PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 675

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Anmeldelse påbygg - våningshus

Byggetillatelse garasje

Situasjonskart

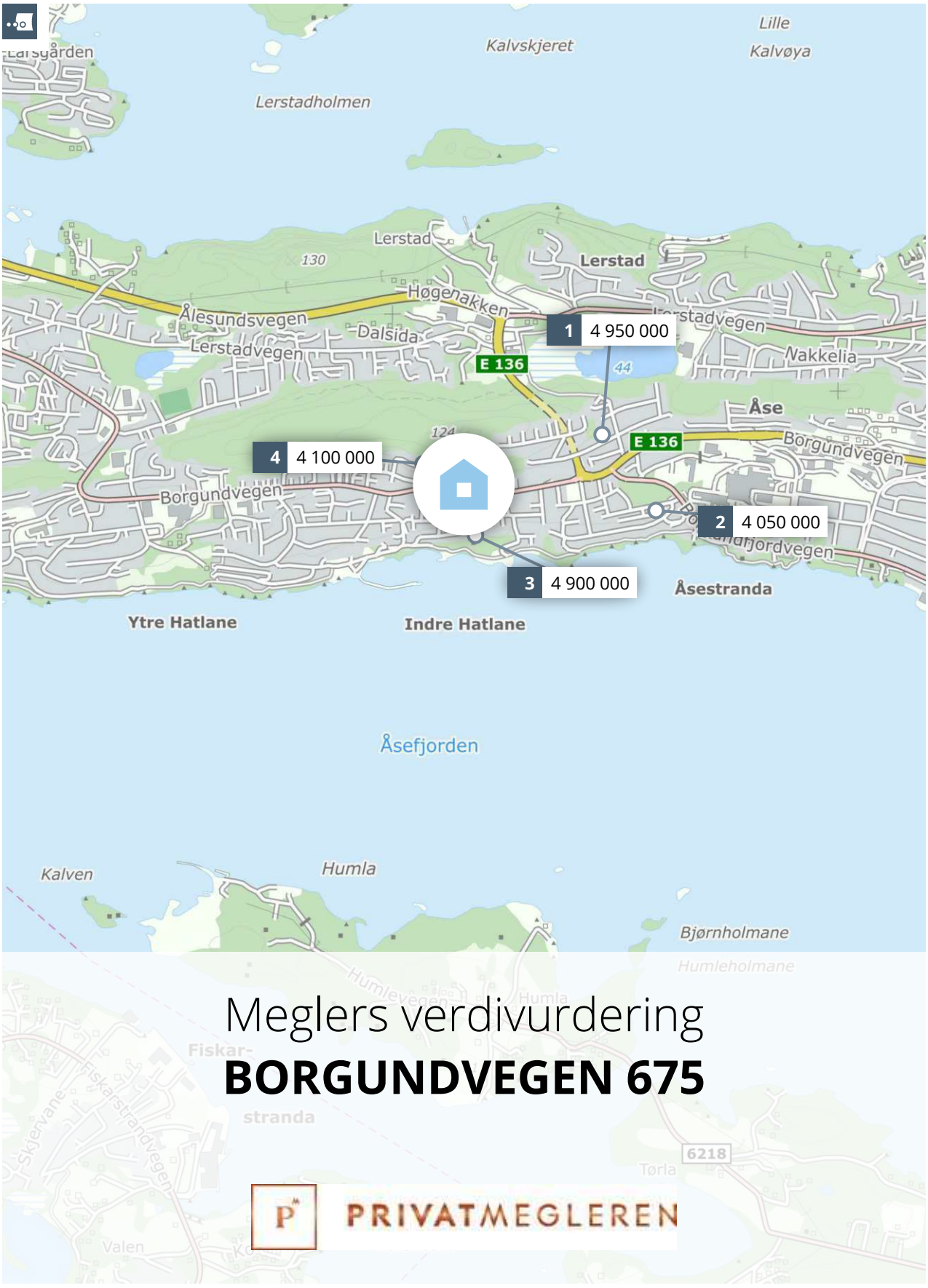
Reguleringskart

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BORGUNDVEGEN 675

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 27.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundvegen 675, 6016 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 49 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS ÅSESTRANDA

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	32 787
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	21 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Tomt					570 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furelia 30				11.11.2024	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**32 143**
	154 m²	1967	1 687 m²	3 sov						
2	Åsemyrvegen 17				11.06.2025	4 000 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**41 753**
	97 m²	1983	315 m²	3 sov						
3	Klubben 3				23.02.2025	5 600 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**26 923**
	182 m²	1977	811 m²	4 sov						
4	Rørstadvegen 41				20.09.2024	4 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**27 891**
	147 m²	1963	1 884 m²	3 sov						

Enebolig med garasjeplass på utsiktstomt med sentral beliggenhet på Hatlane. Gode solforhold.

Eiendommen ligger i et barnevennlig, veletablert og attraktivt boligområde sentralt i Hatlane. Eneboligen har en sydvendt beliggenhet med nydelig sjøutsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det kort vei til den nye barneskolen i Hatlane, barnehage, flotte turområder, god offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikk.

Utmerkede turområder har man fra Bogneset til småbåthavna i Hatlevika, hvor det blant annet finnes flotte bademuligheter langs turløypen.

Underetasje:
Bad av eldre dato. Flislagt gulv med gulvarme, og på veggene er det malt panel og tapet. Flislagt vegger i dusjsonen. Innredet med servant og dusjnisje.

Praktisk vaskerom med betonggulv. Dels panel og dels malte murvegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommet har mer preg av vaskeromskjeller enn dagens krav til tetthet på våtrom.

Toalettrom med flislagt gulv, panelte og malte tapetserte vegger. Innredet med nyere vegghengt toalett.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra ca. 2004 med profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Løse hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Loft:
Helfliset bad med gulvvarme. Innredet med servantinnredning med servant, noen ekstra skap, speil på vegg, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Overflater
Himling: Malte innvendige tak. Panelte tak i underetasje/kjeller.
Vegger: Malte tapetserte, panel, malte murflater, fliser.
Gulv: Malt betonggulv, fliser, laminat/laminatflis.

