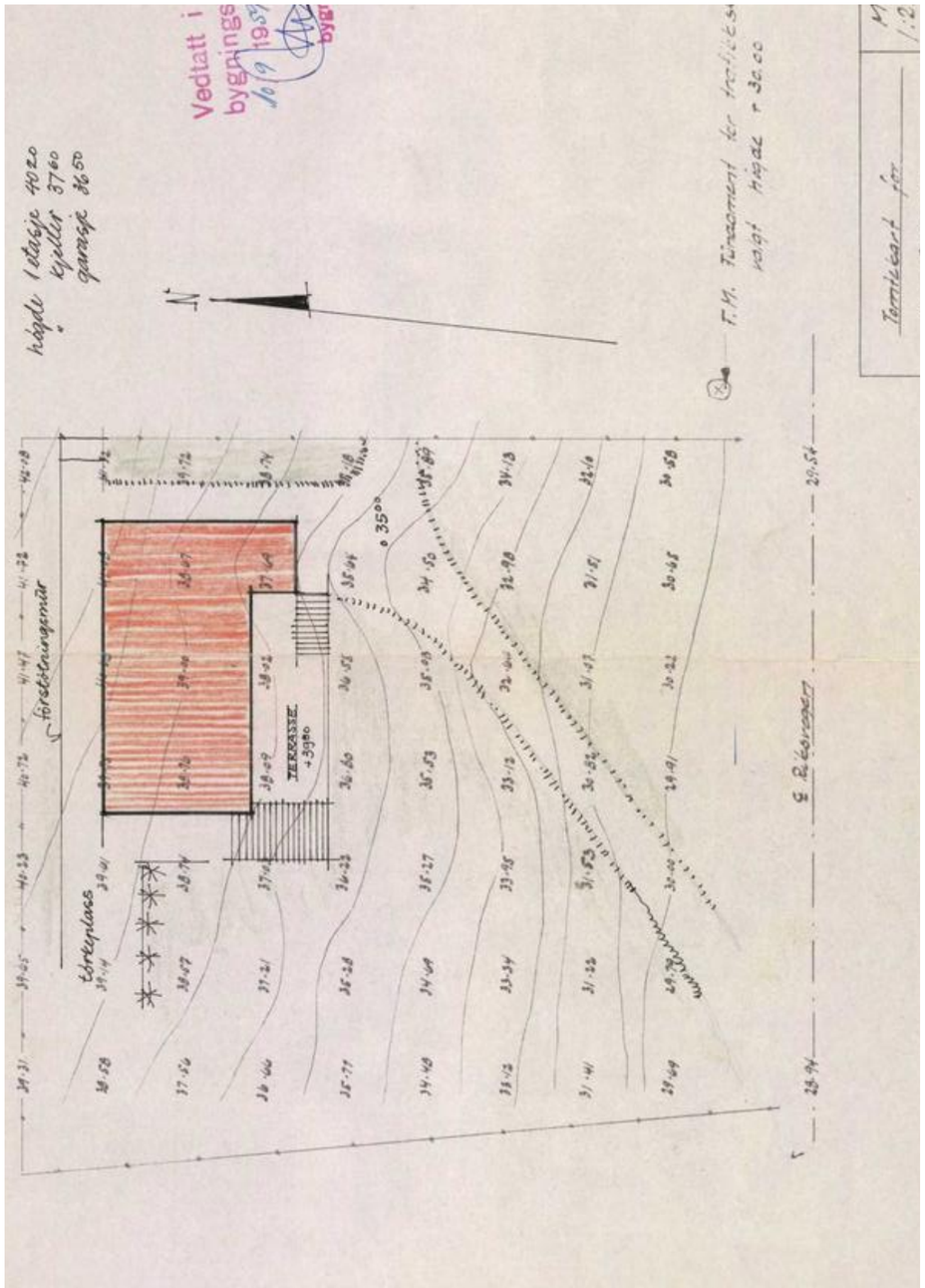

BLAD NR. ①
M. 1:100
PLAN AV 2. ETASJE.
N
HEISEALTAN
SOVEROM
GANG
BAD/WC
KOTT
SOVEROM 13,7 m²
SOVEROM 8,3 m²
SOVEROM 15,2 m²
TERRASSE
OVERDEKKET
PLAN AV 1. ETASJE.
V.E.
VASKER
HALL
STUE 33 m²
SPISESTUE 19,8 m²
KJØKKEN 14 m²
730
960
1460
OVERDEKKET
TERRASSE
ENEBOLIG PÅ ÅSESTRANDA FOR MURMESTER ROLF BAKKEN M. FRUE
— ÅLESUND DEN 18 AUG. 1959 ~ PER SVEIN AASEN, ARK. MNAL. ~
Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
10/9 1959 Sak nr. 255
bygningssjef
B.b-råd J. nr 240/59


BLAD NR. ④
M. 1:100
B.b-råd J. nr 240/59
~FASADE MOT SYD~
~FASADE MOT VEST~
ENEBOLIG PÅ ÅSESTRANDA FOR MURMESTER ROLF BAKKEN M. FRUE
ÅLESUND DEN 18 AUG. 1959 ~ PER SVEIN AASEN - ARK. MNAL. ~
Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
10/9 1959 Sak nr. 255
bygningssjef


BLAD 3
M-1:100
B.b-råd J. nr 240/59.
FASADE MOT NORD
Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
10/9 1959 Sak nr. 255
bygningssjef
FASADE MOT ØST
ENEBOLIG PÅ ÅSESTRANDA FOR MURMESTER ROLF BAKKEN M/FRUE
– ÅLESUND DEN 18 AUG. 1959 – PER SVEIN AASEN ARK. MNAL –

Vedlegg


BLAD NR 2
M-1:100
B.b-råd J. nr 240/59
1.ETG
2.ETG
1.ETG
KJ.
SNITT B-B
Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
10/9 1959 Sak nr. 255
bygningssjef
1450
WC
BU
BU
VENTILERT LUFTROM
HOBBYROM
GARASJE
730
960
330
PLAN AV KJELLER
ENEBOLIG PÅ ÅSESTRANDA FOR MURMESTER ROLF BAKKEN M/FRUE
– ÅLESUND DEN 18 AUG. 1959 – PER SVEIN AASEN, ARK. MNAL –



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Ranveig B Stavset og Rolf S Stavset
Stavset

6260 SKODJE

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf. 70162617

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06	Grunnkrets nr.:	0605
Søknad av:	21.01.02		
Tiltakets art:	Opparbeidelse av biloppstillingsplass		
Tiltakshaver:	Ranveig og Rolf Stavset		
Ansvarlig søker:	Ranveig og Rolf Stavset		

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

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

Vurderinger:

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

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

Å L E U N D

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

VS: gnr 50 bnr 384

Ålesund kommune
- 1 MARS 2011
Arkivsak ID 04/7750 - 3
J.post ID 11/16282
Arkivnr. 50/384

Fra: Postmottak
Til:
Dato: 2/28/2011 11:48
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 støttemurer.
Parkeringsplassen er så godt som ferdig. P å grunn av manglende grensemerke mot sørøst avsluttet vi i god avstand fra byte i påvente av å få satt ut grensemerke. Dette ble gjort, men tatt av vegvesenet i kantslått ikke lenge etter. Vegvesenet har tatt på seg å besørge nytt merke.

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

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

Er det greit at vi fullfører prosjektet som beskrevet ovenfor ?

