Borgundvegen 593

ÅLESUND | HATLANE





Prisantydning Kr. 7 490 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 199/210 kvm

Megler Terje Hoel **Tlf** 926 62 972

notar



Borgundvegen 593

Enebolig med flott utsikt og gode solforhold | Hovedplan er pusset opp | Nytt tak 2022

Adresse	Borgundvegen 593 6016 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 7 490 000,-
Omkostninger	Kr 206 240,-
Totalpris	Kr 7 696 240,-
BRA-i/BRA Total	199/210 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Soverom	5
Etasje	2

Enebolig med fantastisk utsikt beliggende i meget attraktive omgivelser i Hatlane.

Kort spasertur fra boligen til den Hatlane barneskole, matbutikker og barnehage. Det går tursti til nydelig turterreng på Hatlaåsen rett ved boligen. Boligen fremstår som meget innholdsrik med utleiedel i kjelleretasjen. Underetasjen er innvendig oppusset i sin helhet med røranlegg, el-anlegg, bad og kjøkken samt overflater. Underetasjen består bl.a. av bad, gang, kjøkken, stue, vaskerom, 2 soverom og wc og har potensielt gode utleieinntekter.

Hovedetasjen er modernisert i sin helhet i 2022/23 og inneholder bad, gang, stue/kjøkken, vindfang og 3 soverom. Fra stue/kjøkken har man utgang til en sydvendt terrasse på ca. 42 kvm som har fantastisk utsikt og meget gode sol-forhold.

- Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND





Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	39
Vedlegg	42
Budgivning	132

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

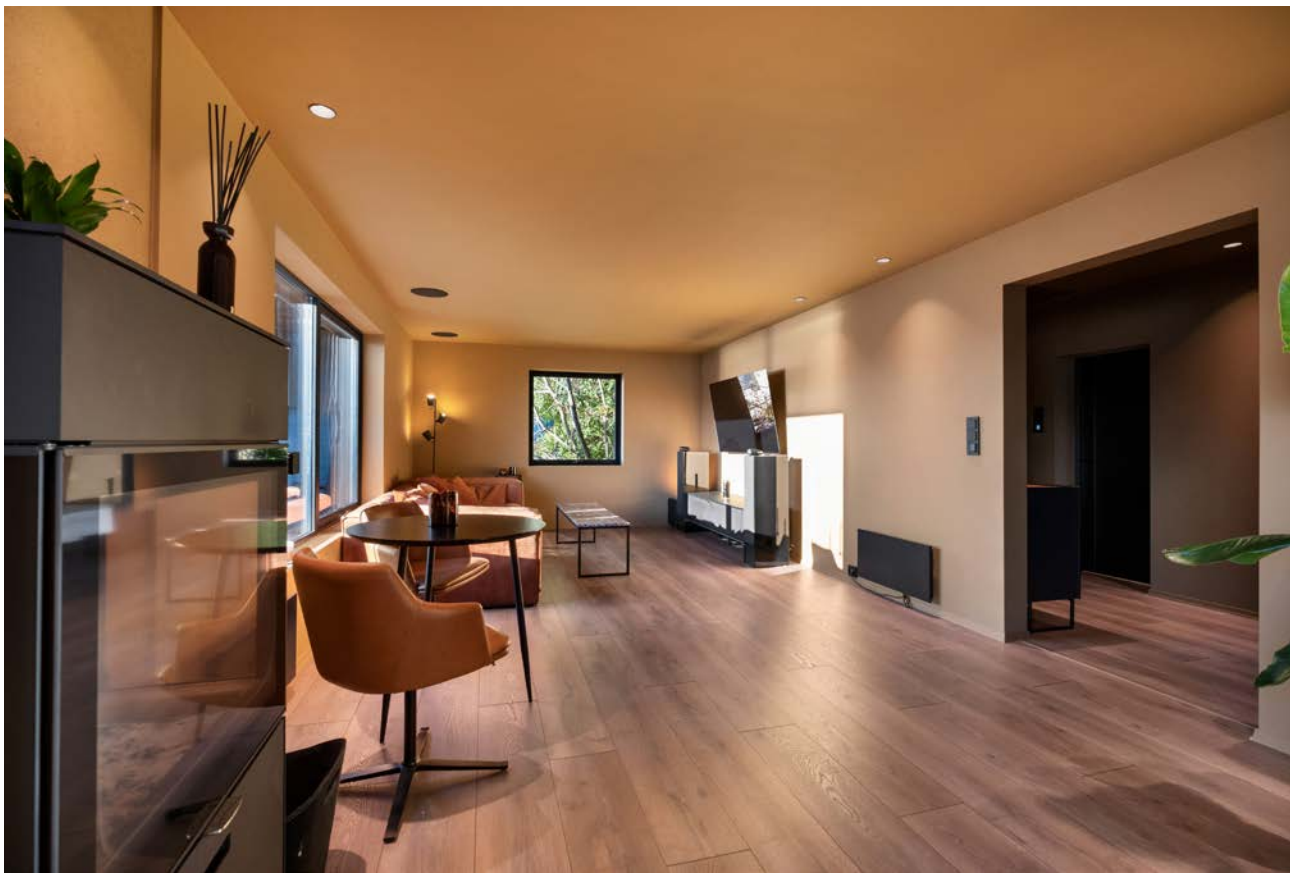
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"







































































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Boligen ligger i Hatlane i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Kort avstand til barnehage, nyere barneskole, omsorgsenter og butikk. Kort avstand både til Moa samt Ålesund sentrum.

ADKOMST
Midt på Malaga i Hatane tar du av opp en bratt bakke. Høyre side når du kommer fra Moa og venstre side når du kommer fra Gåseid.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Borgundvegen 593, 6016 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER
2-0091/26

SELGER
Sveinung Myhre Berg og Erle Enger

MATRIKKEL
Gårdsnummer 48, bruksnummer 103 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
G

INFO ENERGIKLASSE
Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT
Eiet tomt på 1.143 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Den er opparbeidet gruset parkeringsareal, grus og naturtomt.

Eiet tomt på 1142,7 kvm. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Den er opparbeidet nyere asfaltert parkeringsareal, noe grusa parti, støttemur og ellers naturtomt/lite opparbeiding.

SOLFORHOLD
Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST
Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

BYGGEÅR
1962

BYGGEMÅTE
Eneboligen er oppført i 1962, med rammetillatelse gitt i 1960, og er registrert tatt i bruk i 1963.

Bygningen er fundamentert på løsmasser, beskrevet som humusdekke eller tynt torvdekke over berggrunn. Det er antatt at det er benyttet stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Grunnmuren er oppført i betong, antagelig med treullitt-plater på innsiden. Dreneringen er av ukjent type på deler av bygget. Mot nord og vest ble drenering og fuktsikring utbedret i 2022. På de øvrige veggene er det eldre drenering, antagelig kun naturlig i terrenget.
Veggkonstruksjonen består av murstein og teglstein, som er malt utvendig.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret. Taktekkingen er av stålplater (Gerard Benders stål panne) fra 2022. Også ny takpapp og lekter sammen med ny taktekking. Konstruksjonen er kun besiktiget fra lukeområdet, da det er vanskelig tilkomst og mangler fast gulv på kryploftet. Bygningen har også en krypkjeller under trebjelkelaget. Takrenner og beslag er utført i lakkert metall.
Etasjeskillerne er konstruert med antagelig betongdekke og trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate mot grunn og dels trebjelker mot kryprom.
Vinduer er i hovedsak med 2-lags isolerglass i trekarmer, med produksjonsår fra 1990-tallet og frem til 2017. Ett vindu er fra byggeåret. Dørene inkluderer en eldre tredør til underetasjen, en terrassedør fra 2000, en hovedytterdør fra 2014 og en terrasse-/skyvedør fra 2021.

Eiendommen har en terrasse i front av første etasje med nyere tredekke og eldre tekking under. Rekkverket er et eldre trerekkverk.

En frittstående bod fra 2022 har støpt gulv og vegger av bindingsverk med stående bordkledning.
Takkonstruksjonen består av tresperrer med stålplater som taktekking. Boden er opplyst å være isolert og har innvendige overflater av OSB-plater på vegger og gips i tak.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
- Utvendig - Taktekking
Avvik: Se punkt om takkonstruksjion, ukjent grunn til fuktmålingen som ligger over anbefalt mot nord over luke til kryploft, så derfor satt opp som et punkt under taktekking om det ikke kommer fra luftehatt.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Takrenner er ikke renset. Takrenne som er eldre ved veranda, synlig mot vest. Ikke snøfangere, men dette er vurdert ok ihht type tekking og takvinkel.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Maling flasser flere steder og fasade fremstår slitt. Småskader.
Antagelig brukt feil type maling.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Fuktnivå rundt ene kuftehatt er over anbefalt nivå.
Råte registrert i kassekledning.
Manglende kassekledning flere steder.
Ødelagt netting der det er kassekledning.
Eldre mørke felt på taktro, men ikke unormalt fukt registrert utenom på nedsiden ved ene luftehatt.
Det er ikke brukt vindsperre på toppen av isolasjonen. Man har vindsperre oppå isolasjonen mot kaldt loft for å hindre at kald uteluft blåser inn i isolasjonen og reduserer isolasjonsevnen. Når kald luft får sirkulere gjennom eller over isolasjonen, kan det oppstå trekk og varmetap fordi isolasjonen mister mye av sin effekt. Dette er spesielt viktig ved raftet (overgangen mellom yttervegg og tak), hvor det ofte er åpninger for ventilasjon.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Dårlig utført vedlikehold/maling.
Slitasje/oppsprekking i treverk.

- Utvendig - Dører
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Hakk i karm på terrassedør i u.etg. Katteluke gir varmetap.
Flere dører er over 25 år og på dører som er over 25 år er det normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Dører av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.
Pakninger og hengsler er også svekket på dører som er over 25 år.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Slitasje i treverk.
Oppbyggingen av terrasse med boligrom under øker faren for skjulte skader i konstruksjon.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Stedvis noe dårlig finish på sparkling.
I u.etg er det noe bruksmerker/ og laminat som hever seg litt i noen skjøter.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Innvendig - Krypkjeller
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu i våtsonen til dusj.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet. Manglende drenering fra innebygd sisterne gir tg 2 ihht til standarden.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Småskader på baderomsinnredningen.

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Litt skade/svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Mye lyd, men liten effekt.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det er ikke beskyttelse mellom vannrør og vegg i ene boden.
Det kan ikke konstateres avrenningsmuligheter der skap er plassert i u.etg.
Eldre rør ved inntak.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Dette gjelder rør av støpejern som antagelig er fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Noen ventiler med rust/ødelagt netting.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Ukjent om det er sluk der den ene tanken står. De ter sluk der den eldste tanken er plassert...

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Noe gjenstående arbeid med finish der drenering er utbedret.
Alder gjelder deler som ikke er oppgradert.
Se også punkt om "rom under terreng" så selv om det e utført utbedringer på drenering kan det fortsatt være fuktutslag/kapilæroppsug av fukt i mur.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Se også punkt om "rom under terreng". Ved forhøyet fuktnivå i grunnmur over lengre tid kan det også bli svekkelser av betong/lettklinker.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Ut fra krav/anbefaling i standarden hvor det skal være fall på 1:50 ut fra boligen i 3 meters avstand er ikke dette oppfylt.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Rust på armering i betongdekke ved inngangsparti.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 15.06.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: ABD elektro as, 2021
Beskrivelse: Ny installasjon i 1 ETG

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Ålesund Tømrer Service AS, 2022
Beskrivelse: Nytt tak i 2022

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: Utleiedel i underetasje

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier har fjernet trapp og bygd bad der tidligere trapp har vært

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Endringer fra tidligere eier vedrørende fjerning av trapp og etablering av nytt brannskille er ikke blitt søkt og godkjent

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: Endringer fra tidligere eier vedrørende fjerning av trapp og etablering av nytt brannskille er ikke blitt søkt og godkjent.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Regulert til: Offentlig friområde.

Følger reguleringsplan Hatlaåsen-Åsemulen, reg plan for friområdet H (plan-ID 1508 1504254), som er en eldre reguleringsplan. Et delareal på 101.18 kvm er regulert til offentlig friområde. Resterende del av eiendommen er uten detaljeregulering.

Eiendommen følger Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, med ikrafttredelse 09.03.2017. Et delareal på 1141.19 kvm er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, og en del er avsatt til Turvegtrasè - Framtidig.

Det er ikke registrert planleggingsarbeid på eller i nærheten av eiendommen.

Berørte datasett i følge vedlagt DOK-analyse.
Tettsteder 2025, Støykartlegging veg etter T-1442, Marin grense, Løsmasser, Vassdragsområde, Flom aktsomhetsområder, Befolkning på rutenett 250 m 2024, Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte, Radon aktsomhet, Temadata - Landbruk - ar5, Naturtyper i Norge - Landskap, Stormflo og havnivå.

Utsnitt av reguleringplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING
Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring. Oppvarmingen består av elektriske ovner, varmekabler og en åpen peis. Varmekabler er installert på badene, i entréen i underetasjen og på gulv i gang og stue/kjøkken i første etasje.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD
Asfaltert biloppstillingsplass på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

SKOLEKRETS
Skolekrets 9 - Nørvasund (Hatlane skole)

ADGANG TIL UTLEIE
Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål. Eiendommen er godkjent som tomannsbolig i følge Ålesund kommune, med en enhet i 1. etasje og en i underetasjen. Det gjøres oppmerksom på at fellesareal i underetasjen er innlemmet i enheten i underetasjen. Rommene i denne delen er og omgjort fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er søknadspliktig tiltak. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

og det er tillaget leilighet i underetasjen med egen inngang. Leiligheten er ikke godkjent da tilkomst fra hoveddel og leilighet er fjernet. Det må sendes inn bruksendring og ferdigattest vil kreves for lovlig bruk og utleie.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Basert på eiendommen matrikkel ble eiendommen oppført ca. 1962. Boligen er registrert tatt i bruk 01.01.1963. Det foreligger vedtak datert 15.10.1959 som godkjenner bygningsanmeldelse datert 02.09.1959. I følge vedtak skulle det føres opp våningshus av mur i 1. etasje og kjeller med innredet leilighet etter tegninger datert 29.08.1959. I følge mail fra Ålesund kommune datert 19.06.26, er eiendommen godkjent som tomannsbolig.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggets opprinnelse. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

I 1960 ble det sendt inn ny bygningsanmeldelse sammen med oppdaterte bygningstegninger med mindre endringer fra originale tegninger fra 1953. De nye tegninger ble godkjent i følge vedtak datert 30.05.1960.