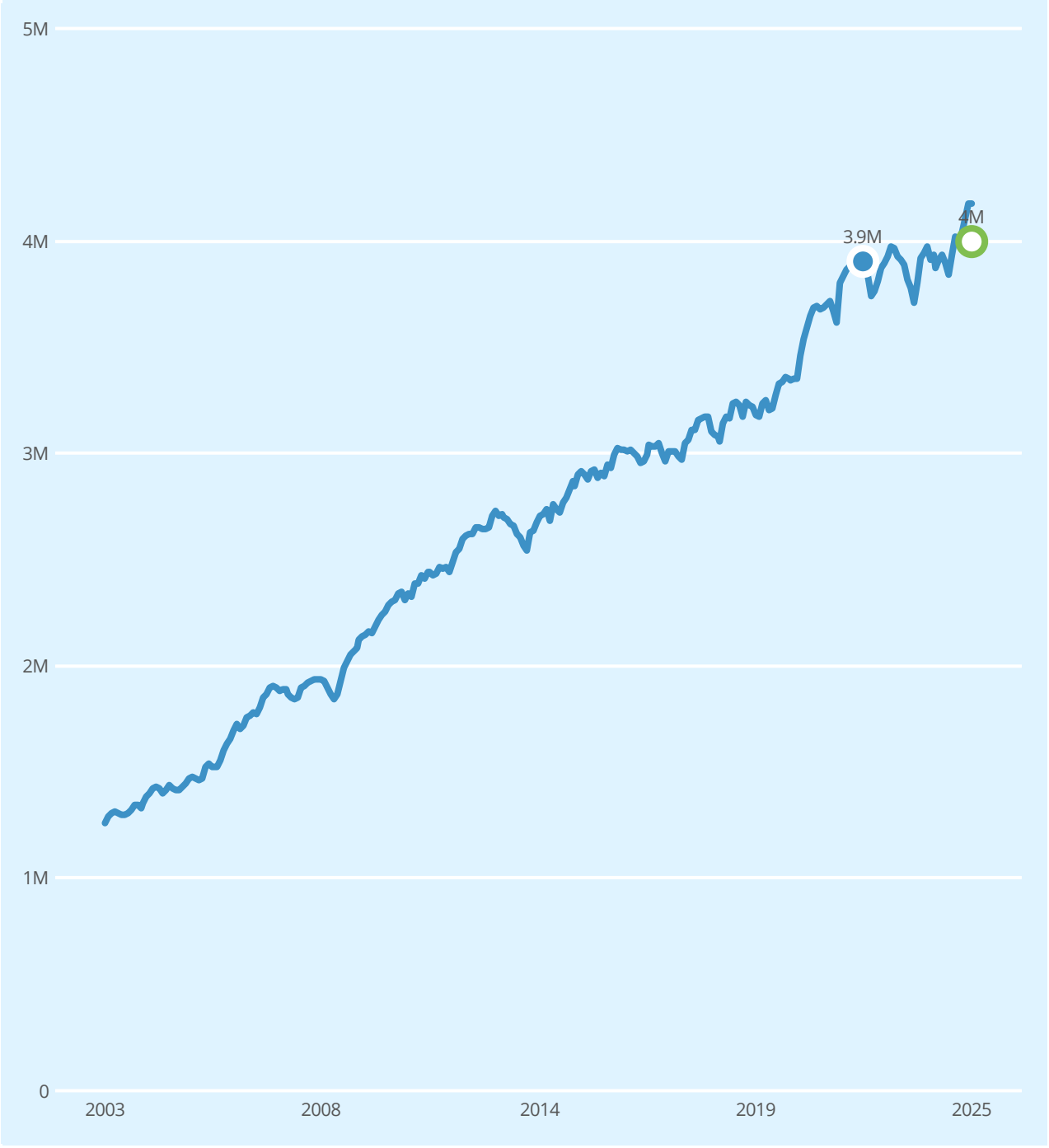
Inneholder:
Underetasje: Hall m/trapp, bad, toalettrom, vaskerom, 3 boder.
1.etasje: Hall m/trapp, stue, kjøkken.
Loft: Hall m/trapp, bad, 2 soverom, kott.

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



1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.08.2022		03.08.2022	-	3 900 000	-	3 900 000

Eneboliger til salgs i 6016 ÅLESUND nå

6
eneboliger til salgs

10.7M
10.4M
9 997 000 Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M
9.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Eneboliger solgt i 6016 ÅLESUND siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

7.7M
7.3M
6 977 000 Prisantydning i snitt
6 673 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
128
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 787 Borgundvegen 675
Totalpris 4 000 000

30 087 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

27 171 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundvegen 675, 6016 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 49, bnr. 29

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 20.11.2024 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18845-2488 **Referansenummer:** ZY1758

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren **Vår ref:**

møretakst mintakst.com

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1953.
Boligen har hovedetg + loft + kjeller samt et mindre kryploft.

Boligen har gjennomgått en god del oppgradering fra 2000 og utover jfr dog Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Huset har steinbelagte stålplater fra ca 2000 som taktekking, lagt av fagfolk.
Renner og nedløp er i metall fra ca 2000, nedløpsrør er ført ned i grunnen vekk fra grunnmur, ukjent om det er noe videre rørsystem e.l.
Det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier.
Bygget er oppført i en reisverkskonstruksjon e.l. fra byggeår, utvendig kledd med liggende bordkledning, mot syd fra slutten av 1980 -tallet, de andre veggene fra 2004. Malt ca 2018/19.
Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, adkomst til kryploft via liten luke og stige. Deler av taktro fornyet ifm ny taktekking rundt 2000.
Malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2011 på vegger mot nord og øst, i gang mot vest og i kjeller fra 2004.
Det er mot syd 3 stk malte trevinduer fra slutten av 1980-tallet, men nye glass i 2011. Utvendige elektriske persienner mot syd fra 2007.
Malt hovedytterdør fra 2004. Enkel malt tredør i kjeller.
Treterrasse mot vest med adkomst fra terreng på ca 17 kvm gjennoppbygd i 2023 etter utbedring av drenering, trerekkverk.
Betongtrapp i terreng mot øst, enkelt trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Loftsetg har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak.Bod har malte trebord og malte panelte vegger/tak.
Hovedetg har laminat/laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Kjelleretg har malte betonggulv og flislagte gulv, malte murflater og panel i vegger, panelte innvendige tak.
Mursteinspipe med nytt røykrør i 2011, ny vedovn i 2011.
Malt tretrapp mellom hovedetg og loft, tette trinn og tett rekkverk.
Enklere tretrapp til kjeller, enkel håndlist som rekkverk, store åpninger, noe bratt trapp.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.
Slyvedørsgarderober på soverom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller har mer preg av vaskekjeller enn dagens krav til tetthet på våtrom. Rommet har malt betonggulv, på vegger er det dels panelte vegger og dels malte murvegger, opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering og eldre soilsluk

Bad på loft er oppusset i 2011, utført av fagfolk gjennom ISS Skade, faktura foreligger.
Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Malte innvendige tak.
Badet har innredning med servant, noen ekstra skap, vegghengt wc og dusjkabinett. Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad i underetg er av eldre dato, hatt begrenset bruk senere år. Det har flislagt gulv med gulvvarme. På vegger er det panel og tapet samt flislagt i dusjsonen. Badet har dusjnisje og servant, avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca 2004 med profilerte eikefronter og laminat benkeplate, fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalettrom i kjeller med flislagt gulv, panelte og malte tapetserte vegger, panelte innvendige tak.
Nyere vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er kobberrør, en god del er skiftet ut i 2004. Stoppekran i vaskerom.
Huset har avløpsrør av plast, men kan og være innslag av eldre rør i grunnen.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad på loft, tilluft gjennom veggventiler en vanlig løsning på denne bygg.
Varmepumpe luft til luft, fra 2016, service i 2021.
El-anlegget ble en god del oppgradert i 2004 med endel nye ledninger, nye hovedinntak og skap i 2011. Automatsikringer i el skap, utført av Per Ekroll AS. Ny måler i 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering er fra byggeår, med utbedret mot vest i 2022/2023 med utvendig vorteplast etc, ellers ukjent type og omfang.
Grunnmur er oppført i betongstein, men og opplyst å være noe sparresteinsmur/ålesundsmur mot vest. Utvendig pusset og malt.
Betongforstøtningsmur mot nord, Enkel natursteinsmur mot syd på tomta med trerekkverk.
Tomta ligger i sterkt skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

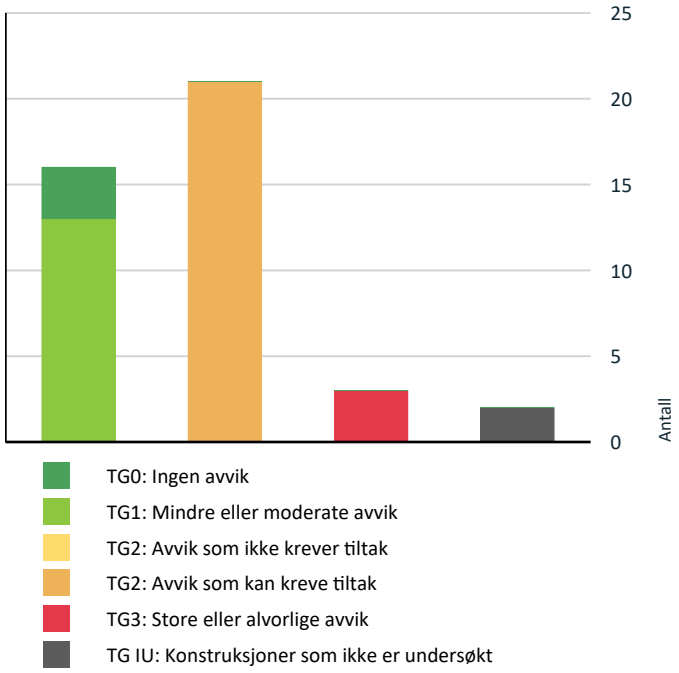
Enebolig

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

Det foreligger tegninger av dårlig kvalitet fra 6.2.1953. På tegninger fremkommer ingen rombetegnelse av loft.
Hovedetasje samsvarer i stor grad med tegning.
Det er uklart om den 3. plantegningen på denne tegningen er underetasje eller et alternativ til 1.etasje. Mest sannsynlig det første alternativ, og at det ikke finnes tegninger på underetasje.