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

med hilsen
Ranveig B Stavset

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

03/MAR/2011

ARKIV

Ranveig og Rolf Stavset
Stavset

6260 SKODJE

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

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

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Borgundvegen 753 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				



08.10.2025 09:49:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Regulert støyskjerm	RpGrense	RpFormålgrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	Stengning av avkjørsel
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gangveg
Offentlig friområde	Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde Midlertidig
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
Veg	Kjøreveg	Fortau
Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelanlegg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

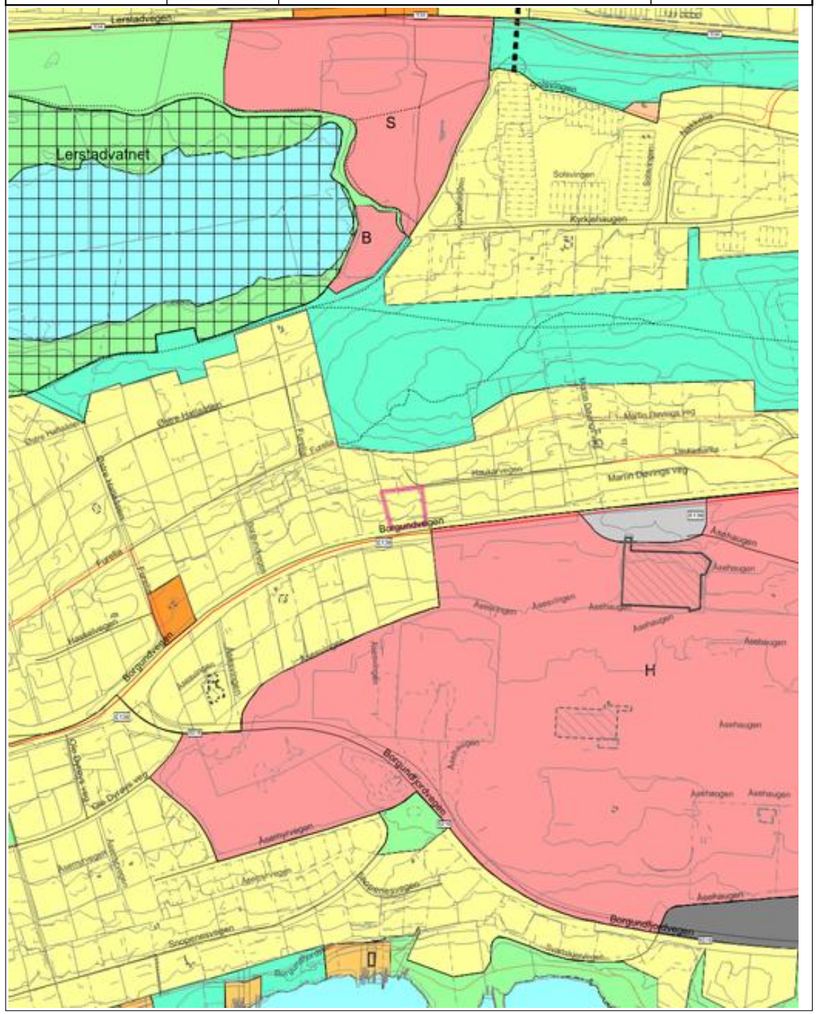
A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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	

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Borgundvegen 753 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet	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

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
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		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/906268/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-08 10:56
Side 1 av 3

Avtale om vannledning Åse.

i Ålesund kommune (1504)

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

Framtidig vedlikehold av ledningen deles likt mellom eiendommene.

Avtalen kan tinglyses.