Det er avvik fra de byggemeldte tegningene fra 1960 og dagens bruk.

I underetasjen var det opprinnelig en boenhet bestående av stue, kjøkken, bad, entré og tre soverom, i tillegg til et fellesareal med luftegang, vaskerom og boder.
Fellesarealet er nå innlemmet i boenheten i underetasjen, ettersom trappen fra 1. etasje ned til fellesarealet er fjernet og tilkomsten er stengt. Videre er det etablert tre soverom i bakkant av etasjen, hvor det tidligere var vaskerom, matbod, brenselsrom og trapp opp til 1. etasje.
Det er foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel, noe som krever godkjenning fra kommunen for at soverommene i bakkant av boligen skal være lovlige. Innlemming av tidligere fellesareal i leiligheten i underetasjen utløser også søknadsplikt.
Takstmann gjør oppmerksom på at takhøyden i underetasjen er mellom 2,35 og 2,38 meter. Det er videre begrenset lysinnslipp i to av soverommene i denne etasjen. Dette gjelder rom som ikke er byggemeldt som soverom.

For ulovlig innlemmet fellesareal og ulovlig bruksendring av boder/tilleggsdel til rom for varig opphold, overtar kjøper risiko og kostnader knyttet til utfall av en søknadsprosess og eventuelt nødvendige tiltak.

I 1. etasje er veggen mellom kjøkken og soverom flyttet for å gi et større soverom. Kjøkkenet var opprinnelig godkjent som soverom, og det opprinnelige kjøkkenet er nå omgjort til soverom. Badet er utvidet mot tidligere trapperom, og både trapperom og trapp mellom etasjene er fjernet.
Takstmann opplyser at takhøyden i 1. etasje er mellom 2,33 og 2,34 meter.
i 1962 søkte eier om bygge vindfang/entré slik det fremstår i dag. Dette ble godkjent av bygningsrådet i følge vedtak datert 16.03.1962. Det ble ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det finnes heller ikke innsendt melding om mindre byggetiltak. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, lydkrav m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHOLD
1. Etasje: Stue/kjøkken, bad, entré, gang og 3 soverom. Terrasse på ca. 41 kvm.

Underetasje: Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue, 2 boder, 2 soverom, samt 3 rom er er innredet til soverom.

Bod på ca. 11 kvm.

LOVLIGHET
3 rom som er innredet som soverom er opprinnelig godkjent som blant annet vaskerom, matbod, brenselsrom og trapp. Rommen er altså ikke godkjent som varig opphold og det er ikke søkt bruksendring til kommunen.

INFORMASJON
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

STANDARD
KJØKKEN 1. ETASJE
Epoq kjøkkeninnredning fra 2021/22 med glatte malte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask. Det er flis på vegg over benk. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og Watergard. Hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys er integrert. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

KJØKKEN UNDERETASJE
Nytt kjøkken fra 2021 med sorte fronter og laminat benkeplate med overlimt vask. Det er skade/svelling i benkeplaten over oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og watergard. Hvitevarer som platetopp og komfyr er integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD I 1. ETASJE
Baderom med flis på gulv med varmekabler. Veggene har flis i dusjsonen og ellers malte plater. I taket er det malte plater. Badet er utstyrt med en dusjløsning med dører i glass som kan foldes, veggfestet toalett og en servantinnredning med 2 skuffer. Det er opplegg for vaskemaskin og et vindu i våtsonen til dusjen. Badet har ingen ventilering.

BAD I UDNERETASJEN
Baderom fra 2021 med flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak. Badet er utstyrt med dusjdører i glass som kan foldes, servantinnredning med 2 skuffer og veggfestet toalett. Det er småskader på baderomsinnredningen. Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte.

TOALETTROM I UNDERETASJEN
Toalettrom med flis på gulv med varmekabler, malte plater på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med veggfestet toalett og servantinnredning. Det er mekanisk avtrekk.

INNEVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Laminat fra 2021/22. Det er flis med varmekabler i entré i underetasjen, og varmematter i gang og stue/kjøkken i 1. etasje. I underetasjen er det noe bruksmerker og laminat som hever seg litt i noen skjøter.
Vegger: Overflater av sparklet og malt gips/mur, med både murvegger og platekledde gipsvegger. Det er stedvis noe dårlig finish på sparkling.
Himling: Malt gips.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det meste av rør er byttet. Det er eldre rør ved inntak.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast på alt som er synlig i 1. etasje og underetasje. Det er synlig støpejern på rør fra lufting, og det antas at det også er støpejern fra byggeår som ikke er synlig.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Noen ventiler har rust/ødelagt netting.
- Varmtvannstank: Det er to tanker. En er på ca. 200 liter fra 1991, og den andre har ukjent alder, men er antagelig fra 2020/21.
- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin i en bod i underetasjen. Rommet er ikke et våtrom.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger:
1. etasje: Integrert komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.
Underetasjen: Integrert komfyr og platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 199 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 210 m²
TBA: 41 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-i: 115 m² Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 5 soverom og 2 boder.
1. etasje:
BRA-i: 84 m² Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje:
41 m² Terrasse.

BOD
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 11 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Endringer i begge etasjene og trapp mellom etasjene er tatt bort. 1.etg - tidligere trapperom er tatt inn i bad.
Kjøkken flyttet til stue og soverom etablert i tidligere kjøkken. Entrè i 1.etg viser ikke på tegninger.
I u.etg er det etablert soverom i tidligere vaskekjeller, trapperom og boder. Toalettrom i gangareal. Endret størrelse på noen vinduer og tidligere dør i u.etg mot vest er tatt bort.
Det er dermed utført søknadspliktige tiltak - det er oftes lettest å tilbakestille til slik byggemeldte tegninger viser

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Åpenbare ulovligheter:
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Se kommentar under byggetegninger.
Takhøyde i 1.etg er mellom 2,33-2,34 og i u.etg 2,35-2,38.
Lite lysinnslipp på 2 av soverommene i u.etg. Detter er også rommene som ikke er byggemeldt som soverom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 7 490 000,-

VERDITAKST
Kr 7 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 26 507,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer, feie-og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

Avgiften fordeles normalt over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.
Man kan selv velge mellom å få faktura hver måned, en gang i kvartalet eller en gang i året.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT
Kr 7 459,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 7 177 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 7 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 187 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 206 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 696 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/48/103:
12.04.1960 - Dokumentnr: 301435 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1504 Gnr:48 Bnr:92

Dvs. Parsellen ar gjerdeplikt mot hovedbruket. Gjerdeholdet elles er hovedbruket uvedkommede. Parsellen skal ha de samme rettigheter med hensyn til avløp for kloakk- og drensvann som er tillagt denne del av hovedbruket. Før offentlig kloakk kan tilknyttes skal kloakkavløpet ledes gjennom septiktank. Prasellen har videre plikt til å føre frem ledninger for vann over hovedbruket.

12.04.1960 - Dokumentnr: 301435 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1504 Gnr:48 Bnr:92

Dvs. Over parsellen langs denne sydøstgrense er utlagt en 2,5 m bred fellesvei som hovedbrukets, tidligere og ev. senere utskilte parseller skal ha bruksrett til. Parsellen har ellers rett til bruk av fellesveien fra parsellen og frem til riksvegen. Hovedbruket forbeholder seg rett til vei over parsellen i 1,5 m bredde, langs parsellens nordgrense.

31.10.1962 - Dokumentnr: 304764 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1504 Gnr:48 Bnr:92

Dvs. Det ble gitt løyvde til å legge vannledninger gjennom Riksveg 185 Hatlane på Borgund ved eiendom gnr. 48 bnr. 92 i Borgund. Vilkåra er bindende for også senere eiere og brukere av eiendommen. Hele avtalen kan sees hos meglerforetakt.

02.07.1971 - Dokumentnr: 3000 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:48 Bnr:55
Overført fra: Knr:1504 Gnr:48 Bnr:92

Dvs. Eier av gnr. 48 bnr. 92 gir gnr. 48 bnr. 95 rett til å knytte sine vann. og avløpsledninger til mine eksisterende ledninger, som igjen er knyttet til det offentlige ledningsnettet. Sammen med andre rettighetshavere til denne ledning har eieren av gr. 48 bnr. 55 plikt til å bestride felles utgifter til vedlikehold av ledningene.

10.01.1961 - Dokumentnr: 300123 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:48 Bnr:1

17.07.2013 - Dokumentnr: 604384 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1504 Gnr:48 Bnr:92

01.01.2020 - Dokumentnr: 960556 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:48 Bnr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 891754 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:48 Bnr:103

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
17.06.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Sparebank 1

POLISENUMMER
25922923

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
30.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .80% av kjøpesum (inkl. mva).
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 60 000,00,-.
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.
Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan

ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med

begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
· Tilstandsrapport
· Selgers egenerklæring
· Nabolagsprofil
· Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
· Byggemeldte tegninger 1960
· Byggemeldte tegninger tilbygg 1962
· Situasjonskart
· Ledningskart
· Kart over veiadkomst
· Reguleringsplan
· Kommunedelplan
· DOK-analyserapport
· Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

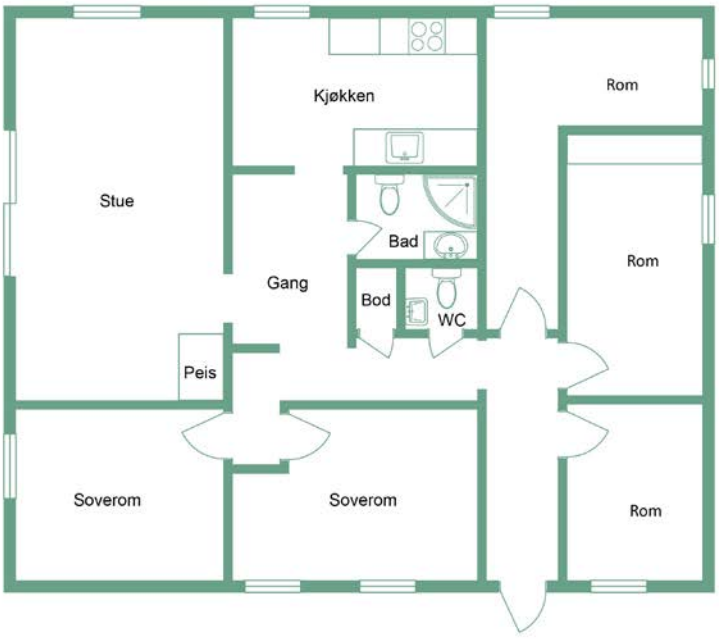
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - Underetasjen



Borgundvegen 593

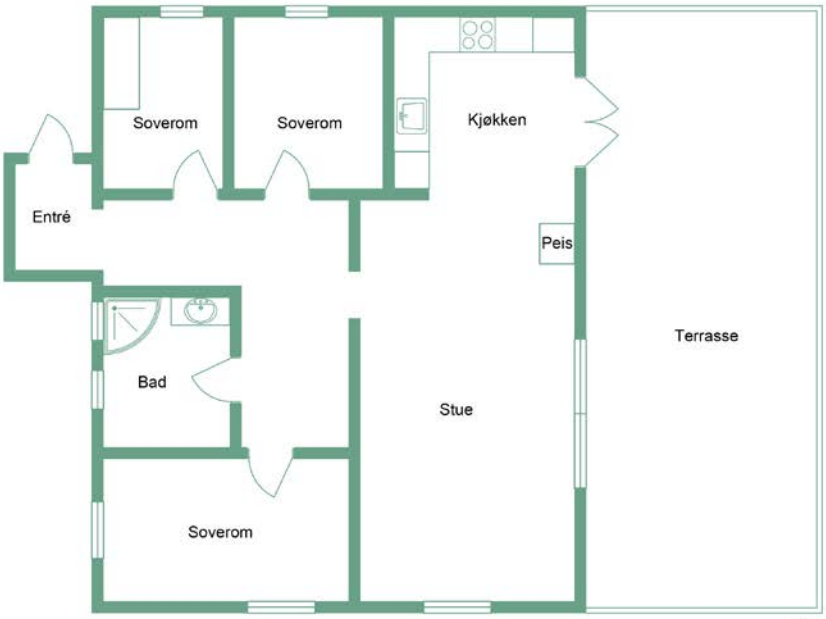
U Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1. etasje



Borgundvegen 593

1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BORGUNDVEGEN 593

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger 1960
- Byggemeldte tegninger tilbygg 1962
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundvegen 593, 6016 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 48, bnr. 103

Markedsverdi

7 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12403-1871 **Eiendomsverdi ref nr:** WZ1626

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS

møretakst

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.

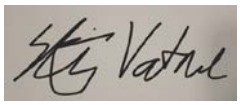
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO.



Rapportansvarlig



Stig Håvard Vatne
Uavhengig Takstingeniør
stig@moretakst.no
919 91 555

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleil.
Oppført på starten av 1960-tallet og registrert tatt i bruk jan 1963. Rammetillatelse gitt i mai 1960.
Det er i denne boligen utført endringer i bruk av flere rom sett opp mot byggemeldte tegninger samt fjernet trapp mellom etasjene.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling.
Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet.