Sammendrag av boligens tilstand

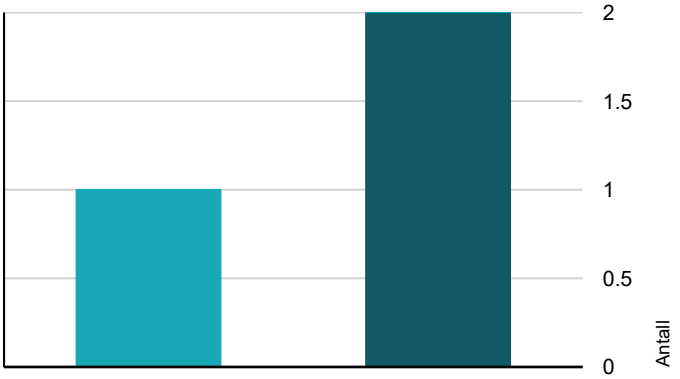
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger slik som garasjen er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
Ved befaring så var eiendommen snødekt på tomta, terrasse, tak, utvendige trapper etc. Disse konstruksjonene er derfor enten utelukkende vurdert utifra alder/materiale eller vurdering i rapport fra 2022 jfr det enkelte punkt. Det kan imidlertid ha skjedd utvikling i denne perioden.
Full kommunal infopakke og egenerklæring (dødsbo) er ikke innhentet, tegninger mottatt 26.06.2025 og gjennomgått.

Når det henvises til eier i rapporten, menes eiers representant ved befaring; Marianne Stenseth og opplysninger gitt av eier ved befaring i 2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist enkelte sprekker i betongmuren mot nord, videre er det ikke tilfredsstillende sikring vinterstid på muren, muligens vegetasjon er god nok sikring sommerstid.
Noe sig i natursteinsmur mot syd og skjevheter/skader i rekkverk. .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Generell Gå til side

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, sluk er kun et rør, rørgjennomføring i våtsonen etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Rommet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, eldre støpejernssluk, kun naturlig ventilering. Det er påvist fuktmerker i gulvlister med høyt fuktnivå, og fuktskader i nedkant av vegg rundt vanninntak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder deler av vegg mot nord som går helt ned i betong. Nederste bord har høyt fuktnivå i dette området.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er enkelte fuktskjolder, men ved stikkprøver/fuktmålinger i enkelte merker er det målt 12-13 % fuktighet som ansees normalt.

Utvendig > Vinduer fra 1980-tallet Gå til side

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

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Boligen har vært utleid siste årene, i forbindelse med eierskifte det vil være naturlig med stedvise utbedringsbehov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I 2022 ble det i hulltaking mot vest målt 18-19 % fuktighet i treverk, nå i 2024 var verdiene ca 13-14 %, sistnevnte anses som normalt, mens verdier på rundt 20 % og oppover gir risiko for fuktskader. Det har i mellomtiden være foretatt utbedring av tettesjikt mot vest.
Det er imidlertid fortsatt høyt fuktnivå i mindre delevegg (25%) inn mot vestvegg og i panelvegg mot nord (19-20%) Det samme er bekreftet gjennom saltutslag på åpen mur.
Jfr og vurdering under Vannledning angående l fuktskader rundt stoppekran.Det er og påvist fuktmerker i vindsperre duk i tak i bod, men tørt ved befaring.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er i området rundt stoppekran fortsatt målt høyt fuktnivå i treverk, årsak må undersøkes nærmere.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Gjelder eldre rør i grunnen/støpejernssluk på vaskerom.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Det mangler tilluftsventilering på enkelte rom, stedvis noe innvendig dugg på enkelte vinduer.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Anlegget ble en god del oppgradert i 2004 med endel nye ledninger, nye hovedinntak og skap i 2011.
Automatsikringer i el skap, utført av Per Ekroll AS.
Ny måler i 2018.
Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at grunnmur mot nord (betongstein) ikke er lagt i forband, men ikke påvist skader.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist samt manglende renhold av sluk, som vanskeliggjør vurdering rundt klemring.

Våtrom > Loft > Bad loft > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Loft > Bad loft > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke fliser på gulvet der tidligere gulvmontert toalett sto.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Standard
Normal standard på huset utifra alder/konstruksjon - Jfr beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr Rapportsammendrag.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny takstein - utført Taksenteret AS
2004	Modernisering	Ny bordkledning på 3 vegger, sydvegg skiftet noen år tidligere, etterisolert vegger.
2004	Modernisering	Endel nye vinduer/ytterdører skiftet ut, utført gjennom Maxbo
2004	Modernisering	Nytt kjøkken, nytt røropplegg utført av Helgesen og Kvam AS. Generell oppussing, nye innerdører.
2011	Modernisering	Bad på loft, utført gjennom ISS skade. Faktura foreligger. Montert nye røykrør i pipe.
2022	Vannledning	Stoppekran i vaskerom, det ble i 2022 påvist endel synlig vann ved vanninntaket. Stoppekran ble byttet av Dolmen & Sønner AS.
2023	Drenering	Drenering/tettesjikt mot vest er utbedret av eier og innleid hjelp.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har steinbelagte stålplater fra ca 2000 som taktekking, lagt av fagfolk, besiktiget fra bakkenivå og vindu. Snødekt ved befaring, vurdering basert på alder og observasjoner ved befaring i 2022..

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra ca 2000, nedløpsrør er ført ned i grunnen vekk fra grunnmur, ukjent om det er noe videre rørsystem e.l. Det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i en reisverkskonstruksjon e.l. fra byggeår, utvendig kledd med liggende bordkledning, mot syd fra slutten av 1980 -tallet, de andre veggene fra 2004. Malt ca 2018/19.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder deler av vegg mot nord som går helt ned i betong. Nederste bord har høyt fuktnivå i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre fra byggeår, adkomst til kryploft via liten luke og stige . Isolering på kryploft i stor grad av eldre dato og lagt utifra datidens løsninger, men noe fornyet over bad, ok luftespalte på denne delen.
Deler av taktro fornyet ifm ny taktekking rundt 2000.

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

Det er enkelte fuktskjolder, men ved stikkprøver/fuktmålinger i enkelte merker er det målt 12-13 % fuktighet som ansees normalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TG 2 Vinduer fra 1980-tallet

Det er mot syd 3 stk malte trevinduer fra slutten av 1980-tallet, men nye glass i 2011.
Utvendige elektriske persienner mot syd fra 2007.

