PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDFJORDVEGEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Anmeldelse for oppførelse av hus

Vedtak for tilbygg/bolig

Ferdigattest

Situasjonskart

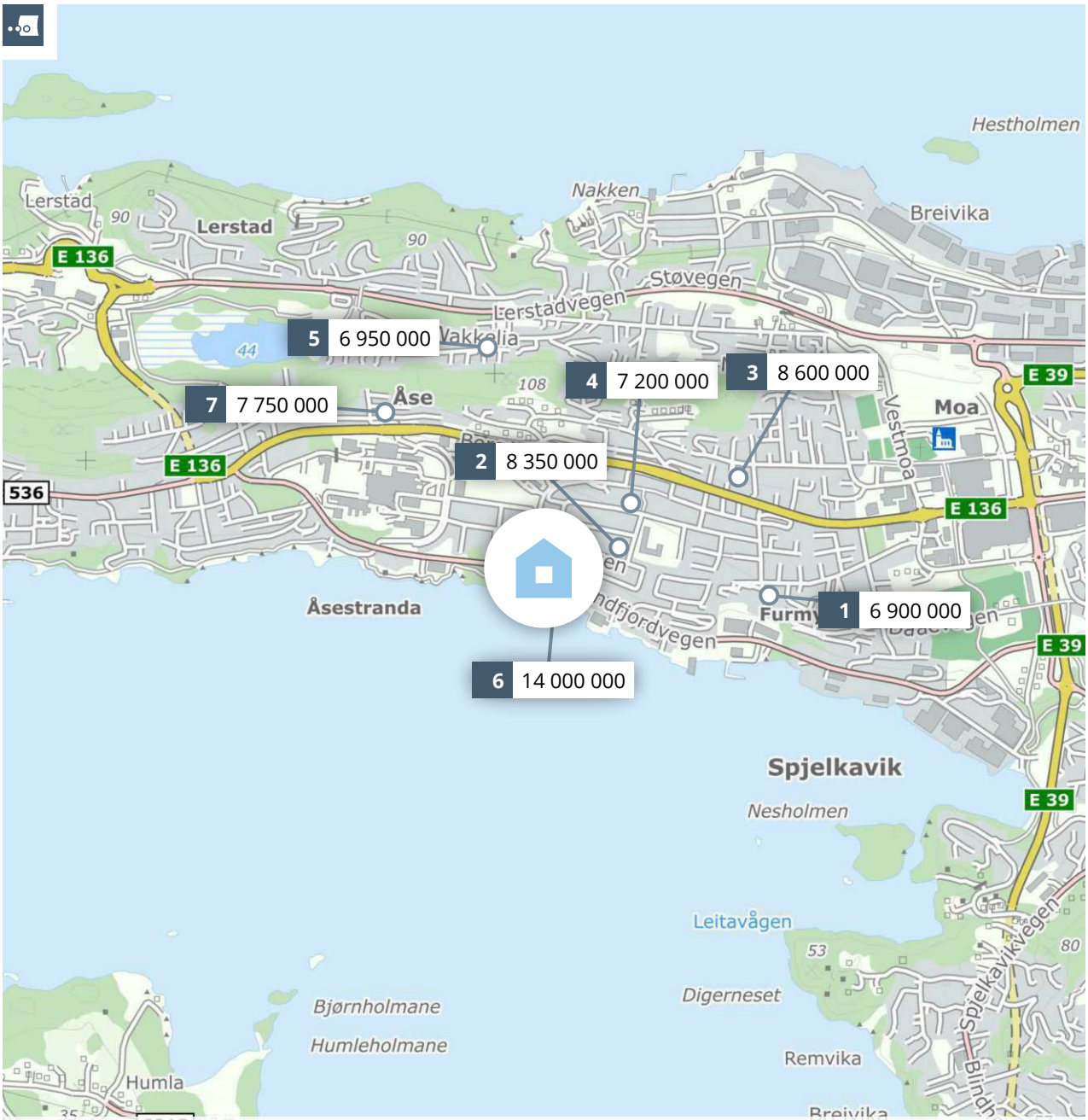
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDFJORDVEGEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 02.09.2026

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

Borgundfjordvegen 33, 6017 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 50 BNR 633 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FURMYR

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	25 681
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	257 m²	68 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²

Tomt	839 m²
Byggeår	1967

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Furmyrveg 12 A 168 m² 1997 609 m² 4 sov	21.09.2024	6 990 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**41 071**
2	Åsegjerdet 18 C 251 m² 1988 781 m² 4 sov	14.01.2025	7 990 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**33 267**
3	Åsegardsvegen 47 268 m² 1997 823 m² 5 sov	06.04.2025	8 500 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**32 090**
4	Åsemarka 15 270 m² 1973 1 015 m² 2 sov	06.06.2025	7 500 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**26 667**
5	Kyrkjehaugen 69 246 m² 1970 975 m² 5 sov	05.06.2025	6 790 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**28 252**
6	Åsestien 5 A 243 m² 2013 534 m² 4 sov	29.05.2026	11 750 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**57 613**
7	Lauramarka 3 252 m² 1983 933 m² 3 sov	14.04.2026	6 950 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**30 754**

Velholdt enebolig med garasje, sydvendte uteområder og hage.

Eiendommen ligger i familievennlig område ca. 9 km øst fra Ålesund sentrum. Det er ca. 2 km til senterområde på Moa med alt av servicetilbud. Fra eiendommen er det kort gåavstand til buss og idylliske tuområder ved sjøen. Det er gangavstand til skole/barnehager.

Underetasje:
Badet har overflater og sanitært opplegg fra før 2000. Det er perganolgulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Fliser på gulv og vegger i dusjhjørnet. Innredet med servantinnredning med hvite glatte fronter, porselensservant, et overskap, speil og lysarmatur. Et vegghengt skap. Utstyrt med dusjhjørne med glass-skyvedør, og tettbunnlist og toalett.

Et praktisk vaskerom med flislagt gulv. På veggene er det malt panel. I himling er det panel. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate med stålskyllekum og radiator på vegg.

Badstue med flislagt gulv. Det er panel på vegger og i himling. Utstyrt med Tylø badstuovn og veggventil mot badet.

1.etasje:
Kjøkken fra Sigdal med hvite glatte takhøye fronter. Det er to skap med forstede glass og vippeåpning, samt et karusellskap. På vegg over laminat benkeplate er det frostede glassplater bak oppvaskkum og induksjon platetopp. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn, micro og varmeskuffe under stekeovn. Det er spotter under overskap og spotter i nedforet bjelke i himling. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegger. Utstyrt med vegghengt toalett og porselensservant.

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før år 2000. Det er fliser på vegger og gulv, og malt panel i himling samt to ledspotter. Innredet med servantinnredning med grå profilerte fronter, helstøpt kompositt servantplate og et høyskap. Videre er det også et servantskap med porselensservant, speil integrert i flislagt vegg. Utstyrt med badekar, vegghengt toalett med drensutløp og dusjhjørne med skyvedører.

Overflater - gulv:
Gulvflater med laminatgulv, parkett, furugulv, flis og vinylbelegg.

Overflater - vegger og himlinger:
Veggoverflater med malte flater/panel, og tapet.
Himlinger med malte/strekte flater, panel, hvite himlingsplater og gipsplater.

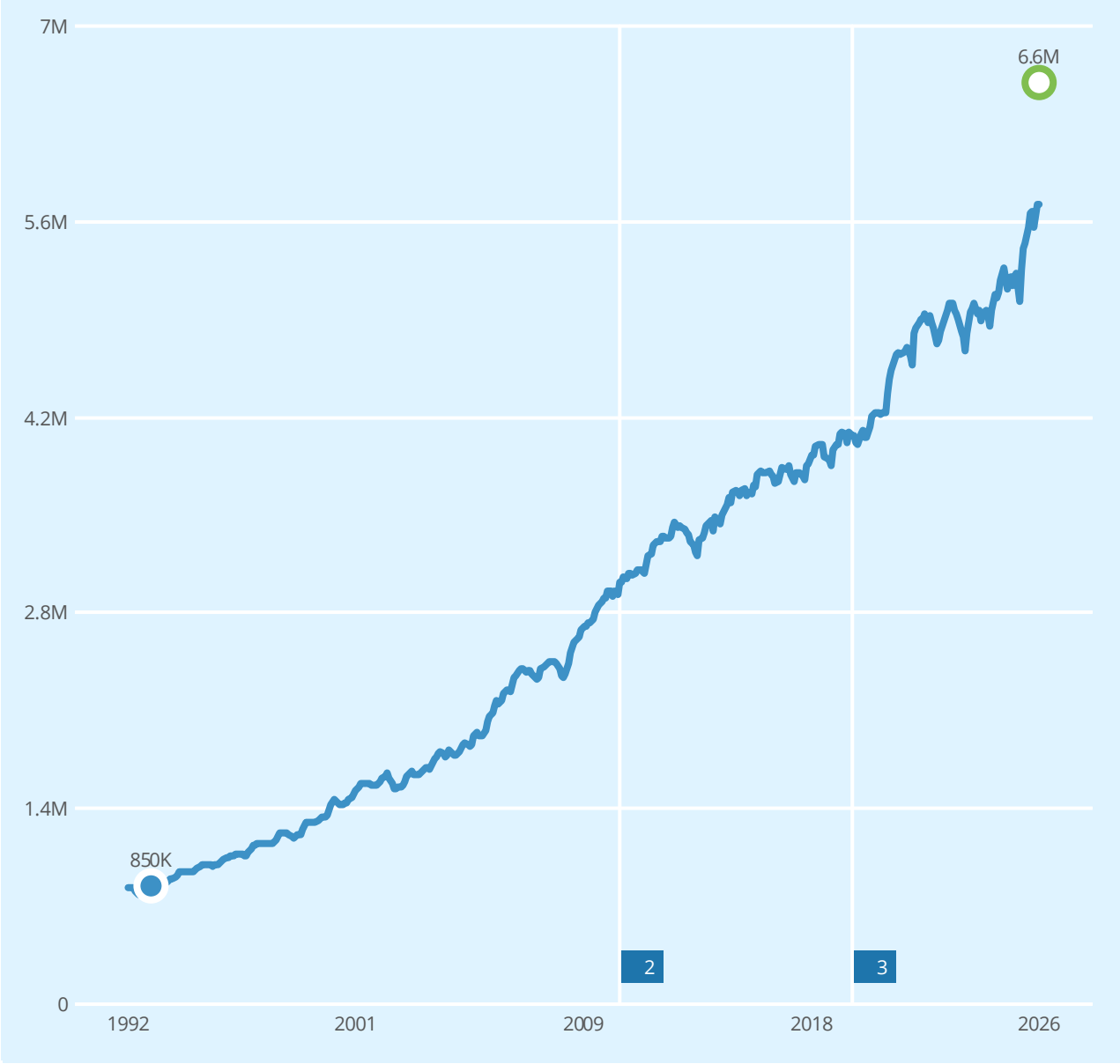
Inneholder:
Underetasje: Gang/trapperom, gang to, gang tre, kjellerstue, bad, badstue, vaskerom, kontor, teknisk rom, to boder, grovkjeller. Bod og garasje.
1.etasje: Entré/gang, gang, trapperom, bad, kjøkken, stue, toalettrom, fire soverom, bod.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.1993		15.07.1993	-	850 000	-	850 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er betydelig oppgradert siden kjøp, blant annet med to tilbygg og dobbel garasje.

Eneboliger til salgs i 6017 ÅLESUND nå

6
eneboliger til salgs

8.7M
8.4M
8 047 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i 6017 ÅLESUND siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

7 140 000 Salgspris i snitt
7 111 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 975 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
30 396 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd
25 681 Borgundfjordvegen 33
Totalpris 6 600 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundfjordvegen 33 , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 633

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1970 **Eiendomsverdi ref nr:** ZY3383

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** 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

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med glasert tegltakstein.
Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Snøfangere.
Yttertak i tresperrekonstruksjon og fagverk/takstoler. Luftespalter i kassekledning. Observert undertak med sutaksplater av huntonit, og finerplater. Kun observert undertak fra lukeområder.
Boligen er oppført i bindingsverkkonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Fasader er kledd med liggende/stående bordkledning. Registrert musesperre.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 80/90-tallet, og vindu fra byggeår på vaskerom.
7 malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene har støyreduksjon, solskjerming, og selvrensende ruter. Også nytt vindu 2026 i kjellerstuen, med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Hørmann malt profilert hovedytterdør med sideglassfelt.
Balkongskyvedør med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Overlysvindu med trekarmer og 2-lags isolerglass på bad i 1.etasje.
Treytterdør øst ut fra vaskerom. Utebod har tredør med uisolert glassfelt (fra byggeår).
Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Støpt flislagt altan på 12 m2 (over grovkjeller). Malt trerekkverk.
Trepanel i himling. Støpt trapp ned til bakkeplan. Sydvendt veranda utenfor soverom. Støpt dekke, og trerekkverk. Aral nærmere 7 m2.
Støpt trapp med skifer på trinn/plate ved hovedytterdør.
Støpt plate/trapp på østsiden mellom huset og garasjen.
Støpt trapp m/trerekkverk opp til terrasse syd.
Utebod med inngang fra østsiden på boligen. Boden har støpt gulv, og hvite himlingsplater. Leca lettklinker yttervegger som er innvendig strukturpusset. Sluk i gulvet, og treytterdør med uisolert glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, parkett, furugulv, flis og vinylbelegg.
Veggoverflater med malte flater/panel, og tapet.
Himlinger med malte/strekte flater, panel, hvite himlingsplater og gipsplater.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag/dels støpt betong.
Boligen har teglsteinspipe. Peisinnsats i stuen, og skiferfliser på gulvet. Utvendige sotluker.
Kjellerstue med furugulv. Panel på utforet isolert vegg,
Støpt flislagt trapp mellom halvplan i underetasjen.
Tretrapp med tette opptrinn mellom underetasje og 1.etasje.
Tretrapp med tette opptrinn mellom halvplan i 1.etasje.
Trefyllingsdører og glatte finerte dører. 1 dør med glassfelt i 1.etasje.
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Skyvedørsgarderobe med 3 dører i gang underetasje.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang 1.etasje.
Støpt gulv og himling. Yttervegger i murt/pusset konstruksjon. 3 vinduer med trekarmer og uisolerte ruter. Manuell leddet treport.
Veggventil med naturlig ventilering. Opplagt lys/strøm. Drensrist i front ved innkjørsel. Noe saltutslag på grunnmur syd (må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring).