For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) i denne boligen kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.
Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stålplater (Gerard Benders stål panne) fra 2022.
Også ny takpapp og lekter sammen med ny taktekking.
Beslag og takrenner av lakka metall.
Vegger av murkonstruksjon - murstein/ og teglstein. (malt utvendig).
Takkonstruksjonen er an sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra lukeområdet siden det er vanskelig tilkomst og ingen fast gulv på kryploft.
Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer fra 1990-tallet og frem til 2017.
Ett vindu fra byggeår i 1.etg mot nord. Vinduer i u.etg fra 2017 og et fra 2016. Eller så er vinduer fra slutten av 1990-tallet/2000.
Alle vinduer med trekarmer.
Montert screens fra Kjell`s markiser i 1.etg i 2022.
Eldre tredør til u.etg.
Terrassedør i 1.etg fra 2000.
Hovedytterdør fra 2014 med katteluke.
Terrasse/skyvedør i u.etg montert i 2021.
Terrasse i front av boligens 1.etg (hoveddel). Denne er på 41 kvm.
Nyere tredekke og eldre tekking under.
Eldre trerekkverk med høyde på 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat fra 2021/22. Flis med varmekabler i entrè i u.etg.
Varmematter i gang og stue/kjøkken i 1.etg.
Vegger av overflater av sparkla og malt gips/mur. Så her er både murvegger og platekledde gipsvegger.
I tak er det malt gips.

Boligen har dobbel mursteinspipe, peis i stue i u.etg.
Vedovn i stue/kjøkken i 1.etg.
Nyere dører i hele boligen.
Hvite glatte dører i u.etg og mørke dører med pakninger i karm i 1.etg.
NB! 2 dører i 1.etg med lavere høyde enn normalt.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etg har ukjent alder, dvs ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med varmekabler.
Plastsluk i hjørne i dusjsonen.
Det er flis på vegger i dusjsonen og ellers malte plater på vegger.
I tak er det malte plater.
Dusjløsning med dører i glass som kan foldes.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Opplegg vaskemaskin.

Bad fra 2021 i u.etg, men ingen dokumentasjon på utførelsen.
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak.
Dusjdører i glass som kan foldes.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Veggfestet toalett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkken i u.etg i 2021.
Sorte fronter og laminat benkeplate med overlimt vask.
Integrert platetopp og komfyr.
Komfyrvakt og watergard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Kjøkkeninnredning i 1.etg fra Epoq fra 2021/22.
Glatte malte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask.
Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys.
Watergard og komfyrvakt.
Flis på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i u.etg med flis på gulv med varmekabler.
Malte plater på vegger og i tak.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk.

Opplegg for vaskemaskin i ene boden i u.etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber, det meste v rør er byttet. Rør er besiktiget i rørskap og koblinger i smal bod/sjakt
Det er avløpsrør av plast på alt som er synlig i 1.etg og u.etg.
Det er synlig støpejern på rør fra lufting, så man må anta at det også er støpejern fra byggeår som ikke er synlig i boligen og evt. i krypkjeller/grunn.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I ene boden i u.etg er det opplegg for vaskemaskin.
NB! Dette rommet er ikke et våtrom.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er 2 tanker, en fra 1991 og en
som man ikke får sjekket alder på, men som antagelig er fra 2020/21.
Automatsikringer - 2 skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ihht DOK-analyse: Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.
Ukjent type drenering og fuktsikring på den delen som ikke er skiftet, men mot nord (halve veggen) og mot vest ble det utbedret drenering/fuktsikring i 2022.
På de andre veggene er det ikke utført utbedring, så der er det eldre drenering/fuktsikring som antagelig kun er naturlig i terreng.
Bygningen har betonggrunnmur. Antagelig treullitt på innsiden.
Det er antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur.
Dette er antagelig siden det ikke foreligger dokumentasjon og at vanskelig å kontrollere.
Tomten er skrående mot sør og terreng heller også mot øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m²
Totalpris	7 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

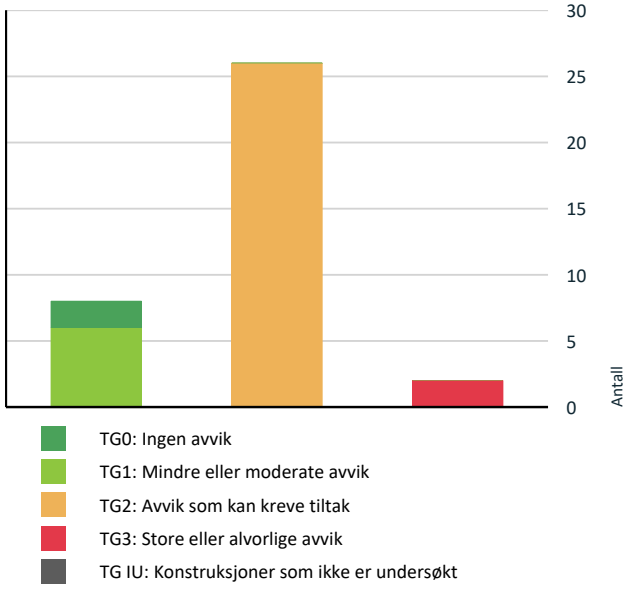
Endringer i begge etasjene og trapp mellom etasjene er tatt bort.
1.etg - tidligere trapperom er tatt inn i bad. Kjøkken flyttet til stue og soverom etablert i tidligere kjøkken. Entrè i 1.etg viser ikke på tegninger.
I u.etg er det etablert soverom i tidligere vaskekjeller, trapperom og boder. Toalettrom i gangareal.
Endret størrelse på noen vinduer og tidligere dør i u.etg mot vest er tatt bort.

Det er dermed utført søknadspliktige tiltak - det er oftes lettest å tilbakestille til slik byggemeldte tegninger viser.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

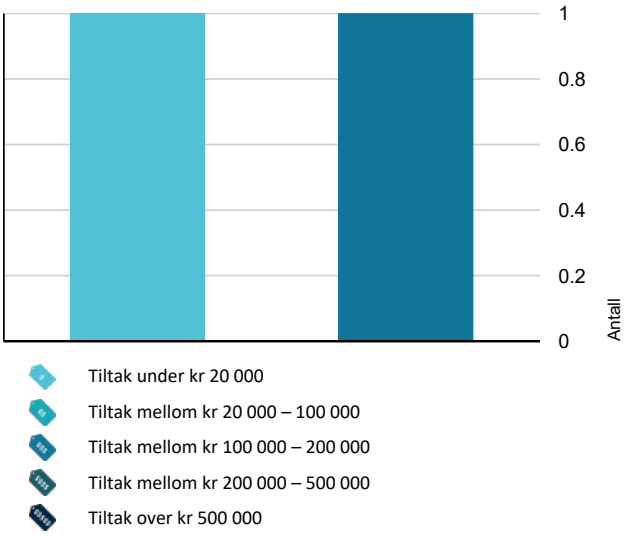
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:
"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."
Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.
Tilstandskontroll er her kun av boligen - kontroll av tilleggsbygninger som bod er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater (Gerard Benders stål panne) fra 2022.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot ved veranda.
Også ny takpapp og lekter sammen med ny taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Se punkt om takkonstruksjion, ukjent grunn til fuktmålingen som ligger over anbefalt nivå mot nord (over luke til kryploft og i nærhet av luftehatt), så derfor satt opp som et punkt under taktekking om det ikke kommer fra luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktmåling over luke til kryploft.
Konsekvensen av å ikke avdekke årsaken kan være økt risiko for skjulte skader eller fremtidige fuktskader i konstruksjonen.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag og takrenner av lakka metall. Nye takrenner, pipehatt og luftehatter når ny taktekking ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner er ikke renset.
Takrenne som er eldre ved veranda, synlig mot vest.
Ikke snøfangere, men dette er vurdert ok ihht type tekking og takvinkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner bør renses for å sikre god vannavledning og unngå risiko for fuktskader på bygningen.



Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av murkonstruksjon - murstein/ og teglstein. (malt utvendig).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Maling flasser flere steder og fasade fremstår slitt. Småskader.
Antagelig brukt feil type maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Maling og småskader på fasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring og fuktinntrengning, som over tid kan føre til større skader på murkonstruksjonen.
Det bør benyttes korrekt type maling for mur for å sikre god beskyttelse og varig resultat.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er an sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra lukeområdet siden det er vanskelig tilkomst og ingen fast gulv på kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Fuktnivå rundt ene kuftehatt er over anbefalt nivå.
Råte registrert i kassekledning.
Manglende kassekledning flere steder.
Ødelagt netting der det er kassekledning.
Eldre mørke felt på taktro, men ikke unormalt fukt registrert utenom på nedsiden ved ene luftehatt.
Det er ikke brukt vindsperre på toppen av isolasjonen. Man har vindsperre oppå isolasjonen mot kaldt loft for å hindre at kald uteluft blåser inn i isolasjonen og reduserer isolasjonsevnen. Når kald luft får sirkulere gjennom eller over isolasjonen, kan det oppstå trekk og varmetap fordi isolasjonen mister mye av sin effekt. Dette er spesielt viktig ved raftet (overgangen mellom yttervegg og tak), hvor det ofte er åpninger for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

Det bør utføres utbedringer av punktert dampsperre og manglende kassekledning for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for råteskader og muggdannelse i takkonstruksjonen.

Ødelagt netting og manglende papp på isolasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot skadedyr og fukt.

Fuktnivået i nærheten av luftehatten bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å forhindre videre fukt.

Begrenset ventilering bør forbedres for å redusere risiko for kondens, fuktskader og dårlig inneklima.

Etablere vindsperre på toppen av isolasjonen.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer fra 1990-tallet og frem til 2017.
Ett vindu fra byggeår i 1.etg mot nord. Vinduer i u.etg fra 2017 og et fra 2016. Eller så er vinduer fra slutten av 1990-tallet/2000.
Alle vinduer med trekarmer.
Montert screens fra Kjell`s markiser i 1.etg i 2022. - Screens ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Dårlig utført vedlikehold/maling.
Slitasje/oppsprekking i treverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og maling av vinduskarmer for å hindre videre forringelse av treverket.
Sprekker og slitasje i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre tredør til u.etg.
Terrassedør i 1.etg fra 2000.
Hovedytterdør fra 2014 med katteluke.
Terrasse/skyvedør i u.etg montert i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Hakk i karm på terrassedør i u.etg. Katteluke gir varmetap.
Flere dører er over 25 år og på dører som er over 25 år er det normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Dører av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.
Pakninger og hengsler er også svekket på dører som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokal utbedring av hakk i karm på terrassedør i underetasjen, samt overflatebehandling og utbedring av sprekker og værslitasje på dørkarmer utvendig.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på dørene.
Eldre dører med svekkede pakninger og hengsler kan også medføre redusert funksjon og sikkerhet.



Tilstandsrapport











Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i front av boligens 1.etg (hoveddel). Denne er på 41 kvm.
Nyere tredekke og eldre tekking under.
Eldre trerekkverk med høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Slitasje i treverk.
Oppbyggingen av terrasse med boligrom under øker faren for skjulte skader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tettesjikt/membranens tilstand.
Slitasje og alder på materialene medfører økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner, spesielt siden det er boligrom under terrassen.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat fra 2021/22. Flis med varmekabler i entrè i u.etg.
Varmematter i gang og stue/kjøkken i 1.etg.
Vegger av overflater av sparkla og malt gips/mur. Så her er både murvegger og platekledde gipsvegger.
I tak er det malt gips.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe dårlig finish på sparkling.
I u.etg er det noe bruksmerker/ og laminat som hever seg litt i noen skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan utføres utbedring av dårlig finish på sparkling og overganger mellom gulv og list for å oppnå et bedre estetisk resultat.
Bruksmerker i underetasjen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og sikre lengre levetid.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antagelig betongdekke og trebjelkelag.
1.etg:
Det ble målt 21 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue/kjøkken.
Det ble målt 11 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang.
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue/kjøkken.
Det ble målt 11 mm høydeforskjell på rommets bredde på gang.

U.etg, støpt plate mot grunnen og dels trebjelker mot kryprom.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.
Det ble målt 22 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot nordvest.
Det ble målt 29 mm på 2 meters avstand på soverom mot øst.
Det ble målt 26 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.
Det ble målt 32 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot nordvest.
Det ble målt 22 mm på rommets bredde på soverom mot øst.

I denne boligen er målingene kun stikkprøver og målt i 2 rom pr.etasje. Boligen var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne boliger er tom og alle gulvflater er synlige og målinger foretas i alle rom. Etasjeskille er ikke videre vurdert utover de målingene ihht skjevhet som er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rust på armering i betongdekke ved inngangsparti.

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.

Det bør gjennomføres utbedring av rust på armering i betongdekke ved inngangspartiet for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på betongdekket.

NS 3600:2018 krever at det settes kostnadsestimat for alle TG3. Kostnadsestimatet er usikkert siden en oppretting bør/anbefales utført ved oppussing/renovering. Estimatet gjelder opprettingen å ikke inkludert nye overflater/bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innreda u.etg med innfora trevegger med gipsplater mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom mot nordvest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,5

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Tegningene viser at det er kryprom under fremre del av u.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at den kan inspiseres nærmere, da dette er en risikokonstruksjon med potensial for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å forbedre ventileringen, etablere fuktsperre mot grunnen, og sørge for at alle lufteåpninger har netting for å hindre inntrenging av dyr og insekter. Organisk materiale bør ikke lagres i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på konstruksjonen. Regelmessig kontroll og overvåking anbefales.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etg har ukjent alder, dvs ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med varmekabler.
Plastsluk i hjørne i dusjsonen.
Det er flis på vegger i dusjsonen og ellers malte plater på vegger.
I tak er det malte plater.
Dusjløsning med dører i glass som kan foldes.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Opplegg vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger i dusjsonen og ellers malte plater på vegger.
I tak er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av dusj. Vindu må fuktbeskyttes.
Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 34 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør.