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 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2011 på vegger mot nord og øst, i gang mot vest og i kjeller fra 2004.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør fra 2004. Enkel malt tredør i kjeller.
Normalt vedlikeholdsbehov.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse mot vest med adkomst fra terreng på ca 17 kvm gjennoppbygd i 2023 etter utbedring av drenering, trerekkverk med høyde ca 1,05 m, snødekt ved befaring. Vurdert utifra alder og de deler som var synlig ved befaring.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp i terreng mot øst, enkelt trerekkverk, høyde ca 0,95 m, store åpninger, men ingen betydelig fall risiko, lav høyde. Snødekt ved befaring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Loftsetg har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak.
Bod har malte trebord og malte panelte vegger/tak.

Hovedetg har laminat/laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.

Kjelleretg har malte betonggulv og flislagte gulv, malte murflater og panel i vegger, panelte innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har vært utleid siste årene, i forbindelse med eierskifte det vil være naturlig med stedvise utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i flislagt gulv i gang i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

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

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med nytt røykrør i 2011, ny vedovn i 2011.
Feieluke på loft er ikke i bruk, utvendig feiing.
Det er tredd nye røykrør i pipe i ca 2011, utført av fagfolk med bistand av eier, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakre deler av underetasje ligger mot tilfylt terreng, det er mot yttervegger delvis panel, plater og synlig mur. I 2022 ble det foretatt hulltaking i platekledd vegg mot vest. Det er her påvist ei tynnplate, lufterom og vorteplast i hultakkingen.
Andre steder i kjeller er det dels åpen mur og dels panel på vegger. Det er betonggulv.

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

Tilstandsrapport

I 2022 ble det i hulltaking mot vest målt 18-19 % fuktighet i treverk, nå i 2024 var verdiene ca 13-14 %, sistnevnte anses som normalt, mens verdier på rundt 20 % og oppover gir risiko for fuktskader. Det har i mellomtiden være foretatt utbedring av tettesjikt mot vest.
Det er imidlertid fortsatt høyt fuktnivå i mindre delevegg (25%) inn mot vestvegg og i panelvegg mot nord (19-20%) Det samme er bekreftet gjennom saltutslag på åpen mur.
Jfr og vurdering under Vannledning angående I fuktskader rundt stoppekran.Det er og påvist fuktmerker i vindsperre duk i tak i bod, men tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det vil være en fordel at kjeller i størdst mulig grad har åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom hovedetg og loft, tette trinn og tett rekkverk med høyde ca 0,75 m.
Enklere tretrapp til kjeller, enkel håndlist som rekkverk, store åpninger, noe bratt trapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på kjellertrapp bør utbedres om kjeller skal brukes til primærareal.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Slyvedørsgarderober på soverom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

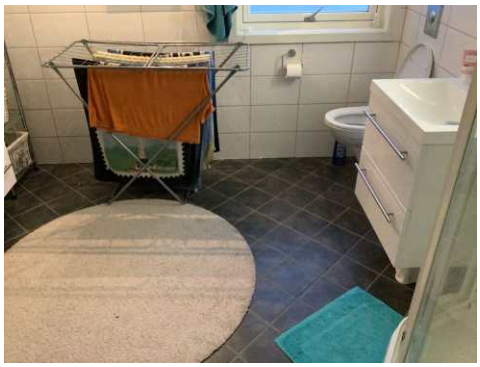
VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Bad på loft er oppusset i 2011, utført av fagfolk gjennom ISS Skade, faktura foreligger.
Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Malte innvendige tak.
Badet har innredning med servant, noen ekstra skap, vegghengt wc og dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l



Bad på loft

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Overflater vegger og himling

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 1 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er påvist under terskellist at membran går noe opp på terskel, men usikkert hvor høyt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak.
Betinger bruk av tett dusjkabinett.

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk fra 2011. Det har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist samt manglende renhold av sluk, som vanskeliggjør vurdering rundt klemring.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sluk på bad loft

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD LOFT

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 3 Generell

Bad i underetg er av eldre dato, det har hatt begrenset bruk senere år. Det har flislagt gulv med gulvvarme. På vegger er det panel og tapet samt flislagte vegger i dusjsonen. Badet har dusjnisje og servant, avtrekk via elektrisk vifte.

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, sluk er kun et rør, rørgjennomføring i våtsonen etc.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad underetasje



Sluk bad underetasje

KJELLER > BAD KJELLER

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot murvegger, inspisert fra bod med åpning mellom trevegg og mur. Støpt gulv mot grunnen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller har mer preg av vaskekjellerstandard enn dagens krav til tetthet på våtrom. Rommet har malt betonggulv, på vegger er det dels panelte vegger og dels malte murvegger, opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering og eldre støpejernssluk.

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

Rommet har ikke noe tilfredstillende tettesjikt, eldre støpejernssluk, kun naturlig ventilering. Det er påvist fuktmerker i gulvlister med høyt fuktnivå, og fuktskader i nedkant av vegg rundt vanninntak.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom i underetasje



Sluk i vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone er gulv mot grunnen, vegger grenser mot murvegger innover og yttervegger ellers.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca 2004 med profilerte eikefronter og laminat benkeplate, fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer; oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom i kjeller med flislagt gulv, panelte og malte tapetserte vegger, panelte innvendige tak.
Nyere vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke fliser på gulvet der tidligere gulvmontert toalett sto.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er kobberrør, en god del er skiftet ut i 2004.
Stoppekran i vaskerom, det ble i 2022 påvist endel synlig vann ved vanninntaket. Stoppekran ble byttet av Dolmen & Sønner AS.

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

Det er i området rundt stoppekran fortsatt målt høyt fuktnivå i treverk, årsak må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Området rundt stoppekran må undersøkes nærmere, skadet treverk bør byttes ut.
Det er ikke tegn på behov for utbedringstiltak på resten av anlegget, utifra at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Huset har avløpsrør av plast, men kan og være innslag av eldre rør i grunnen. Huset har durgo ventil på kryploft som lufting.

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

Gjelder eldre rør i grunnen/støpejernssluk på vaskerom.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad på loft, tilluft gjennom vindus/veggventiler en vanlig løsning på denne bygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler tilluftsventilering på enkelte rom, stedvis noe innvendig dugg på enkelte vinduer.

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft, fra 2016, service i 2021.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank fra ca 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget ble en god del oppgradert i 2004 med endel nye ledninger, nye hovedinntak og skap i 2011.
Automatsikringer i el skap, utført av Per Ekroll AS.
Ny måler i 2018.
Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 El anlegg er fra flere forskjellige tidsepoker, men mye fra 2004.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår, men utbedret mot vest i 2022/2023, det er mot vest påvist bruk av vorteplast etc. Ellers er det ukjent type og omfang av drenering/tettesjikt..

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betongstein, men og opplyst å være noe sparresteinsmur/ålesundsmur mot vest. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at grunnmur mot nord (betongstein) ikke er lagt i forband, men ikke påvist skader.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 3 Forstøtningsmurer

Betongmur mot nord, vegetasjon fungerer sommerstid som hindring/rekkverk, på vinterstid er det stedvis begrenset begrenset sikring.
Enkel natursteinsmur mot syd på tomta med trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist enkelte sprekker i betongmuren mot nord, videre er det ikke tilfredsstillende sikring vinterstid på muren, muligens vegetasjon er god nok sikring sommerstid.
Noe sig i natursteinsmur mot syd og skjevheter/skader i rekkverk. .

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Tomta ligger i sterkt skrånende terreng med fall fra nord inn mot boligen, men det er bygget en forstøtningsmur mot skråningen mot nord som begrenser fuktbelastningen inn mot huset. Dett er lagt til grunn i vurderingen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er av eier opplyst at det er plastledninger på avløpsrørog vannledning fra ca 1979. Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig stoppekran område påvist av eier.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar

Standard
Normal standard på huset utifra alder/konstruksjon - Jfr beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvpart av garasje oppført i lettklinkerblokker og betong. Støpt betonggulv, takkonstruksjon tre med glassert teglstein på tak.
Nyere leddport i metall med portåpner fra ca 2016.
Innlagt strøm i garasje, denne går på Borgundvegen 677. Delevegg er ikke montert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: 2 Soverom, 3 Hall m/trapp, Kott, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 3 Bod, Toalettrom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering

Enebolig fra 1953 beliggende i Hatlane i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 8 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Boligen har gjennomgått en god del oppgraderinger fra 2000 og utover. Jfr dog Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. .