Sted /dato. Ålesund, 3.10.08

Otto S. Grotle

Otto Grotle
Bnr 127

Ranveig Bakken Stavset

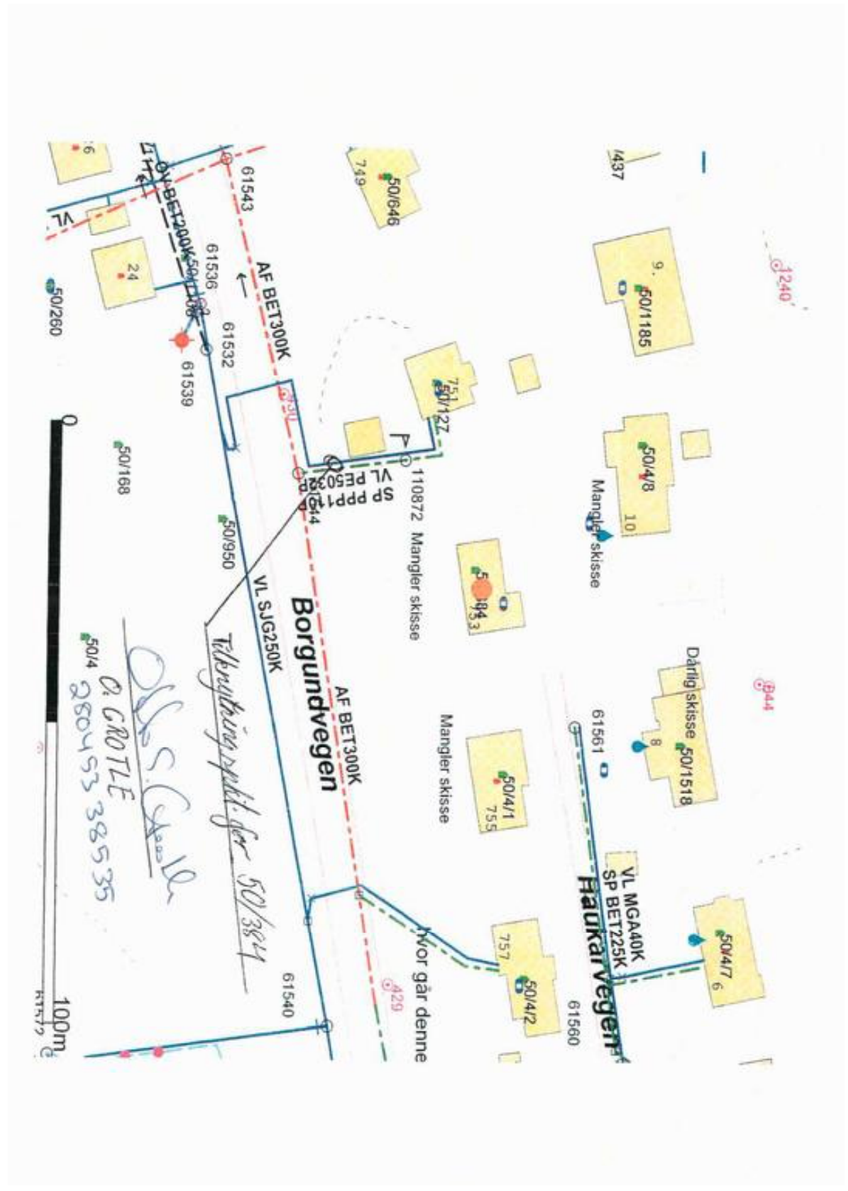
Ranveig Bakken Stavset
bnr 384

Doknr: 906268 Tinglyst: 07.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

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

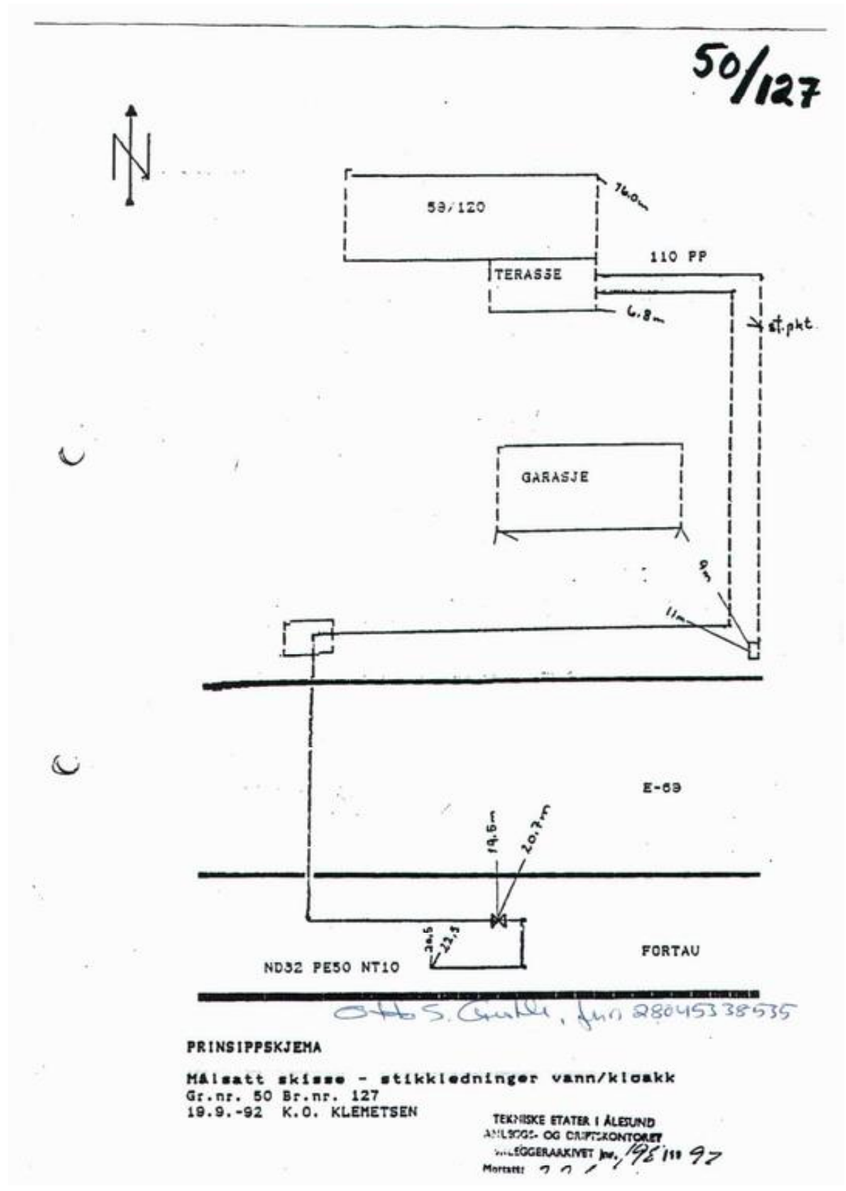
Side 2 av 3



Kartverket

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

Side 3 av 3



Kartverket

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

Side 1 av 2

B. L. J. nr. 9 i 1961 Org. 31/61 Veg.

Skjema nr. 67.
Statens Vegstell

Private avkøyrsler frå riksvegane.

Avskrift av dochek nr. 1257 1961
Nordre Suenmøre Sørenskrivarembete

Geb. ert

M.& R. VEGKONTOR
00505 -2.2.61

FRÅSEGN

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 omståande side, jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 med dei brigde som seinare måtte bli fastsette:

1. Avkøyrsla må ikkje leggjast høgre enn vegkanten og skal vera horisontal 1,5 m frå vegkanten der ho fører over grøft i skjæring og 0,5 m frå vegkant (planeringskant) der det er fylling. Avkøyrsler som ligg i fall mot den offentlege vegen, må byggjast og haldast ved like slik at det ikkje sig overvatn eller søle inn på den offentlege vegen.
2. 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 byggd slik at grøfta ikkje blir skadd og slik at vatnet frå grøfta får fritt laup.