Her ble det registrert/lokalisert noe hullyd under flis, men dette er ikke vurdert som "bom" siden flisene sitter fast og det er ikke registrert sprekker/riss i fuger.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

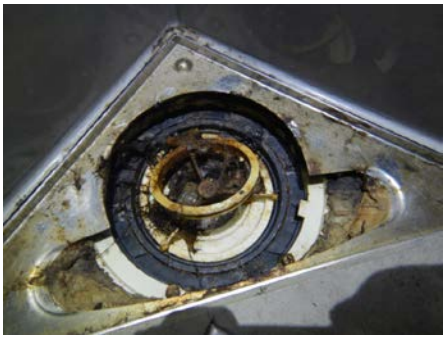
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet. Manglende drenering fra innebygd sisterne gir tg 2 ihht til standarden.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon (om mulig) ellers pass på bruken/jevnlig kontroll.
Når det ikke er dokumentasjon er det dermed risiko for feil og mangler ved tettesjikt og som kan kreve utbedringer.
Konsekvens er fukt/råteskader. Utbedring iht dagens anbefaling er tiltaket.
Manglende drenering fra innebygde sisterne gir fare for skader i vegg/gulv.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjløsning med dører i glass som kan foldes.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,9.





UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 i u.etg, men ingen dokumentasjon på utførelsen.
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak.
Dusjdører i glass som kan foldes.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Veggfestet toalett.
Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malte plater i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen siden utførelsen er ukjent og manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir dermed en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.
Konsekvens er fukt/råteskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdører i glass som kan foldes.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Veggfestet toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Småskader på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av småskader på baderomsinnredningen bør utføres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1 i treverk.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1.etg fra Epoq fra 2021/22.
Glatte malte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask.
Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys.
Watergard og komfyrvakt.
Flis på vegg over benk.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nytt kjøkken i u.etg i 2021.
Sorte fronter og laminat benkeplate med overlimt vask.
Integrert platetopp og komfyr.
Komfyrvakt og watergard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt skade/svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplaten bør tettes eller forsegles i området over oppvaskmaskinen for å hindre ytterligere svelling og skadeutvikling. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til redusert levetid og behov for utskifting av benkeplaten.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mye lyd, men liten effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold/bytte ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i u.etg med flis på gulv med varmekabler.
Malte plater på vegger og i tak.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber, det meste v rør er byttet. Rør er besiktiget i rørskap og koblinger i smal bod/sjakt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke beskyttelse mellom vannrør og vegg i ene boden.
Det kan ikke konstateres avrenningsmuligheter der skap er plassert i u.etg.
Eldre rør ved inntak.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres beskyttelse mellom vannrør og vegg i boden for å unngå skade på rørene og redusere risiko for skade ved en evt lekkasje.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenningsmuligheter der rørskapet er plassert i underetasjen, for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre rør ved inntak bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da disse har økt risiko for lekkasje og driftsproblemer.

Tilstandsrapport









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på alt som er synlig i 1.etg og u.etg.
Det er synlig støpejern på rør fra lufting, så man må anta at det også er støpejern fra byggeår som ikke er synlig i boligen og evt. i krypkjeller/grunn.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder rør av støpejern som antagelig er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen ventiler med rust/ødelagt netting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte ødelagte ventiler.
Konsekvens av ødelagte ventiler kan være at mus/skadedyr kan komme inn å gjøre skader i materialer som igjen kan føre til kostbare utbedringer.





Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I ene boden i u.etg er det opplegg for vaskemaskin.
NB! Dette rommet er ikke et våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er 2 tanker, en fra 1991 og en som man ikke får sjekket alder på, men som antagelig er fra 2020/21.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent om det er sluk der den ene tanken står. De ter sluk der den eldste tanken er plassert…

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende avrenning eller lekkasjesikring medfører økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje.
Ut alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer - 2 skap.

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.
   2021 2021-2023.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   For u.etg er det Vassdraget elektro datert 09.04.2021.
   For 1.etg ABD elektro datert 30.08.2023.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ihht DOK-analyse: Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent type drenering og fuktsikring på den delen som ikke er skiftet, men mot nord (halve veggen) og mot vest ble det utbedret drenering/fuktsikring i 2022.
På de andre veggene er det ikke utført utbedring, så der er det eldre drenering/fuktsikring som antagelig kun er naturlig i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Noe gjenstående arbeid med finish der drenering er utbedret.
Alder gjelder deler som ikke er oppgradert.
Se også punkt om "rom under terreng" så selv om det e utført utbedringer på drenering kan det fortsatt være fuktutslag/kapilæroppsug av fukt i mur.

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.

Det bør utføres ferdigstillelse av arbeid der drenering er utbedret.

På vegger med eldre drenering og fuktsikring bør det vurderes ytterligere tiltak eller oppgradering, da overskredet levetid gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden, da det fortsatt kan forekomme fuktutslag eller kapillæroppsug i mur selv etter utbedringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Antagelig treullitt på innsiden.
Det er antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur. Dette er antagelig siden det ikke foreligger dokumentasjon og at vanskelig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Se også punkt om "rom under terreng". Ved forhøyet fuktnivå i grunnmur over lengre tid kan det også bli svekkelser av betong/lettklinker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av vedvarende fukt i grunnmur kan være svekkelse av betong eller lettklinker, noe som kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte feil.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrående mot sør og terreng heller også mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ut fra krav/anbefaling i standarden hvor det skal være fall på 1:50 ut fra boligen i 3 meters avstand er ikke dette oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere terrengjustering slik at det etableres tilstrekkelig fall fra boligen, i tråd med gjeldende standard. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller over tid.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rørgjennomføringer mellom u.etg og 1.etg. Ingen dokumentasjon på brannskille.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på brannskille ved rørgjennomføringer mellom underetasje og 1. etasje. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom etasjene.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2022

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Beskrivelse
Ny bod fra 2022.
Støpt gulv og vegger av bindingsverk med stående bordkledning.
Takkonstruksjon av tresperrer og stålpanner som taktekking.
Eier opplyser at boden er isolert.
Innvendig er det osb-plater på vegger og gips i tak.
Hvit låsbar dør.
Strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Bad, Entré, 2 Gang, 8 Soverom, Kjøkken, Toalettrom, Stue, 2 Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 800 000

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 7 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 800 000**

Markedsvurdering
Basert på 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	Borgundvegen 630 ,6016 ÅLESUND 109 m² 1920 3 sov	26-06-2025	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**50 459**
2	Kvernhusåkeren 14 ,6016 ÅLESUND 186 m² 1962 2 sov	21-05-2025	5 800 000	**7 300 000**		7 300 000	**35 096**
3	Borgundvegen 605 ,6016 ÅLESUND 167 m² 1934 5 sov	23-11-2025	6 300 000	**5 950 000**		5 950 000	**34 195**
4	Øvre Klasgarden 2 ,6016 ÅLESUND 160 m² 1982 3 sov	08-09-2025	4 600 000	**4 850 000**		4 850 000	**30 312**
5	Rørstadvegen 65 ,6016 ÅLESUND 184 m² 1962 4 sov	02-09-2025	5 390 000	**5 700 000**		5 700 000	**29 082**
6	Hallvardgarden 19 ,6016 ÅLESUND 196 m² 1954 5 sov	25-02-2026	3 800 000	**4 000 000**		4 000 000	**20 408**
7	Lerstadvegen 171 ,6014 ÅLESUND 175 m² 1976 3 sov	13-04-2026	4 300 000	**5 370 000**		5 370 000	**26 716**
8	Klubben 3 ,6016 ÅLESUND 173 m² 1977 4 sov	22-02-2025	5 600 000	**4 900 000**		4 900 000	**26 923**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**130 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 380 000**

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.	3 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 800 000**

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

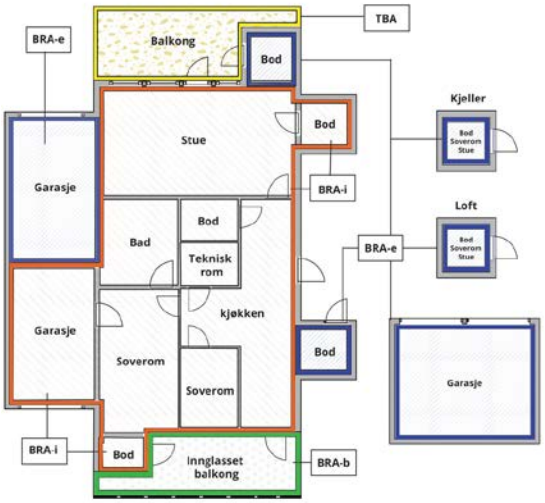
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1.Etasje	84			84	41
Underetasje	115			115	
SUM	**199**				**41**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer i begge etasjene og trapp mellom etasjene er tatt bort.
1.etg - tidligere trapperom er tatt inn i bad. Kjøkken flyttet til stue og soverom etablert i tidligere kjøkken. Entrè i 1.etg viser ikke på tegninger.
I u.etg er det etablert soverom i tidligere vaskekjeller, trapperom og boder. Toalettrom i gangareal.
Endret størrelse på noen vinduer og tidligere dør i u.etg mot vest er tatt bort.

Det er dermed utført søknadspliktige tiltak - det er oftes lettest å tilbakestille til slik byggemeldte tegninger viser.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger.

Takhøyde i 1.etg er mellom 2,33-2,34 og i u.etg 2,35-2,38.
Lite lysinnslipp på 2 av soverommene i u.etg. Detter er også rommene som ikke er byggemeldt som soverom.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	48	103		0	1142.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 593

Hjemmelshaver
Enger Erle, Berg Sveinung Myhre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Hatlane i Ålesund kommune. Fin utsikt fra boligen og friområde i bakkant mot nord. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger.
Kort avstand til barnehage, nyere barneskole, omsorgssenter, butikk etc.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Det er et lite stykke som er avsatt til offentlig friområde øst på tomten.

Om tomten

Eiet tomt på 1142 kvm. Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Den er opparbeidet nyere asfaltert parkeringsareal, noe grusa parti, støttemur og ellers naturtomt/lite opparbeiding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ambita	03.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	29.08.1959		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg	14.03.1962		Gjennomgått	1	Nei
Vegadkomst	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
DOK-analyse	08.05.2026	Støy gul sone veg (55-65 dBA).	Gjennomgått	17	Nei
Kommunedelplan	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplan	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	25.06.2026	Retting

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

• 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/WZ1626

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
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0091/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erle Enger	Sveinung Myhre Berg

Gateadresse
Borgundvegen 593

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank1

Polise/avtalenr.: 25922923

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: 2-0091/26

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny installasjon i 1 ETG

Arbeid utført av: ABD elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært

Beskrivelse: Nytt tak i 2022

Arbeid utført av: Ålesund Tømrer Service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i underetasje

Document reference: 2-0091/26

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har fjernet trapp og bygd bad der tidligere trapp har vært

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Endringer fra tidligere eier vedrørende fjerning av trapp og etablering av nytt brannskille er ikke blitt søkt og godkjent

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endringer fra tidligere eier vedrørende fjerning av trapp og etablering av nytt brannskille er ikke blitt søkt og godkjent

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: 2-0091/26

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: 2-0091/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erle Enger	afa4589a6ae2afe362da91 1d1748ef4f987e5148	15.06.2026 09:52:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sveinung Myhre Berg	21cb9001f6cf4fc4e302f7e fc7470854789f3a3e	15.06.2026 09:23:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0091/26

- → 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

Nabolagsprofil

Borgundvegen 593 - Nabolaget Indre Hatlen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Malaga	3 min
Totalt 16 ulike linjer	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	22 min

Skoler

Hatlane skole (1-10 kl.)	9 min
451 elever, 38 klasser	0.8 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	10 min
84 elever, 5 klasser	0.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	22 min
136 elever, 9 klasser	2 km
Fagerlia videregående skole	6 min
960 elever, 65 klasser	3.6 km
Spjelkavik videregående skole	9 min
492 elever	5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gåseid EL	15 min

«Utrolig fin utsikt, koselig og alle er hyggelige. Her er det plass for alle, både gamle og unge:)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

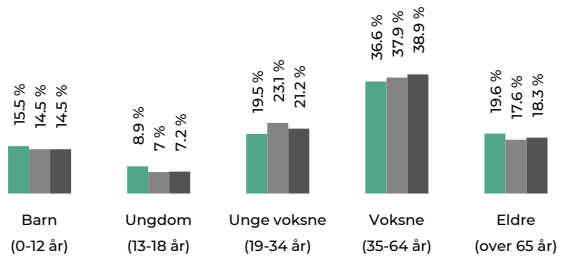
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Hatlen	1 734	736
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ratvikåsen barnehage (1-5 år)	11 min
28 barn	0.9 km
Ratvika barnehage (1-5 år)	15 min
77 barn	1.3 km
Åse barnehage (0-5 år)	4 min
80 barn	2.3 km

Dagligvare

Kiwi Hatlane	8 min
PostNord	0.7 km
Rema 1000 Gåseid	15 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Gateparkering
Lett 87/100

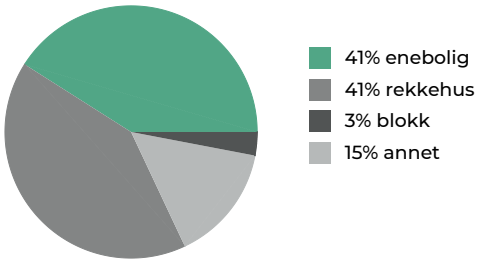
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Ålesund Tennishall Tennis	6 min 0.5 km
Tennisbanene - balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Sprek365 Lerstad	5 min
Family Sports Club Moa	6 min