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hatlen 26B ,6016 ÅLESUND 102 m²	1905	3 sov	21-01-2021	3 300 000	**3 950 000**		3 950 000	**38 725**
2	Fureåsen 38 ,6017 ÅLESUND 141 m²	1967	0 sov	26-02-2024	4 200 000	**5 100 000**		5 100 000	**36 170**
3	Furelia 30 ,6017 ÅLESUND 142 m²	1967	3 sov	10-11-2024	4 990 000	**4 950 000**		4 950 000	**34 859**
4	Furelia 43 ,6017 ÅLESUND 105 m²	1962	3 sov	03-02-2021	3 000 000	**3 070 000**		3 070 000	**29 238**
5	Åsemyrvegen 38 ,6017 ÅLESUND 146 m²	1971	3 sov	13-06-2021	4 390 000	**4 190 000**		4 190 000	**28 699**
6	Borgundvegen 669 ,6016 ÅLESUND 147 m²	1987	4 sov	14-09-2022	4 500 000	**4 100 000**		4 100 000	**27 891**
7	Rørstadvegen 41 ,6016 ÅLESUND 147 m²	1963	3 sov	19-09-2024	4 200 000	**4 100 000**		4 100 000	**27 891**
8	Fureåsen 32 ,6017 ÅLESUND 150 m²	1967	3 sov	13-06-2024	4 000 000	**3 700 000**		3 700 000	**24 667**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Diverse	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 920 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

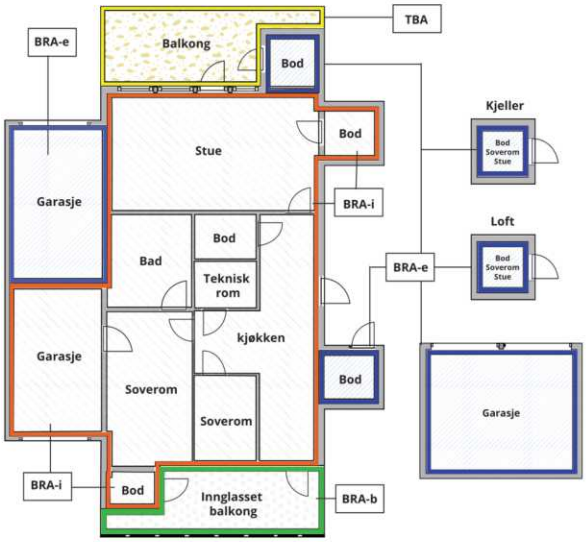
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	41			41	
1. Etasje	43			43	17
Kjeller	38			38	
SUM	**122**				**17**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, Hall m/trapp, Kott, Bad loft, Soverom 2		
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, Bod, Bad kjeller, Wc, Vaskerom, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av dårlig kvalitet fra 6.2.1953. På tegninger fremkommer ingen rombetegnelse av loft. Hovedetasje samsvarer i stor grad med tegning.
Det er uklart om den 3. plantegningen på denne tegningen er underetasje eller et alternativ til 1.etasje. Mest sannsynlig det første alternativ, og at det ikke finnes tegninger på underetasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: JFr liste

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder i kjeller er mellom 1,90-1,97 m, kan ikke utelukke mindre områder rett under 1,90 m, men ikke påvist ved stikkprøver.

Garasje

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	15
Garasje	0	21

Kommentar

Enebolig	I sekundærareal er medtatt de to bodene samt ca 8 kvm av bod på ca 11 kvm, resten av denne boden er vurdert som gangareal til primærrom.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Marianne Stenseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	49	29		0	570.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 675

Hjemmelshaver
Hodder Christine og Stenseth Trond Hugo (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1953 beliggende i Hatlane i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 8 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, støpte trapper/forstøtningsmurer, natursteinsmur, treterrasse, beplantning etc. Halvparten av dobbel-garasje tilhører eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Naboeiendommen bak takstobjektet, Borgundvegen 677 har gangadkomst over takstobjektet på nyere asfaltert gangsti og trapper mot vest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.02.1953	Bolighus	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.02.1982	Garasje	Gjennomgått		Nei

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2024	
2	20.11.2024	
3	22.11.2024	
4	26.06.2025	korrigert lovlighet etter mottatt tegning
5	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZY1758

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251127

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christine Hodder	Marianne Stenseth

Gateadresse
Borgundvegen 675

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Trond Hugo Stenseth

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251127

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering/tettesjikt mot vest/sør er utbedret av eier og innleid hjelp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Treterrasse gjennoppbygd i 2023 etter utbedring av drenering,

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251127

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251127

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251127

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

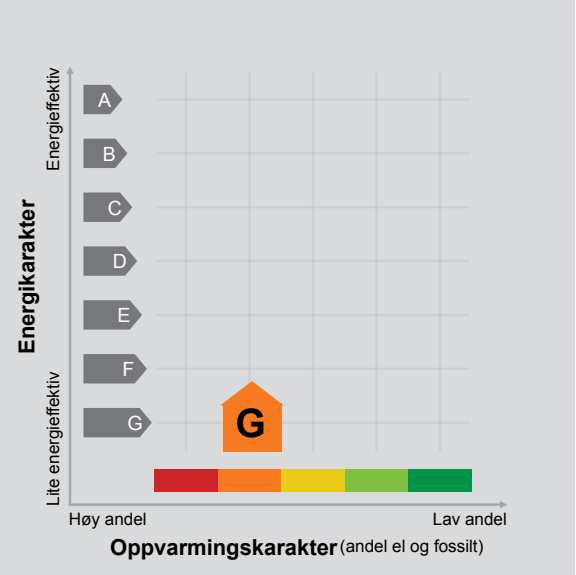
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Hodder	536a94a2746f08c4271a3 86801e9743421fcc95b	27.06.2025 09:29:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251127

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

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 675
Postnummer	6016
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178974513
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140906
Dato	27.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

lo 9 -53.

Herr Ole Stenseth.

Aasestrandaø

Anmeldelse av påbygg på våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte den 8/9 - 53.

Følgende ble vedtatt:

" Bygningsrådet vil anbefale at den påtenkte ombygging blir planlagt som antydet med rød farge. Godkjennelse vil da kunne påregnes."

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Gåseid 8/9 -53.

Liste nr. 12

Sak nr. 137/53.

Ole Stenset, Aasestranda.

Anm. av påbygg på våningshus.

Etter de anmeldte tegninger skal det gamle huset forandres slik at det får 2 fulle etasjer. Dette vil medføre at fasaden mot syd vil bli svært uheldig. Dessuten er et av soverommene planlagt med vindu bare mot nord. Vinduet for dette rommet bør plasseres på austveggen.

En tror at en løsning som antydet med rød farge vil bli mye mer tilfredsstillende og tiltalende.

Innstilling:

" Bygningsrådet vil anbefale at den påtenkte ombygging blir planlagt som antydet med rød farge. Godkjennelse vil da kunne påregnes."

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

BYGGETILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass	Matr.nr	G.nr	Parsell nr
Hatlane, 6017 Åsestranda		49	29

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Garasje	23.12.81	8.2.82 del. 58/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Hugo Stenseth	Hatalane,6017 Åsestranda	45635

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Hugo Stenseth	"	"

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Hugo Stenseth	"	"

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, 6.5.82
..... den .....

