PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 638

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattester

Situasjonskart

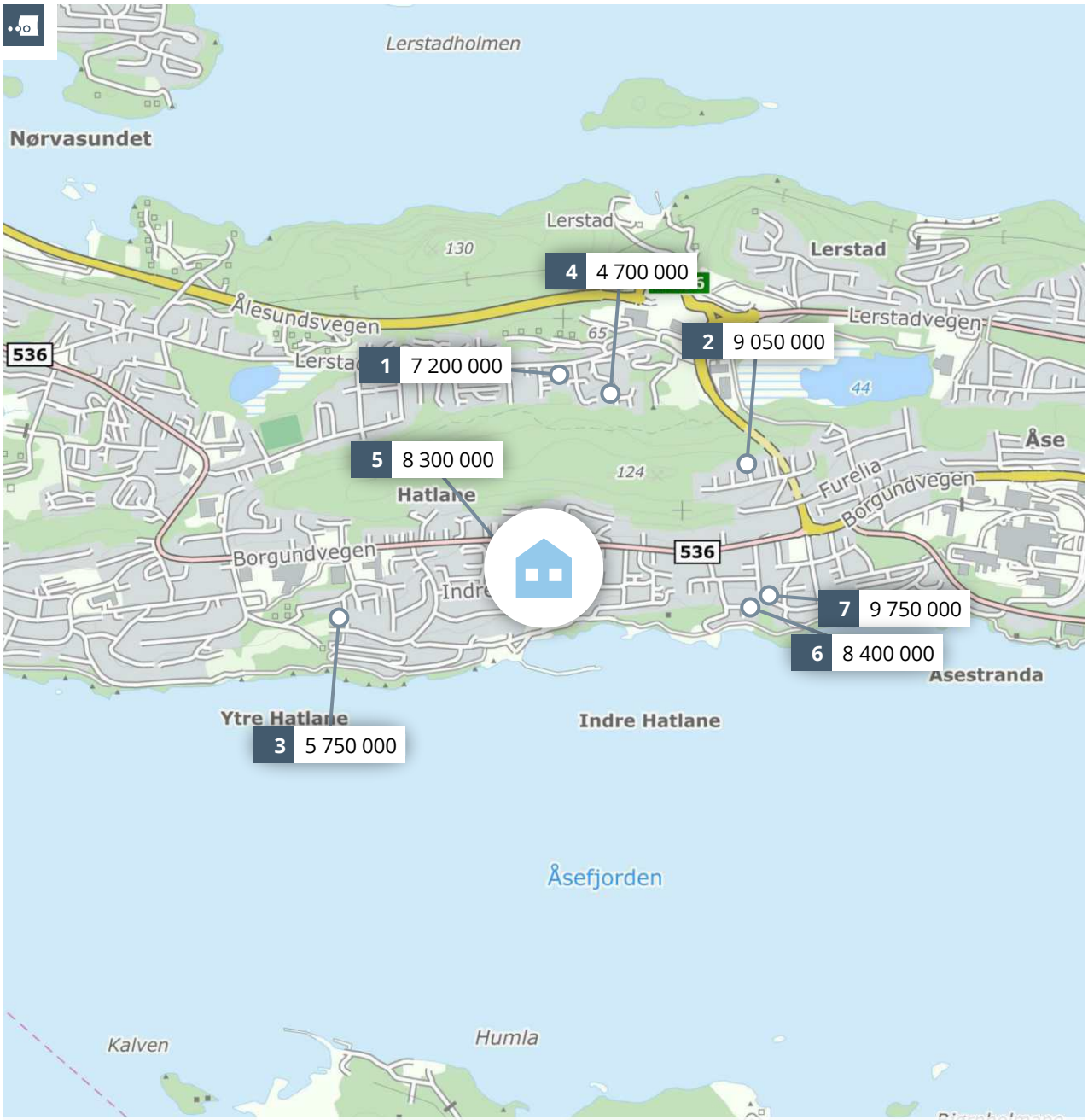
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDVEGEN 638

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundvegen 638, 6016 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 49 BNR 98 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS ÅSESTRANDA

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	26 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	324 m²	51 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt					1 312 m²	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerstadvegen 226 B	207 m²	1957	623 m²	4 sov	30.03.2022	6 995 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**34 783**
2	Fureåsen 28 A	193 m²	2023	942 m²	4 sov	23.10.2025	9 000 000	**9 050 000**	0	9 050 000	**46 891**
3	Hatlen 42	190 m²	1989	653 m²	4 sov	24.06.2024	5 800 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**30 263**
4	Vidsynvegen 12	171 m²	1984	332 m²	3 sov	04.09.2020	4 490 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**27 485**
5	Borgundvegen 628	267 m²	1961	1 990 m²	3 sov	03.06.2024	8 600 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**31 086**
6	Strandavegen 28	424 m²	1937	1 632 m²	8 sov	15.11.2024	8 900 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**19 811**
7	Snopenesvegen 52	240 m²	2007	662 m²	6 sov	03.06.2024	9 750 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**40 625**

Hel tomannsbolig med garasje, nydelig sjøutsikt og gode solforhold i populært og barnevennlig område.

Fra eiendommen nyter man en storslått sjøutsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsalpene, og man har også svært gode solforhold som kan nytes fra sydvendte balkonger og en herlig takterrasse.

Det er bussforbindelse i begge retninger like ved eiendommen og gangavstand til Hatlane barneskole, barnehage, dagligvarebutikk og utmerket turterreng.

Eiendommen går over fire etasjer, og holder god standard på innredninger og overflater. Her får du et lyst og moderne fargevalg. Leiligheten i 1.etasje er utleid for 15.000 + strøm i mnd.

1.etasje (utleie leilighet):
Helfliset bad med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med to mørke høyglans skuffer, helstøpt kompositt servantplate og speil med integrert belysning. Et høyskap. Dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdører. Vegghengt toalett.

Flott kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter og fuktbestandige plater på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer. Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Separat vaskerom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Innredet med innredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate med stålskyllekum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2.etasje:
Lekker kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite glatte fronter og kompositt benkeplate. Det er et overskap med glassdører og glasshyller. Spotter på undersiden. Integrerte hvitevarer. Lekkasjestopper. Kjøkkenventilator integrert i platetopp.

Delikat helfliset bad fra 2023 med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning fra Kvik med hvite glatte skuffer, helstøpt kompositt servantplate og et høyskap. Dusjhjørne med glassfoldedører. Vegghengt toalett.

Vaskerommet har malte flater på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Opplegg for vaskemaskin.

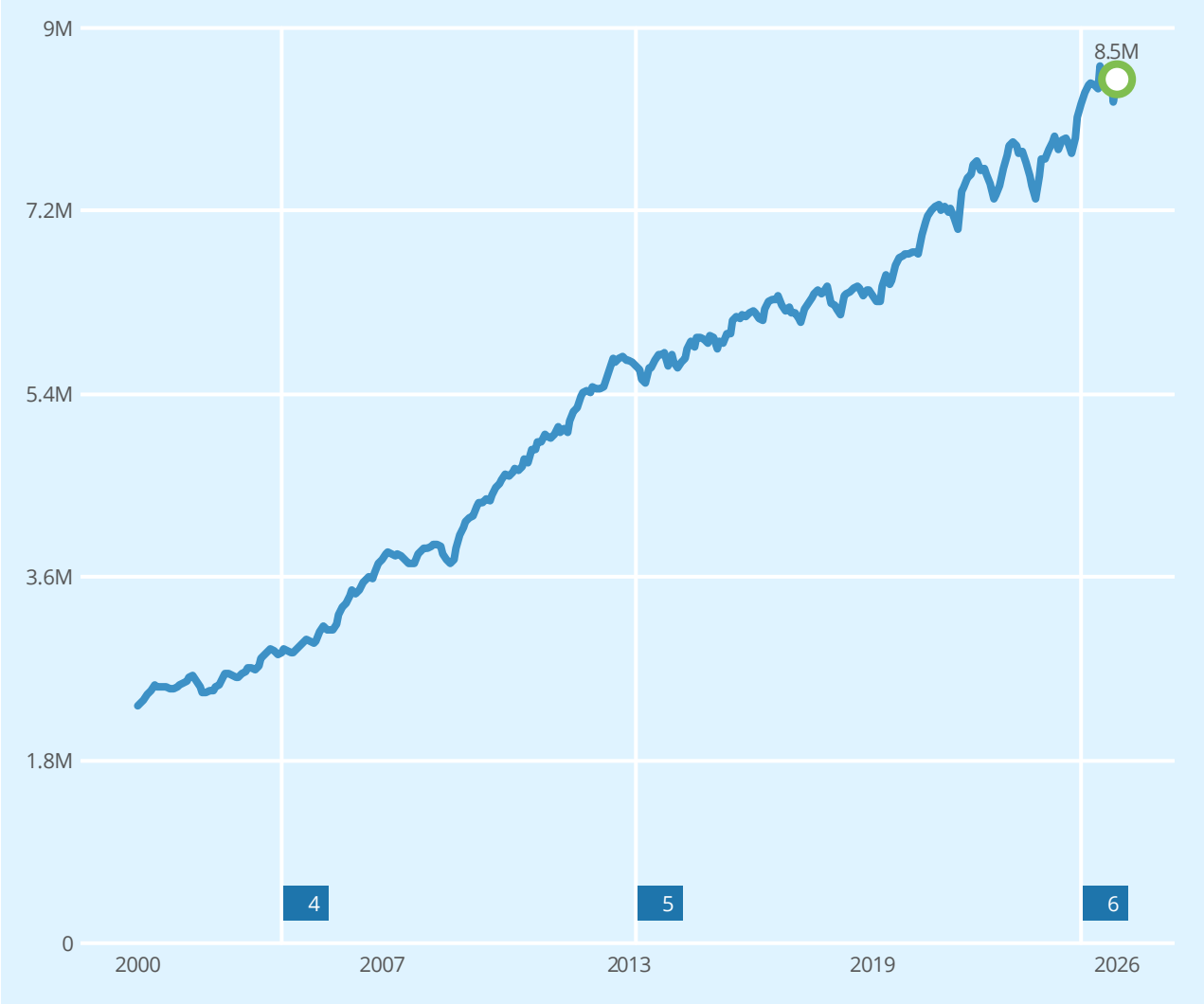
Loft:
Helfliset bad fra 2002 med elektriske varmekabler. Innredet med servantskap med porselensservant, speil med lyslist og tre spotter, beuet front på dør servantskap. Videre er det dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett med drensutløp og et lite vegghengt skap med buet front.

Overflater
Himling: Malte flater og panel. Ledspotter/halogenspotter.
Vegger: Malte flater og fliser. Noe slammet mur.
Gulv: Parkett og fliser.

Inneholder:
Underetasje: Grovkjeller med noen avdelte rom.
1.etasje: Entré/trapperom, gang, bad, vaskerom, kjøkken m/spiseplass, stue, 2 soverom.
2.etasje: Hall m/trapp, trapperom, gang, kjøkken m/spiseplass, stue, bad, 2 soverom, vaskerom.
Loft: Loftstue m/trapp, bad, soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2

3 Garasje, anneks

4 Horisontaldelt tomannsbolig

5 Garasje, anneks

6 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.09.2002		23.09.2002	-	1 500 000	-	1 500 000	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er betydelig oppgradert siden kjøp.