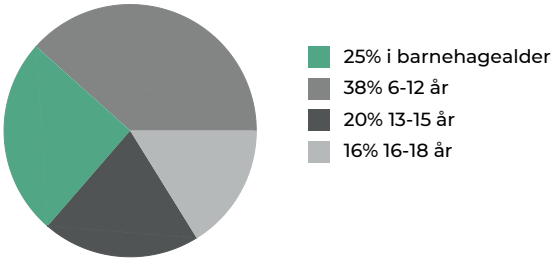
Boligmasse



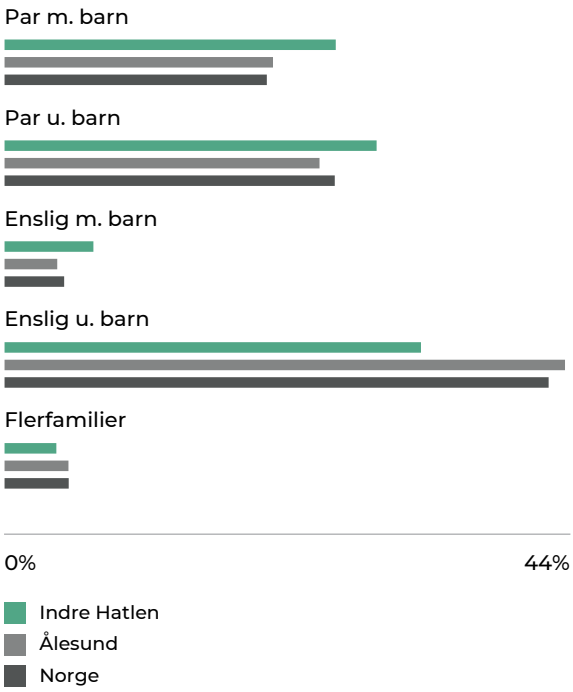
Varer/Tjenester

AMFI Moa	7 min
Sjukehusapoteket Ålesund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



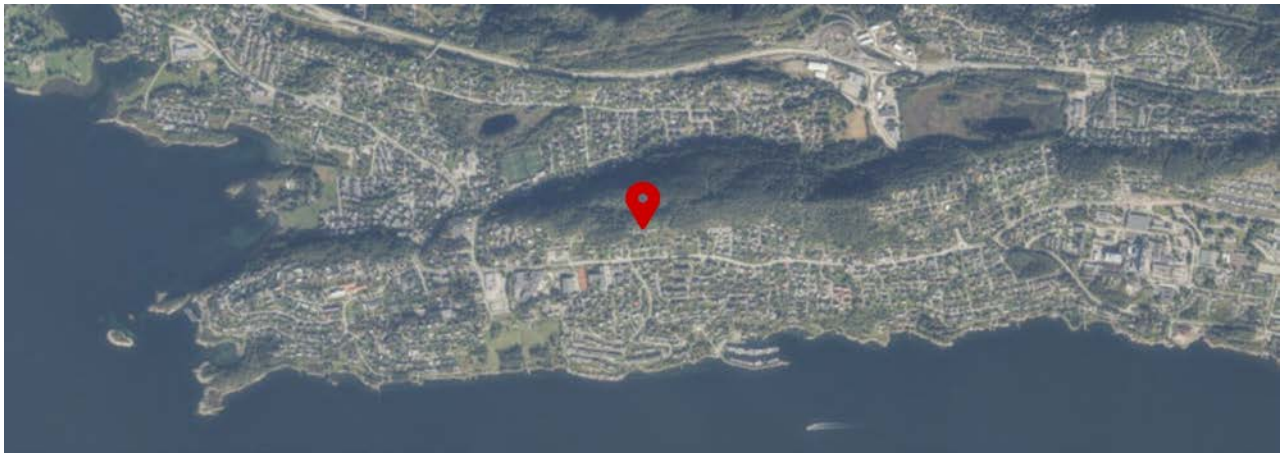
Familiesammensetning

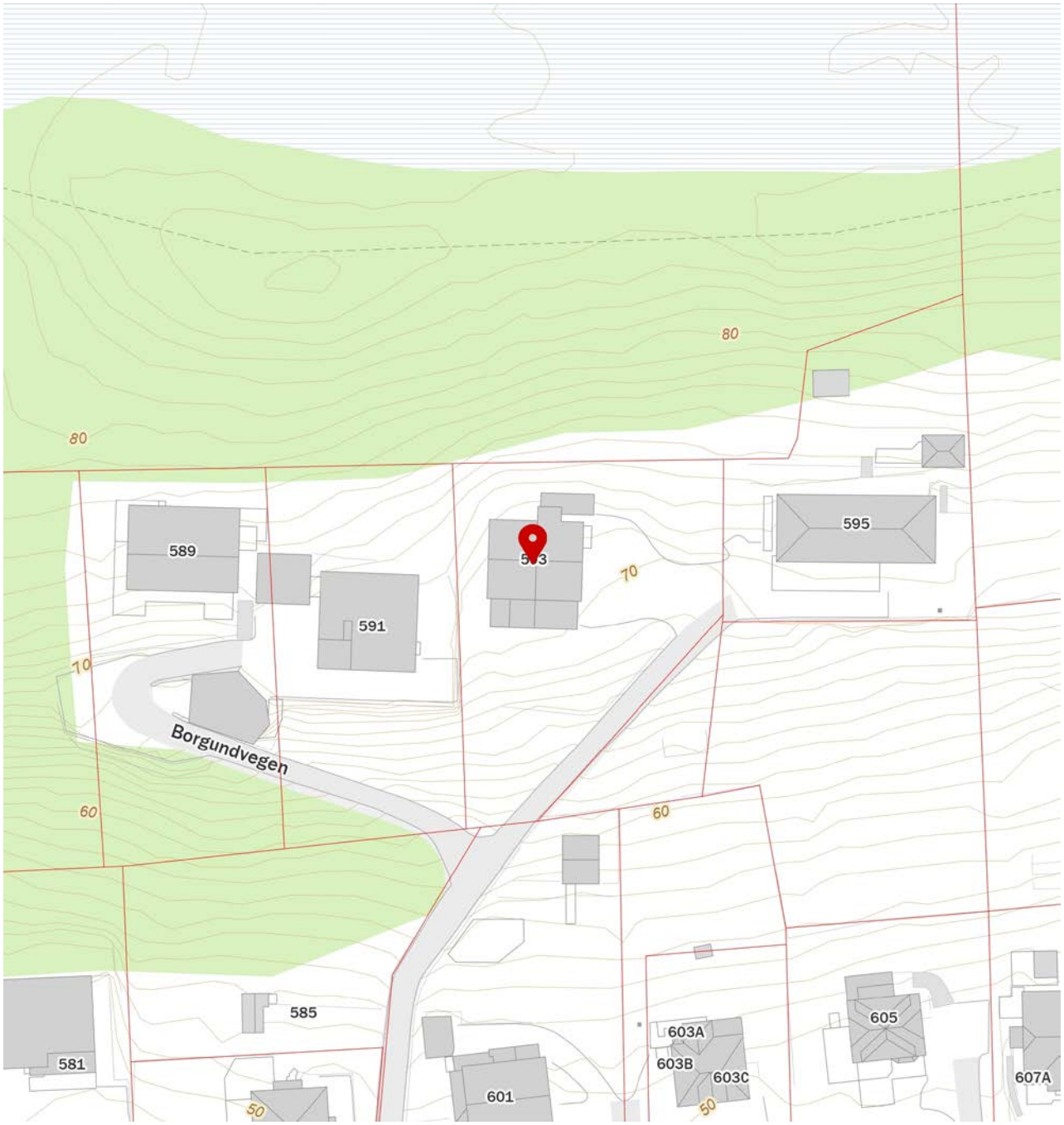


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

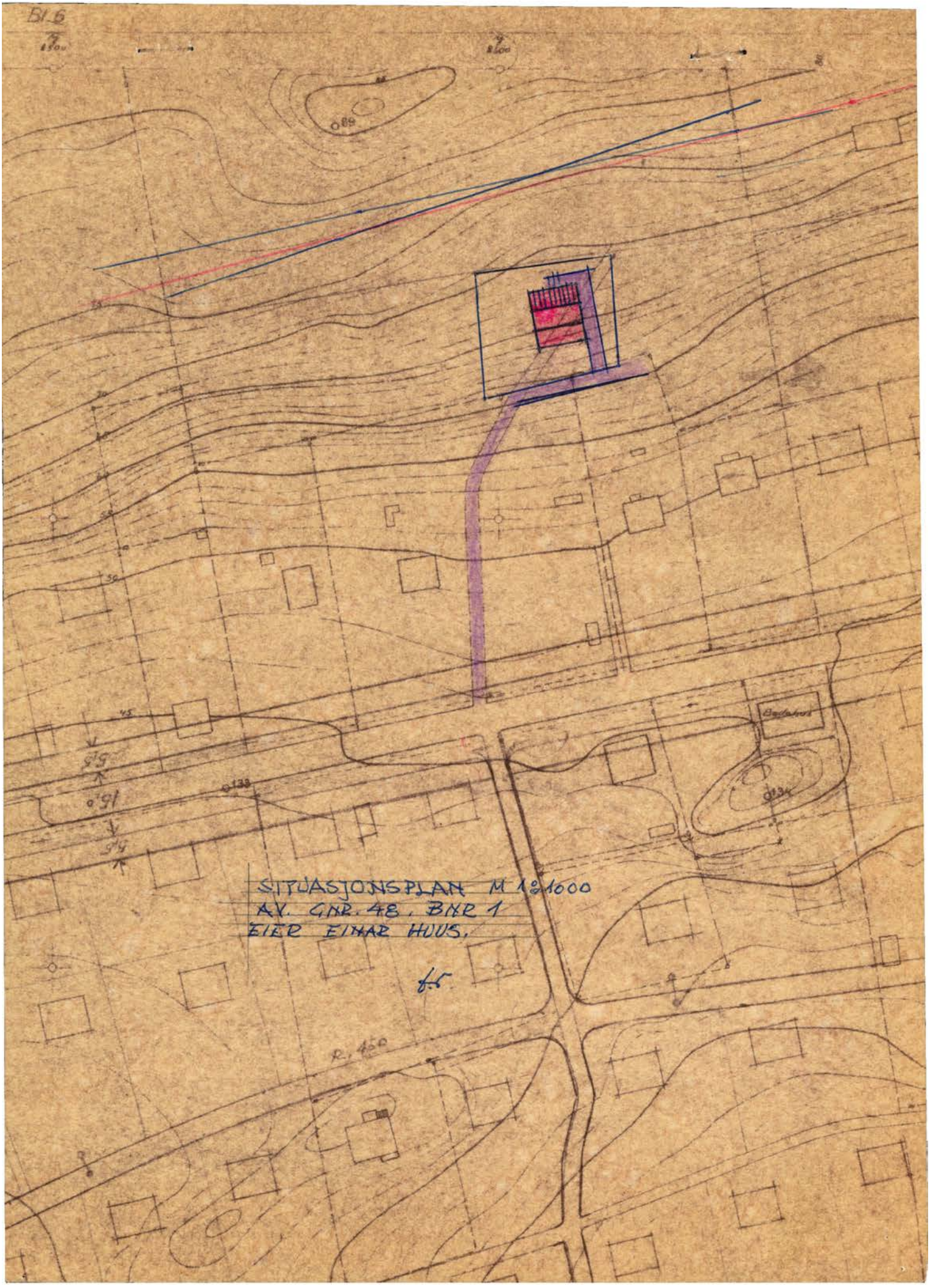
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



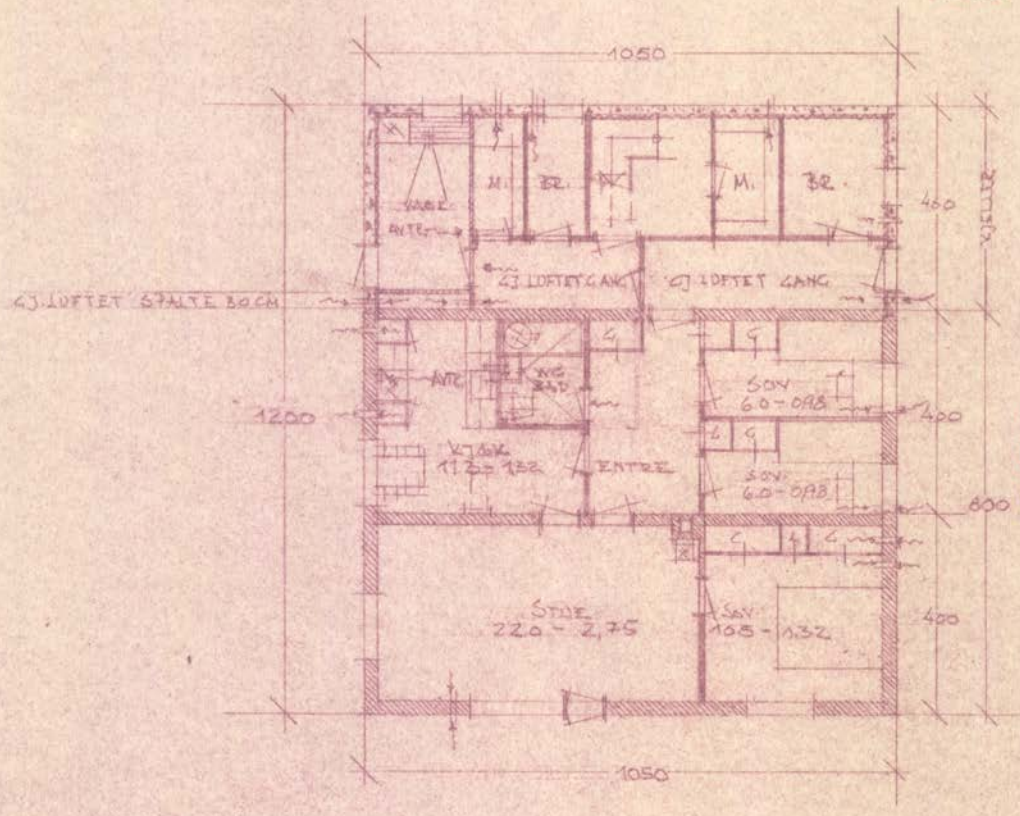


FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Bl 6
SITUASJONSPLAN M 1:1000
AV. GNR. 48, BNR 1
EIER EINAR HUUS.
f.f
R. 450