.....
bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Svein Langeland
ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [X] arbeidstilsynet
- [X] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.v. v/Annaniassen
- [X] arkiv

Nr 5107 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-81
K-blankett 51.07

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 675 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

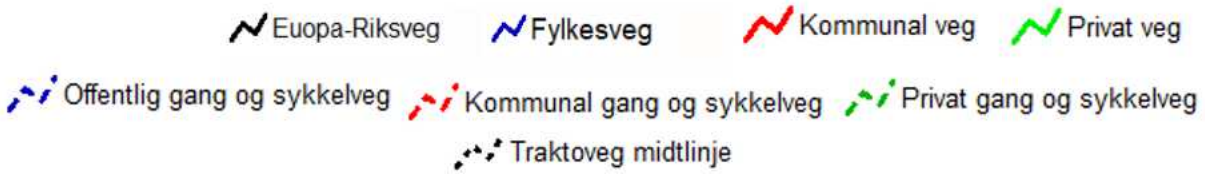
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Lekeplass	Bebygd område	Skog
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

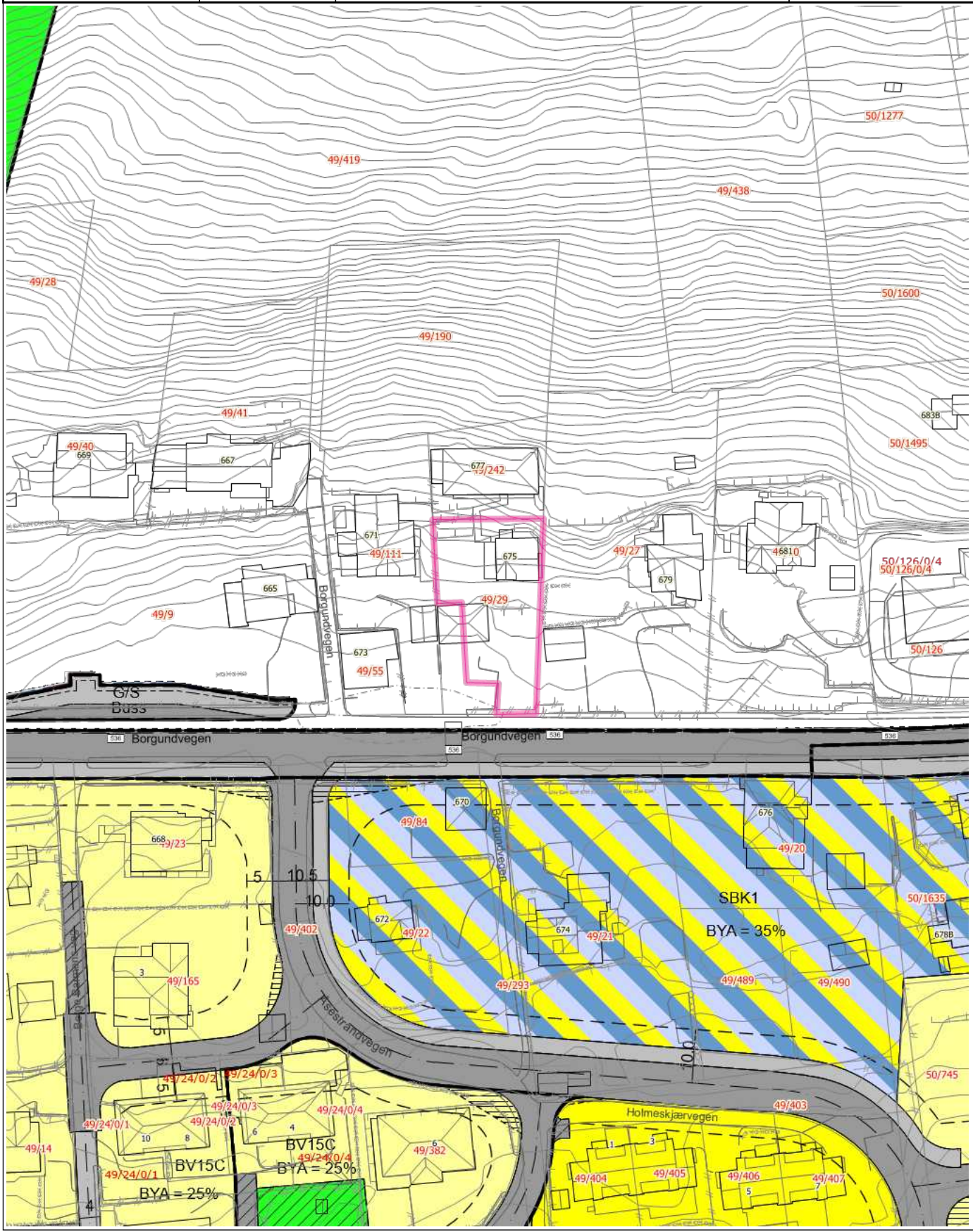
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 675 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Steingjerde


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


GangfeltAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje


Frisiktsone ved veg


Frittliggende småhusbebyggelse


Konsentrert småhusbebyggelse


Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Offentlig friområde

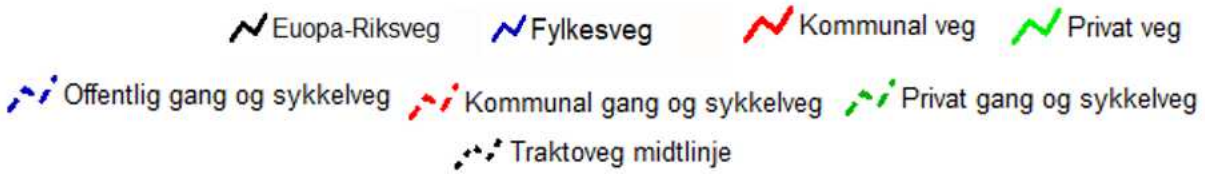
Felles avkjørsel

Felles lekeareal

Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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

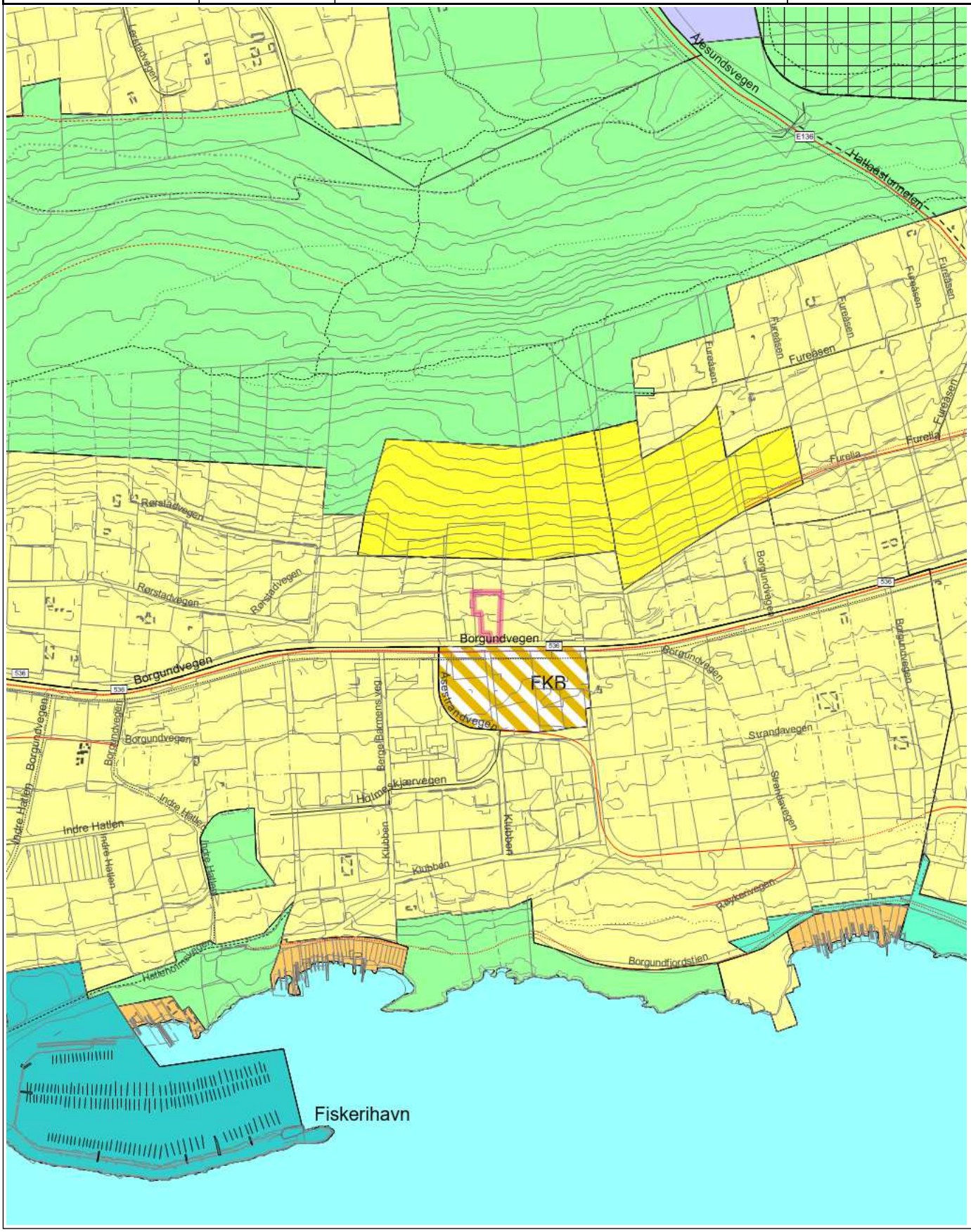
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 675 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