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

23
tomannsboliger til salgs

5.2M
4 995 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
132
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

35
tomannsboliger solgt

4.5M
4 454 000 Prisantydning i snitt
4 428 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
86
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 634 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

31 088 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

26 235 Borgundvegen 638
Totalpris 8 500 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Borgundvegen 638, 6016 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 49, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1582 **Referansenummer:** QH1386

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med decra stålpannetak. Vindskier og loddbord av treverk. Ukjent type undertak, men utifra byggeår var det vanlig med tretaktro.
Metall takrenner/nedløpsrør.
Yttervegger antas i murt konstruksjon på huset fra opprinnelig byggeår. Tilbygget er oppført i betong i følge eier (bindingsverk med stående bordkledning mot balkonger). Utvendig overflate er overflatebehandlet med fiberarmert puss.
Yttertak antas i tresperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Varierende alder. Nye vinduer i 1.etasje og 2.etasje 2008 i følge eier. Kun noen få vinduer er eldre (ene kjøkkenvindu 1999, og 1 vindu loft mot øst 1992).
3 vinduer med trekarmer og med 2-lags isolerglass. Uisolerte vinduer i bakre del og mot vest
Hvit profilert hovedytterdør med buet glassfelt og vertikale glassfelt (ny 2007). Hvite ytterdører i underetasjen.
Heve/skyvedører med trekarmer og 2-lags isolerglass i 1.etasje og 2.etasje (nye 2008).
Balkongdør med trekarmer og 2-lags isolerglass på loftet (denne er datert 2003).
Utkragede balkonger med flis på støpte dekker. Balkongene har glassrekkverk i stålrammer. Begge har areal på 7 m2.
Takterrasse på loftet. Asfaltbelegg/membran under terrassebord (nytt asfaltbelegg/membran 2014). Areal ca 23 m2.
Støpt flislagt trapp opp til hovedytterdør, og støpt trapp ned øst til inngang underetasje.
Lagerrom med utvendig adkomst syd (trevippeport. Det er ikke måleverdig bruksareal (kun ALH). I fremre del er det ca. 238 cm men derfra er det lavere høyde til bakre del hvor det er ca. 120 cm. Støpt gulv på grunn, dels noe synlig fjell i bakre del. Himling er kledd med isopor. Betongmurer. Vindu med glassbyggerstein i yttervegg, og uisolerte vinduer mot underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater. Noe slammet mur.
Himlinger med malte flater og panel. Ledspotter/halogenspotter.
Etasjeskillere med trebjelkelag. Lydhimling mellom 1.etasje og 2.etasje i følge eier. Støpte dekker i trapperom mot nord.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe fra byggeår. Teglsteinspipe med 2 løp. Vedovner på glassplate i 1.etasje og 2.etasje.
Gulv i bakre del er av betong . Veggene er av betongmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (murene er ikke utforet).
Betongtrapp med flis på trinnene i tilbygd trapperom.
Metallrekkverk. Tretrapp fra 2.etasje til loft.
Hovedsakelig hvite fyllingsdører. Noen dører med glassfelt. Eldre tredør i underetasje ikke vurdert.
Skyvedørsgarderober, og garderobeskap med frostede glassfelt på soverommene.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med 2 mørke høyglans skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning på vegg over servant. 1 høyskap. Dusjhjørne med glassdører og vegg med glassbyggerstein. Vegghengt wc.

Vaskerom 1.etasje:
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum i laminat benkeplate. Innredning med hvite høyglans fronter under benkeplaten.

Bad 2.etasje:
Kvik servantinnredning med hvite glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Dusjhjørne med glassfoldedører. Vegghengt wc.

Vaskerom 2.etasje:
Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap i rommet.

Bad loft:
Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt wc med drensutløp. Servantskap med porselensservant, og speil m/lyslist og 3 spotter/armatur. Buet front på dør servantskap. Lite vegghengt skap med buet front.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning 2.etasje med hvite glatte fronter. 1 overskap med glassdører/glasshyller. Spotter på undersiden. Kompositt benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekkasjestopper i benkeskapet.
Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp.
HTH kjøkkeninnredning 1.etasje med hvite glatte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over benkeplaten. Induksjon Platetopp, og integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran og vannmåler i underetasje.
Avløpsrør av plast m/varierende alder. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på 194 liter. Ny 2023.
HEAT Injection bereder 194 liter. Antas ny 2013.
El-skap med automatsikringer. Hovedsakelig fra 2001-2002 i følge eier. El-kontroll April 2024.
Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannstige på vestvegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ny drenering/fuktsikring med perforerte plastrør/vorteplast på nordsiden hvor det er tilbygd mot øst. Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring rundt huset for øvrig.
Grunnmurer med støpt betong (sparesteinsmur), utvendig

Beskrivelse av eiendommen

overflatebehandlet med fiberarmert puss.
Støpte forstøtningsmurer med liggende trespiler.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Sydvendt tomt med utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjellene.
Tomten er opparbeidet med grøntareal, hekk, trær, prydbusker/beplantning. Asfaltert adkomstvei/innkjørsel. Gode solforhold. Lett adkomst fra hovedvei.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold, tillatelsen gitt i 1951 var midlertidig for 5 år.
Fasadetegninger stemmer ikke med dagens utførelse. Kun avvik på balkongdør 2.etasje. Her er det nå heve/skyvedør, og ikke balkongdør som på tegning.
Det er ikke inntegnet vaskerom i 2.etasje.

Uthus m/4 boder

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

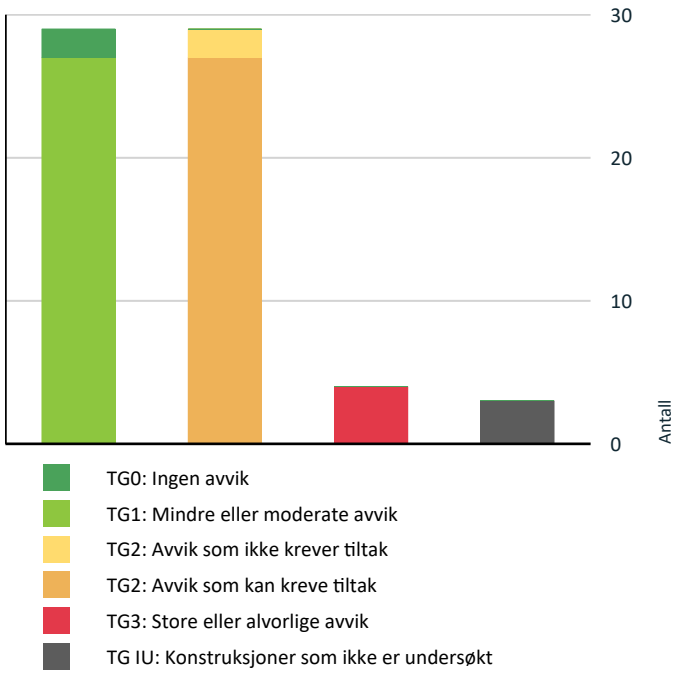
Garasje

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

Garasjen er større enn på godkjent plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

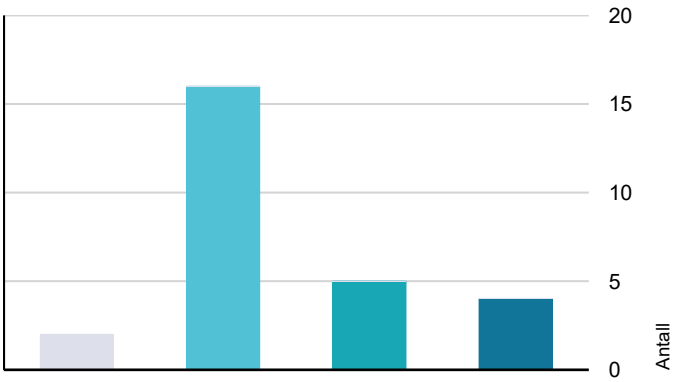
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer underetasje	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Hel horisontaldelt tomannsbolig

Standard
Boligen fremstår med normal standard på overflater/innredninger og tekniske installasjoner. Underetasje er kun grovkjeller med noen avdelte boder.

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygd mot nord 1.etasje og 2.etasje 2002-2003.
1975	Tilbygg	Tilbygd mot vest.
2025	Modernisering	Ny brannstige vestvegg.
2023	Modernisering	Nytt bad i 2.etasje
2021	Modernisering	Ny Kvik kjøkkeninnredning 2.etasje.
2009	Modernisering	Nytt rør i rør opplegg 1.etasje og 2.etasje.
2009	Modernisering	Nytt bad i 1.etasje.
2009	Modernisering	Ny HTH kjøkkeninnredning 1.etasje.
2009	Modernisering	Nytt vaskerom 1.etasje.
2008	Modernisering	Montert nye vinduer og balkongskyvedører i 1.etasje og 2.etasje. Kun noen få vinduer er eldre (ene kjøkkenvindu, og 1 vindu loft mot øst).
2002	Modernisering	Nytt bad på loftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med decra stålpannetak. Vindskier og loddbord av treverk. Ukjent type undertak, men utifra byggeår var det vanlig med tretaktro.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe overflateslitasje på taktekkingen. Spesielt i området ved pipen. Stedvis fargeforskjell (på tilbygg mot nord).

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe overflateslitasje på taktekkingen. Spesielt i området ved pipen

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Taknedløp er ikke koblet til rør i grunnen.



Taknedløp er ikke koblet til rør i grunnen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger antas i murt konstruksjon på huset fra opprinnelig byggeår. Tilbygget er oppført i betong i følge eier (bindingsverk med stående bordkledning mot balkonger). Utvendig overflate er overflatebehandlet med fiberarmert puss.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe utidsmessig overflate på pussede murer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fasader bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fasader bør overflatebehandles.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak antas i tresperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I følge eier er det luftespalte på tak-konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Varierende alder. Nye vinduer i 1.etasje og 2.etasje 2008 i følge eier. Kun noen få vinduer er eldre (ene kjøkkenvindu 1999, og 1 vindu loft mot øst 1992).

TG 1 Velux overlysvinduer.

Velux overlysvinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass.



Velux overlysvindu.

TG 3 Vinduer underetasje

3 vinduer med trekarmer og med 2-lags isolerglass. Uisolerte vinduer i bakre del og mot vest

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Vinduene er punkterte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene må påtegnes fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Punkterte vinduer underetasje



Vinduer mot vest i underetasje vender mot lavt utvendig rom.

TG 2 Dører

Hvit profilert hovedytterdør med buet glassfelt og vertikale glassfelt (ny 2007). Hvite ytterdører i underetasjen.
Heve/skyvedører med trekarmer og 2-lags isolerglass i 1.etasje og 2.etasje (nye 2008).
Balkongdør med trekarmer og 2-lags isolerglass på loftet (denne er datert 2003).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ene ytterdør øst til underetasjen er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny ytterdør øst vil være naturlig de kommendeår.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkragede balkonger med flis på støpte dekker. Balkongene har glassrekkverk i stålrammer. Begge har areal på 7 m2.
Takterrasse på loftet. Asfaltbelegg/membran under terrassebord (nytt asfaltbelegg/membran 2014). Areal ca 23 m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Lavt rekkverk på takterrasse mot vest, og stor lysåpning på rekkverk syd takterrasse.
Noe bom under fliser, og noen sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skadet og sprukket flis.



Det er ikke montert metallbeslag under balkongskyvedører.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt flislagt trapp opp til hovedytterdør, og støpt trapp ned øst til inngang underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe bom og enkelte dårlige fuger på flislagt trapp.
Støpt trapp ned øst med overflateslitasje. Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Støpt trapp ned øst bør overflatebehandles. Det bør også monteres håndlist på vegg langs trappeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpt trapp ned øst bør overflatebehandles. Det bør også monteres håndlist på vegg langs trappeløp.

TG 3 Andre utvendige forhold

Lagerrom med utvendig adkomst syd (trevippeport. Det er ikke måleverdig bruksareal (kun ALH). I fremre del er det ca. 238 cm men derfra er det lavere høyde til bakre del hvor det er ca. 120 cm. Støpt gulv på grunn, dels noe synlig fjell i bakre del. Himling er kledd med isopor. Betongmurer. Vindu med glassbyggerstein i yttervegg, og uisolerte vinduer mot underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Saltutslag på vegger.
Himling er kledd med isopor. Isopor skal ikke være fritt eksponert.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isopor må overflatebehandles/pusses e.l. Rommet fungerer kun til lagring av redskap etc.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Isopor i himling. Saltutslag på himling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater. Noe slammet mur.
Himlinger med malte flater og panel. Ledspotter/halogenspotter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Lydhimling mellom 1.etasje og 2.etasje i følge eier. Støpte dekker i trapperom mot nord.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i 1.etasje alle oppholdsrom unntatt entre/trapperom.
Avvik på 10 mm kjøkken m/spiseplass, gang og gang/trapperom i 1.etasje.
Avvik på 12 mm ene soverom i 2.etasje.
Avvik på 18 mm stue 2.etasje.
Avvik på 20 mm ene soverom 2.etasje.
Avvik på 10 mm soverom loft.
Avvik på 18 mm loftstue (ved pipen).