B.b-råd J. nr 148/60



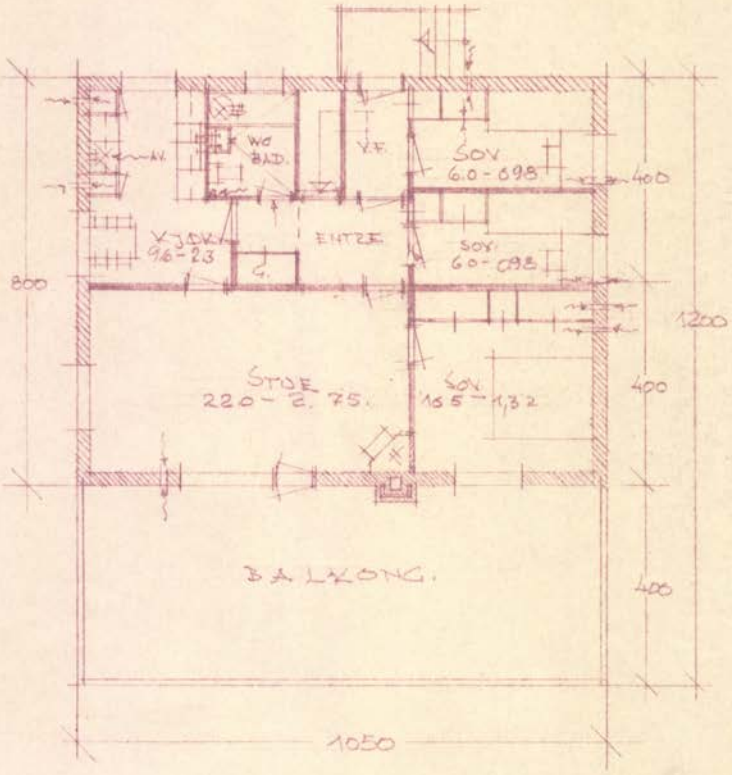
YTTERVEGG SYDØNSTED KJ.
KJELLER: 20 CM BETONG
+ 5 CM TREULLISEMENTR.
LEILIGHET: 1/2 ST. SEMENT
STEIN - 5 CM MAG. LECA
1/2 ST. LECA - PUSS.
BÆREVEGG: 1 ST. BETONG
SKILLEVEGG MELLOM
LEILIGHET - 20 CM LECA

Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
30/5 1960 Sak nr. 172.
bygningssjef

PLAN AV 1 ETG
M/ KJELLER. M. 1:100
BR. AREAL = 84,0 M².
LEIEAREAL = 75,0 M².

109/1

2-MANNSBOLIG I HATLANE FOR HR. BAGNAE HUUS, BORGUNDVN. 52, ÅLESUND, 29.8.59.
KORR. 3.5.60 [illegible]

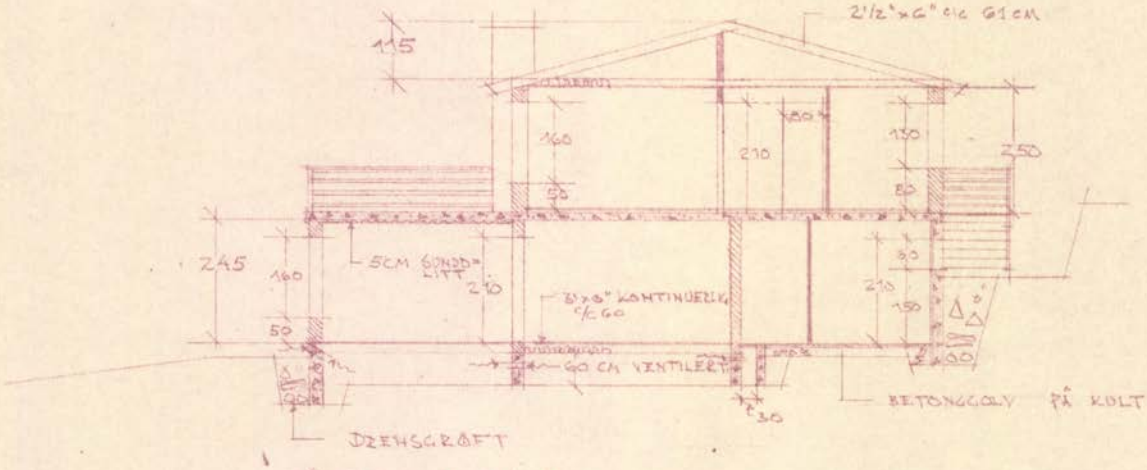


YTTERVEGGER SOM I 1. ETG
BJ.B. VEGG 2"x4"
LETTV. 1 1/2"x3"

PLAN 2. ETG
MÅL. 1:100
BR. AREAL = 84.0 M²
NETTO AREAL = 75.0 M²

109/2

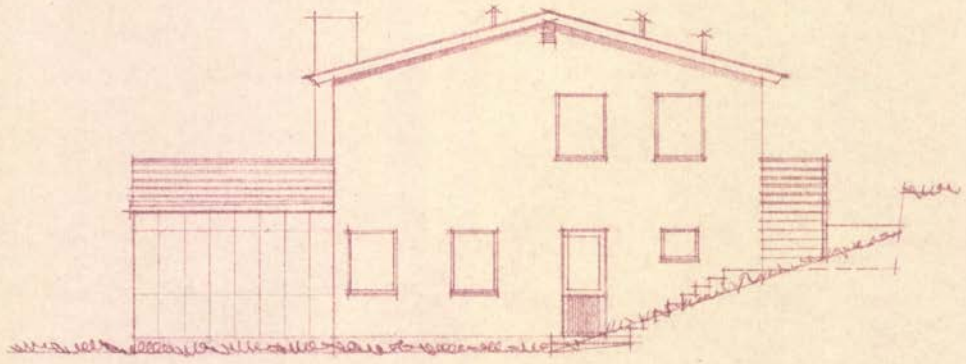
2-MANNSBOLIG I HATLANE FOR HR. ZACHAR HOUS. BORGUNDVN. 52. ÅLESUND, 29.8.58
KORR. 3.5.60 Johnsen



SNITT. M. 1:100.

109/3

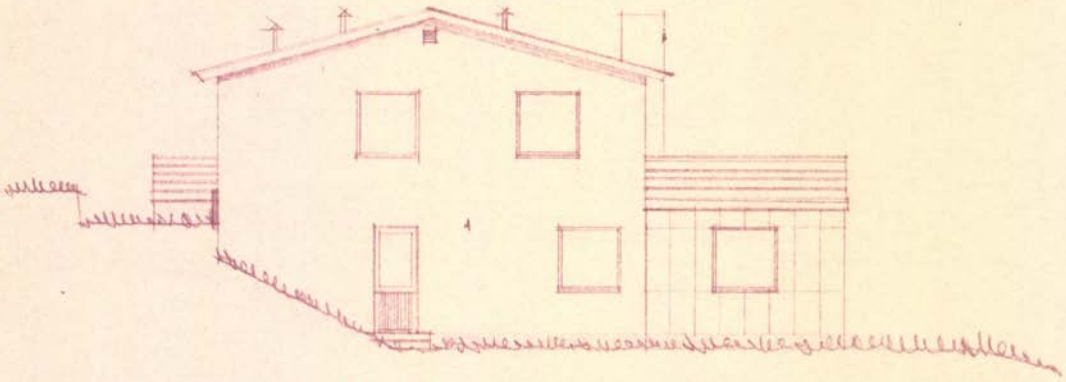
TOMANNSBOLIGI HATLANE FOR HERR RAGNAR HUUS. SØRGUNDVN. 52. ÅLESUND. 29.8.59



MST. 1:100

109/4

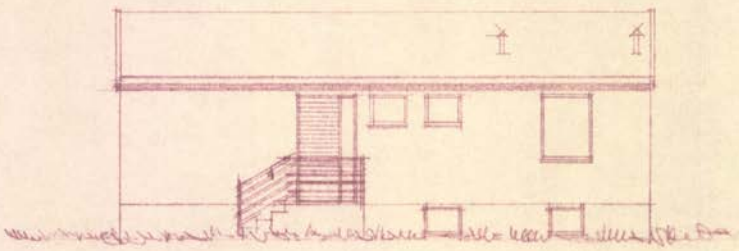
TOMANNSBOLIG I HATLANE FOR HERR RAGNAR HULS, BORGUNDVN. 52. ÅLESUND, 29.8.59.



VEST. M. 1:100

109/5

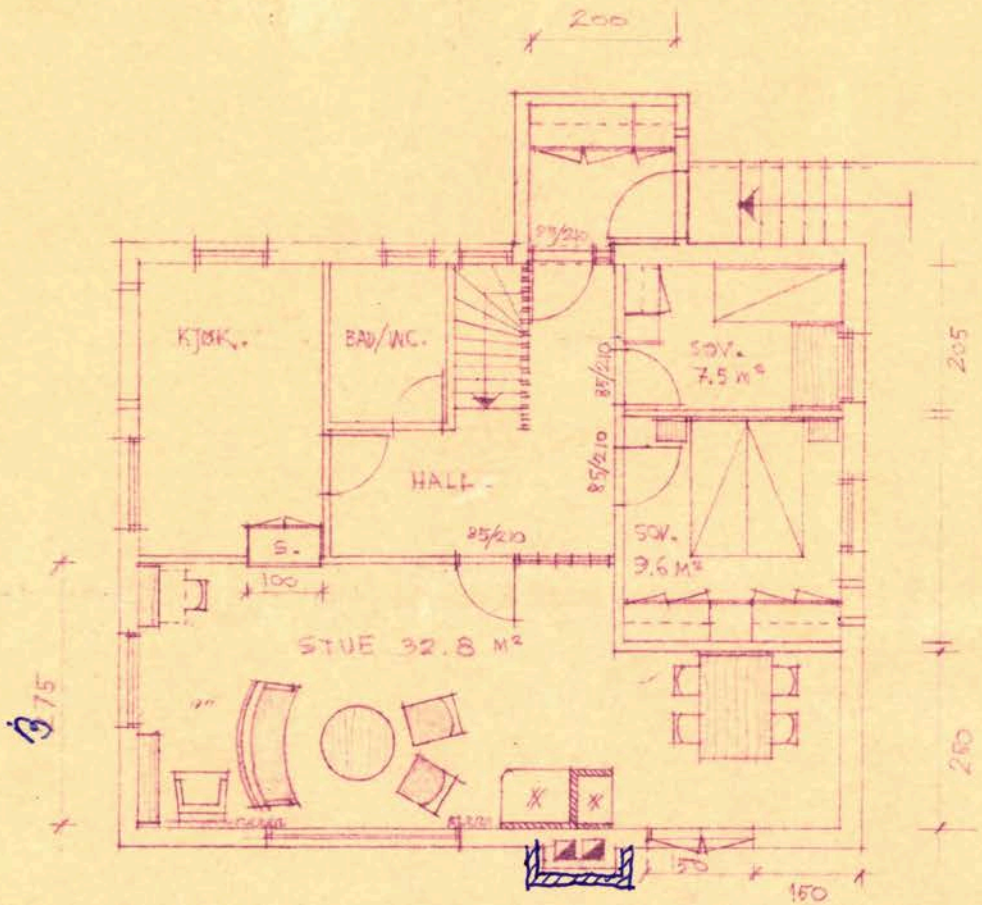
TOMANNSBOLIG I HATLANE FOR HERR ZACHAR HUUS, BORGUNDVN. 52, ÅLESUND. 29.8.59



NORD. 1:100

109/7

TOMANNSBOLIG FOR HERR RAGNAR HUUS. BORGUNDVN 52. ÅLESUND. 29.8.59



PLAN 2 ETG. M. 1:100.