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet har overflater og sanitært opplegg fra før år 2000. Badet har perganolgulv m/varmekabler, og våtromsplater på vegger (flis på gulv og vegger i dusjhjørnet). Panel i himling. Servantinnredning med hvite glatte fronter, og porselensservant. 1 overskap, speil og lysarmatur. 1 vegghengt skap. Dusjhjørne med glass-skyvedør, og tett bunnlist. Wc. Støpejernssluk. Elektrisk avtrekksvifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv. Støpejernssluk. Malt panel på vegger og i himling. Veggventil mot utvendig bod. Opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate med stålskyllekum. Radiator på vegg.
Hulltaking mot våtsone er ikke foretatt da det ikke fysisk mulig pga. tilstøtende konstruksjoner. Våtsone mot murvegg.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet har overflater og sanitært opplegg fra før år 2000. Flis på gulv og vegger, og malt panel i himling. 2 ledspotter. Servantinnredning med grå profilerte fronter, og helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Servantskap med porselensservant. Speil integrert i flislagt vegg. Badekar, og vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med skyvedører. Det er 2 sluker i rommet (1 plastsluk, og 1 støpejernssluk). Vannbåren gulvvarme på gamledelen, og elektriske varmekabler i tilbygd nydel. Elektrisk avtrekksvifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte takhøye fronter. 2 skap med frostede glass og vippeåpning. 1 karusellskap. På vegg over laminat benkeplate er det frostede glassplater bak oppvaskkum og induksjon platetopp. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Varmeskuffe under stekeovn. Spotter under overskap. Spotter i nedforet bjelke himling. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater vegger og himling. Kantflis i overgang gulv/vegger. Vegghengt wc. Porselensservant. Takventil med naturlig ventilering.

Badstue underetasje:
Badstue med flislagt gulv. Panel vegger og himling. Tylø badstueovn. Veggventil mot badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran og vannmåler i bod.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Dels noe plast avløpsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, dels noen veggventiler.
Det er væske-til-vann varmepumpe (IVT Greenline varmepumpe for berg-/jordvarme). Service på anlegget i teknisk rom 2024 i følge eier.
Varmtvannsbereder på ca 150 liter.
Fordelere for vannbåren varme på teknisk rom i underetasje. I

Beskrivelse av eiendommen

underetasje er det gulvvarme i kjellerstue og på kontor, og radiator på vaskerommet. I 1.etasje er det vannbåren varme m/radiator i tilbygg stue, samt vannbåren gulvvarme i stuen. For øvrig radiator på kjøkken og 3 soverom. Ikke opplyst om funksjonsfeil på befaringsdagen eller i eiers egenerklæring.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
På nord og vestsiden er det drenert/fuktsikret 2025. Der er det perforerte plastrør, og fuktsikret murer med vorteplast.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring fra byggeår syd/øst.
Grunnmurer med betongblokkstein. Lettklinkerblokker på yttervegger i tilbygd bod. Murene er utvendig overflatebehandlet/malte. På sydsiden er det natursteinsforblending utenfor grovkjeller. Noe saltutslag på grunnmur i grovkjeller og i innskutt garasje (må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring).
Det er natursteinsmur i nabogrense mot nord.
Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord (mot vest).
Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

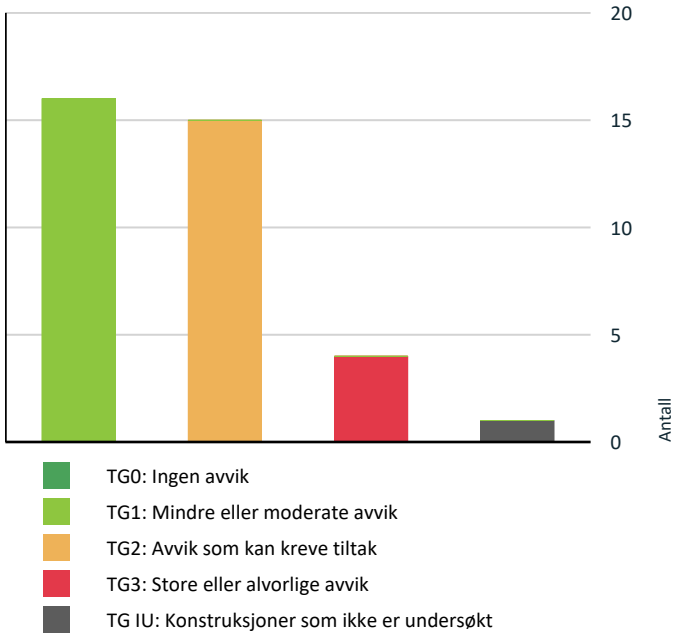
I underetasje er det en liten vinkel/utstikk på grunnmur vest (ikke rett linje som på tegning).
Noe forandret vindusutforming på nordvegg/kjøkken.
Fasade syd noe forandret i forhold til fasadetegning.

Garasje

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

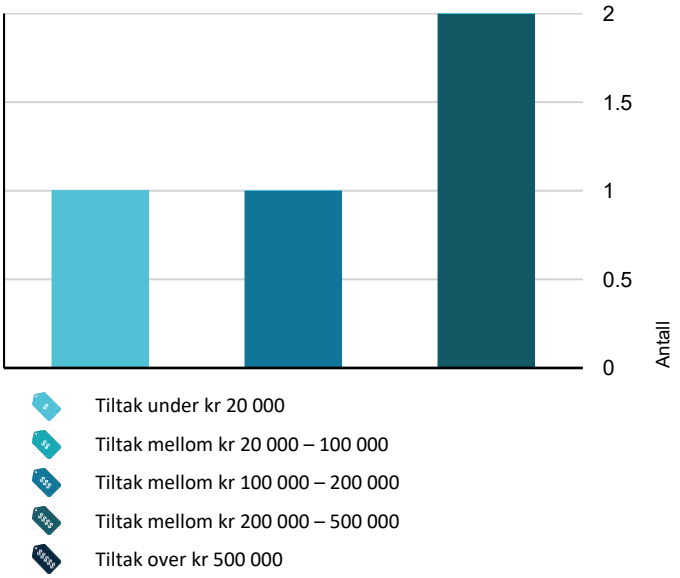
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Verandadør soverom syd	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører øst underetasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering/fuktsikring syd og øst.	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav (93 cm). Dagens krav er 1 meter. Samme gjelder rekkverk på veranda (91 cm). Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til hovedytterdør, og det er ikke håndlist på vegg i trappeløp på trapp øst.
- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløp på trappene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. El-kontroll sist utført 2008. Ingen avvik den gang.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt vindu i kjellerstuen.
2025	Modernisering	Ny drenering og fuktsikring nord/vest.
2024	Modernisering	Ny integrert stekeovn.
2018	Modernisering	Asfaltert innkjørsel.
2018	Modernisering	Ny vannmåler.
2017	Modernisering	Ny elbil-lader/stikk i garasjen.
2014	Modernisering	Ny Sigdal kjøkkeninnredning.
2013	Modernisering	Ny Hørmann hovedytterdør, og 7 nye vinduer med 3-lags isolerglass.
2003	Modernisering	Ny væske til vann varmepumpe.
2002	Modernisering	Nye gulv og vannbåren gulvvarme på kontor og kjellerstue i underetasje.
2003	Tilbygg	Utvidet stue syd.
2003	Modernisering	Ny kledning på yttervegger syd, vest og nord i forbindelse med påbygg 2003.
1997	Påbygg	Påbygg bad og utebod.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med glasert tegltakstein.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Metall takrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Snøfangere.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i tresperrekonstruksjon og fagverk/takstoler. Luftespalter i kassekledning. Observert undertak med sutaksplater av huntonit, og finerplater. Kun observert undertak fra lukeområder.

Vurdering av avvik:

• Hele tak-konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i bindingsverkkonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Fasader er kledd med liggende/stående bordkledning. Registrert musesperre.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 80/90-tallet, og vindu fra byggeår på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

7 malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene har støyreduksjon, solskjerming, og selvrensende ruter. Også nytt vindu 2026 i kjellerstuen, med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Hovedytterdør og balkongskyvedør

Beskrivelse

Hørmann malt profilert hovedytterdør med sideglassfelt. Balkongskyvedør med trekarmer og 2-lags isolerglass.

TG 1 Overlysvindu bad

Beskrivelse

Overlysvindu med trekarmer og 2-lags isolerglass på bad i 1.etasje.

Tilstandsrapport

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører øst underetasje

Beskrivelse

Treytterdør øst ut fra vaskerom. Utebod har tredør med uisolert glassfelt (fra byggeår).

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Noe slitte dører.

Konsekvens/tiltak

• Ytterdørene fungerer med dagens slitasjegrad. Men naturlig med fornyelser de kommende år, alder/slitasjegrad hensyntatt.

TG 3 Verandadør soverom syd

Beskrivelse

Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Verandadør på soverommet må påregnes fornyelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Verandadør på soverommet er fuktskadet, og må påregnes fornyelse.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Støpt flislagt altan på 12 m2 (over grovkjeller). Malt trerekkverk. Trepanel i himling. Støpt trapp ned til bakkeplan. Sydvendt veranda utenfor soverom. Støpt dekke, og trerekkverk. Aral nærmere 7 m2.

Vurdering av avvik:

• Registrert bom og ujevne fliser på altan. Ukjent type på eventuelt eldre tettesjikt.

• Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav (93 cm). Dagens krav er 1 meter. Samme gjelder rekkverk på veranda (91 cm).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Her vil det være naturlig å opparbeide ny overflate/tettsjikt de nærmeste år da det er underliggende areal.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Det vil være naturlig å opparbeide ny overflate/tettsjikt på altanplaten de nærmeste år.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med skifer på trinn/plate ved hovedytterdør.
Støpt plate/trapp på østsiden mellom huset og garasjen.
Støpt trapp m/trerekkverk opp til terrasse syd.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til hovedytterdør, og det er ikke håndlist på vegg i trappeløp på trapp øst.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Støpt trapp opp til terrasse har noe slitt overflate på betong, og bør overflatebehandles.



Manglende rekkverk på trapp til hovedytterdør.



Støpt trapp opp til terrasse har noe slitt overflate på betong, og bør overflatebehandles.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv, parkett, furugulv, flis og vinylbelegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater med malte flater/panel, og tapet.
Himlinger med malte/strekte flater, panel, hvite himlingsplater og gipsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag/dels støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Avvik på 22 mm på kontor i underetasje.
Avvik på 20 mm i kjellerstuen.
Avvik på 18 mm i stue 1.etasje.
Det er registrert noe knirk i stuegulv 1.etasje.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, og knirk utbedres. 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. Bygningsdelen fungerer med nevnte avvik.

• Det er montert isoporplater i himling grovkjeller.

• Isopor er brennbart materiale og skal forblendes med murpuss e.l.

• Noe saltutslag i betonghimling grovkjeller.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue med furugulv. Panel på utforet isolert vegg,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). I hullboringsområdet er det pusset overflate på grunnmur. Utforet vegg er isolert uten lufting, og det er plast på innside av panel. Denne type utførelse var vanlig ved gjeldende byggeår, men i dag isoleres det med noe luftesjikt i utforet konstruksjon samt at det ikke benyttes plast i konstruksjonen. Ved måling i bunnsvill/reim ble det målt 6,9 vektprosent, noe som er tørt.

Konsekvens/tiltak
• Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Selv om det ikke er synlige tegn på fukt i hulltakingsområdet, kan det aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng.



Ved måling i bunnsvill ble det målt 6,9 vektprosent i reim/bunnsvill, noe som er tørt.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpt flislagt trapp mellom halvplan i underetasjen.
Tretrapp med tette opptrinn mellom underetasje og 1.etasje.
Tretrapp med tette opptrinn mellom halvplan i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløpere på vegger i trappeløp på trappene. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløpere langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det mangler håndløpere på vegger i trappeløp på trappene.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før år 2000. Badet har perganolgulv m/varmekabler, og våtromsplater på vegger (flis på gulv og vegger i dusjhjørnet). Panel i himling. Servantinnredning med hvite glatte fronter, og porselensservant. 1 overskap, speil og lysarmatur. 1 vegghengt skap. Dusjhjørne med glass-skyvedør, og tett bunnlist. Wc. Støpejernssluk. Elektrisk avtrekksvifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Støpejernssluk i hjørne av dusjen.



Dusjhjørne med tett bunnlist.



Enkel finish på tettesjikt gulv ved wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen mot våtsone

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen med plast på platekledning mot våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av konstruksjonen når badet skal pusses opp, slik at plast ikke benyttes mot våtsone, for å unngå at fukt blir innestengt mellom plast og platekledning.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for skjulte fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, da eventuell fukt ikke får mulighet til å tørke ut.



Ved bruk av Protimeter fuktindikator i hulltaking er det ikke påvist forhøyede verdier på befaringsdagen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv. Støpejernssluk. Malt panel på vegger og i himling. Veggventil mot utvendig bod. Opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate

med stålskyllekum. Radiator på vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot våtsone er ikke foretatt da det ikke fysisk mulig pga. tilstøtende konstruksjoner. Våtsone mot murvegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra før år 2000. Flis på gulv og vegger, og malt panel i himling. 2 ledspotter. Servantinnredning med grå profilerte fronter, og helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Servantskap med porselensservant. Speil integrert i flislagt vegg. Badekar, og vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med skyvedører. Det er 2 sluker i rommet (1 plastsluk, og 1 støpejernssluk). Vannbåren gulvvarme på gamledelen, og elektriske varmekabler i tilbygd nydel. Elektrisk avtrekksvifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte takhøye fronter. 2 skap med frostede glass og vippeåpning. 1 karusellskap. På vegg over laminat benkeplate er det frostede glassplater bak oppvaskkum og induksjon platetopp. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Varmeskuffe under stekeovn. Spotter under overskap. Spotter i nedforet bjelke himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv. Malte flater vegger og himling. Kantflis i overgang gulv/vegger.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt wc. Porselensservant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Takventil med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

Badstue

Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv. Panel vegger og himling. Tylø badstueovn. Veggventil mot badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran og vannmåler i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran og vannmåler.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Dels noe plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Støpejern avløpsstamme fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, dels noen veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er væske-til-vann varmepumpe (IVT Greenline varmepumpe for berg-/jordvarme). Service på anlegget i teknisk rom 2024 i følge eier.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 150 liter.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fordelere for vannbåren varme på teknisk rom i underetasje. I underetasje er det gulvvarme i kjellerstue og på kontor, og radiator på vaskerommet. I 1.etasje er det vannbåren varme m/radiator i tilbygg stue, samt vannbåren gulvvarme i stuen. For øvrig radiator på kjøkken og 3 soverom. Ikke opplyst om funksjonsfeil på befaringsdagen eller i eiers egenerklæring.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Fordelere for vannbåren varme.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. El-kontroll sist utført 2008. Ingen avvik den gang.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På nord og vestsiden er det drenert/fuktsikret 2025. Der er det perforerte plastrør, og fuktsikret murer med vorteplast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Drenering/fuktsikring syd og øst.

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring fra byggeår syd/øst.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer med betongblokkstein. Lettklinkerblokker på yttervegger i tilbygd bod. Murene er utvendig overflatebehandlet/malte. På sydsiden er det natursteinsforblending utenfor grovkjeller. Noe saltutslag på grunnmur i grovkjeller og i innskutt garasje (må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring).