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Antas kapilærsug fra grunnen. Støpt gulv på grunn antas uisolert og uten fuktsperre (vanlig rundt gjeldende byggeår). Konstruksjonen kan ikke forventes å fremstå med dagens krav/standard. Høyt fuktinnhold i støpt gulv (normalt med denne utførelse).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved eventuell oppgradering av gulv på grunn bør gulvet opparbeides med fuktsperre og gulvvarme for å hindre kapilærsug fra grunnen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høyt fuktinnhold i støpt gulv.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Teglsteinspipe med 2 løp. Vedovner på glassplate i 1.etasje og 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sotluke.



Contura vedovn 1.etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i bakre del er av betong . Veggene er av betongmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig (murene er ikke utforet).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Gulv på grunn med forhøyede fuktverdier. Antas å skyldes kapilærsug. Saltutslag på murer i nedre del antas også å refereres til kapilærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om underetasjen skal innredes bør gulvet opparbeides på nytt med fuktsperre, isolasjon og gulvvarme.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Saltutslag på murer i nedre del antas å refereres til kapilærsug fra grunnen.



Høyt utslag på fuktindikator ved måling på betonggulv.

TG 2 Innvendige trapper

Betongtrapp med flis på trinnene i tilbygd trapperom. Metallrekkverk. Tretrapp fra 2.etasje til loft.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder trapp til loft.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Malt tretrapp til loft. Ikke håndlist.



Støpt flislagt trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Ikke håndlist i øvre del av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig hvite fyllingsdører. Noen dører med glassfelt. Eldre tredør i underetasje ikke vurdert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober, og garderobeskap med frostede glassfelt på soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Rommet er bygget i 2009 og oppgradert i 2011/ 12, i forbindelse med at det ikke var montert riktig fall til sluket. Det ble da lagt ny membran og nye fliser i denne forbindelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler (nye gulvfliser 2011/2012).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dels flatt gulv i dusjhjørnet, og tilnærmet flatt gulv i rommet. Mellom topp flis ved dør og sluk i dusjhjørnet er det nivåforskjell på kun 10 mm. Men tett terskel gjør at fall mellom sluk og dør er ok.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler å montere vannalarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 mørke høyglans skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning på vegg over servant. 1 høyskap. Dusjhjørne med glassdører og vegg med glassbyggerstein. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strukturert overflate på vegger. Malt platekledning i himling. Ledspotter med dimming.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, og har varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å montere vannalarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• 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 må lages tett utførelse ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Enkel finish. Det må lages tett utførelse ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum i laminat benkeplate. Innredning med hvite høyglans fronter under benkeplaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone på vegg mot badet.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming. Flislagt vinduspost.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjhjørnet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under noen få fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Kvik servantinnredning med hvite glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Dusjhjørne med glassfoldedører. Vegghengt wc.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Veggventil med naturlig ventilasjon i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger. Underside tretrapp i rommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen tilfredsstillende slukløsning i rommet. Flatt gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres vannalarm i rommet, da det ikke er fullverdig slukløsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fullverdig slukløsning. Ukjent utførelse på tettesjikt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen fullverdig slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å montere vannalarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen fullverdig slukløsning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap i rommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis mulig må det monteres avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2002.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt gipshimling.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Flatt gulv i dusjhjørnet medd noe nedsenket sluk. Nedsenket gulv i dusjhjørnet. Mellom sluk og topp flis ved dør er det ca. 20 mm nivåforskjell, og det er fuget langs høy dørterskel med silikon e.l.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Nedsenket gulv i dusjhjørnet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.



Plastsluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt wc med drensutløp. Servantskap med porselensservant, og speil m/lyslist og 3 spotter/armatur. Buet front på dør servantskap. Lite vegghengt skap med buet front.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over benkeplaten. Induksjon Platetopp, og integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



HTH kjøkkeninnredning.



HTH kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Kjøkkenventilator.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. 1 overskap med glassdører/glasshyller. Spotter på undersiden. Kompositt benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekkasjestopper i benkeskapet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Vannalarm i benkeskapet.



Kvik kjøkkeninnredning

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

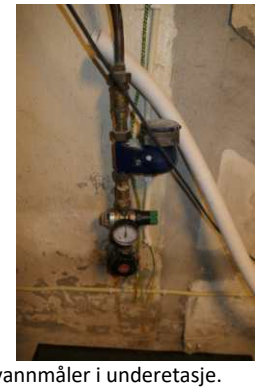
Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran og vannmåler i underetasje.



Fordelerskap 1.etasje.Fordelerskap



Fordelerskap 2.etasje.



Hovedstoppekran og vannmåler i underetasje.



Noe kobbervannrør i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast m/varierende alder. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre type avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter. Ny 2023.
HEAT Injection bereder 194 liter. Antas ny 2013.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 194 liter. Ny 2023.


HEAT Injection bereder 194 liter

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer. Hovedsakelig fra 2001-2002 i følge eier. El -kontroll April 2024.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

El-kontroll April 2024. Avvik utbedret i følge eier.


El-skap 1.etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brannstige på vestvegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Observert noe synlig fjell i lav bygning vest.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering/fuktsikring med perforerte plastrør/vorteplast på nordsiden hvor det er tilbygd mot øst. Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring rundt huset for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Stedvis saltutslag på murer. Dette skyldes som regel kapilærsug, og trenger nødvendigvis ikke å refereres til drenering.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fuktskader. Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder, og på sikt vil det alltid være aktuelt med utskifting/oppgraderinger på denne bygningsdel. Saltutslag på pussede murer i underetasjen tyder på nedsatt funksjon. EPS fuktsikring kan være en alternativ løsning om en ikke ønsker graving inntil murer for legging av drensrør og fuktsikring av murer med vorteplast e.l. EPS gjør at den kapillære fuktvandringen reverserer, og hindre at ny fukt trekker inn i murene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer med støpt betong (sparesteinsmur), utvendig overflatebehandlet med fiberarmert puss.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe saltutslag. Skyldes nok kapilærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Murer i underetasje må ikke utfores før de er uttørket og ikke har saltutslag/fukt. Ikke kostnadsestimert da dette refereres dels til gulv på grunn.



Saltutslag.



Saltutslag.



Fukt/saltutslag.



Grunnmurer med støpt betong (sparesteinsmur).

TG 1 Forstøtningsmurer

Støpte forstøtningsmurer med liggende trespiler.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløpsledning (ny ca. 2003/2004 i følge eier). Ukjent vannledning (antas plast). Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus m/4 boder



Anvendelse
Uthus m/4 boder

Byggeår
1952

Kommentar
Ca. byggeår.

Standard
Enkel bodstandard. Det er ikke montert takrenne/nedløpsrør.

Vedlikehold
Bygget krever vedlikehold.

Beskrivelse
Eldre bodbygg med 4 boder. Bygget er oppført med betongmurer og med utvendig pussede og malte flater. Ventiler i bodene. Tresperrer/tretaktro, og utvendig tekket med pappshingel. Enkle eldre tredører. Det er lagt inn strøm i boden lengst nord i senere tid.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i betong/ mur konstruksjon med pussede flater utvendig. Yttertak i trekonstruksjon med tresperrer/overliggere, og utvendig tekket med icopal metallplater. Taktekking er fra 2002. Garasjen har 2 stk vedlikeholdsfrie metallporter m/portåpnere. Det er innlagt lys/strøm. Vindu mot syd med trekarmer og 2-lags isolerglass (datert 2009). Ventil i mur.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

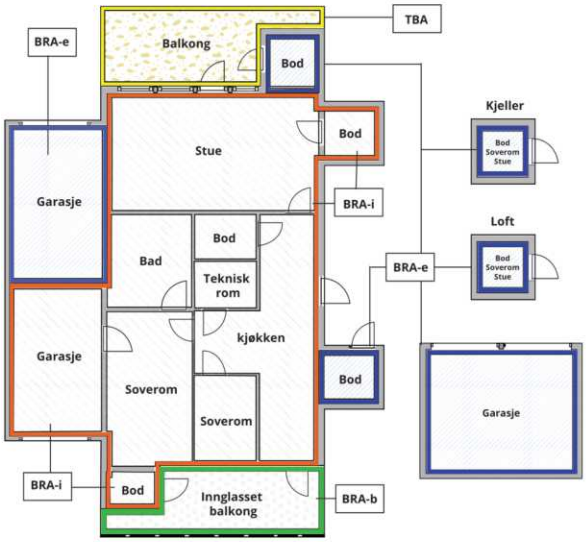
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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)
Underetasje	71			71		27	98
1. Etasje	109			109	7		109
2. Etasje	109			109	7		109
Loft	35			35	23	20	55
SUM	**324**				**37**	**47**	**371**
SUM BRA	**324**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Grovkjeller med noen avdelte rom	
1. Etasje	Entré/trapperom, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken m/spiseplass, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
2. Etasje	Hall m/trapp, Trapperom, Gang, Kjøkken m/spiseplass, Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom		
Loft	Loftstue m/trapp, Bad, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold, tillatelsen gitt i 1951 var midlertidig for 5 år.
Fasadetegninger stemmer ikke med dagens utførelse. Kun avvik på balkongdør 2.etasje. Her er det nå heve/skyvedør, og ikke balkongdør som på tegning.
Det er ikke inntegnet vaskerom i 2.etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2.etasje 2023. Rørlegger, elektriker og tømrer/flislegger. Montert brannstige på vestvegg 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus m/4 boder

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Uthus med 4 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er større enn på godkjent plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	253	71
Uthus m/4 boder	0	21
Garasje	0	30

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Frode Øvstegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	49	98		0	1311.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 638

Hjemmelshaver
Øvstegård Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hel horisontaldelt tomannsbolig med beliggenhet på sydsiden av Borgundvegen i Hatlane, et meget populært boligområde ca 6 km øst for Ålesund sentrum, og til Moa/kjøpesentrene ca 5 km. Gangavstand til barnehage, busstopp og dagligvarebutikk. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjellene. Tomten er opparbeidet med grøntareal, hekk, trær, prydbusker/beplantning. Asfaltert adkomstvei/innkjørsel. Gode solforhold. Lett adkomst fra hovedvei.

Tinglyste/andre forhold

Huset er registrert i matrikkel som horisontaldelt tomannsbolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	11652914			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Plan/fasadetegninger	06.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	25.05.1976		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	08.03.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning	19.06.1947		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg/tak over altan/bruksendring deler av loft.	17.06.2016		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	07.07.1952		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse tilbygg vest	26.11.1973		Gjennomgått		Nei
Tegning garasje	25.04.1963		Gjennomgått		Nei
Tegning boder	16.11.1951		Gjennomgått		Nei
Vedtak - Borgundvegen 638 - Tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldingstegning loft.	27.09.2024		Gjennomgått		Nei
El-kontroll m/avsluttet tilsyn	29.04.2025		Gjennomgått		Nei

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QH1386

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260015

Selger 1 navn
Frode Øvstegård

Gateadresse
Borgundvegen 638

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Framtind/Sparebank 1

Polise/avtalenr.: 11652914/50

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260015

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad
Arbeid utført av	Promal As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ok

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt ok
Arbeid utført av	Promal As

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elanlegg
Arbeid utført av	Storøy As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsynet 2025 ingen feil

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Den er ok

Document reference: 313260015

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ok

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftstue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ok godkjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

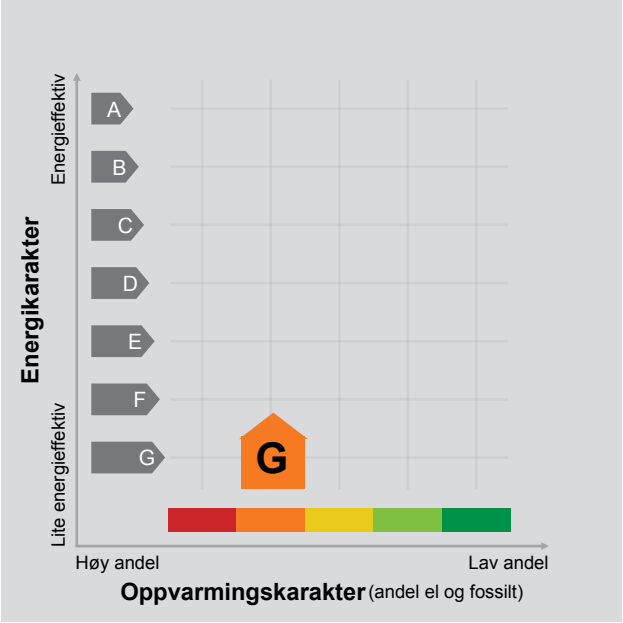
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Øvstegård	4bcef874a4dcda2d44454737358ddf28e66fe7a7	15.01.2026 19:26:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260015

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 638
Postnummer	6016
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178972251
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	57a93c15-1411-4972-b8fc-073de6be00ef
Dato	12.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Journal nr. .....