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 11/3 1962. Sak nr. 53

F. Brunn.
~~bygningssjef~~

Tilbygg

HR. RAGNAR HUUS. HATLANE * /01
TOMANNSBOLIG, PLANLØSNING 2 ETG M. 1:100

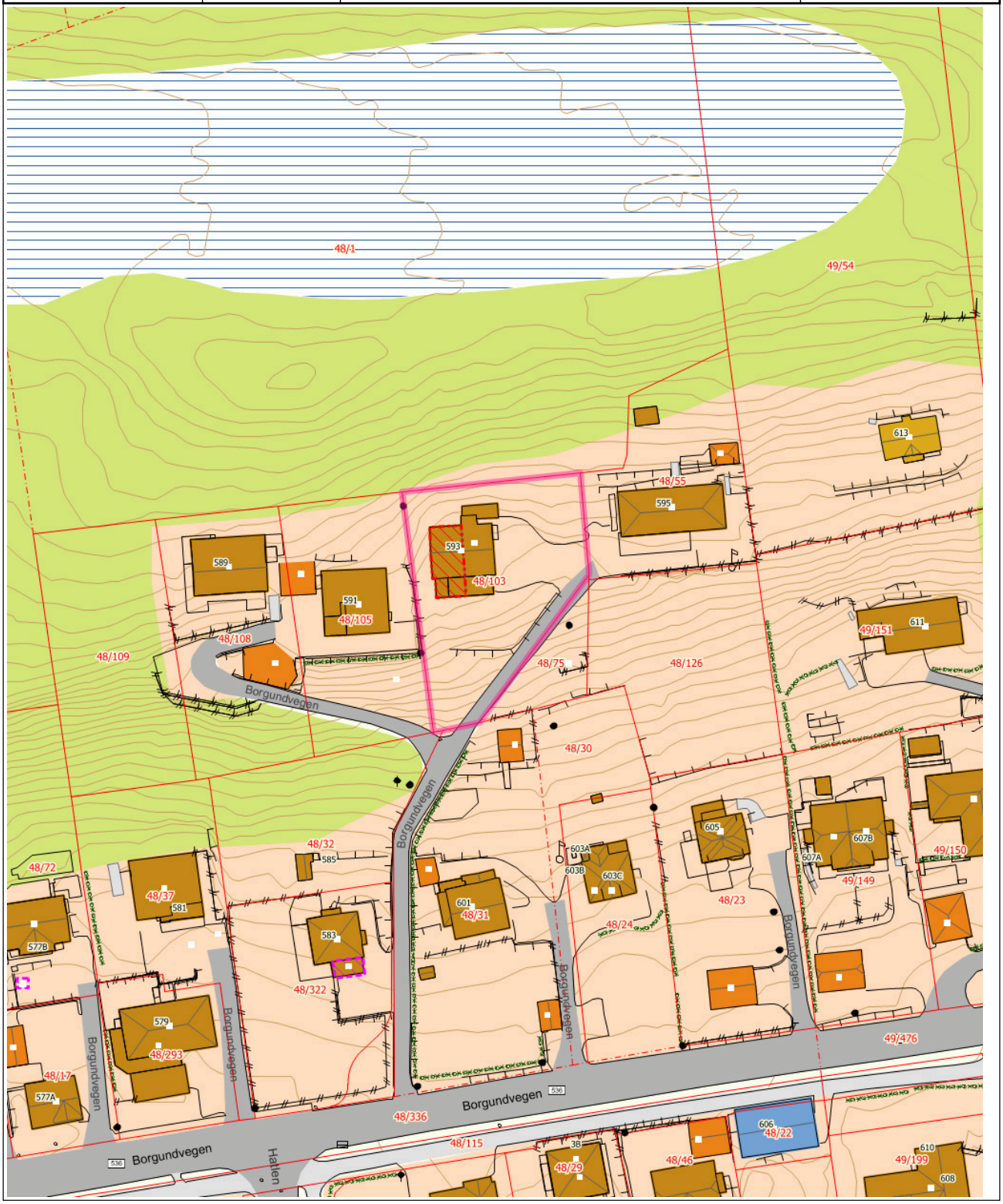
ÅLESUND. 13.2.1962 Kjell Stenvik Sliming.
INT.ARK. N.I.L.

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 593 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

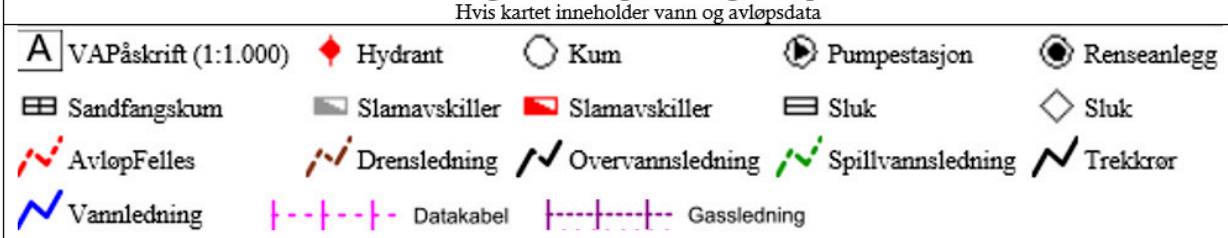
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje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

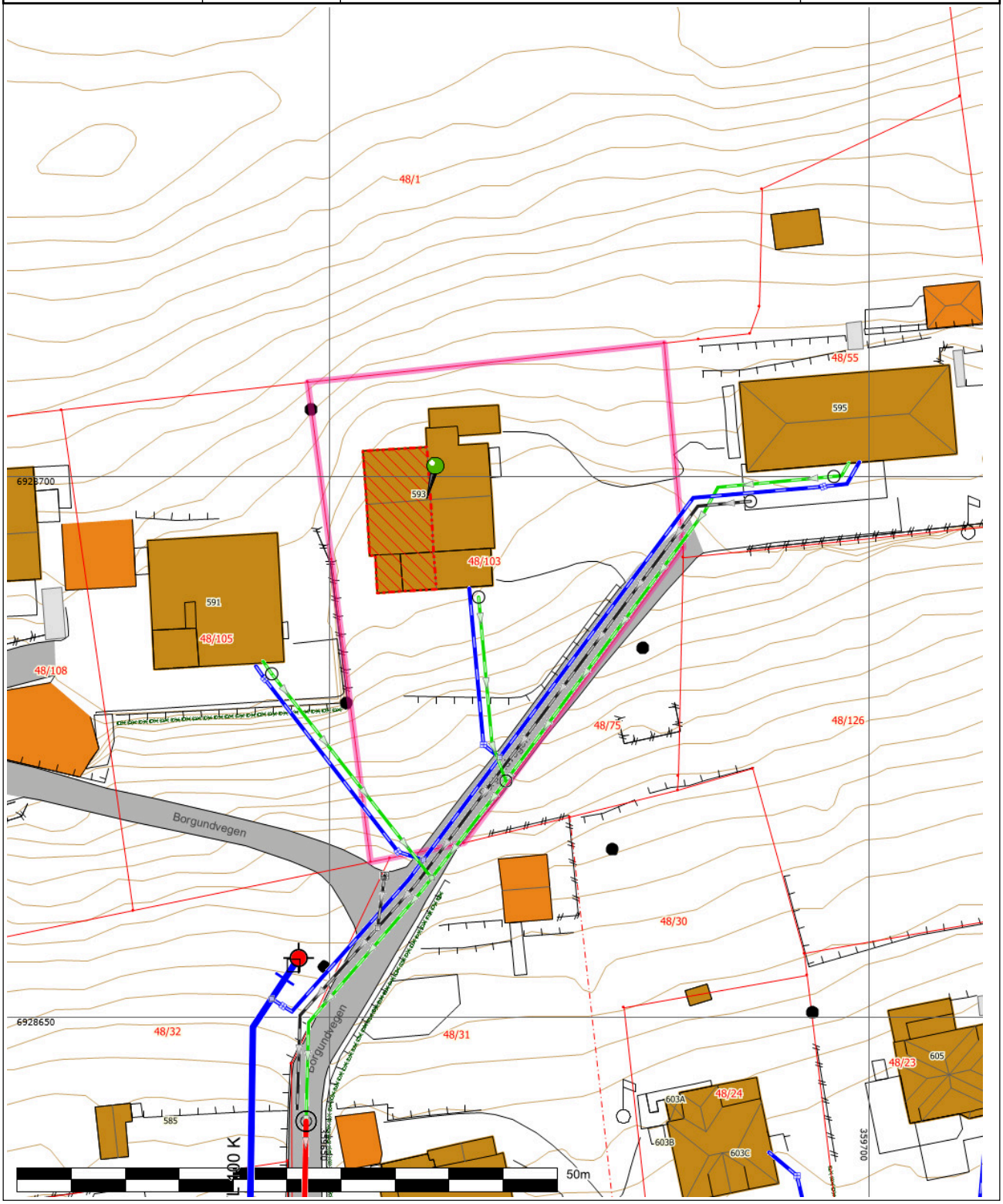
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 593 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Bygg godkjent revet	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Hydrant	Kumlokk	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 593 6016 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

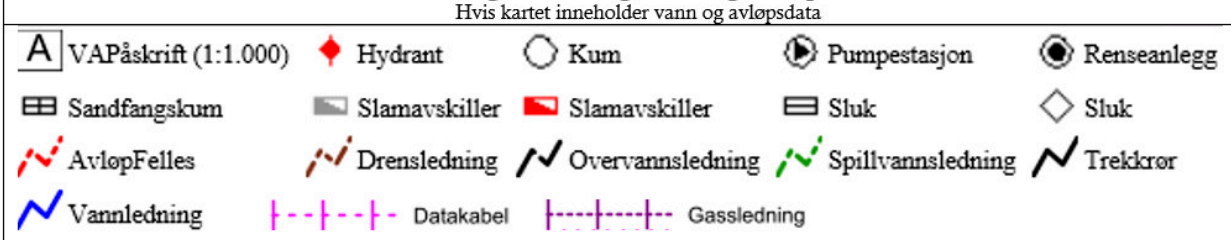
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gang- og sykkelveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Hekk
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Næring og carport
- Trapp
- Fylkesveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- MurLoddrett
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Takoverbygg
- Fritidsbolig
- Gang- og sykkelveg
- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Bygg godkjent revet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg

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: 48	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 593 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

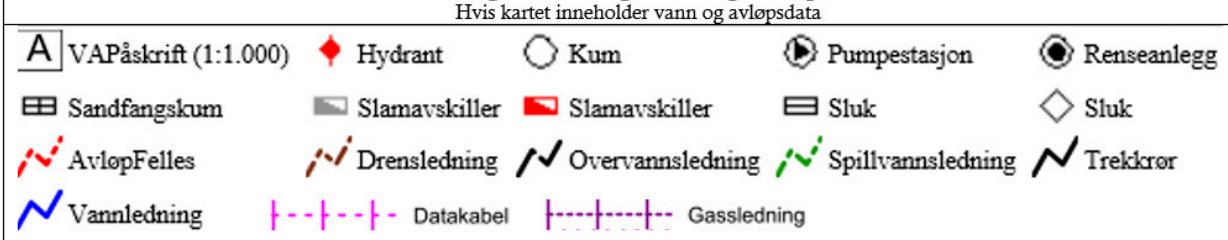
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Offentlig friområde

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

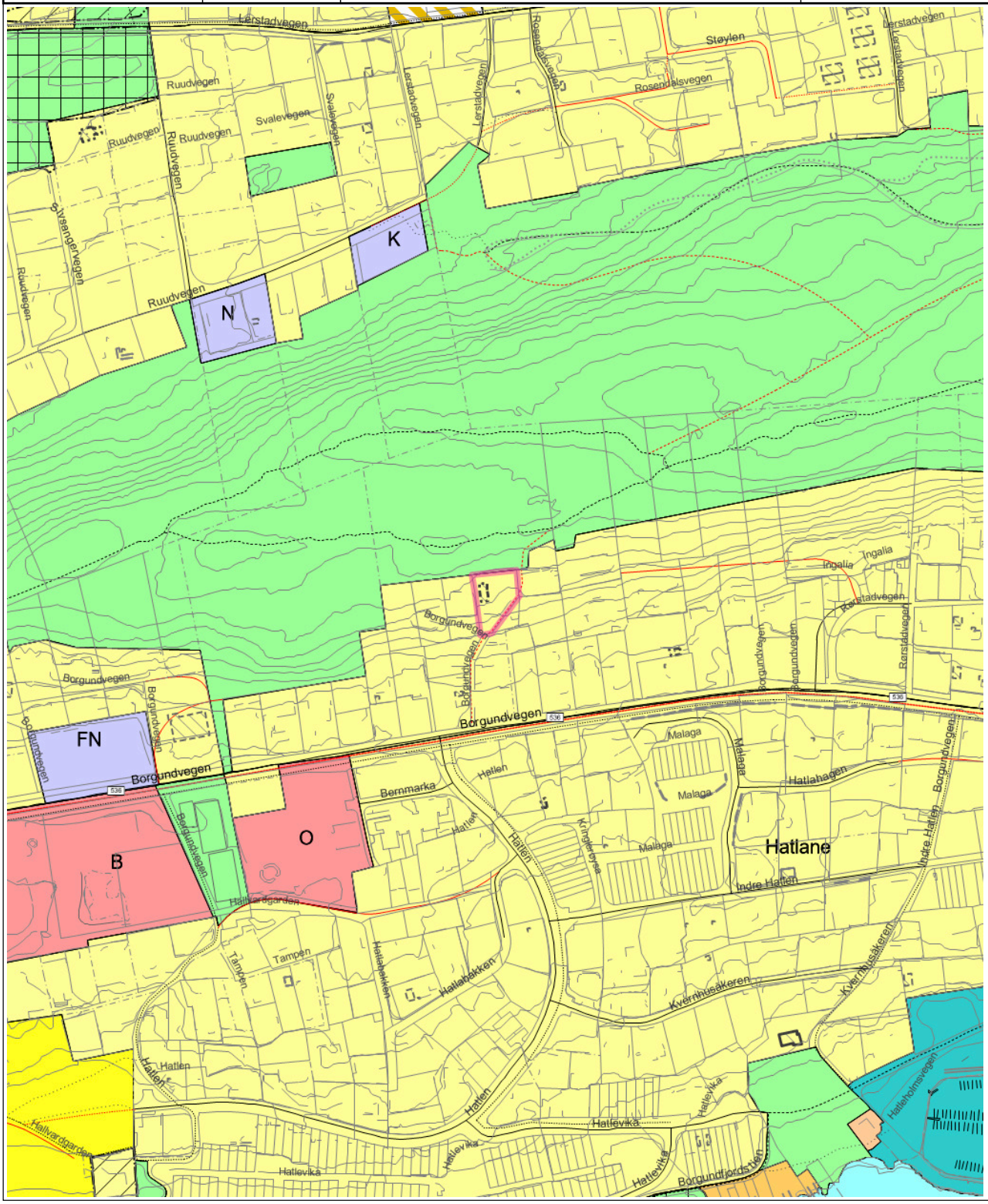
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 593 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