3. Avkøyrsler og stikkrenner som høyrer med til desse, skal anten dei er byggd for rekning av vegstellet eller kosta av grunneigaren sjølv, haldast ved like av den som nyttar avkøyrsla. Tre, kratt o. a. som hindrar oversynet over vegen til båe sidene skal takast bort.
4. Mogeleg ulempe for avkøyrsla ved vedlikehalds- eller vølingsarbeida til vegstellet, kjem ikkje vegstellet ved.
5. Dersom det ved avkøyrsler eller ved stikkrennene deira kjem opp mangler som ikkje blir retta innan ein gjeven frist, har vegstellet rett til å sperra avkøyrsla eller retta manglene på eigaren sin kostnad. Sameleis har det rett til å taka bort tre, kratt o. l. som hindrar oversynet, jfr. p. 3, og som ikkje er teke bort når vegstellet har kravd det.
6. Eigaren har skyldnad til på eigen kostnad å gjera dei endringane med avkøyrsla som vegstellet finn turvande — um so vert krevd — flytta avkøyrsla til tilvist stad. Blir vegbanen skuld vølingsarbeid hevd eller lågna, lyt eigaren sjølv syta for den naudsynlege tilkopling til vegbanen etter tilvising frå vegstellet.
7. I samband med avkøyrsla må det ikkje utan løyve frå vegstellet byggjast garasjar o. l. slik at køyrety ved ryggjing frå garasjen må ryggja heilt ut på riksvegen.
8. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren sin kostnad som hefte på eigedomen.
9. Dersom vegstellet krev det, må arbeidet ikkje setjast i gong før fråsegna er tinglyst.