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord (mot vest).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på nordsiden mot vest, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er svakt fall i terreng mot husmur nordvest. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav (93 cm). Dagens krav er 1 meter. Samme gjelder rekkverk på veranda (91 cm).

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til hovedytterdør, og det er ikke håndlist på vegg i trappeløp på trapp øst.

• Avvik:

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

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. El-kontroll sist utført 2008. Ingen avvik den gang.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er montert isoporplater i himling grovkjeller.

• Isopor er brennbart materiale og skal forblendes med murpuss e.l.

• Noe saltutslag i betonghimling grovkjeller.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløpere langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2017

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv på grunn. Yttertak i trekonstruksjon, lett undertak, og utvendig tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Metall takrenner/nedløpsrør. Snøfangere. Yttervegger i betong/trekonstruksjon. Utvendig liggende bordkledning over murer. Fuktsikret med vorteplast på murer mot terreng. Hørmann vedlikeholdsfri port med portåpner. Hørmann vedlikeholdsfri dør (bemerker at det er lysåpning mellom mur og dørkarm). 3 vinduer med pvc karmer og 2-lags isolerglass. Opplagt lys/strøm. Elbil-lader. Drensrist i front ved innkjørsel.

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

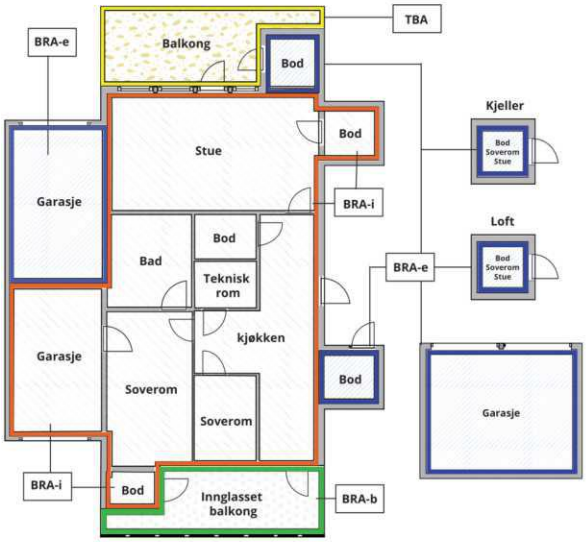
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	122	29		151	
1. etasje	135			135	19
SUM	**257**	**29**			**19**
SUM BRA	**286**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang/trapperom, gang 2, gang 3, kjellerstue, bad, badstue, vaskerom, kontor, teknisk rom, bod 1, bod 2, grovkjeller	Bod, garasje	
1. etasje	Entré/gang, gang, trapperom, bad, kjøkken, stue, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Kommentar

Lav etasjehøyde ned til 2 meter på det laveste i underetasje:
Uinnredet kjellerrom 2 meter. Kontor 2,1 meter. Kjellerstue 213 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I underetasje er det en liten vinkel/utstikk på grunnmur vest (ikke rett linje som på tegning).
Noe forandret vindusutforming på nordvegg/kjøkken.
Fasade syd noe forandret i forhold til fasadetegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Maskinentreprenør ny drenering/fuktsikring 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Men bemerker at brennbar isolasjon/isopor normalt krever tildekking for å hindre rask brannspredning.
Bemerker at vinduer kjellerstue og kontor mot vest i underetasje ikke tilfredsstiller krav til rømningsvinduer. Vinduene er for små med hensyn til dagslys, og er montert høyere opp fra gulvet enn 1 meter (ca. 135 cm).

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

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, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Jan Inge Leira	Kunde
	Bente Ingebriktsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	633		0	839.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borgundfjordvegen 33

Hjemmelshaver

Ingebrigtsen Bente, Leira Jan Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet ca 1,8 km sydvest for Moaområdet. Til Ålesund sentrum ca 9 km. Gangavstand til Ålesund Sykehus, barneskole og barnehage. Ungdomsskole i Spjelkavik.

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 gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal/beplantning, hekk etc. Asfaltert innkjørsel til garasje. Utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene og Sulafjellet fra boligen. Lett adkomst til boligen fra Borgundfjordvegen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2367122			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	12.08.1966		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	31.12.1970		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger/byggesøknad tilbygg stue.	11.07.2002	Godkjent vedtak/igangsettingstillatelse 20.02.2002.	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje.		Ferdigattest datert 04.12.2019. Vedtak datert 30.09.2019.	Gjennomgått		Nei
Tegning bolignordøst	27.06.1997		Gjennomgått		Nei
Byggesøknad tilbygg nordøst (utvidelse bad og utebod)	27.06.1997		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elbil-lader	09.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260164
Addresse	Borgundfjordvegen 33		
Postnr.	6017	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Jan Inge Leira		
Selgers navn	Bente Ingebrigtsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1993

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

33 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

2367122

Våtrom

Initialer selger:
J I
B I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriske installasjoner

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvidelse bad hovedetasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Oversikt pristilbud og faktura elektriske installasjoner fra Eidsnes Elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Semroc veggplater 8 mm på vegger.Keramiske fliser på vegg og gulvSponplate på gulv 22 mmBetong med varmekablerMembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk både på gammel og ny del av bad skiftet i forbindelse med påbygging.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriske varmekabler på tilbygg bad.Termostat og stikkontakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oversikt pristilbud og faktura fra Eidsnes Elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Omfattende lekkasje i stort kommunalt dreneringsrør som går gjennom tomten ca. 5m fra kjeller vegg. Førte til inntrenging av vann i deler av kjelleretasje. Ble håndtert godt av Ålesund kommune: Opptørking, nye varmekabler, nye gulv på 2 rom i kjeller.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør for vannbåren varme i gulv i deler av stue, ny radiator i stue.Nye rør for vannbåren varme i gulv kjellerstue og tilliggende rom.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet radiatorer for vannbåren varme i kjøkken, 2 soverom og vaskerom i kjeller.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Materielloversikt og faktura fra utførende rørlegger Alf J. Madsen AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Yttertak hevet og endret noe i forbindelse med påbygg i 2003. Nye beslag, takrenner og ny taktekking i glasert pannestein.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Detaljert oversikt over materialforbruk og fakturaer over utført arbeid fra byggefirma Fylling og Bjørge Bygg AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Påbygg 2003 omfattet ca 20 kvm. av tidligere terrasse. Ny kledning på yttervegger sør, vest og nord i forbindelse med påbygg 2003. Nye vinduer på kjøkken, gjestetoalett og stue samtidig

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet vinduer og verandadør på 2 soverom mot sør.Installert takvindu på påbygg bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Materialoversikt og Faktura fra Fylling og Bjørge Bygg AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering langs grunnmur mot nord og vest i februar 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt, melding om fullført jobb og FDV fra Bolseth Gruppen AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nytt gulv og vannbåren varme i 2 rom. Nytt furugulv i beggeKeramiske fliser i gang og vaskerom.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap med automatsikringer. 1997Installert elbil-lader i garasje 2017Div. el.installasjon i forbindelse med ombygging / påbygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter med beskrivelse av materialforbruk og fakturaer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tafjord Kraftnett AS / Nils Kalvatn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil eller mangler avdekket.Anlegget har også etter dette blitt kontrollert av el-installatør ved ombygging / påbygg.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oljetank ble fjernet 03.07.2010

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg dobbelgarasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny separat dobbelgarasje i 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Dokumenter fra sprenging (Folde Maskin AS). murerarbeid (Jan Ola Ringstad AS), oppføring (SnikkernAS), el.installasjon (Storm Elektro), levering og montering garasjeport (Flåthe Trevare AS, Snekkerservice Rune Strømsheim)

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Jan Inge Leira*

Signert av *Bente Ingebrigtsen*

Initialer selger:
J I
B I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Borgundfjordvegen 33, 6017 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331015**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179019760**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **633**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **301,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **180,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 452 kWh**

Borgund bygningsråd, møte 8/9 1966

Side 835
Sak nr. 819/66
Eksp. PSAa

Hr. Einar Eriksen

Åse landpost

GÅSEID

Gebyr kr. 13.70
Betalt 12/9-66

ANM. ENEBOLIG.

Det anmeldes hus for oppførelse ved Sjøgata like øst for sjukehusområdet.

En antar at det vil kunne tilkobles en kloakk som er lagt med fall østover ca. frem til tomten. Avkjørsel vil bli lagt langs østgrense,- garasje er medtatt i kjellerplan.

En forutsetter at husets stue/kjøkkenavdeling blir lagt så lavt i terrenget som vist på fasader.

VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner den anmeldte bolig på betingelse av at lover og forskrifter følges.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det er klargjort at huset kan tilkobles off. kloakk. Boligen må ikke taes i bruk før dens sanitæranlegg er tilkoblet off. ledningsnett.
Den plasseres på tomten etter bygningssjefens anvisning.

For byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger og byggeanmeldelse, samt oppgi navnet på den ansvarshavende håndverksmester. Anmeldelsesgebyr må være betalt før godkjente tegninger, etc. kan utleveres. Gebyr for byggekontroll blir å betale når huset er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD
Bygningssjef

13/9.66
Ekspl.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Leira Jan I. Og Ingebrigtsen Bente
Borgundfjordvn. 33

6017 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf. 70112353

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
JIL/BI	LRL/97/13893/50/615	11.08.97

GNR. 50 BNR. 615 - MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
EIER: JAN I. LEIRA OG BENTE INGEBRIGTSEN

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 25.06.97 angående bygging av tilbygg til bolig på eiendommen.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Svein Langeland
fung. seksjonsleder

Lars R. Lundanes
avd.ing.

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 12 19 19
Faks 70 12 19 17

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgt 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf. 70 11 23 30
Faks 70 11 23 60

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Fylling og Bjørge Bygg AS

6260 SKODJE

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf. 70162617

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	11.07.2002	454		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	OA/2002/10340/50/615, 633 200202132	11.07.2002

GNR. 50 BNR. 615, 633 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TIL-BYGG. TILTAKSHAVER: LEIRA/INGEBRIGTSEN - ADR: BORGUNDFJORDV.

Vi viser til Deres søknad datert 20.02.02 / mottatt 08.04.02 vedrørende søknad om oppføring av tilbygg på ovennevnte eiendom.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06 Grunnkrets nr.: 0607
Søknad av:	20.02.02
Tiltakets art:	Tilbygg / bolig
Tiltakshaver:	Jan Inge Leira og Bente Ingebrigtsen
Ansvarlig søker:	Fylling og Bjørge Bygg AS

For området gjelder reguleringsplan for Åse - Furmyr med bestemmelser, stadfestet 31.12.70, samt arealdelen av kommuneplan for Nørvasund - Spjelkavik behandlet av bystyret 28.11.91. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

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

Vurderinger:

Søknaden gjelder to tilbygg mot syd. Det ene tilbygget gjelder utvidelse av stue med overbygg over en del av eksisterende terrasse, bruksareal 18 m². Tiltaket medfører heving av møne over stue med 60 cm.
Det andre tilbygget gjelder utvidelse av soveromsfløy i hovedetasjen med garasje på kjellerplan. Tiltakshaver har 11.07.02 på telefon meddelt at soveromsfløy og garasje skal utgå.
Søknadsbehandlingen skal følgelig bare omfatte utvidelsen av stue med overbygg av terrasse.

Nabovarsel er utsendt og ingen merknader er mottatt innen fristens utløp.
Ansvarsrett for prosjektering av tiltaket med kontrollplan og kontrollerklæring samt ansvarsrett og kontrollplan for utførelse av tømrerarbeider er funnet i orden.
Det er også søkt om ansvarsrett for grunn- og terrengarbeider. Denne er ikke aktuell da garasjetilbygget er trukket fra søknaden.

Konklusjon:

V e d t a k :

Søknad om tillatelse til tiltak datert 20.02.02 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

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

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

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Faktura for byggesaksbehandling og tilknytningsavgift skal være betalt før brukstillatelse gis og senest ved forfall.

Saken oversendes avdeling for vann, avløp og renovasjon for fakturering av tilknytningsavgift.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

ÅLESUND KOMMUNE

Jan Inge Leira
Borgundfjordvegen 33

6017 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Espen Aaser Aker
Tlf. 70 16 26 32

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	17/6645-14 19/95876	L42 50/633	04.12.2019

Gbnr. 50/633 - Ferdigattest - Borgundfjordvegen 33 - Garasje

Tiltak:	Garasje	
Byggested:	Gbnr. 50 / 633	Borgundfjordvegen 33
Tiltakshaver:	Jan Inge Leira	
Søknad komplett:	04.10.2019	
Byggetillatelse:	749/19, datert 30.09.2019	
Bygningsnummer:	300768751	

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

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

Med hilsen
Espen Aaser Aker
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 633	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundfjordvegen 33 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

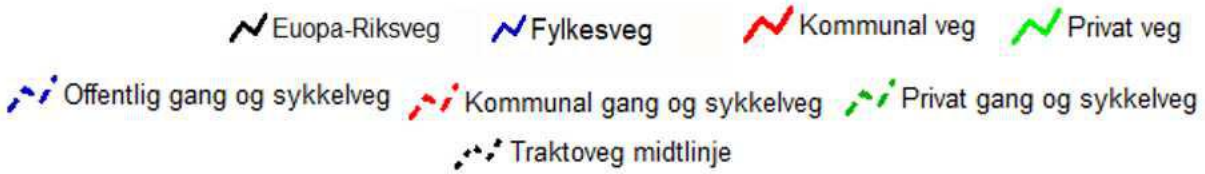
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang
Kai- og bryggekant	Slipp	Voll
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Kai og brygge	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Anleggsområde	Bebygd område	Skog
Havflate	Annet	