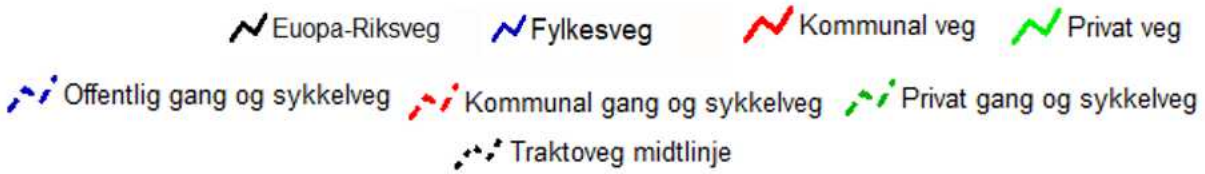
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- 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
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

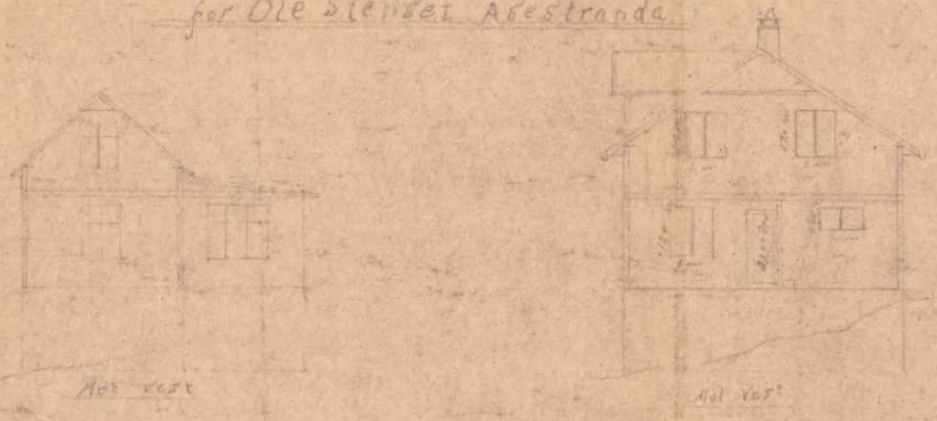
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

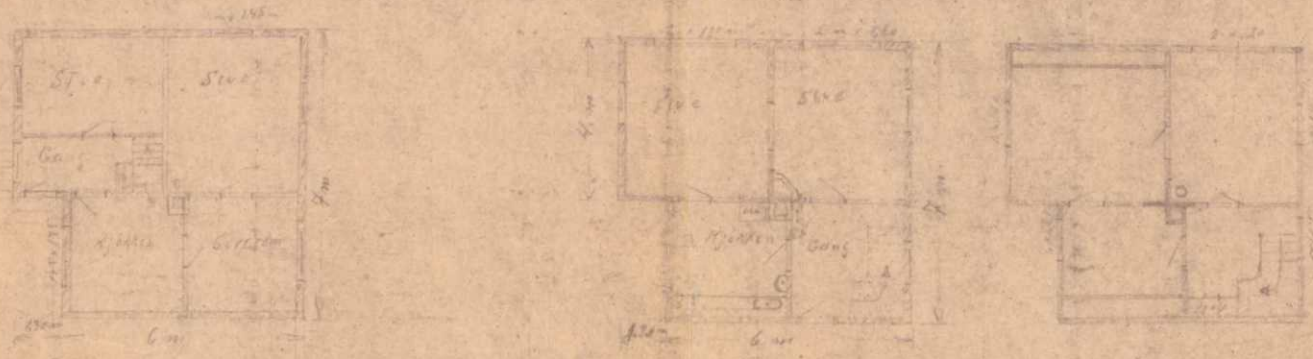
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

B.b-råd J. nr. 128/53

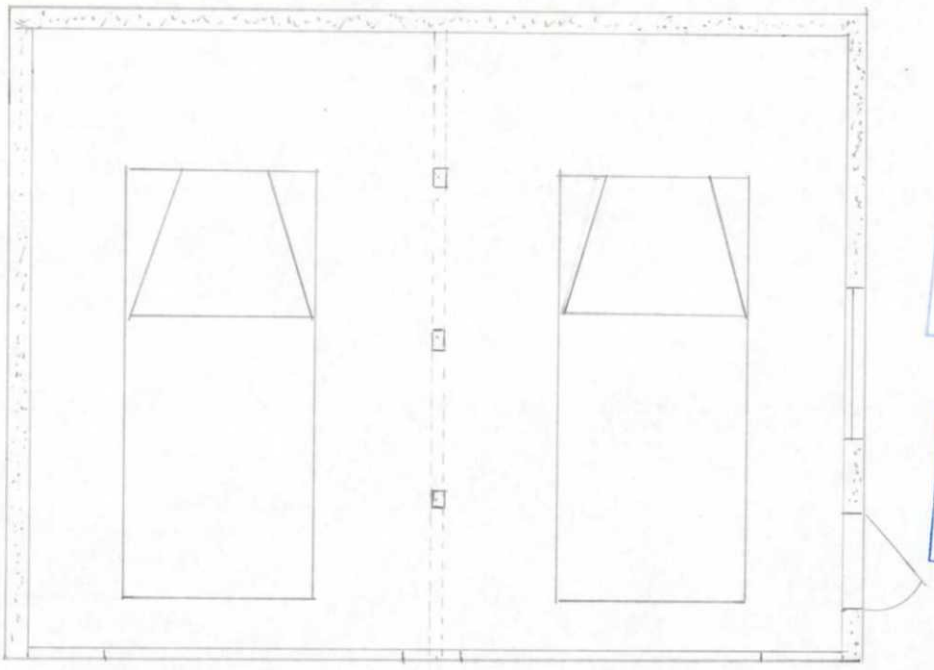
Reprasjon og Forbyelse av Våningshus.
for Ole Slettset Åbestranda