Ålesund den 30/1-1961

Rolf Bakken

O.N.

Til vitne:

Olander Bakken

[signature]

1-53. 2000. Standard Boktrykkeri

Vedlegg

Kartverket

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

Side 2 av 2

Vegsjefen i _____ fylke. den _____

Herr Rolf Bakken,

Ålesund

Etter Dykkar søknad av 30. januar 1961 får De med dette løyve til å leggja avkøyrsle 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 fråsegna 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.

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

B. L. J. nr. 10 / 1961 Avg. 30/61 Avg.

Skjema nr. 66
Statens vegstell

Vass- og kloakkleidningar og stikkrenner ved offentlege vegar.

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

Avskrift av dokum. nr. 1258 1961

Gr. 6 Lnr.

M. & R. VEGKONTOR
00304 -2.2.61

FRÅSEGN

Underskrivne Rolf Bakken søkjer med dette om løyve til å leggja vassleidning/kloakkleidning/stikkrenne[1]) gjennom/langs med 185 veg Ålesund-Tjørvikneset ved (min) eigedom(en)[1]) Bakken gnr. 50 bnr. 354 i Borgund herad. Eg godtek desse vilkåra for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen:

1. 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.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forsvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
3. Mogeleg ulempe for leidningane og stikkrennene ved vedlikehalds-, reparasjons- eller utbetringsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
4. All skade som leidningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
5. Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med leidningane og rennene — i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna turvande, da løyvet frå vegstellet herre er gjeve mellombels.
6. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren/brukaren[1]) sin kostnad som hefte på eigedomen.
7. 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[2]) .....

Ålesund den 30/1 1961

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

Ålesund den 30/1 1961
Rolf Bakken
O.N.

Aarnes
A 15+613
774.1

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

11 - 57 - 2000. Standard Boktrykkeri.

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

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

Ålesund 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 herfra 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

1. Opphugging av asfaltdekket unngås. Spyling sannsynligvis gjennomførlig. Eventuelle reparasjoner av asfaltdekket betales med kr. 30,- pr. m2.
2. Avkjørsel tillates kun med 9" rør for vannavløp.

Gjenpart for lensmannen
Gjenpart for søkeren
Gjenpart for oppsynsmann Aarnes

Vert send herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkjaren, herr

med vising til ovanståande, idet arbeidet kan setjast igong så snart vegoppsynsmannen er varsla og har gitt rettleiding om utføringa av arbeidet.

d. s.

Avskrift av dagbok nr. 1205 1960
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Henvisning:
J.nr. 135/59
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1])

Torsdag den 21.mai 1959 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Åse gr.nr. 50 br.nr. 4 av skyld mark 0,78 i Borgund. herred

Forretningen er forlangt av Ludvik Krohn

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2])

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Per Ramnefjell og Karl O. Emblem.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]) Begge.

Ved forretningen møtte:[4])

Av partene: Selger, Ludvik Krohn.
Kjöper, Rolf Bakken mötte ikke.

Av naboer: Tilstötende nabo var varslet, men mötte ikke.

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

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 20/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) 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).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

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

Mot nord og öst 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 östre grense skal utlegges en 3,- meter bred fellesvei med halve bredden på parsellen og den andre halvpart av bredden på hovedbruket.- Til denne vei skal hovedbruket og ev. senere utskilte parseller ha bruksrett.