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

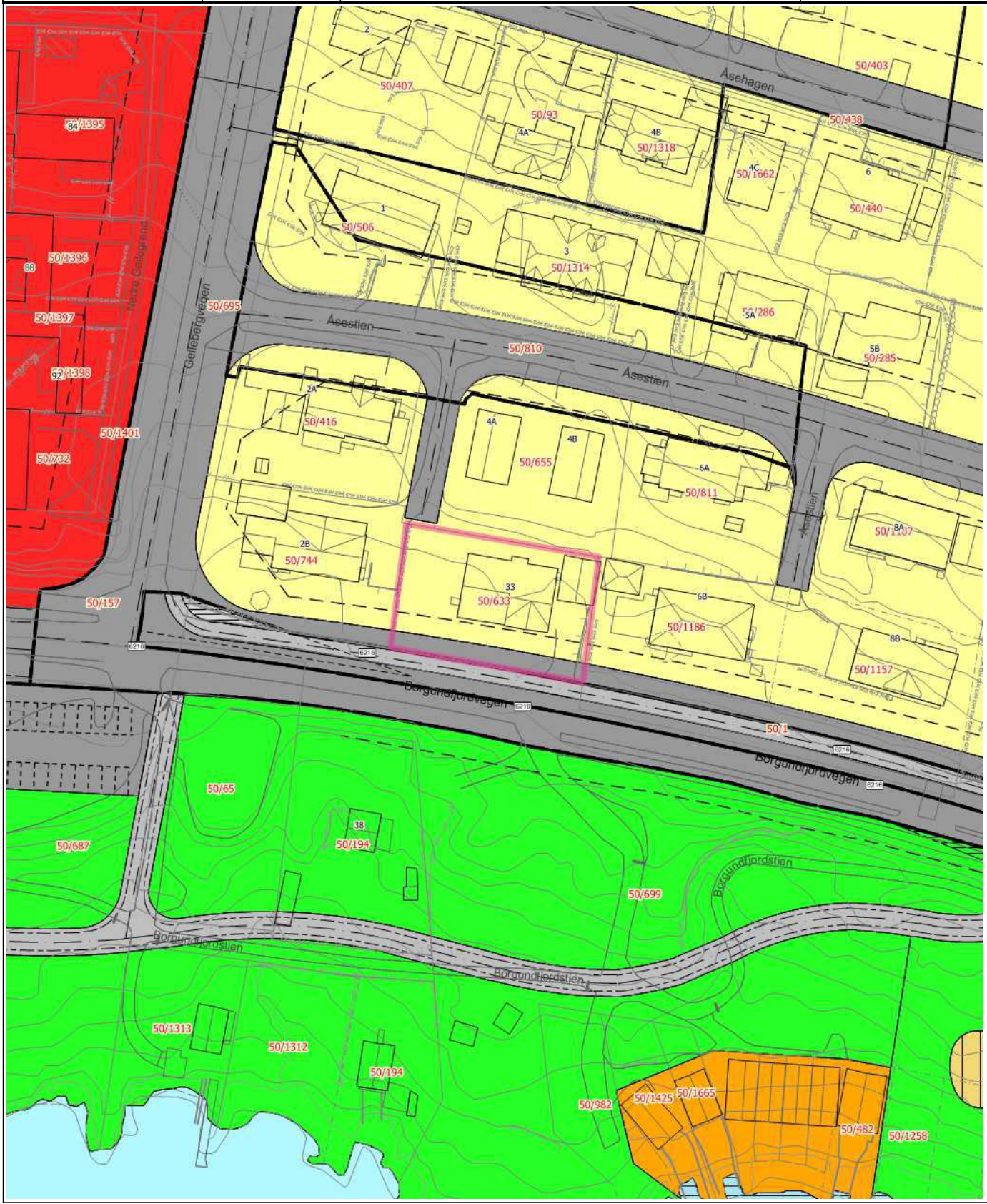
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 633	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundfjordvegen 33 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

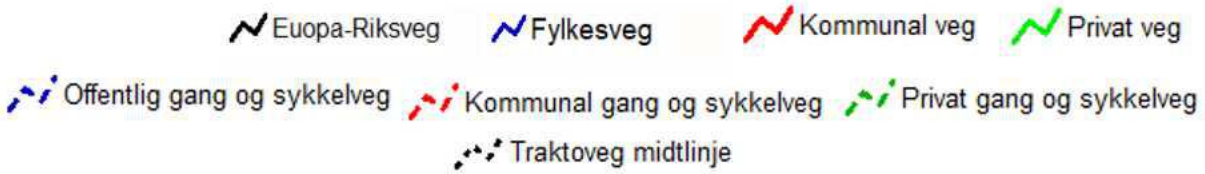
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Frisiktsone
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde

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 ÅSE - FURMYR I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I - Byggeområder:

områder for forretningsbebyggelse,
områder for offentlig bebyggelse,
områder for industri,
områder for frittliggende bebyggelse,
boligområder for konsentrert bebyggelse.

II - Trafikkområder:

veger, herunder fortau og andre gangveger.

III - Jordbruksområde

IV - Friområde.

§ 3.

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

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 5.

Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten (siktlinjer).

§ 7.

Bebyggelsen skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

Bygningsrådet kan unndra boligområder fra denne bestemmelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 8.

Nødvendig oppbygg for tekniske anlegg, inklusiv piper og ventilasjonskanaler skal samles og anlegges på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§ 9.

Andre takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, inklusiv former for spesiell arkitektonisk virkning, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Med byggemelding skal vedlegges takplan som viser alle anlegg som skjærer takflatene foruten at disse anleggene skal være inntegnet i fasadeoppriss.

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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.

§ 14.

Inngangstrapper- og ramper kan ikke anlegges utenfor byggeområdet.

§ 15.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende på omgivelsene eller er til hinder for en mer hensiktsmessig grunnutnyttelse.

§ 16.

Transformatorkiosker o.l. tillates ikke oppført som frittstående bygninger.

Bestemmelser for områder for forretningsbebyggelse.

§ 17.

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerrom, til kontorer og boliger.

§ 18.

Mot gater skal bebyggelsen oppføres i samsvar med de angitte byggelinjer. Bygningsrådet kan tillate at første etasjes veggliv trekkes inn fra byggelinjen. Kjeller kan bygges uavhengig av byggelinjer.

§ 19.

Gesimshøyde skal fastsettes av bygningsrådet. Gesimshøyde måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdigplanert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Dersom bygningen ikke oppføres i full høyde med én gang, skal byggemeldingen likevel vise utbygging med tillatte høyder, og bygningen skal dimensjoneres i henhold til dette.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 20.

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig plass for lasting, lossing og parkeringsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 21.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, eller innhegninger etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for områder for offentlig bebyggelse.

§ 22.

Bebyggelsen kan utnyttes til offentlige kontorer og institusjoner som ikke er av industriell karakter og til nødvendige garasjer, uthus o.l. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, så som vaktmesterbolig.

§ 23.

Bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggelinjer. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bebyggelsens plassering, størrelse og utforming.

§ 24.

Bebyggelse skal oppføres i inntil 2 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter.

§ 25.

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for eiendommens bruk. Plassene skal være på egen tomt eller på et område som kan godkjennes av bygningsrådet.

Bestemmelser for områder til industriformål.

§ 26.

Bebyggelsen kan nyttes til kontorer, lagre, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer og bilverksteder kan tillates oppført 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 bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, så som vaktmesterboliger o.l.

§ 27.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bebyggelsens plassering, størrelse og utforming.

§ 28.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 10 meter. Gesimshøyden måles fra det høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdigplanerte terreng.

§ 29.

Lossing og lessing av varer skal skje på egen grunn. Det skal settes av plass for kjøreramper til eventuelle plan over eller under gårdsplassen.

§ 30.

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg eller for flere anlegg i fellesskap, på egen grunn reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser nødvendig for eiendommens bruk. Plassene skal være på egen tomt eller på et område som kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 31.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for boligområder med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 32.

Områdene skal bebygges med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 33.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Plassering og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 34.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 19. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

§ 35.

Frittliggende garasjebygg tillates ikke. Dersom terrengmessige forhold eller hensyn til avkjørsel gjør det særlig påkrevet, kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

Bestemmelser for boligområder for konsentrert bebyggelse.
(KO-7, B1 og B2).

§ 36.

Områdene skal ha utnyttelsesgrad i overensstemmelse med det som er vist på planen. Områdene K2, K5 og K7 skal bebygges med 1 etasjes boliger, mens de øvrige felt kan bebygges i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger.

§ 37.

Områdene B1 og B2 skal bebygges i inntil 5 etasjer.

§ 38.

Ingen bebyggelse tillates oppført før det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele det aktuelle området.

§ 39.

De ikke bebygde områdene må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal for hvert område utarbeides en plan som viser terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, eventuelt plass for avfallsspann og eventuelle forstøtningsmurer for bygningsrådets godkjennelse.

§ 40.

Det skal oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 41.

Det skal innenfor hvert enkelt område avsettes 1,5 bil-oppstillingsplasser pr.leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller car-port.

§ 42.

Garasjer skal ikke bygges enkeltvis og kan bare oppføres som 1 etasjes bygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i særlige tilfelle. Materiale og utforming skal harmonere med boligbebyggelsen.

§ 43.

Sandlekeplasser skal søkes anlagt i hvert enkelt område og minst én for hver 25 leiligheter.

§ 44.

Kvartalslekeplasser skal søkes anlagt for minst hver 200 boliger. Plassen skal ha lekeredskap, sandkasse samt bord og benker for både barn og voksne. Bygningsrådet avgjør når i utbyggingen slike plasser skal søkes anlagt.

Bestemmelser for trafikkområder.

§ 45.

Veger skal ha reguleringsbredder, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.

§ 46.

Borgundvegen og Sjøgata skal være fasadefri, og avkjørsler tillates ikke fra disse veger dersom ikke annet er vist på planen.

§ 47.

Fra hovedsamlevegen tillates ingen avkjørsel utenom de som er vist på planen. Det samme gjelder for boligsamleveger.

§ 48.

Deler av det eksisterende vegnett opparbeides som gangveger som vist på planen. De øvrige veger forsynes med fortau i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig.

Nye, brøytbare gangveger opparbeides som vist på planen.

Bestemmelser for jordbruksområde.

§ 49.

Området skal nyttes til jordbruksformål av en slik art som ikke vil virke sjenerende for omgivelsene.

Bestemmelser for friområde.

§ 50.

Friområdet skal opparbeides og behandles etter særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 51.

Det kan tillates oppført naust i forbindelse med båtopplagsplass. Bygningsrådet bestemmer utformingen og plasseringen av disse.

--ooOoo--

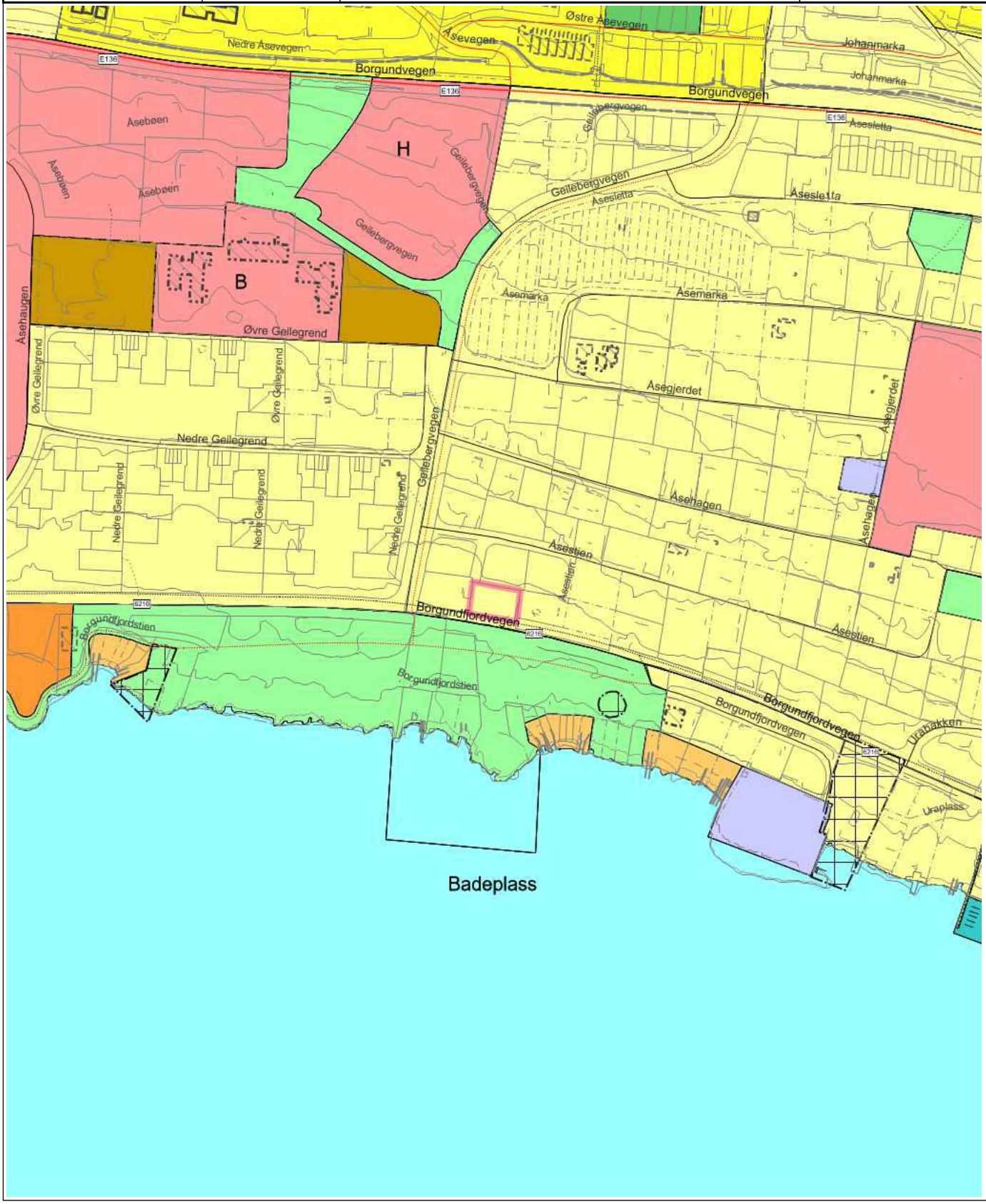
31. desember 70

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 633	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundfjordvegen 33 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

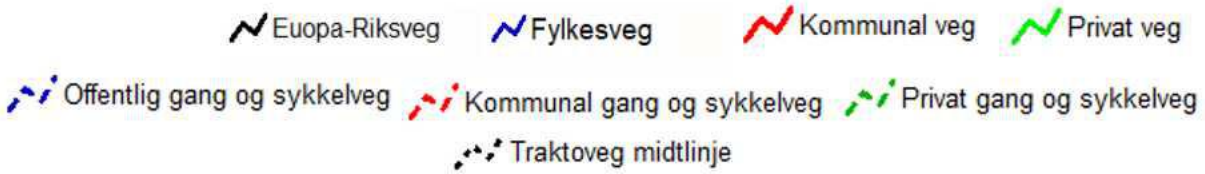
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- Småbåthavn - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



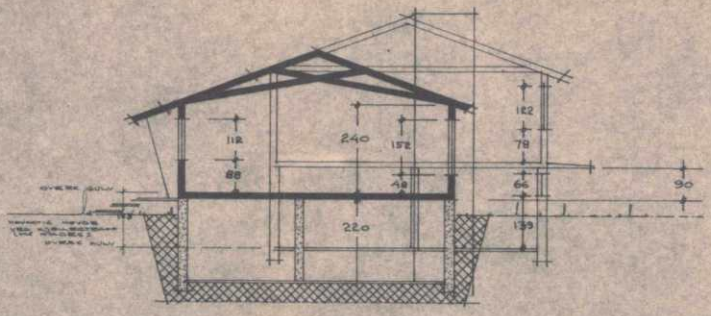
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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.