Målestokk 1:100

Åbestranda 6/2 1953



04. FEB. 1982
49/29

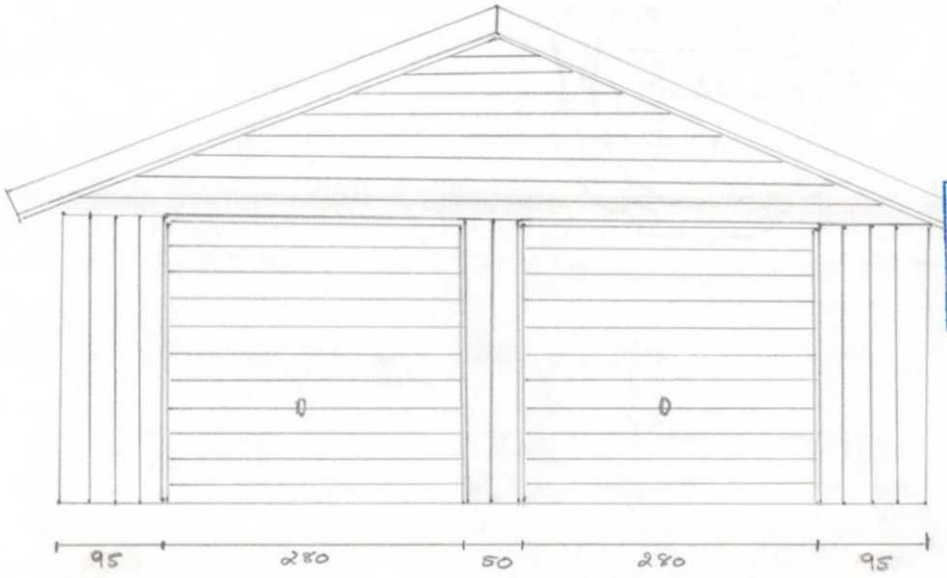
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd/del.sak nr. 58
dat. 8.2.82

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 58 dat. 8.2.82

GARASJE PÅ GNR. 49 Bnr. 29

HUGO STENSETH
6017 ÅSESTRANDA

TEKNISK ETAT
Mott. 28 DES. 1981
Ark. nr. 49/29



S Ø R

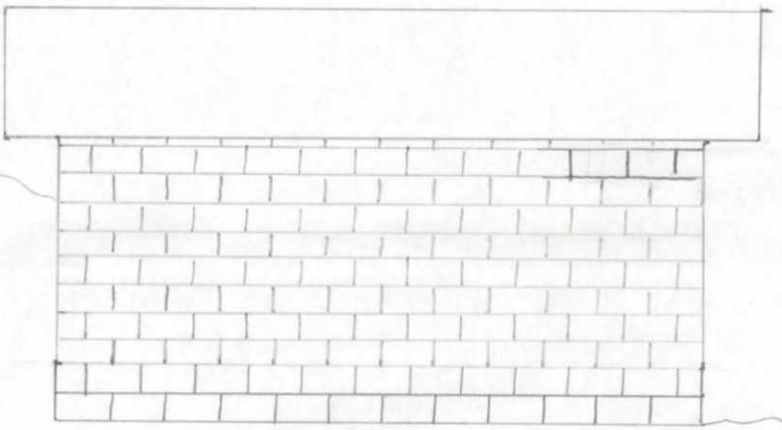
1:50

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 58 dat. 8.2.82
ff.

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. 58
dat. 8.2.82
ff.

GARASJE PÅ GNR 49 BNR 29
FOR HUGO STENSETH
6017 ÅSESTRANDA

TEKNISK ETAT
Mott. 28 DES. 1982
Ark. nr. 49/29



GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 58 dat. 8282
F.F.

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. 58
dat. 8282 F.F.

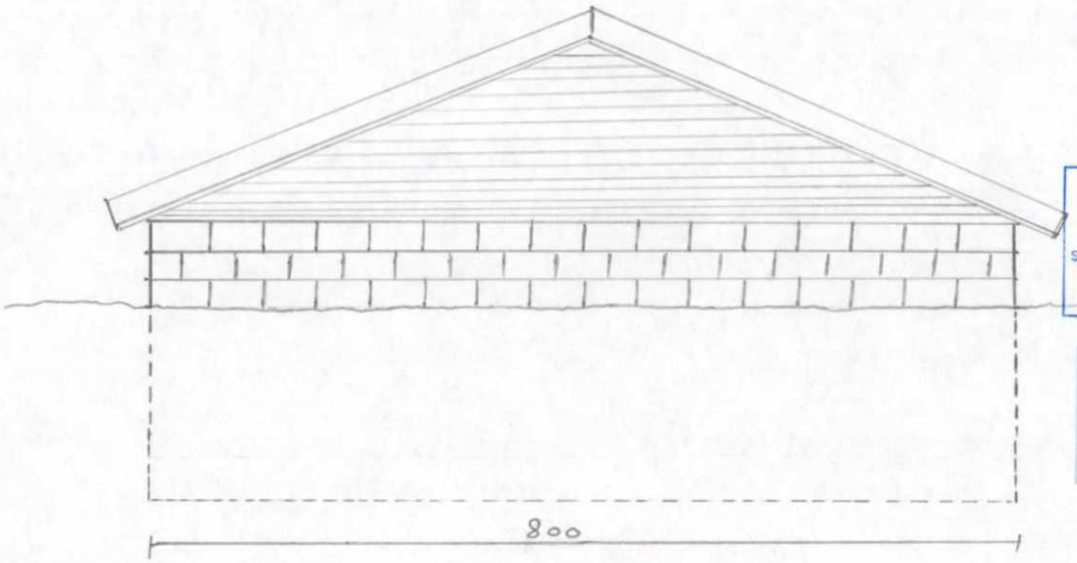
V E S T

1 : 50

GARASJE PÅ GNR 49 BNR 29

FOR HUGO STENSETH
6017 ÅSESTRANDA

TEKNISK ETAT
Mott. 28 DES. 1982
Ark. nr. 49/29



GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 58 dat. 8283

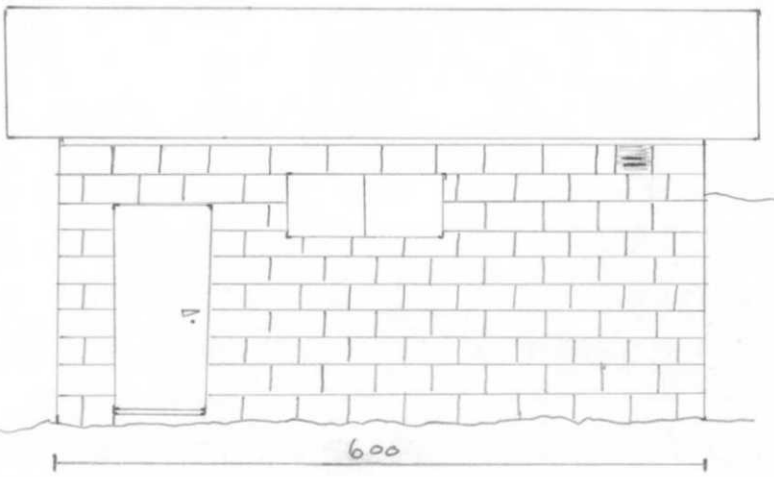
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. 58
dat. 82.82

N O R D

1:50

GARASJE PÅ GNR 49 BNR 29

FOR HUGO STENSETH
6017 ÅSESTRANDA



1:50

Ø S T

TEKNISK ETAT
Mott. 2 8 DES. 1981
Ark. nr. 49/29

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. 58
dat. 8.2.82

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 58 dat. 8.2.82

Garasje på gnr 49 bnr 29

For Hugo Stenseth
6017 ÅSESTRANDA

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgundvegen 675, 6016 Ålesund
Gnr. 49, Bnr. 29, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251127

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.