Ved opparbeidelse av den på nordsiden av parsellen projekterte reguleringsvei skal denne veirett falle bort.

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

Ludv. Krohn.

Parsellen skal anvendes til:[1]) Byggetomt.

skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1. öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,77 De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2]) 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 (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

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

Forretningen sluttet.

Torbjörn Aasen.

Per Ramnefjell. Karl O. Emblem.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

O.N.

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/3 1923 nr. 2 § 21).

Kart i målestokk 1 : 500

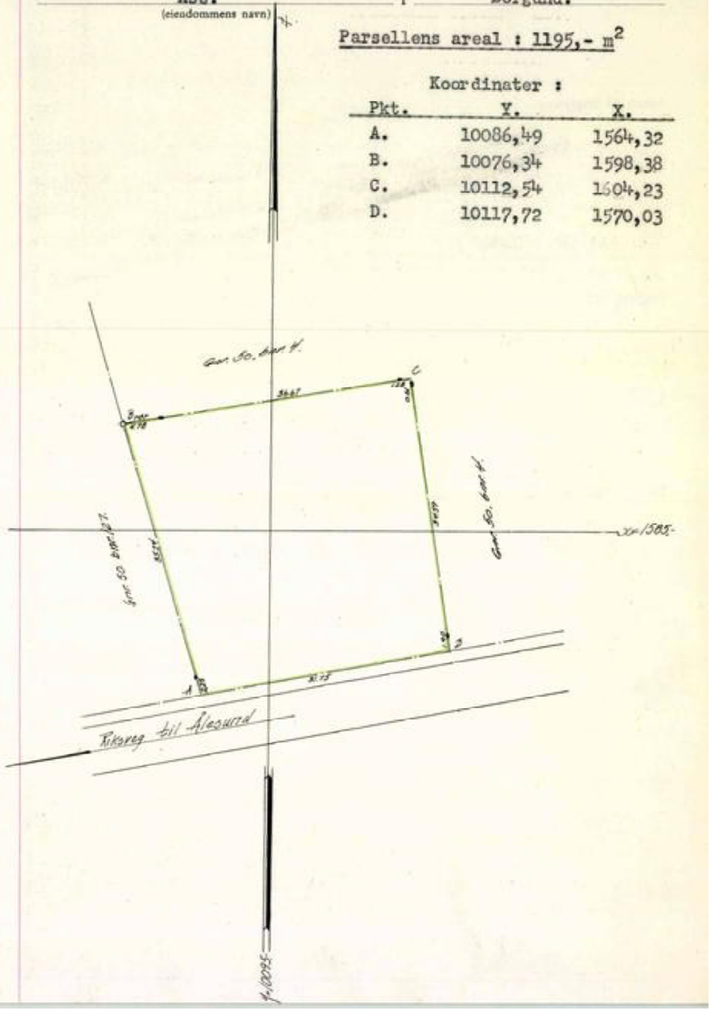
over parsell ~~KK~~ " Bakken " av gr.nr. 50. br.nr. 4.

Åse. i Borgund.
(eiendommens navn)

Parsellens areal : 1195,- m^2

Koordinater :