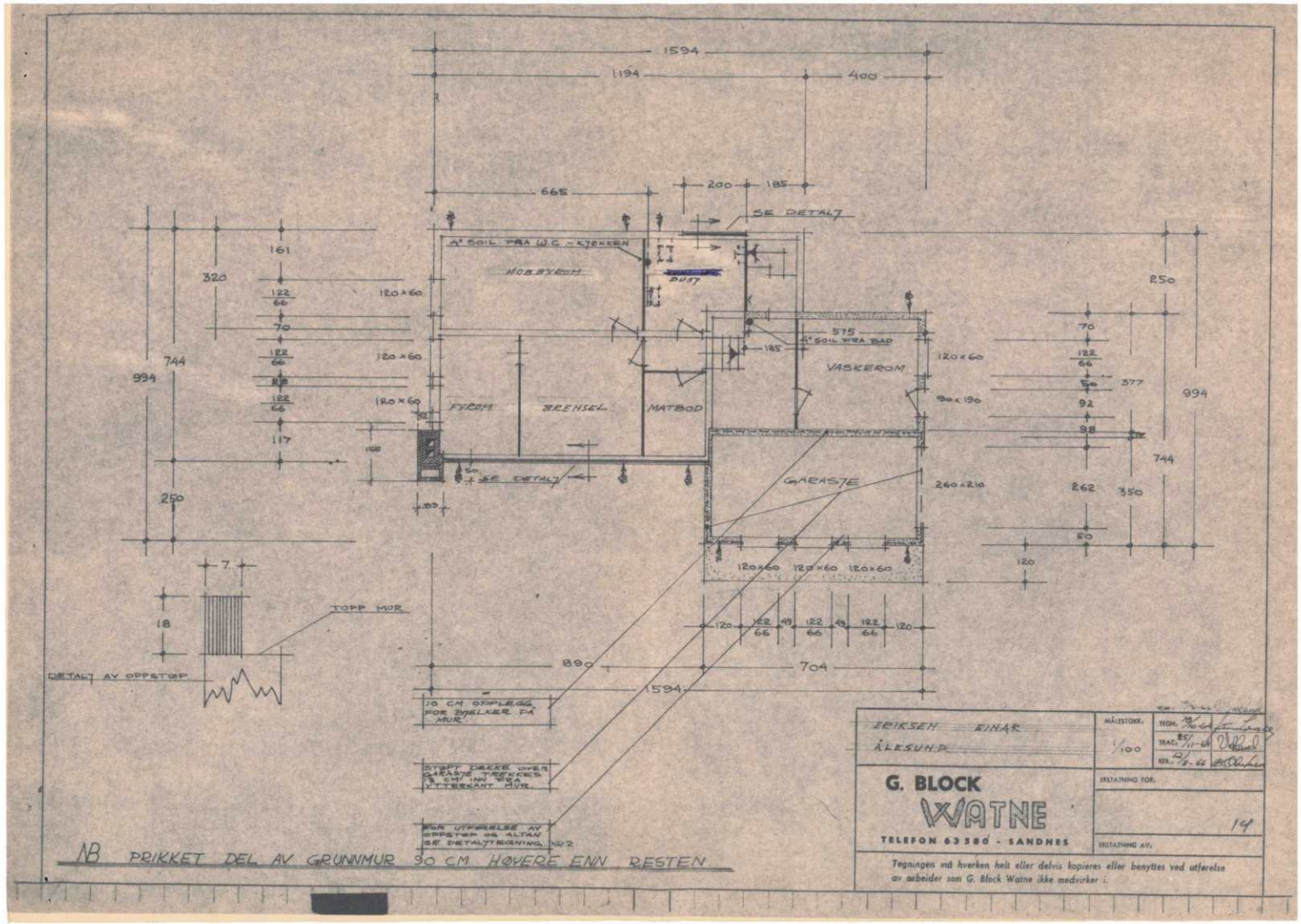
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	



EIRSEN EINAR ÅLESUND	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. 7/6-64 TRAC. 7/6-64 KTR. 12/6-64
G. BLOCK **WATNE** TELEFON 63380 - SANDNES	ERSTATNING FOR: 14 ERSTATNING AV:	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



NB PRIKKET DEL AV GRUNNMUR 30 CM HØYERE ENN RESTEN

ERIKSEN EINAR
ÅLESUND

MÅLESTOKK 1/100

TEGN. 25/10-66
TRAC. 25/11-66
KTR. 5/12-66

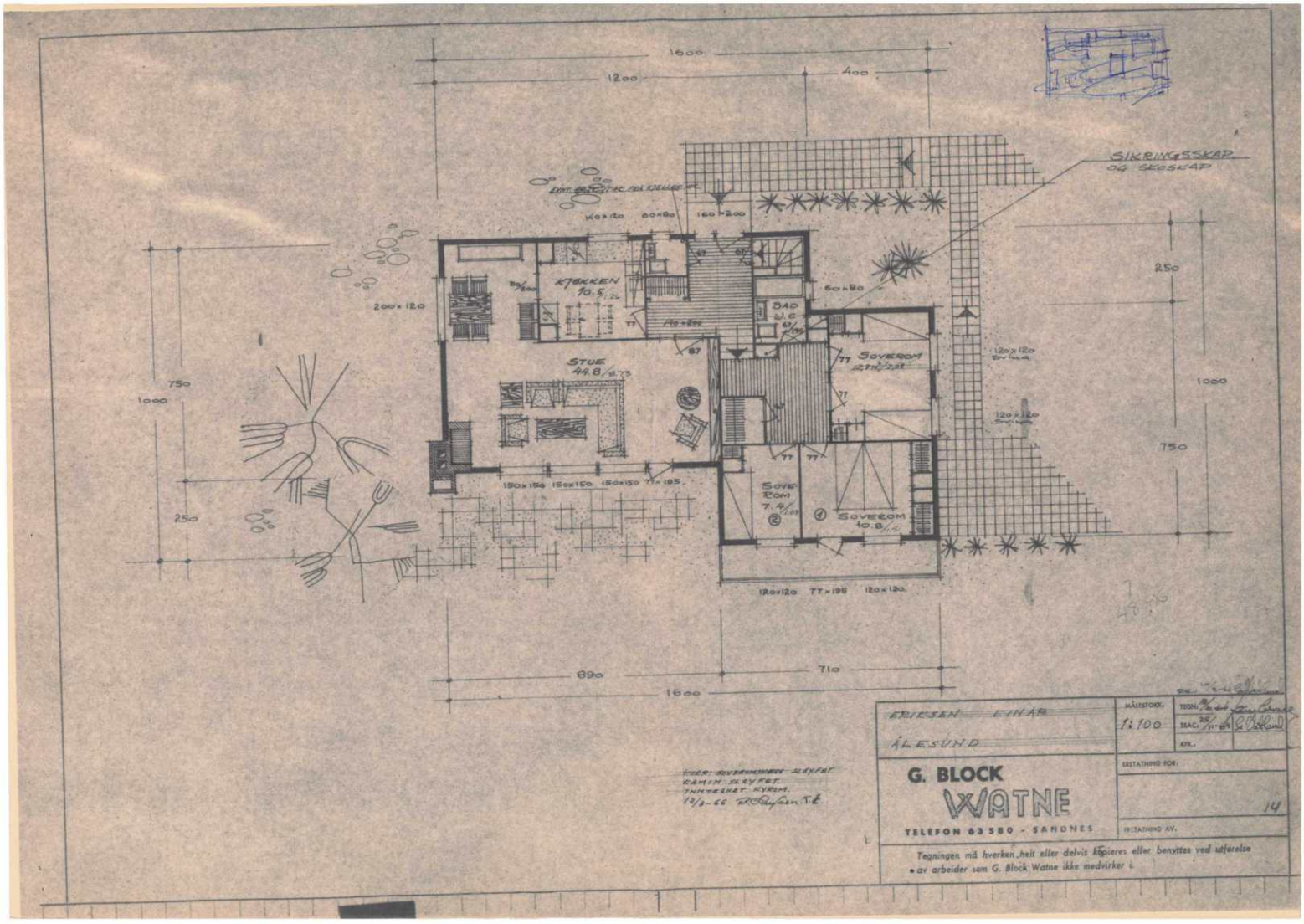
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:

14

ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



ERIKSEN EINAR
ÅLESUND

MÅLESTOKK 1:100

TEGN. 25/11-66
TRAC. 25/11-66
KTR.

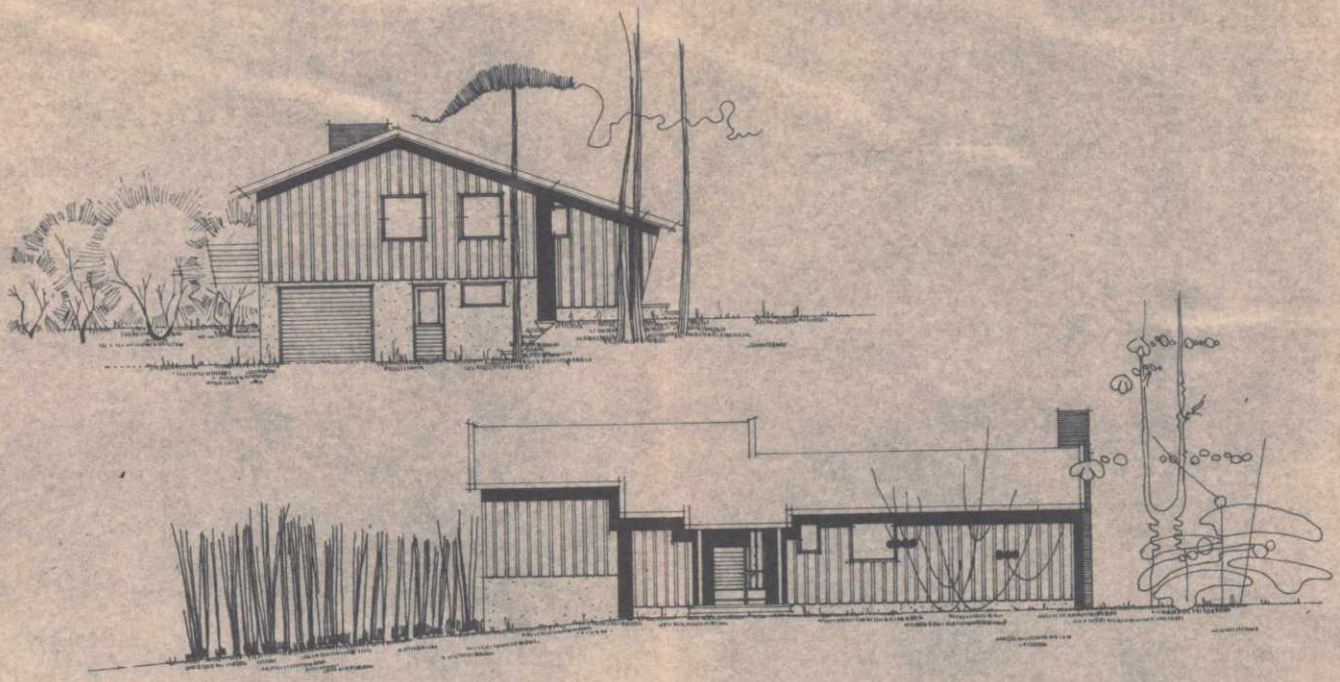
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:

14

ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse
• av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



ERIKSEN EINAR
ÅLESUND

MÅLESTOKK 1:100

TEGN. 19/6-64
TRAC. 25/6-64
KTR. 12/8-64

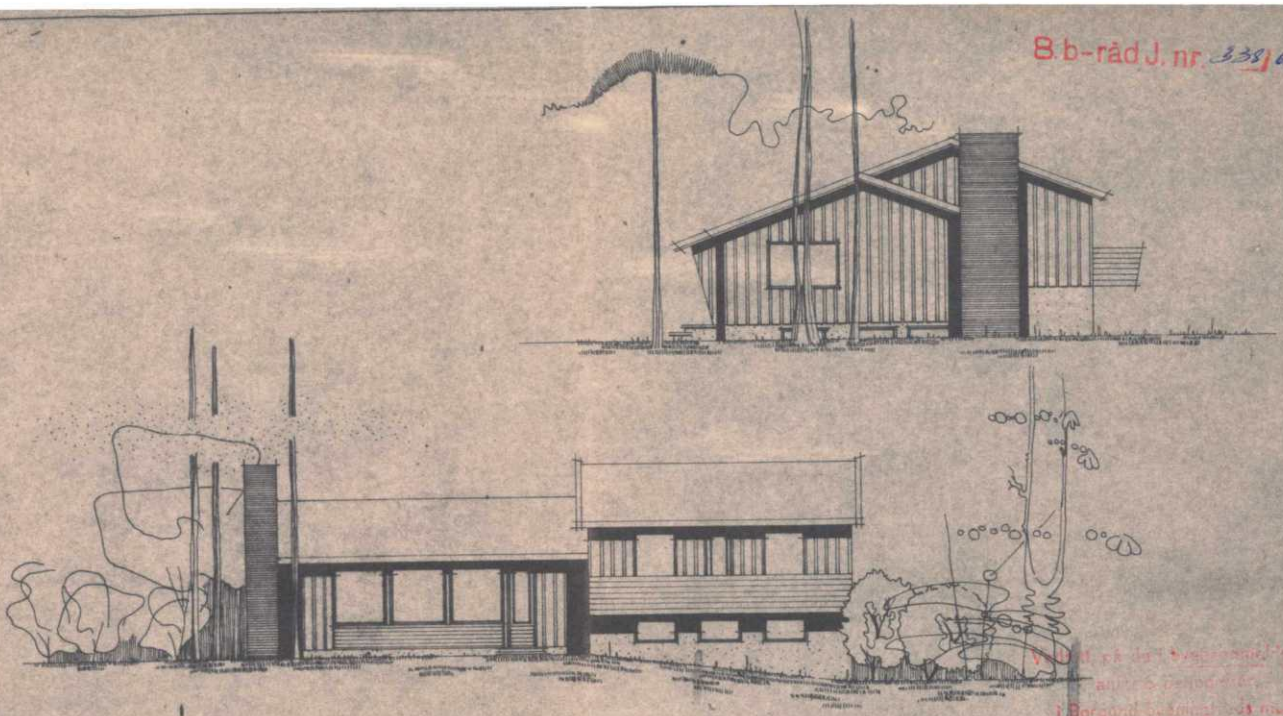
ERSTATNING FOR:

14

ERSTATNING AV:

G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63580 - SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



Bb-råd J. nr. 338/66

Vedtatt på det byggenemndsmøte
i Borgund bygningsråd
8/9 1966 Sak nr. 8/9

bygningssjef

ERIKSEN EINAR
ÅLESUND

MÅLESTOKK: 1/100

SEGN. 29/6-66
TRAC. 29/6-66
KTR. 3/8-66

ERSTATNING FOR:

14

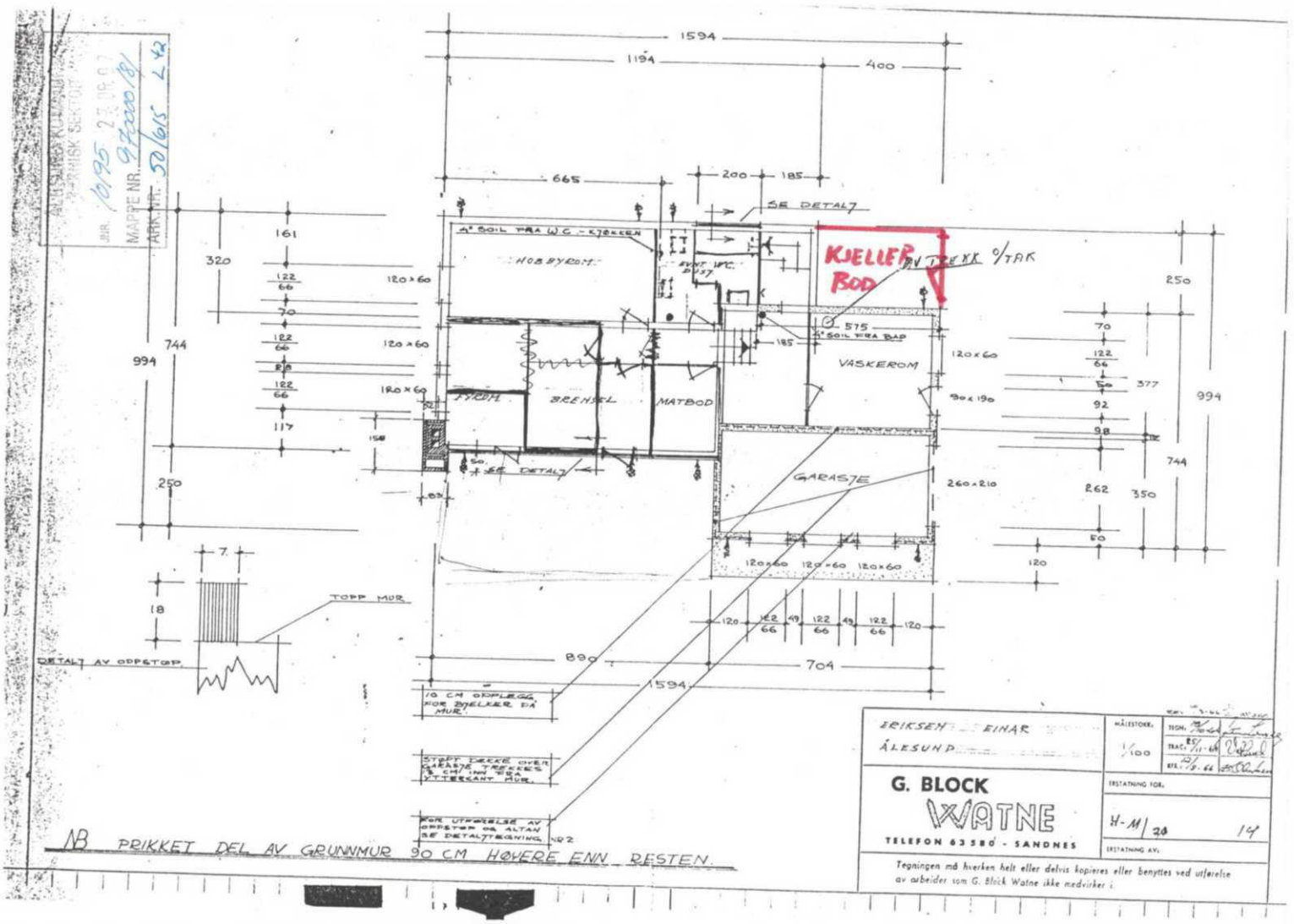
ERSTATNING AV:

BLOCK- 128+

G. BLOCK WATNE

TELEFON 63 380 - SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



NB PRIKKET DEL AV GRUNNMUR 90 CM HØYERE ENN RESTEN.

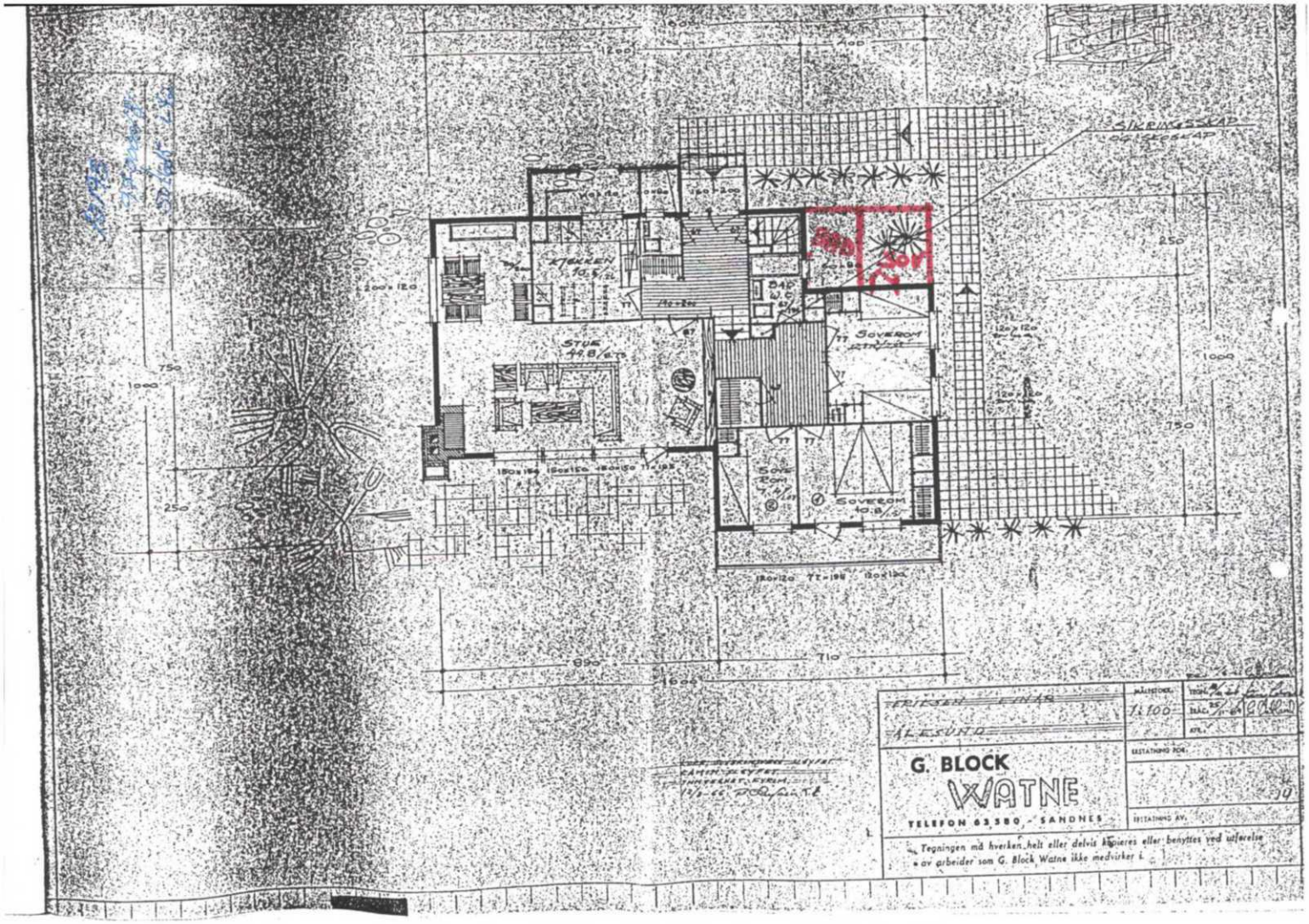
ERIKSEN EINAR
ÅLESUND

MÅLESTOKK 1:100

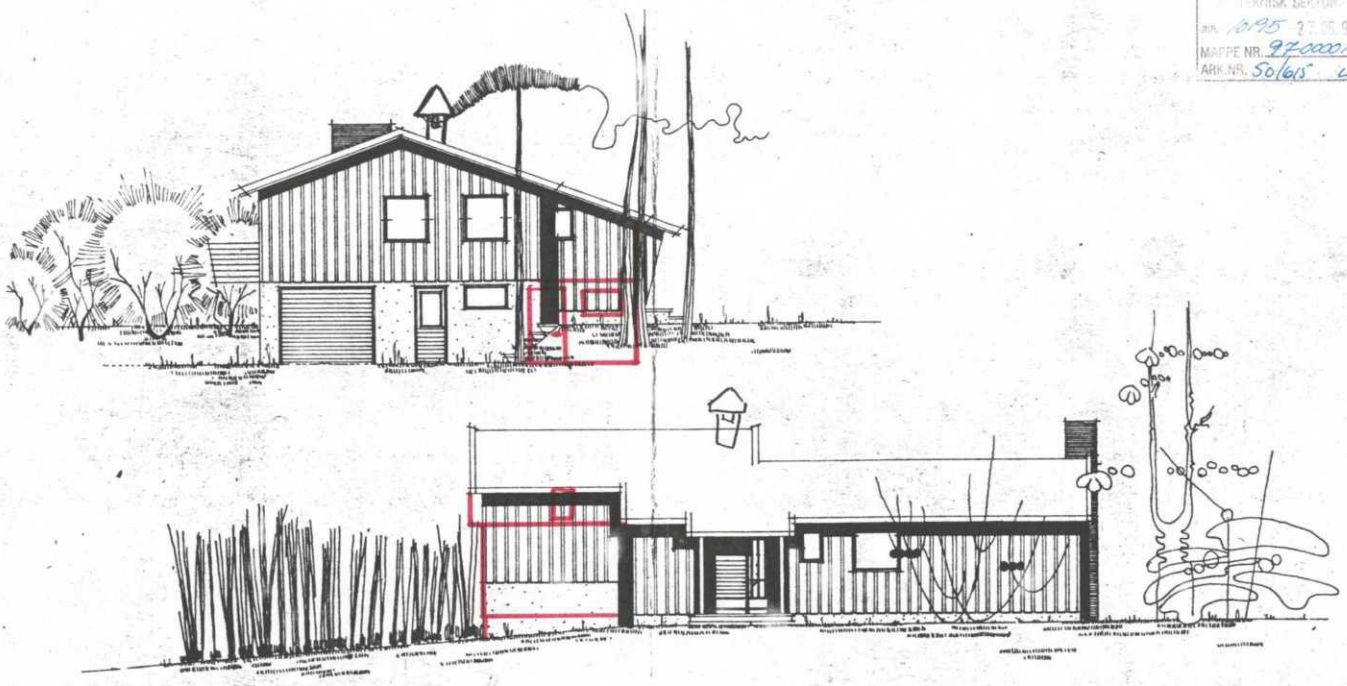
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63380 - SANDNES

H-M/20 14

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.


SOVEROM
SOVEROM
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63380 - SANDNES
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 1095 27.05.97
MAPPE NR. 97000018
ARK.NR. 50/615 Lnr2



ERIKSEN EINAR
ÅLESUND

MÅLESTOKK. 1:100

TEGN. [illegible]
TRAC. 25/11-97
EFT. 12/2-98

ERSTATNING FOR:
4-M/18 14

ERSTATNING AV:

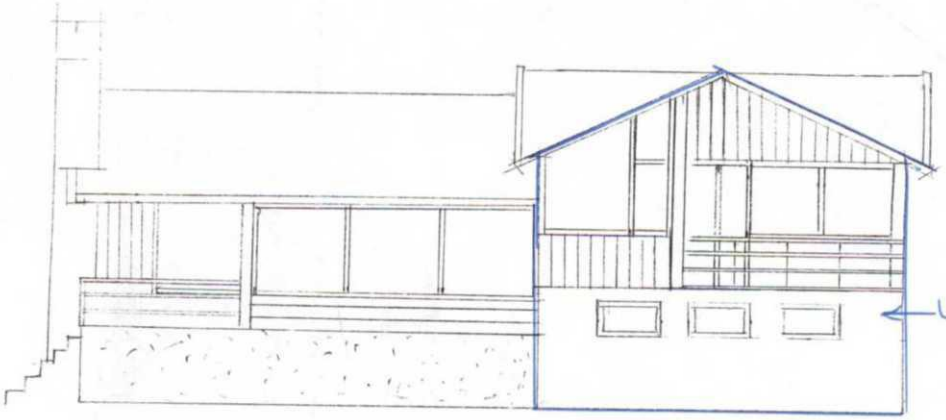
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

GNR 50 BNR 615/633

FASADE SYD

VEDLEGG E - 1



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV SØR
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02
☐ BREV DAT. .....
OA

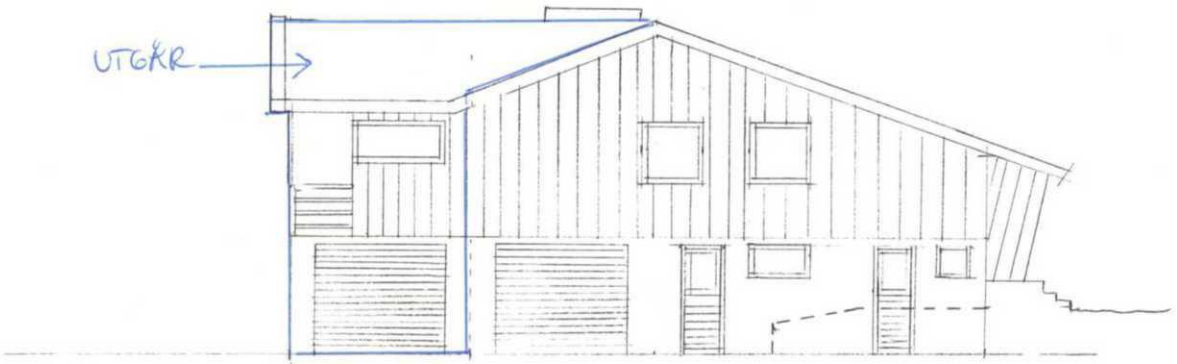
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
SAK NR. 10340 08.04.02
HAPPE NR. .....
ARK.NR. .....

MÅLESTOKK 1:100

GNR 50 BNR 615/633

FASADE ØST

VEDLEGG E-2



350

PÅBYGG

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☒ AVDELINGSSJEFEN

☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02

☐ DREV DAT. .....