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for herr Jens Urke , Hatlane

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 49 br.nr. 98 parsell nr. ..... av .....

....., nemlig:

Våningshus av betong i 1½ etg. med utbygg i ..... etasje og ildfast tekking

.....

.....

.....

.....

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført .....

.....

.....

.....

Gebyr kr. ..... er betalt .....

Gåseid den 7/7-52

BORGUND BYGNINGSRAD
Ålesund

for bygningssjefen

Nr. 2253.
Forlagt av SEM & ERIKSEN A/S, Oslo
Enerett 5—48.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Frode Øvstegård
Borgundvegen 638

6012 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/16/3644-2/GBR - 49/98	17.06.2016

GNR. 49 BNR. 98 -FERDIGATTEST - TILBYGG - FRODE ØVSTEGÅRD - BORGUNDVEGEN 638
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:		Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 49	Bnr. 98	Borgundvn.638
Søknad av:	08.07.04		
Tiltakets art:	Tilbygg/tak over altan/bruksendring deler av loft		
Tiltakshaver:	Frode Øvstegård		
Ansvarlig søker:	Samme		
Byggetillatelse:	25.08.04.Del.sak.568/04		
Igangsettingstillatelse	25.08.04		

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

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Frode Øvstegård
Borgundvegen 638
6016 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/9308, 25/33198	L42	08.04.2025

Gbnr. 49/98 - Ferdigattest - Borgundvegen 638 - Tilbygg og bruksendring

Tiltak:	Tilbygg og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 49 / 98 Borgundvegen 638
Tiltakshaver:	Frode Øvstegård
Ansvarlig søker:	Ing Rolf Stavset AS
Søknad komplett:	08.04.2025
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 103/25, datert 17.02.2025
Bygningsnummer:	178972251

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Emma Molnes
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
søknad om ferdigattest, vedlagt gjennomføringsplan

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 638 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

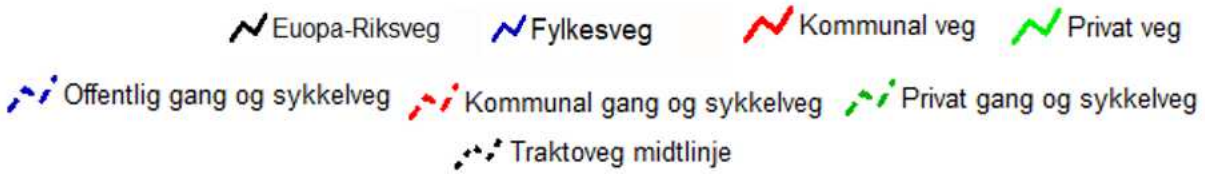
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Skjerm
- Loddrett mur
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Annet
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygg godkjent revet
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Bebygd område

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 638 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

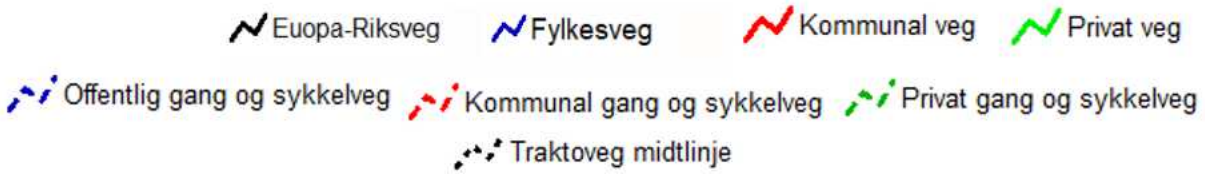
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Skjerm	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	Skjerm
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet	Reguleringsplan Raster Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I. byggeområder.

Område for offentlig bebyggelse.
Område for almennyttig formål.
Område for konsentrert boligbebyggelse.
Område for villamessig bebyggelse.
Område for forretning, kontor.
Område for serviceindustri.

II. trafikkområder.

Veger, herunder fortau og gangveger.
Småbåthavn - trafikkområde.

III. spesialområde.

Naustbebyggelse.
Kloakkrenseanlegg.

IV. friområde.

V. Fellesareal.

Avkjørsle.
Parkeringsplass.

§ 3.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser

§ 5.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantning Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil bli til ulempe for avkjørsel til offentlig veg.

§ 6.

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 7.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9.

Bebyggelse skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 10.

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

§ 11.

Nettransformatorer for elektrisitetsforsyningen kan innpasses i områder for konsentrert bebyggelse, offentlige områder, butikk- og serviceområder, samt friområder.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 12.

Områdene skal nyttes til bebyggelse til almen bruk for lokalmiljøet, så som til møtelokaler, barneinstitusjoner, fritidssenter, o.l.

§ 13.

For disse områder skal de bestemmelser som er angitt for offentlig bebyggelse gjelde tilsvarende.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

§ 14.

Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er angitt på planen. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Blokker kan oppføres i inntil 4 etasjer.

§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelseplan for hele feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, garasje- og parkeringsplasser De enkelte bør gies et miljømessig særpreg. Større konsentrasjoner av like rekkehus bør unngås.

§ 16.

Det skal innenfor områdene BK 1, BK 3, BK 4, BK 5, BK 9 og BK 10 avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Innenfor områdene BK 2, BK 6, BK 7 og BK 8 skal avsettes 1,25 bil-oppstillingsplass pr. leilighet. Herav skal 1 plass være garasje eller carport.

§ 17.

Det skal anlegges lekeplasser som etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende både når det gjelder begrensning og utforming.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 18.

1. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinkel, byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

§ 19.

Det skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

§ 20.

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6 m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m.



BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 21.

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

§ 22.

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 23.

Lasting og lossing av varer skal skje i tilknytning til egen service-inngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og for kjørende kunder egen parkeringsplass.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR SERVICEINDUSTRI.

§ 24.

Bebyggelse skal nyttes til kontorer, lager, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksteder og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende eller er til hinder for den offentlige ferdsel. Butikker kan innredes når det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulemper for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygnings-rådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterboliger o.l.

§ 25.

Bebyggelsen skal oppføres med maximal utnyttelsesgrad 1,5.

BESTEMMELSER FOR NAUTOMRÅDE.

§ 26.

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35° og 45° som tekningenmateriale kan godkjennes torv, og takvinkel skal da være 30°.

§ 27.

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE.

§ 28.

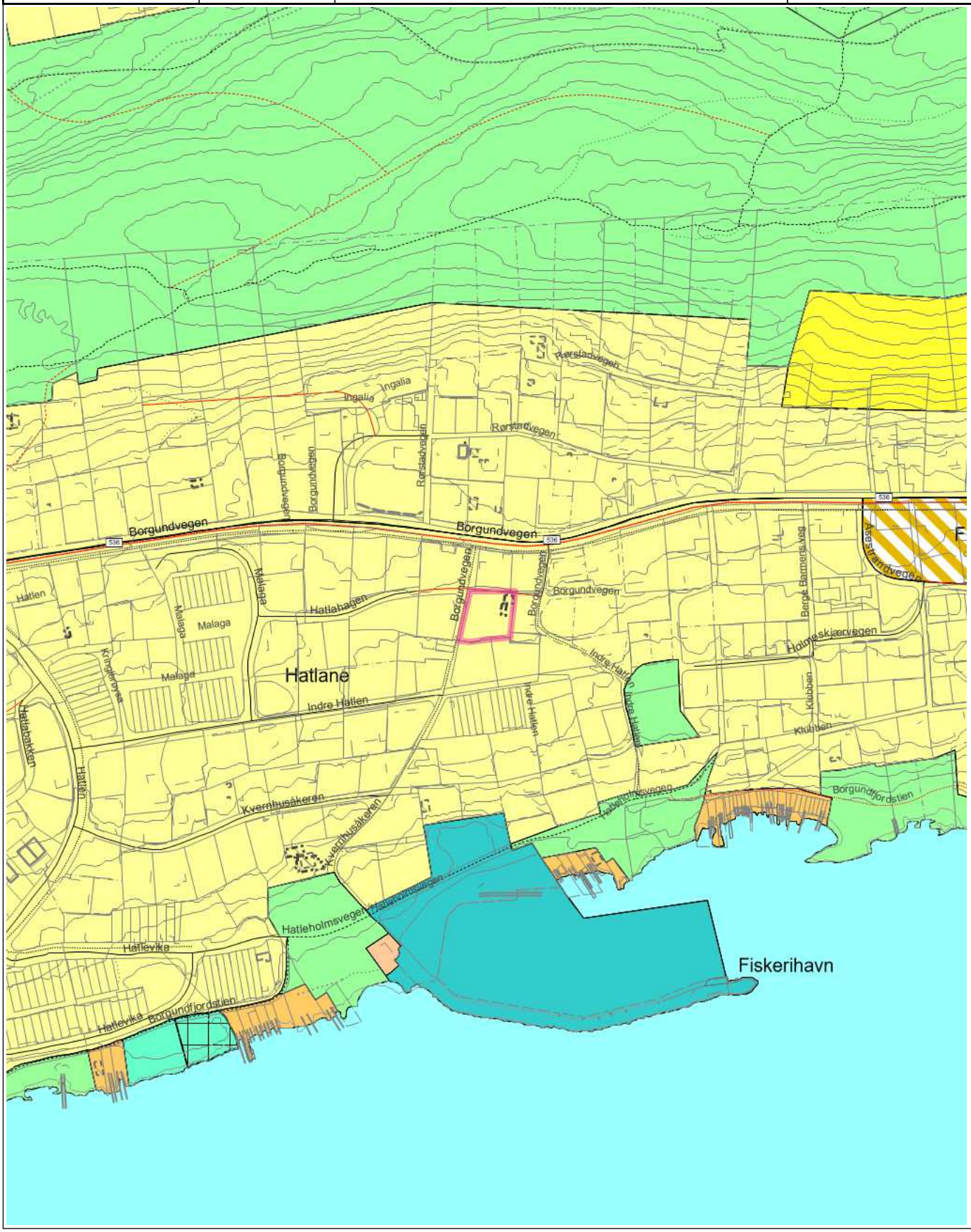
I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 638 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

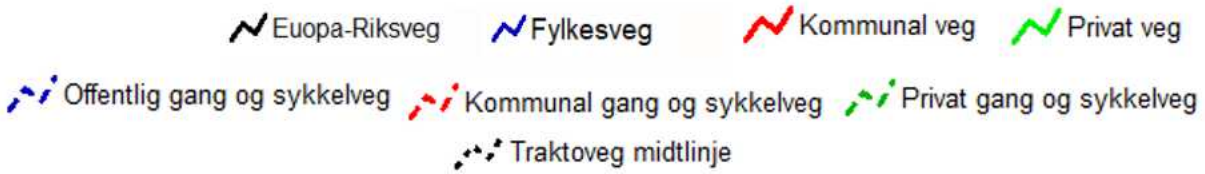
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

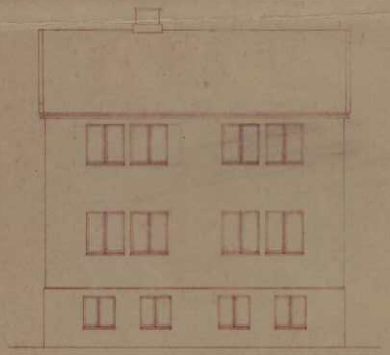
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

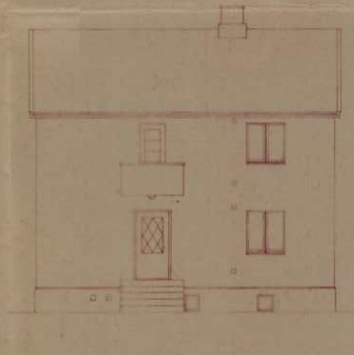
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

B.b-råd J. nr. 71/48.