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

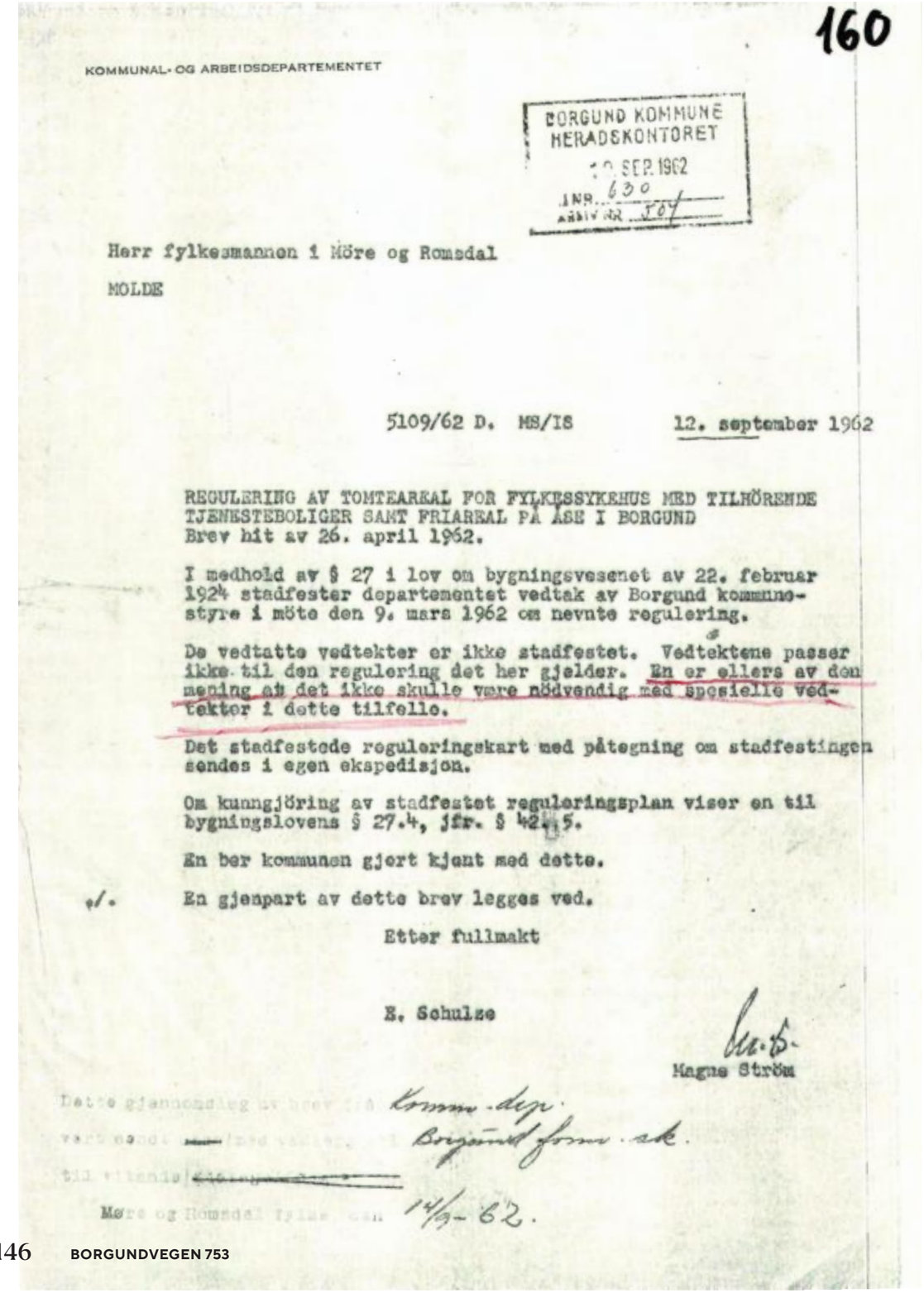


Er delingen godkjent av bygningsrådet?

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
INR. 630
ARKIV NR. 504

Herr fylkesmannen i Möre og Romsdal

MOLDE

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

REGULERING AV TOMTEAREAL FOR FYLKESSYKEHUS MED TILHÖRENDE 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 möte 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 nödvendig med spesielle vedtekter i dette tilfelle.

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

Om kunngjöring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27.4, jfr. § 42.5.

En ber kommunen gjort kjent med dette.

./. En gjenpart av dette brev legges ved.

Etter fullmakt

E. Schulze

Magne Ström

Dette gjennomslag av brev fra Komm.-dep.
vart sendt — med vanleg, til Borgund komm.-sk.
til vitande ~~[illegible]~~
Møre og Romsdal fylke, den 14/9-62.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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.: 1400260048
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no