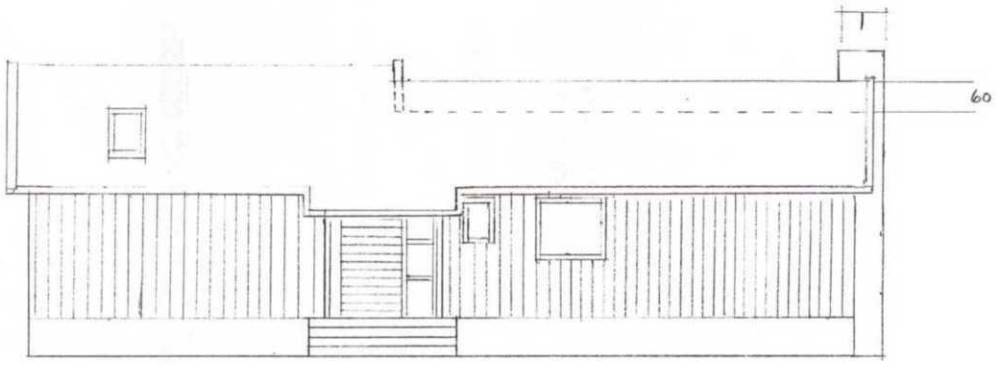
OA

MÅLESTOKK 1/100

GNR 50 BNR 615/633

FASADE NORD

VEDLEGG E-4



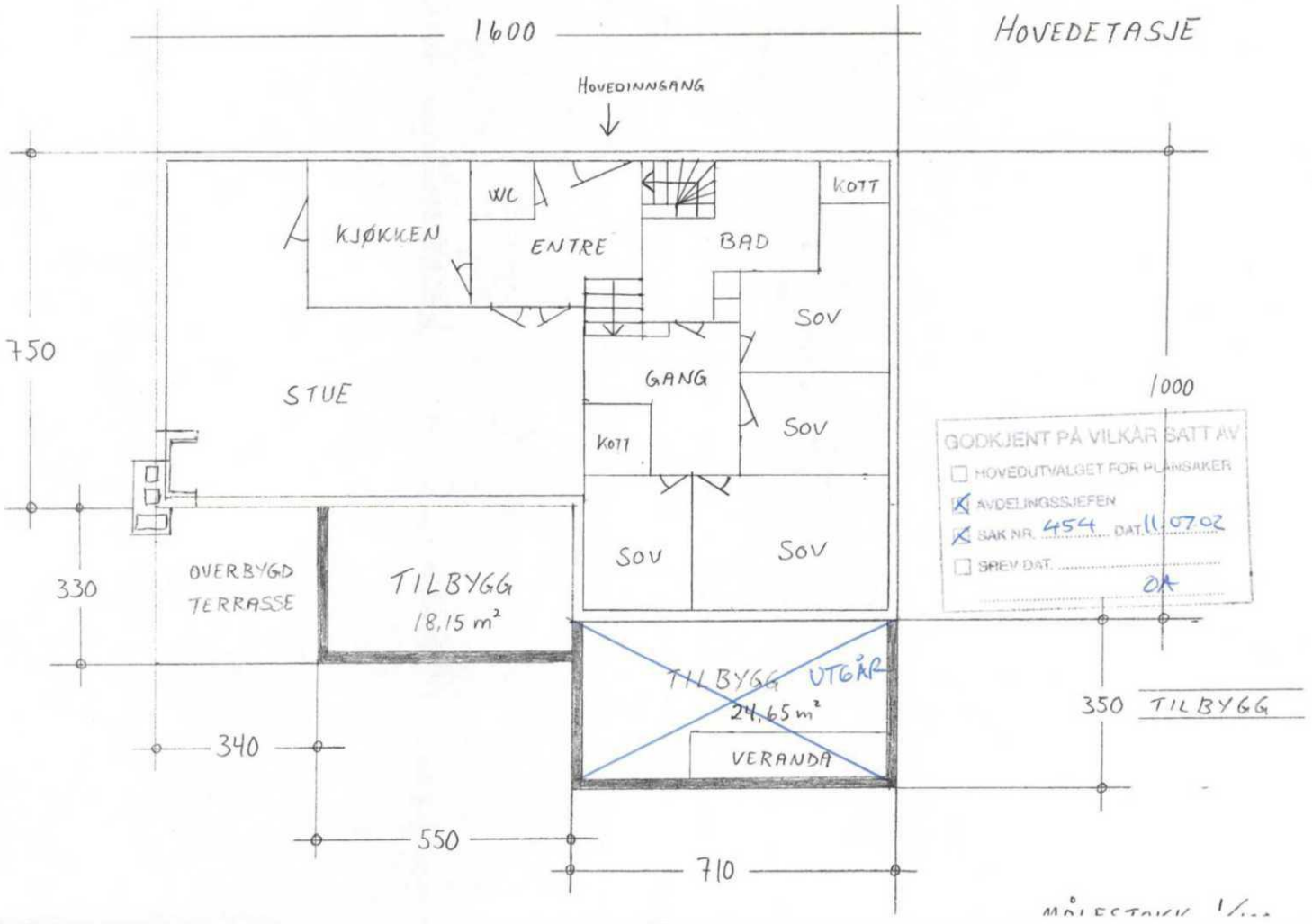
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02
☐ GRIEV DAT. .....
OA

MÅLESTOKK 1/...

GNR. 50 BNR. 615/633

VEDLEGG E-5

HOVEDETASJE



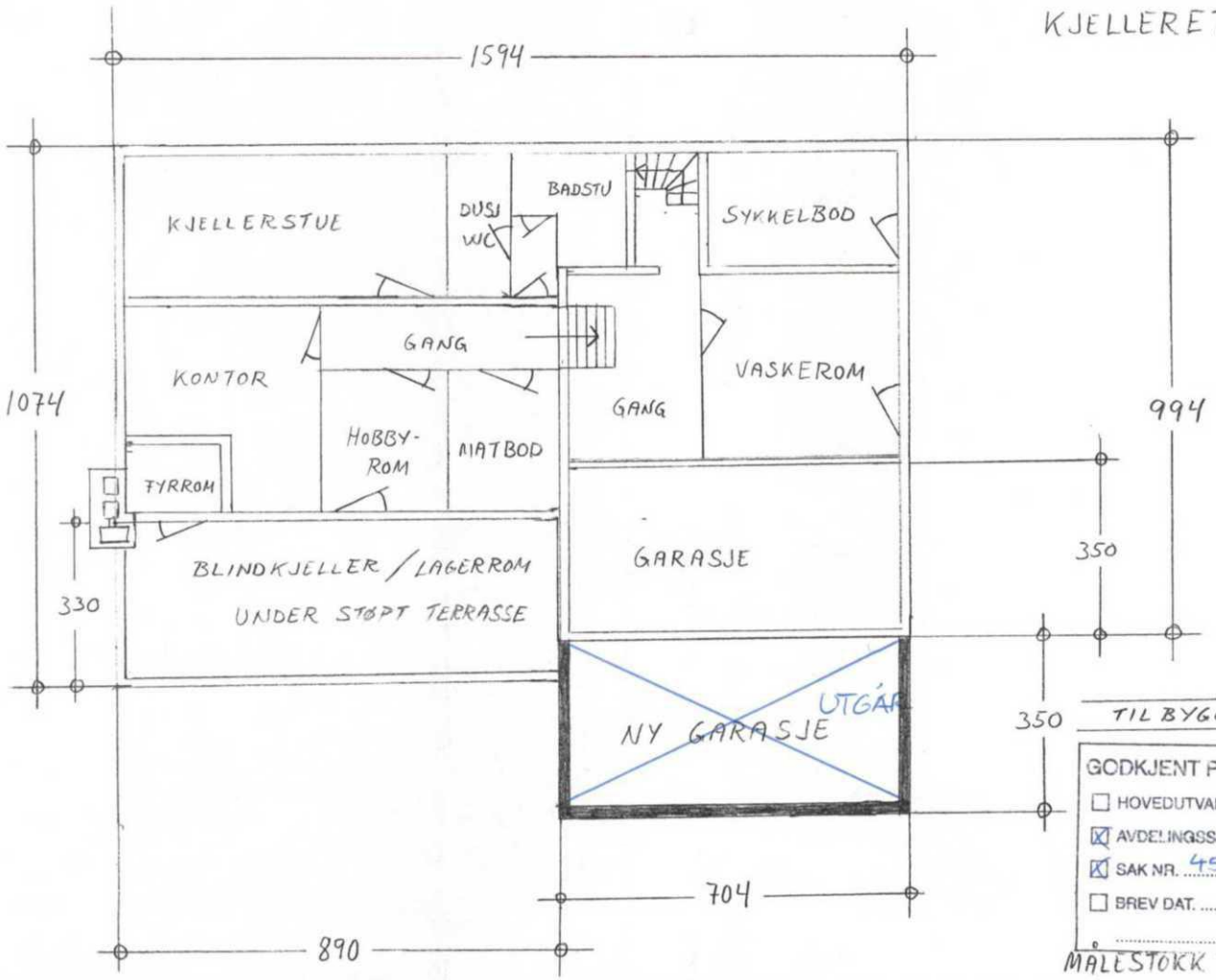
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02
☐ SREV DAT. .....
OA

MÅLESTOKK 1/...

GNR 50 BNR 615 / 633

VEDLEGG E-6

KJELLERETASJE



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

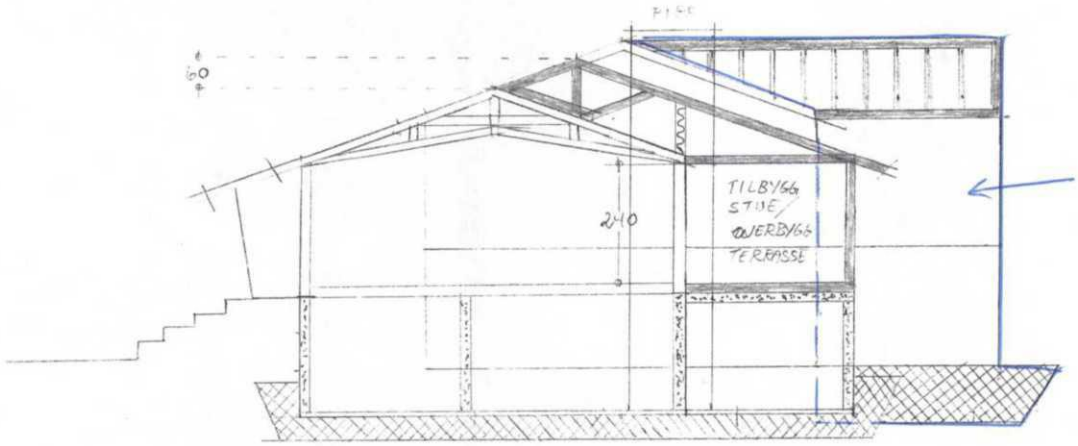
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02
- ☐ BREV DAT. .....
- ..... OA

MÅLESTOKK 1/100

GNR 50 BNR 615/633

VEDLEGG E-7

SNITT VEST



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☒ AVDELINGSSJEFEN

☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02

☐ BREV DAT. .....

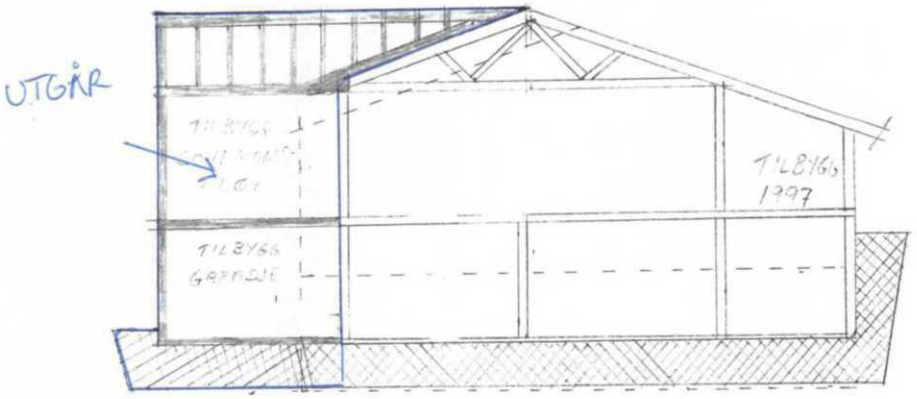
OA

MÅLESTOKK 1/100

GNR. 50 BNR. 615/633

VEDLEGG E-8

SNITT ØST



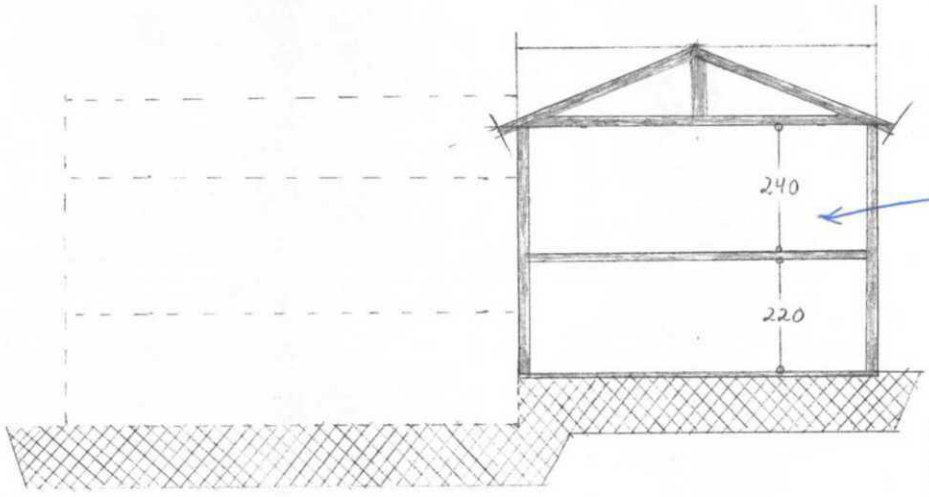
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02
☐ SREV DAT. .....
OA