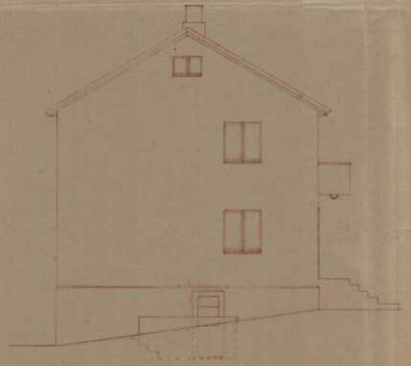
Bustadhus til Hrr. Jens Urke, Hatlane.



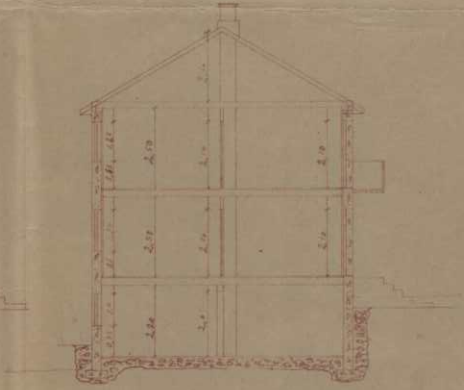
Syd



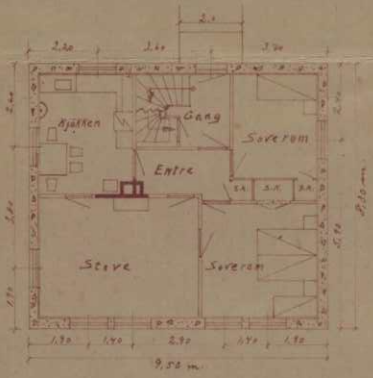
Nord



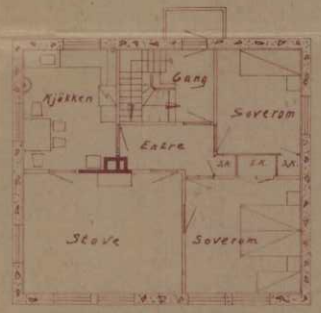
Aust



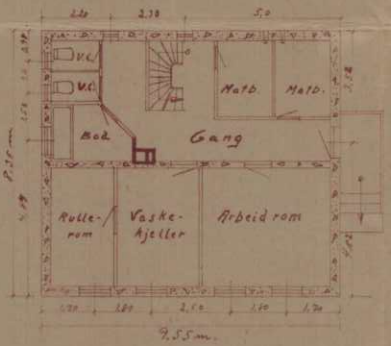
Sørl.



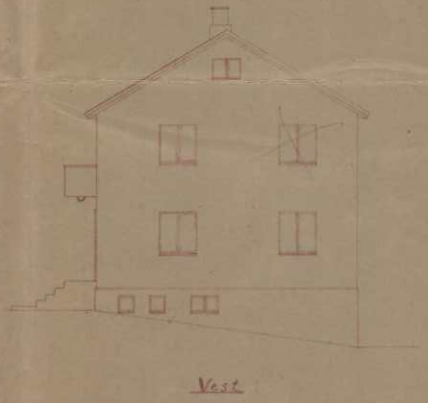
I. Høgd



II. Høgd



Kjellerplan.



Vest

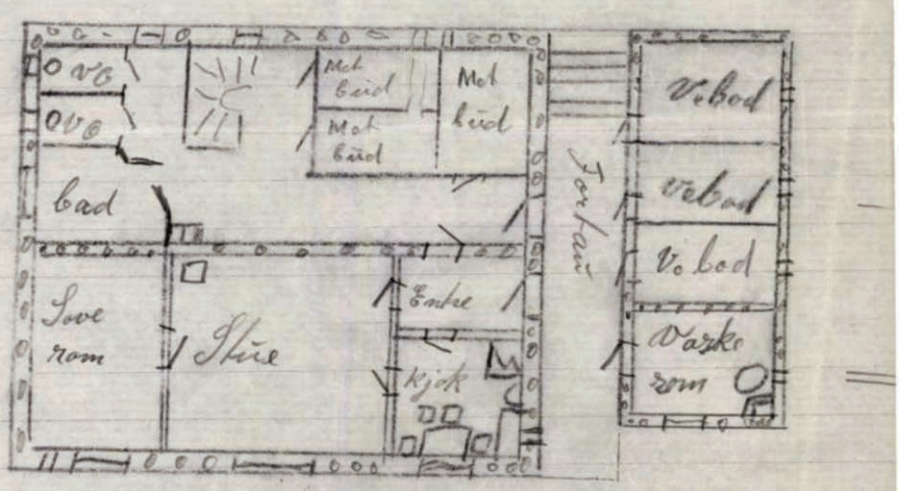
Mål 1:100	Mai 1948 AR.

B.b-råd J. nr. 249/51

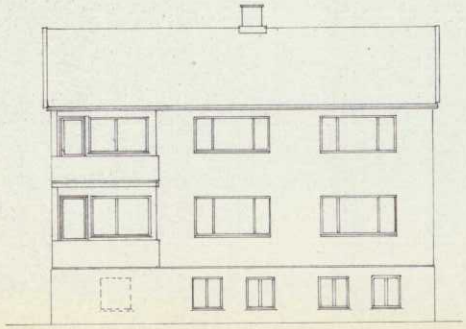
Jens Urke Åserstranda

Innredning av kjellerleilighet.

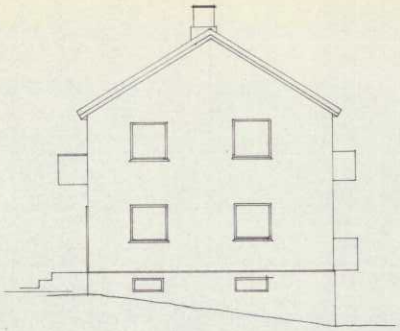
Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
16/11. 1951 Sak nr. 191.
bygningssjef



Mål = 1 : 100

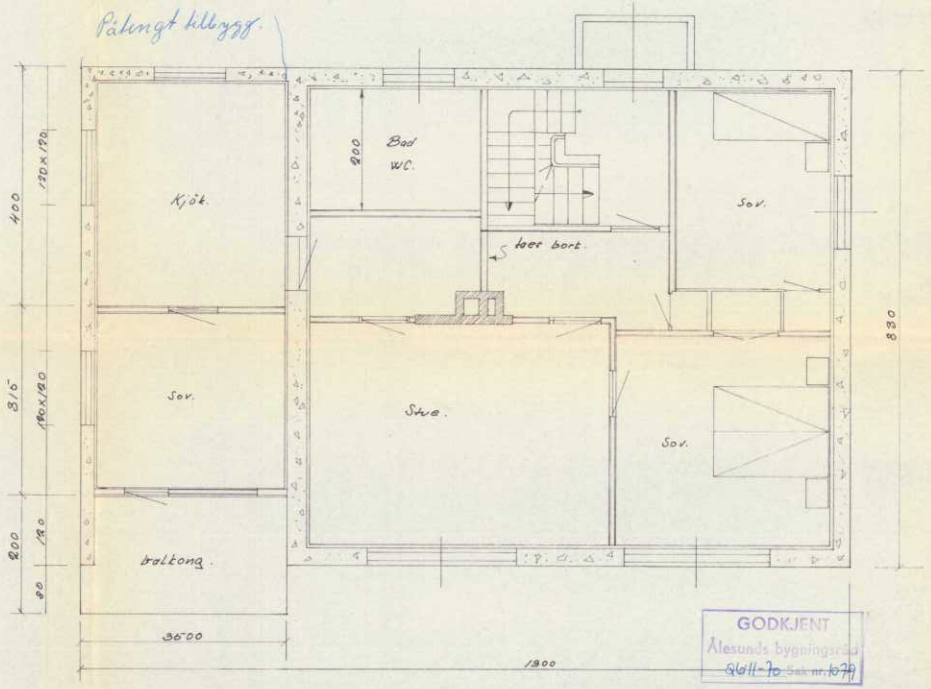


Syd. M 1:100



Vest M 1:100

Påbygt tilbygg.



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
6611-70 Sak nr. 1079

1 : 7 2. eg.t M 1:50

Hr. Jens Urke . Hatlane

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

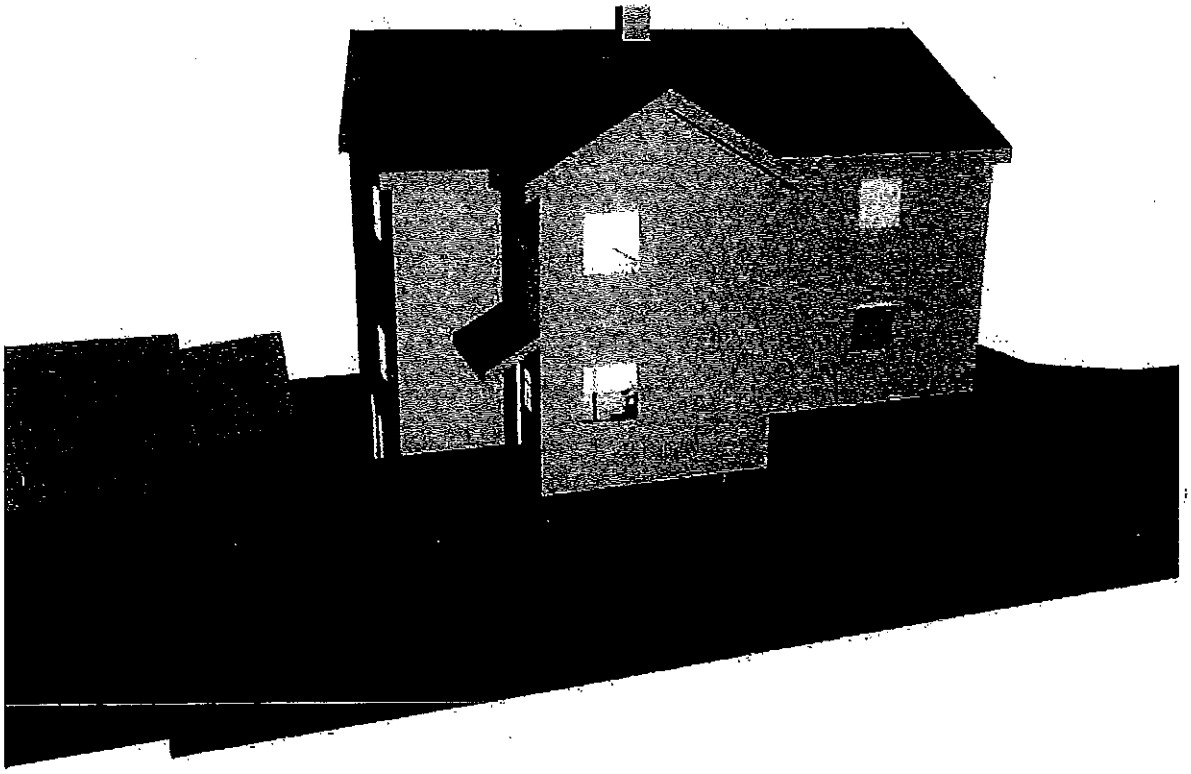
Erstatning for: Erstattet av:

Henvisning: Beregning:

1/6

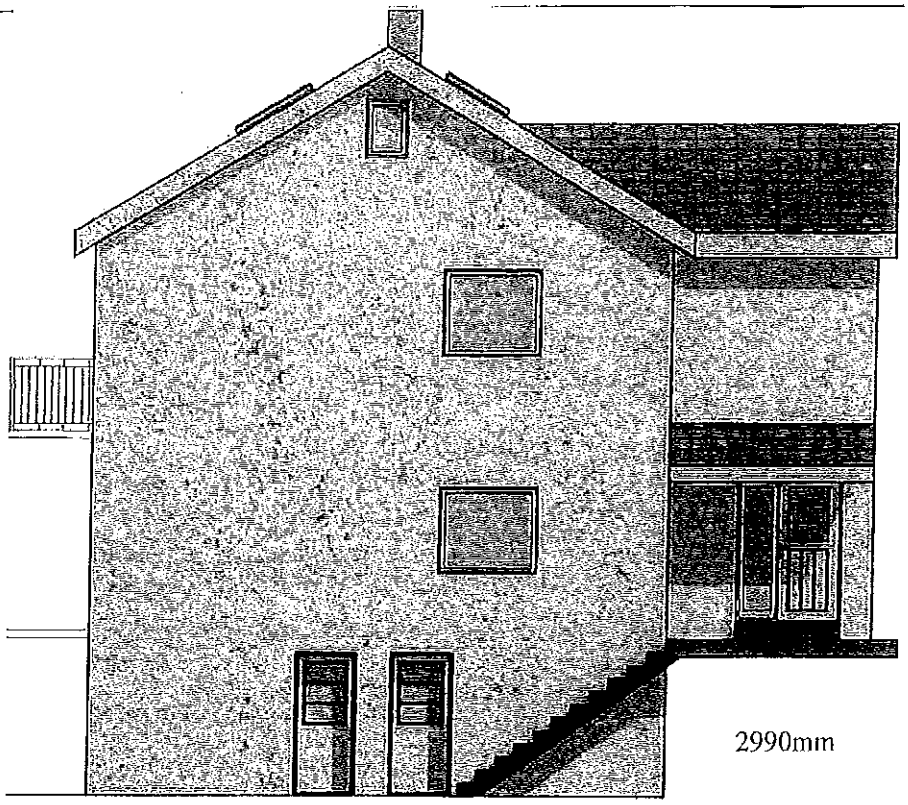
Bolig Borgundvegen 638 gnr 49 bnr98

Frode Øvstegård



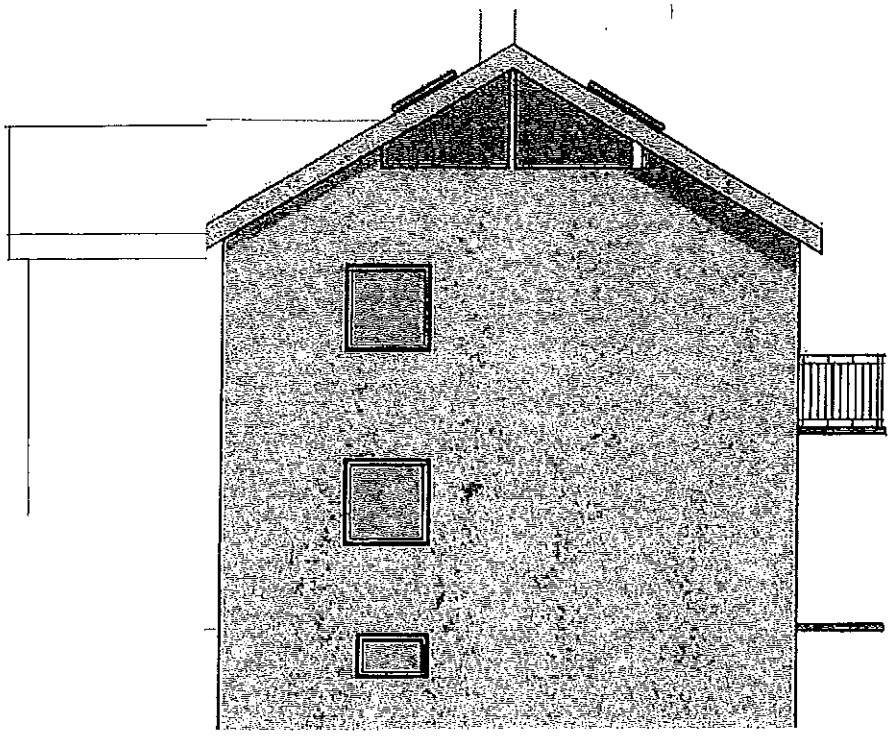
tegninger av plan snitt og fasader korrigert i forhold til tilbygg mot nord og korrekte takvinduer og Planløsninger 1.etasje, 2 etasje og loft
06.07.2024

2/



8530mm

Øst

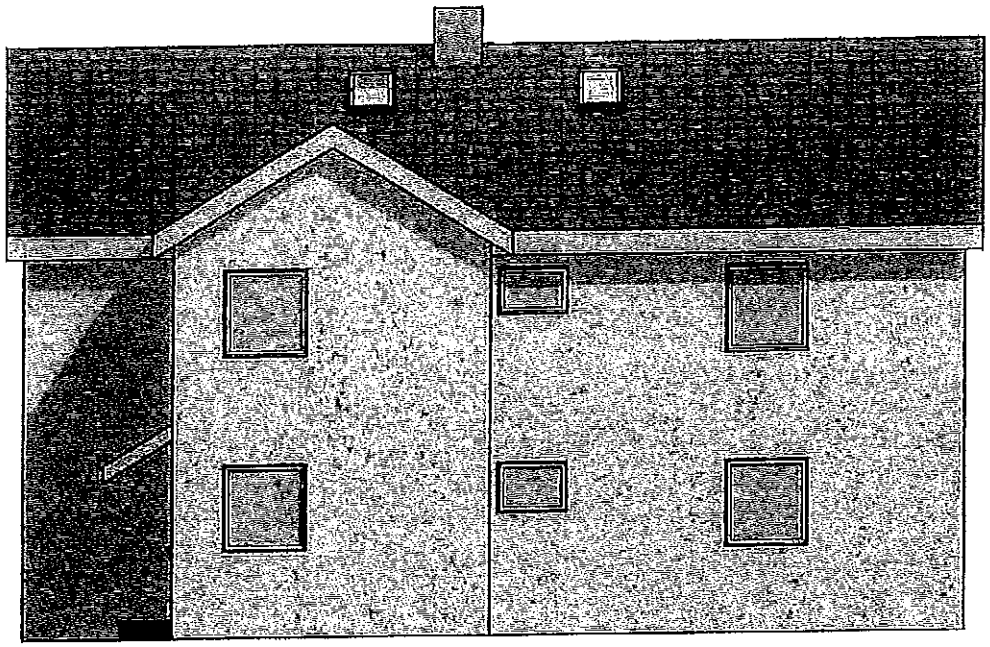


6/7-24

8560mm

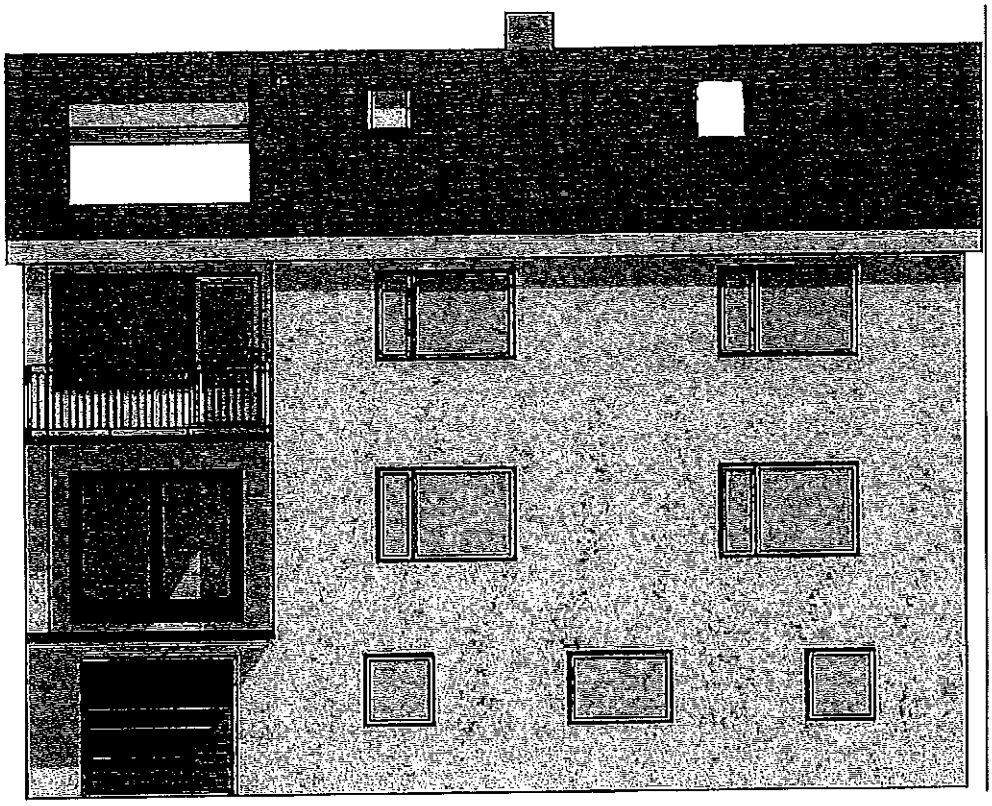
Vest

3/6



2300mm 4810mm 6480mm

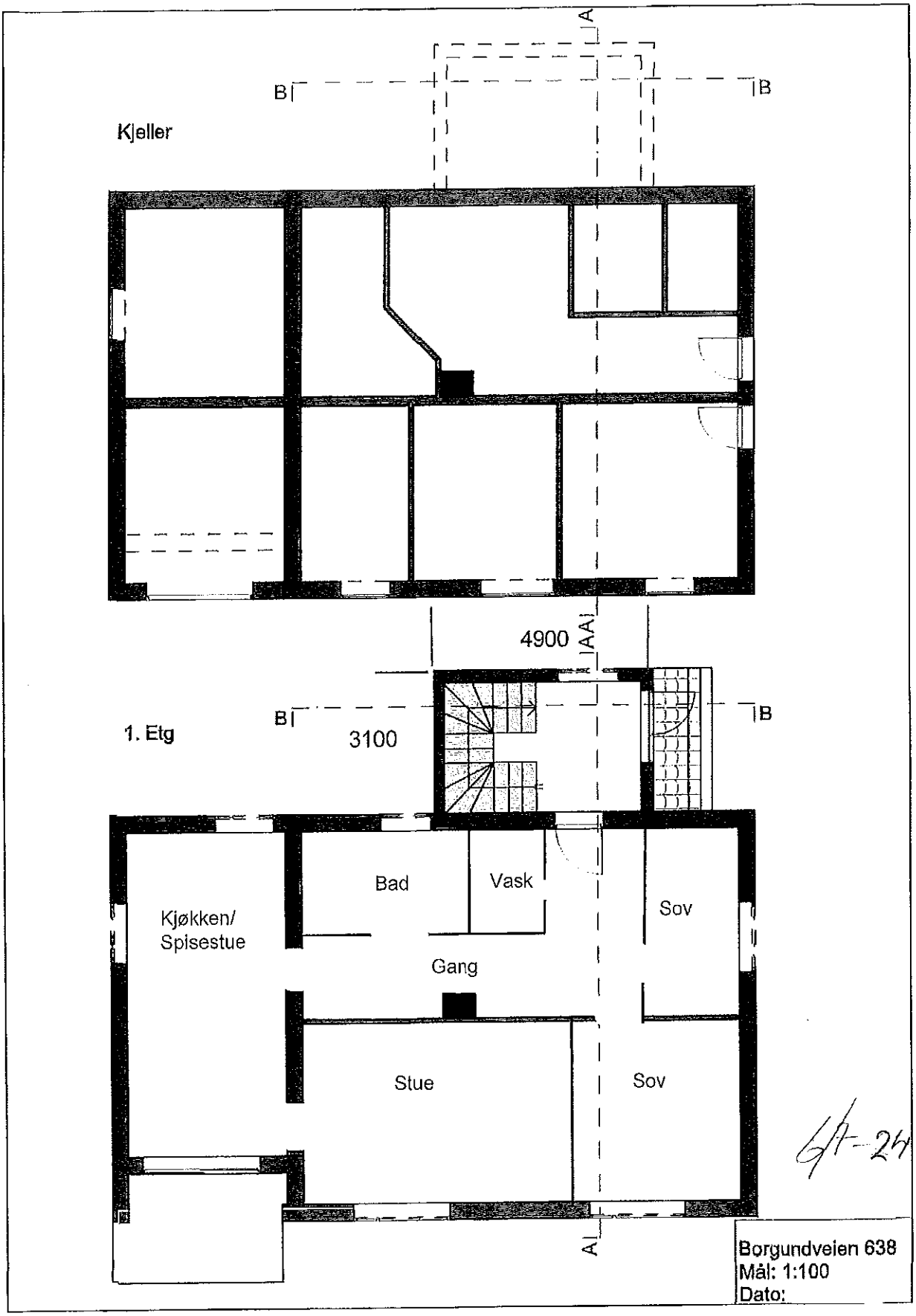
Nord



Syd 13595mm

6/7-24

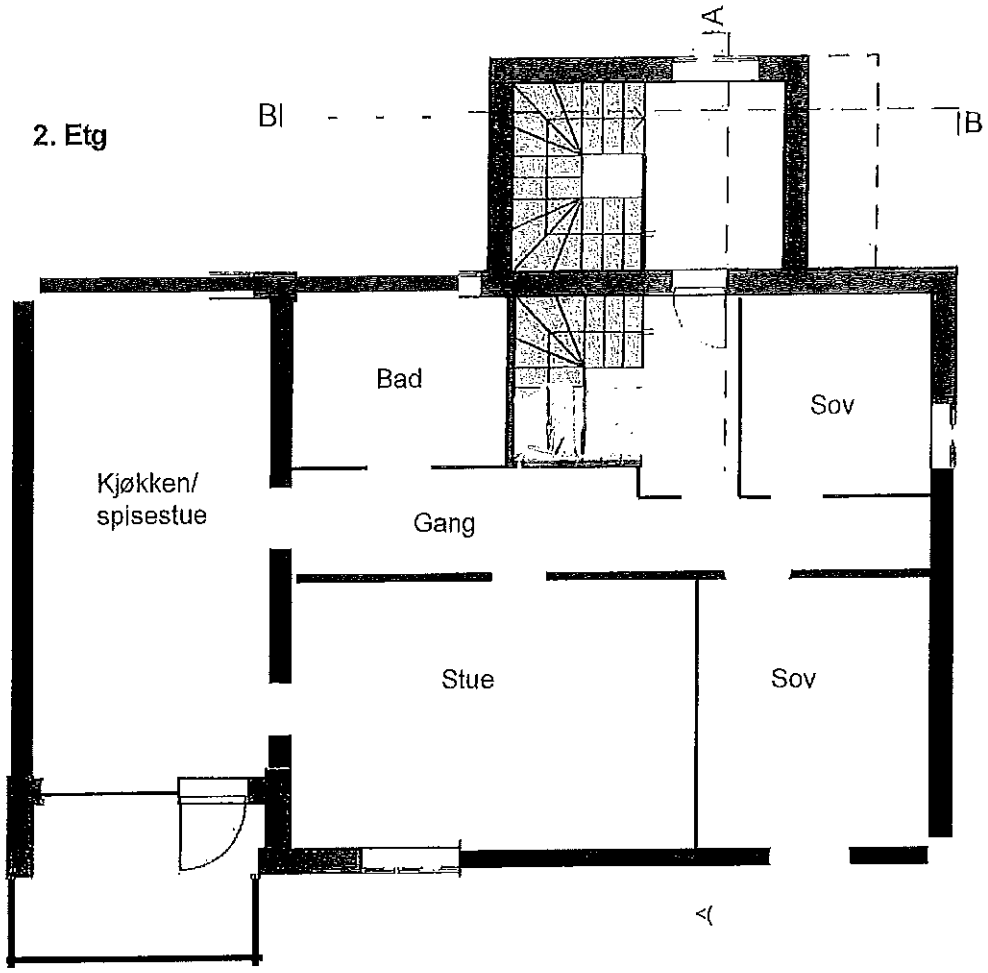
4/6

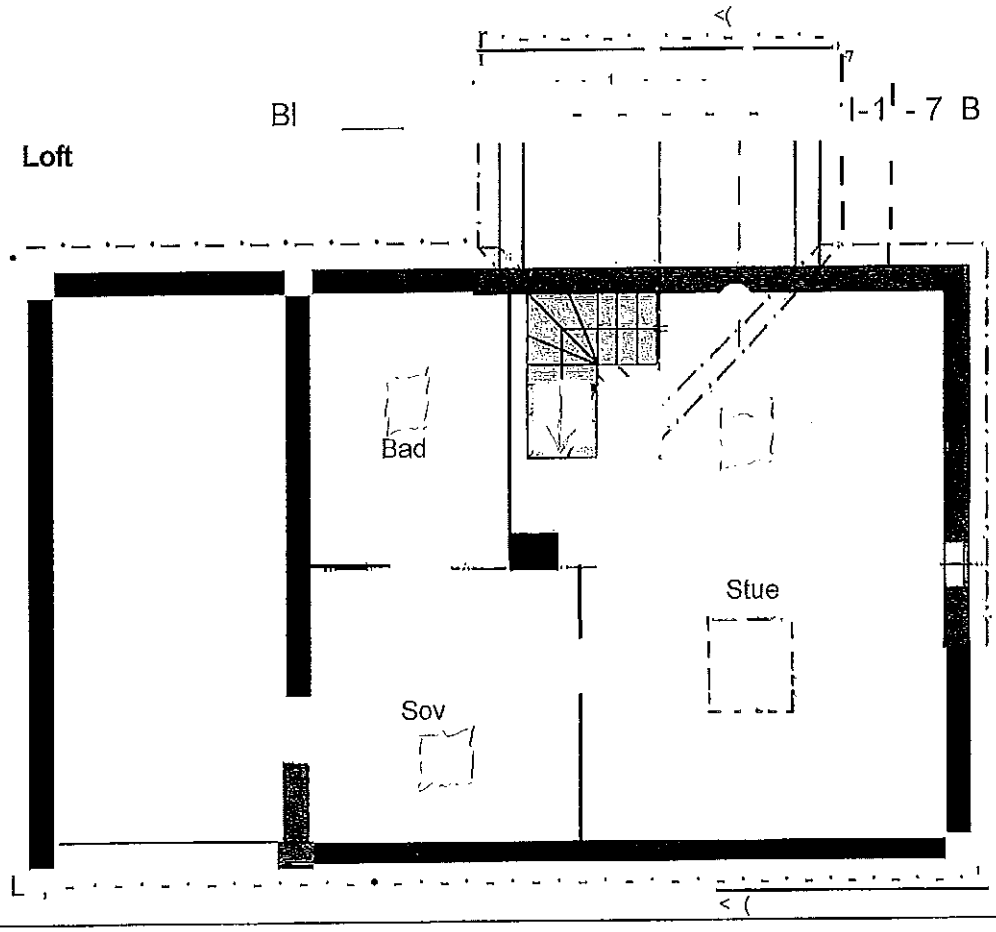


6/7-24

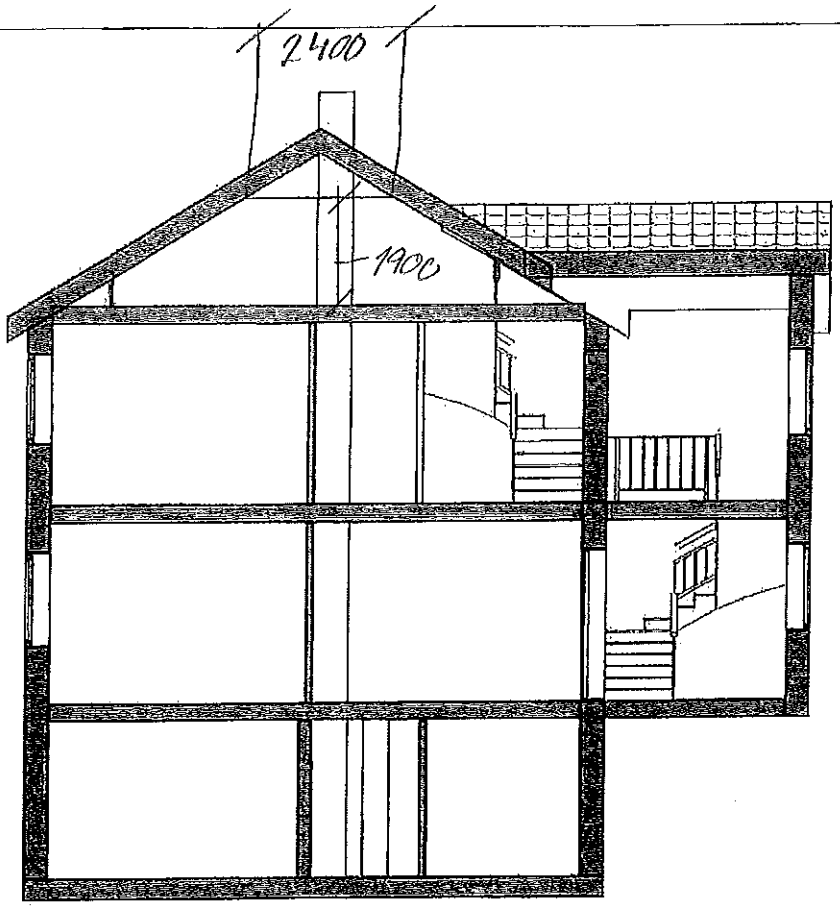
Borgundveien 638
Mål: 1:100
Dato:

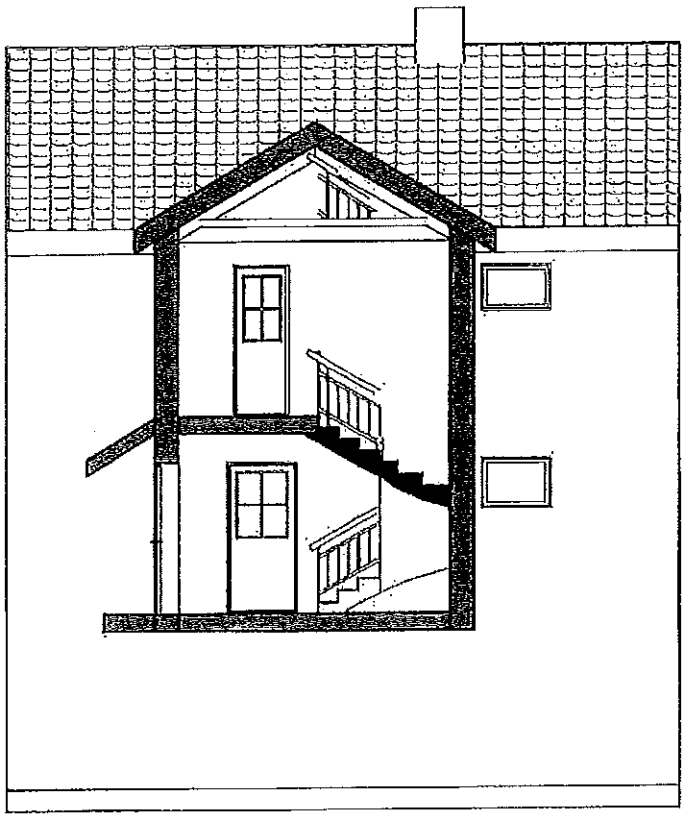
5/6


2. Etg
A
B
Bad
Sov
Kjøkken/
spisestue
Gang
Stue
Sov

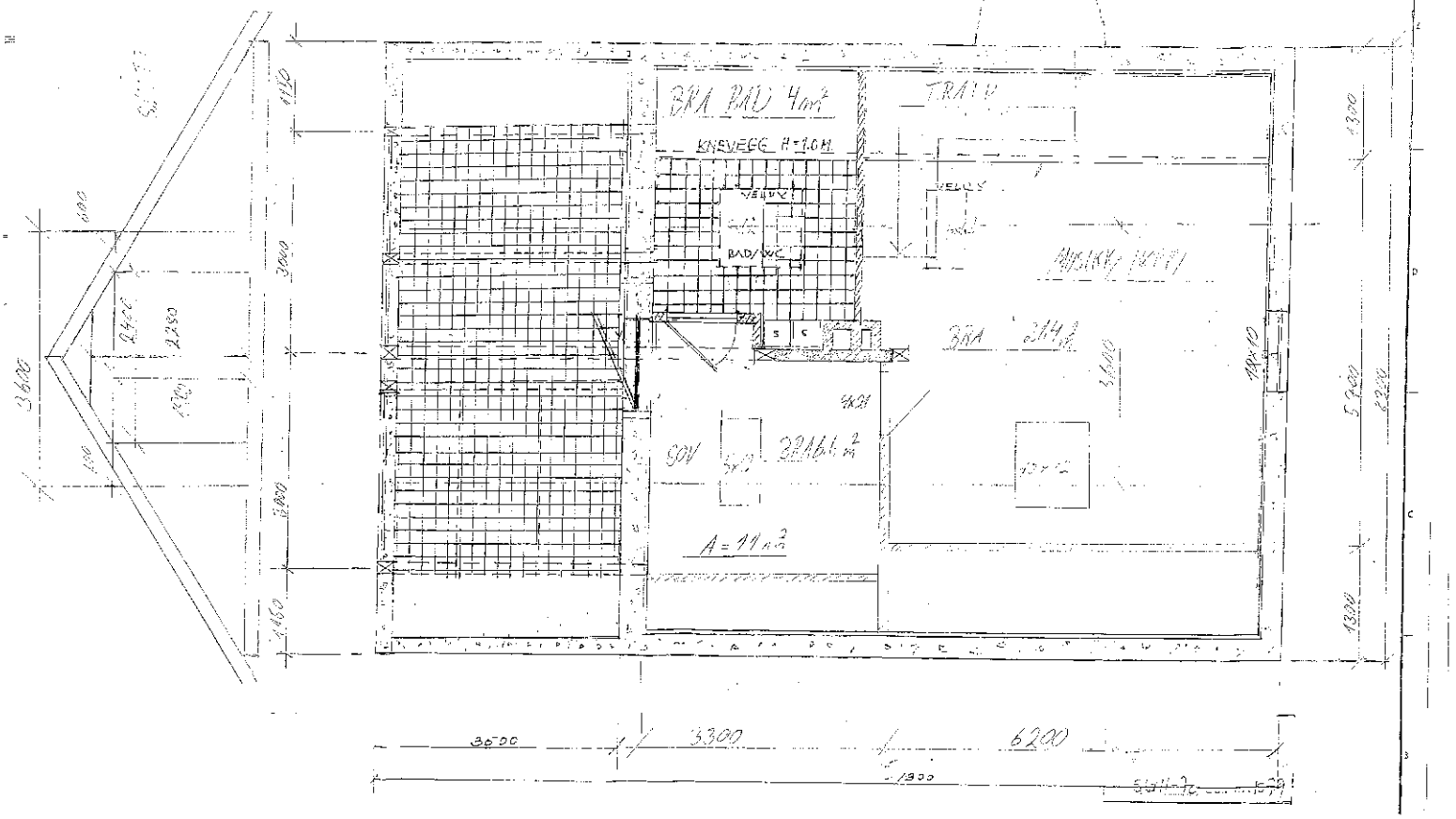

B
1-1
7 B
Loft
Bad
Stue
Sov

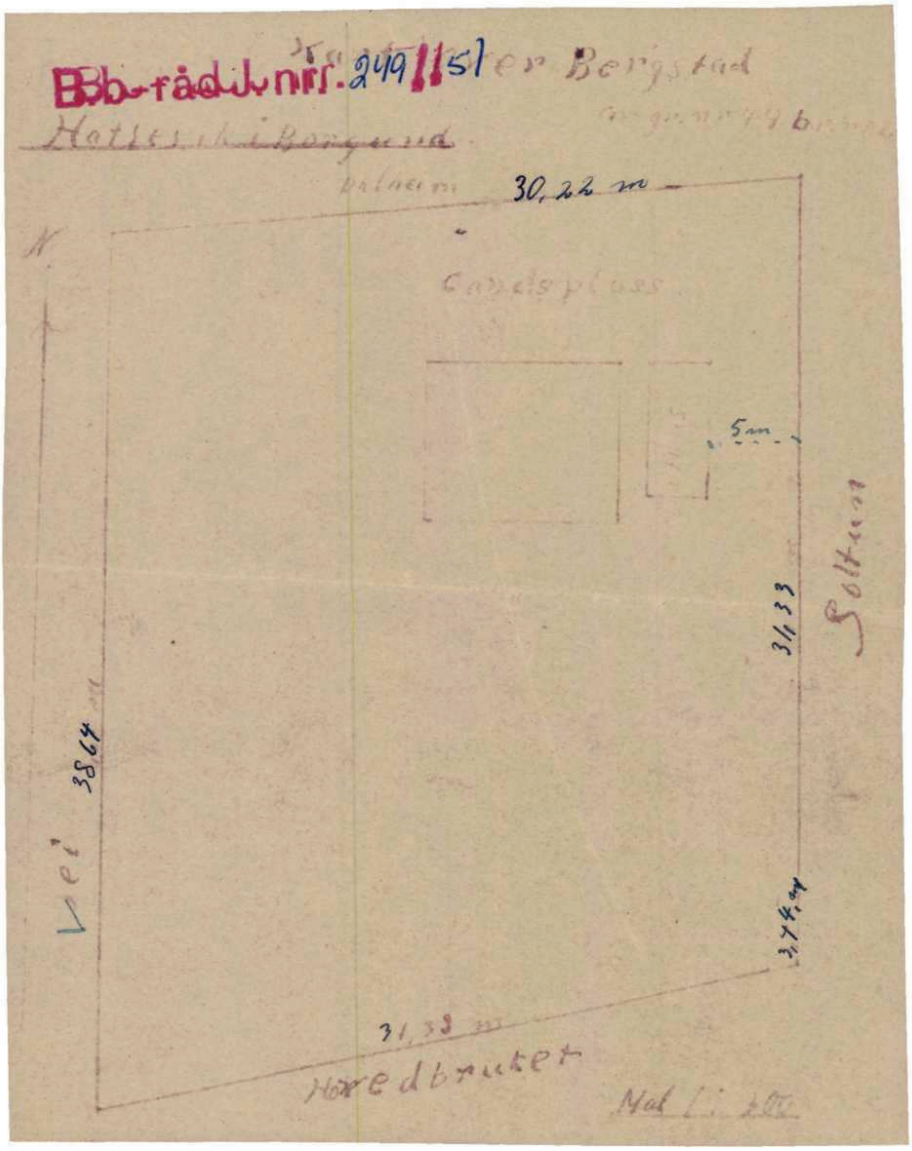
6/724


2400
1900



	BRA 32 m2	
TILTAKSHAVER	Frode Øvstegård Gnr 49 bnr 98	Dato 27.09.2024
Prosjekt	Omdisponering del av loft musikk/hobby Åsund kommune Byggemeldingsteg'ng Loftsplan med snitt	M 1:100



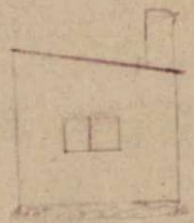

Bbb-rådd.nr. 249/151
Hatlestad i Borgund
30,22 m
Campingplass
5m
31,33
Soltun
Vei
38,64
31,33 m
Hovedbruket

B.b-råd J. nr. 249/51

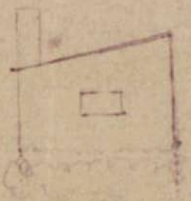
Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
16/11. 1951 Sak nr. 190.
bygningssjef

Våthus til Hr. Jens Ivar Hatlane.

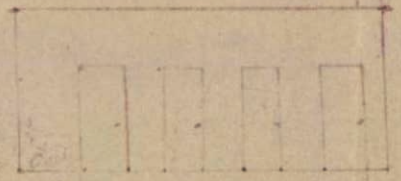




Sett fra syd



Sett fra Vest



Sett fra Nord

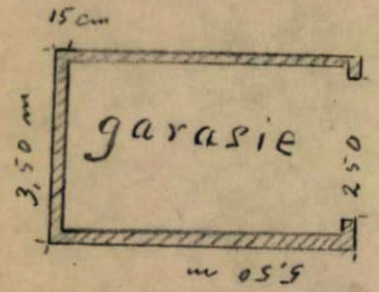


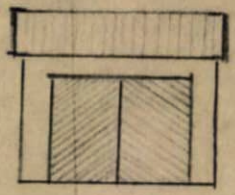
Sett fra Øst

Mål 1:100

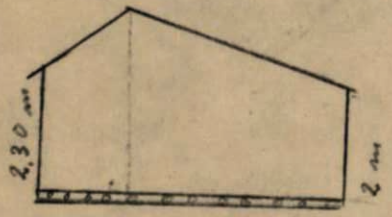
B.b-råd J. nr 71/63

garasie til Hrr Jens Urke Hattane.





Sett fra vest



Sett fra syd

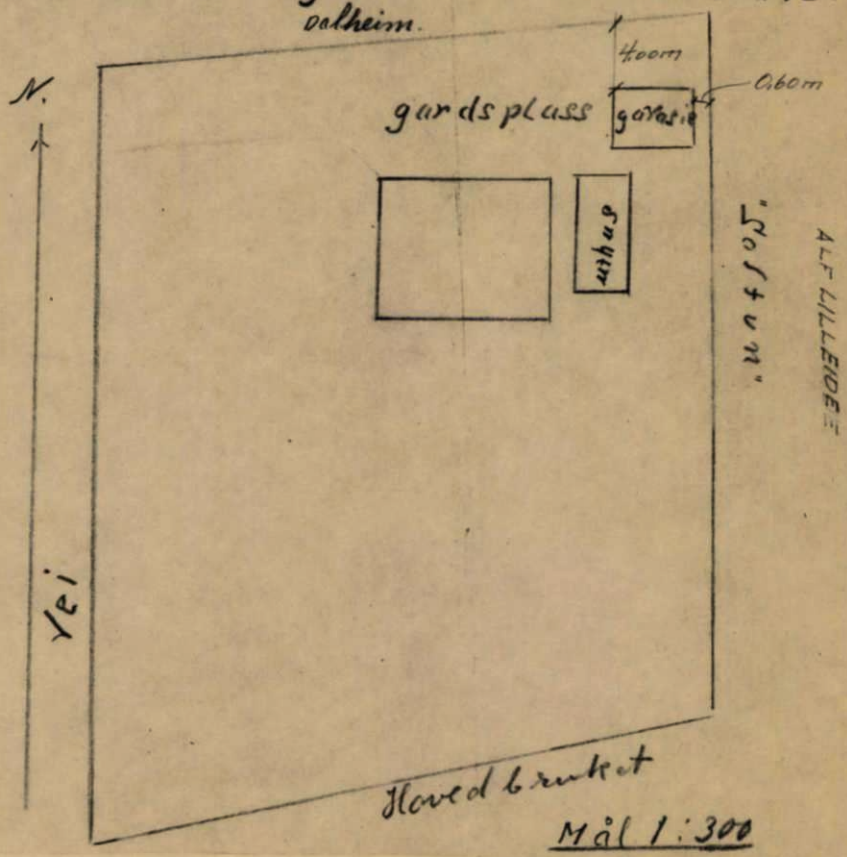
Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 25/4 1963. Sak nr. 141

bygningssjef

B.b-råd J.nr 71/63

Kart over Bergstad

Hatteriki Bergund Gr.gr. nr 49 br. nr. 98.



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgundvegen 638, 6016 Ålesund
Gnr. 49, Bnr. 98, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260015

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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