MÅLESTOKK 1/100

GNR 50 BNR 615/633

VEDLEGG E-9

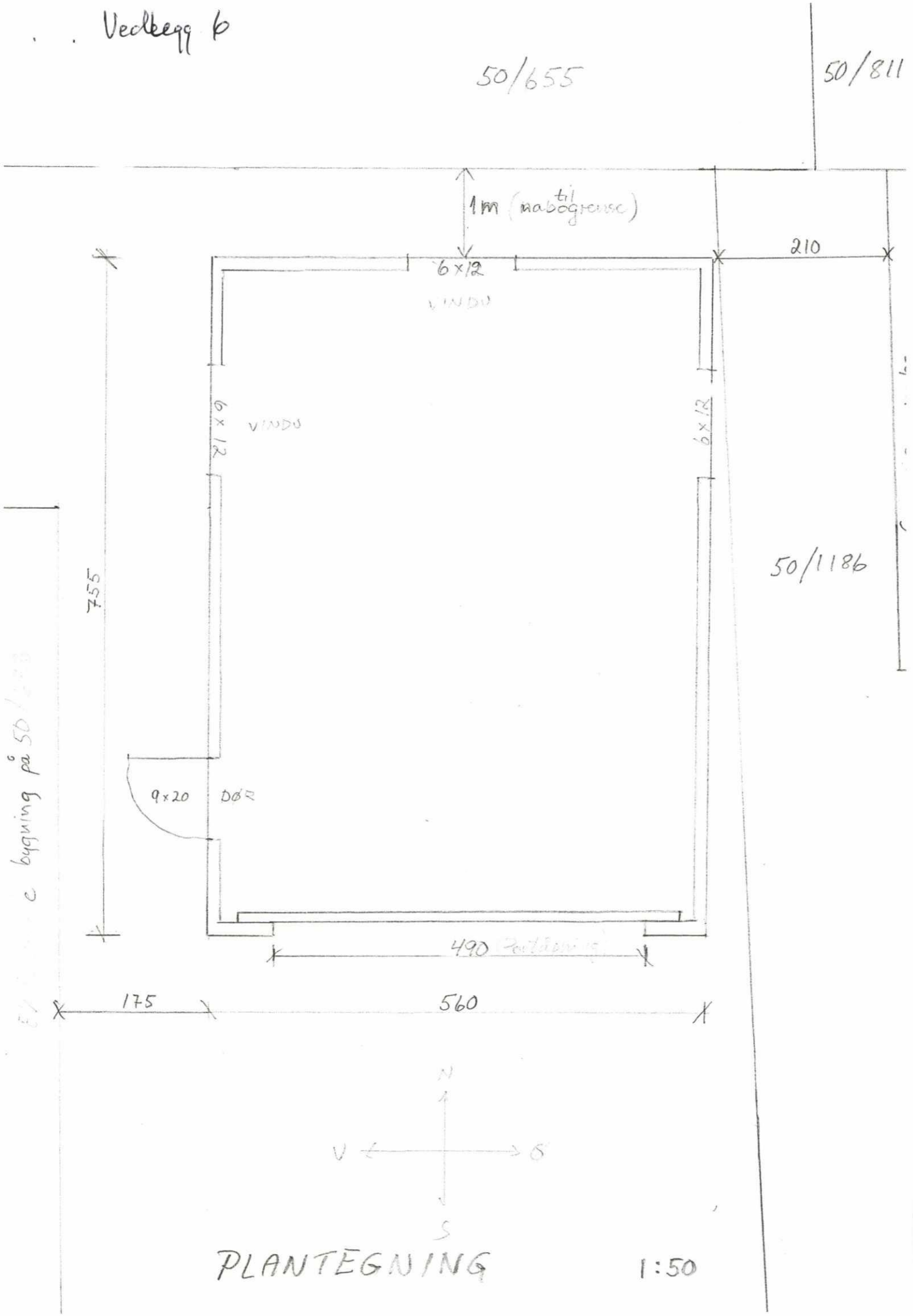
SNITT SYD



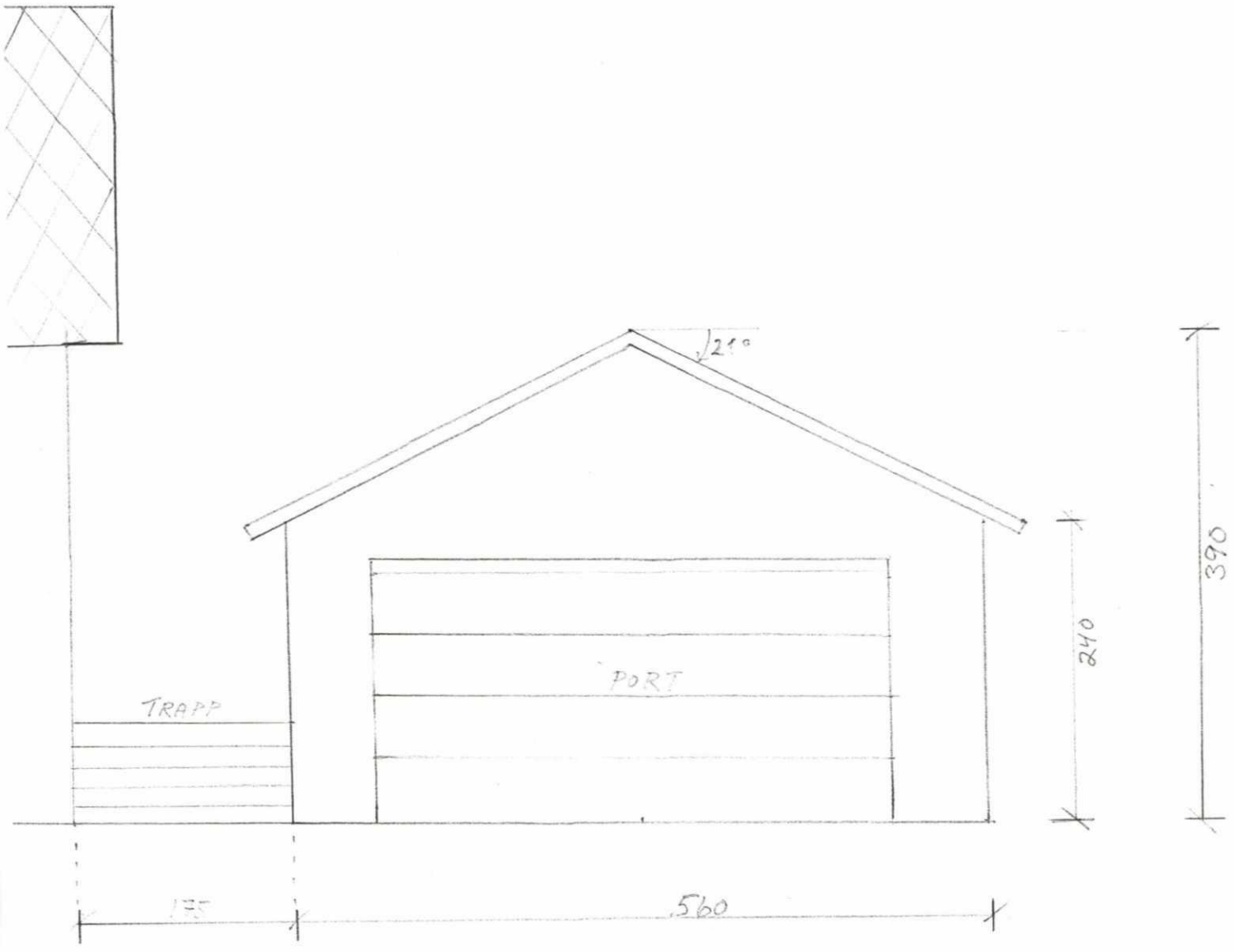
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 454 DAT. 11.07.02
☐ BREV DAT. .....
OA

MÅLESTOKK 1/100

. . Vedlegg 6

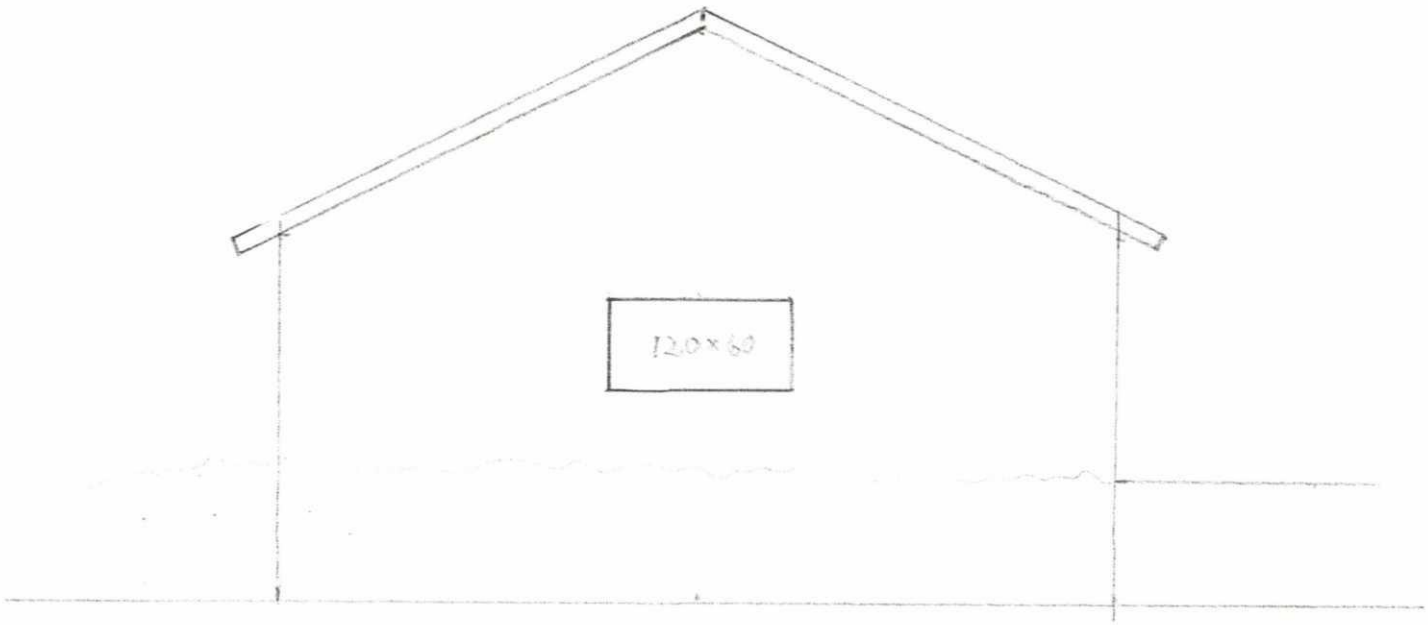


PLANTEGNING 1:50

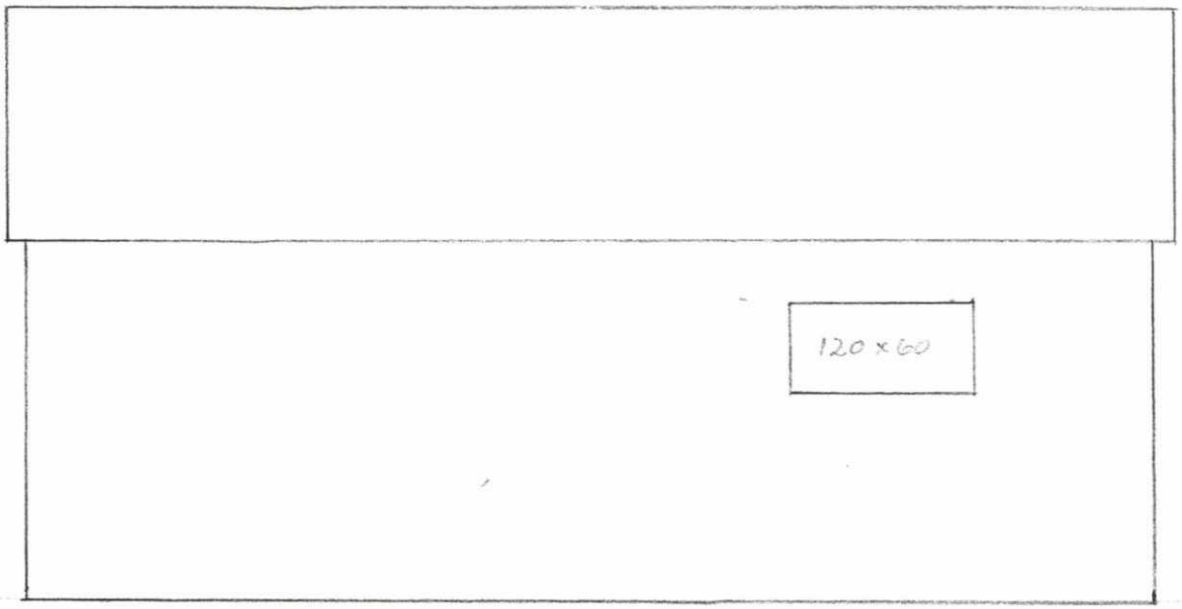


FASADE SØR

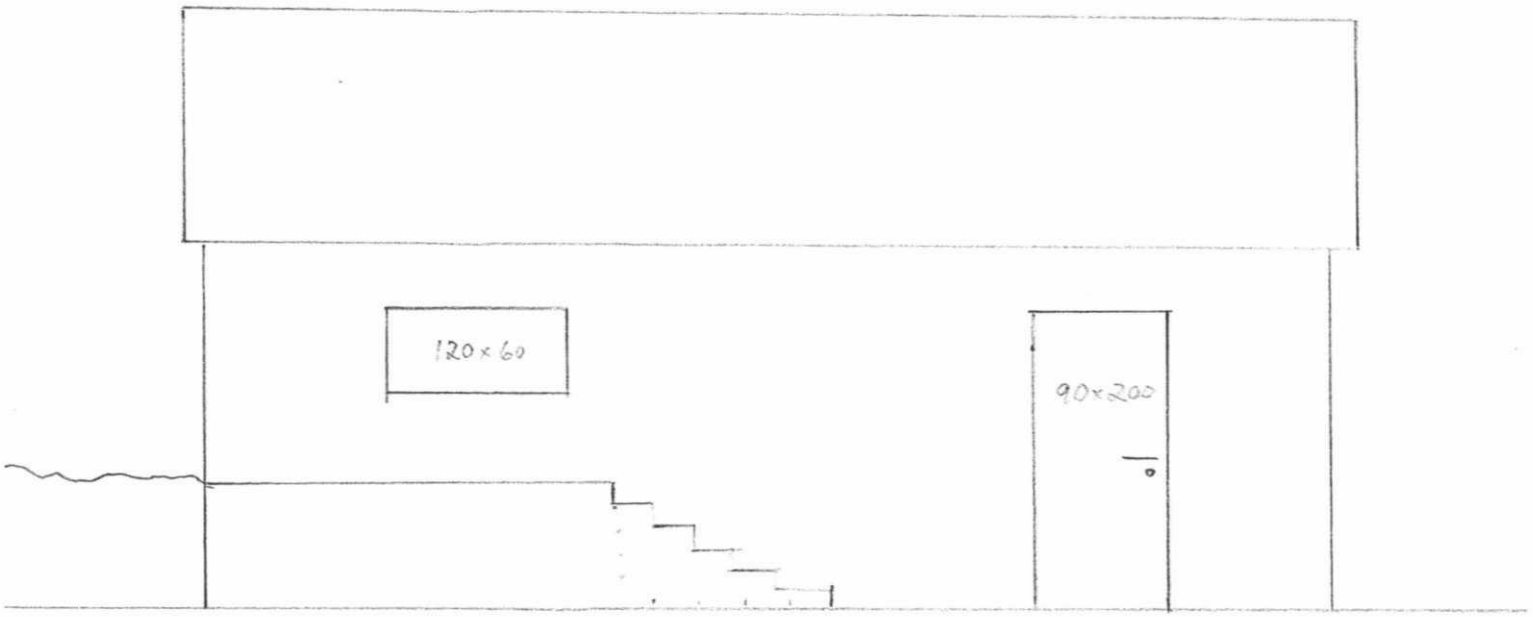
1:50



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST

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:
Borgundfjordvegen 33, 6017 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 633, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260164

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.