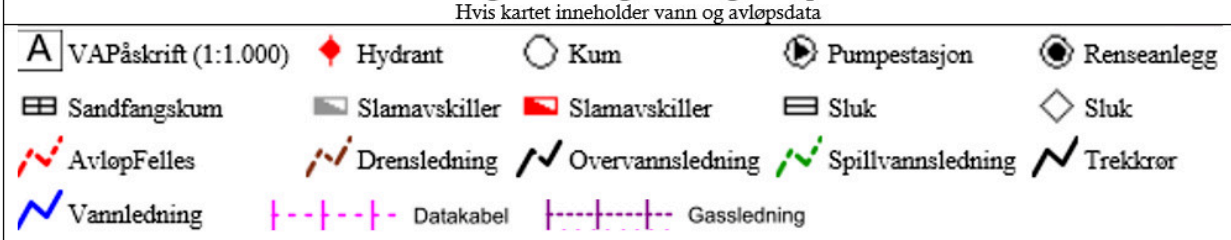
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**48**	**103**	**0**	**0**

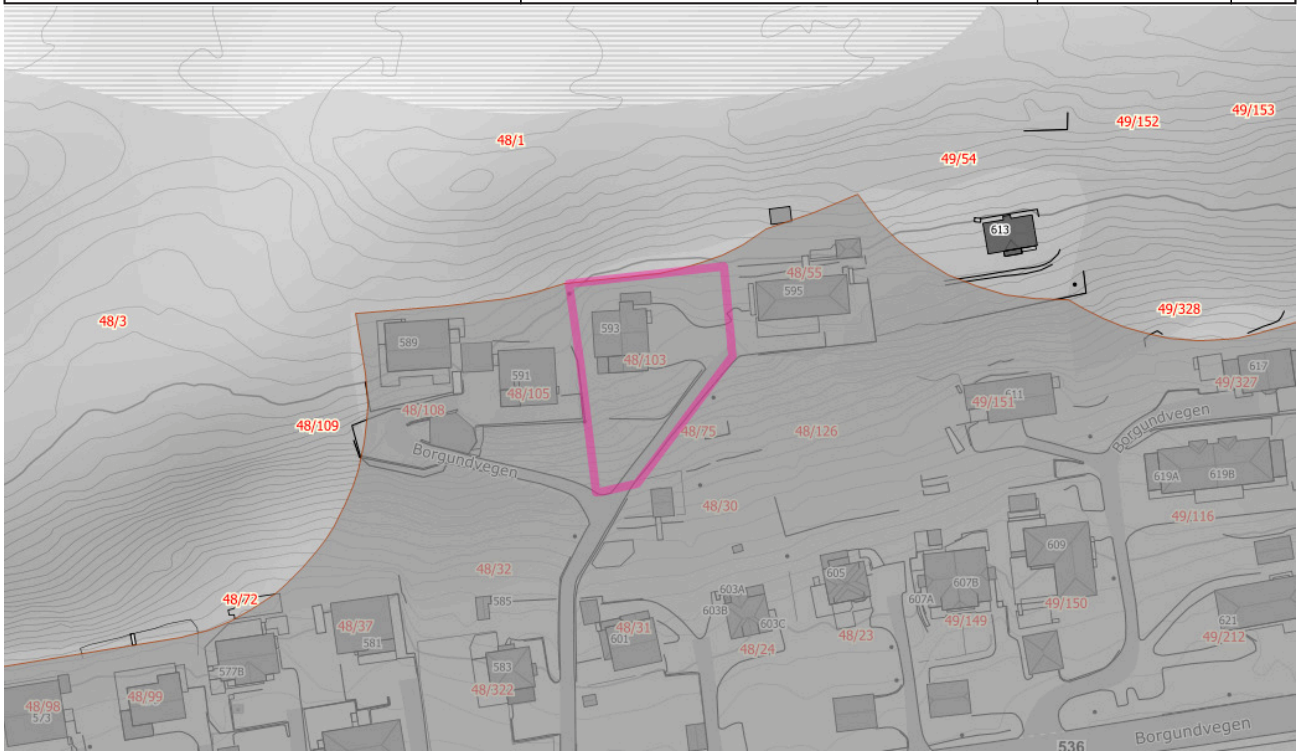
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (12)

- Tettsteder 2025
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Marin grense
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Flom aktsomhetsområder
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Radon aktsomhet
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå

Befolkning

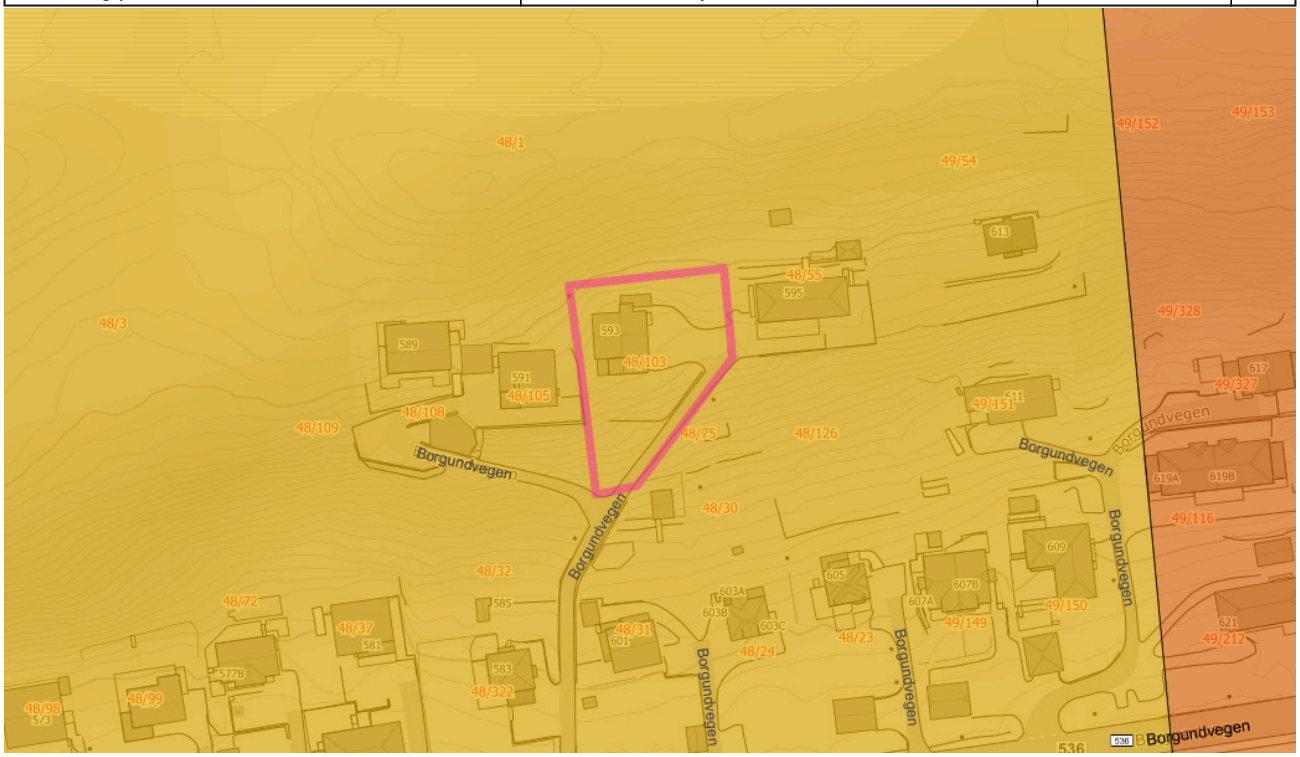
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1142.62m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

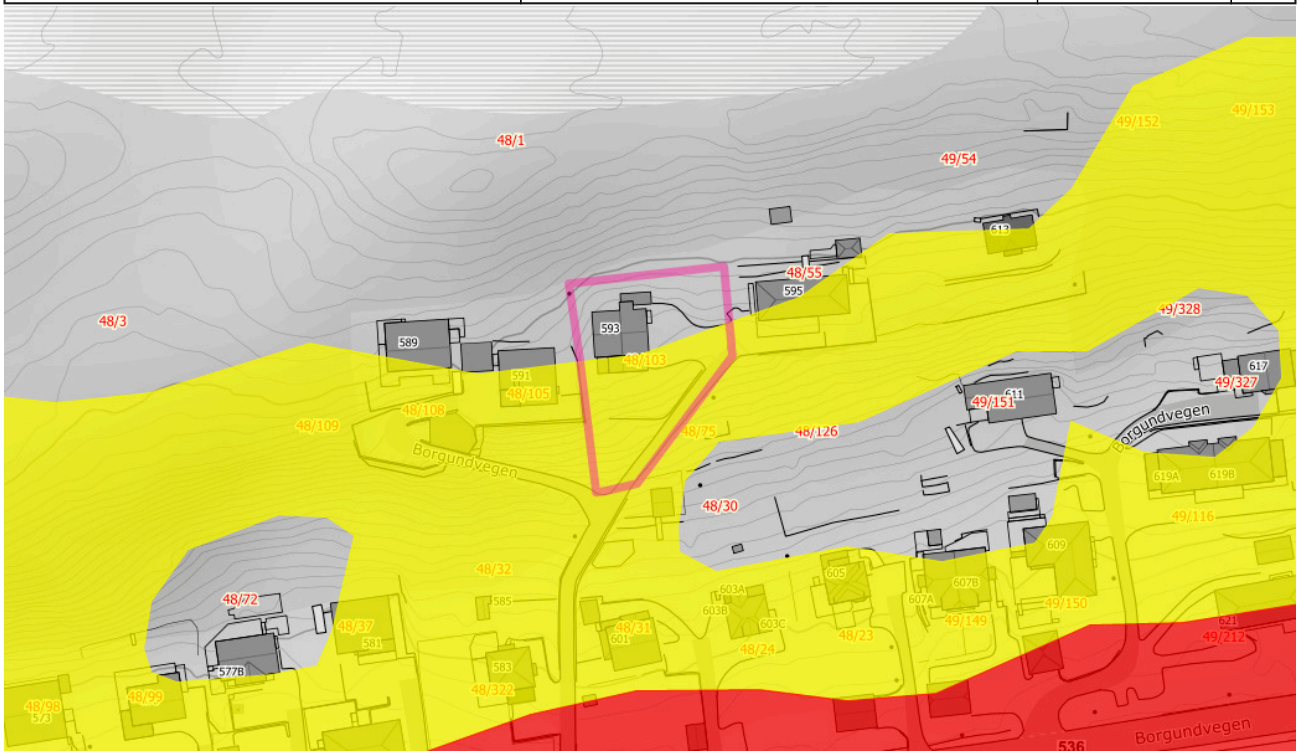
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2025-10-23	Kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		637.64m^2

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

Friluftsliv

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



Nærturterreng Grønnkorridor

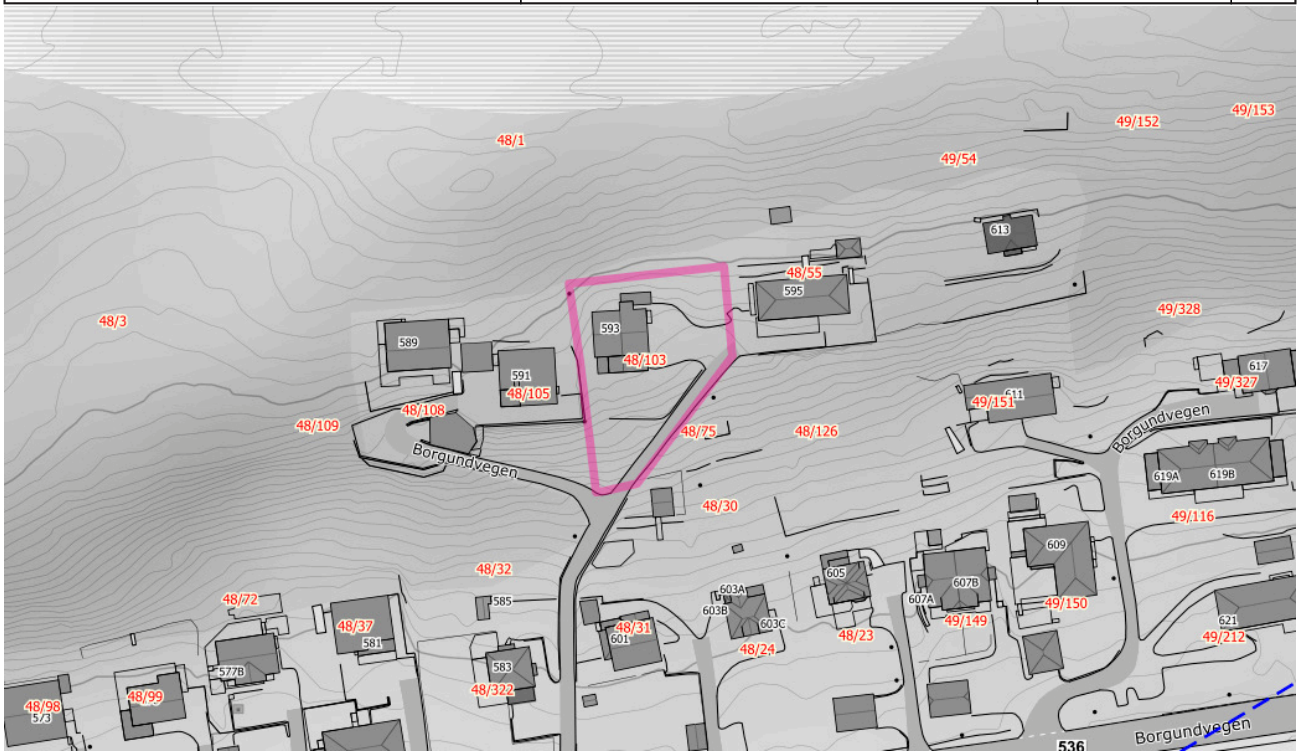
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grønnkorridor	1	x		154.3m^2

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotrute	Sykkelrute
AnnenRute	Skiløype	Nærturterreng
Leke- og rekreasjonsområde	Marka	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
Jordbrukslandskap	Utfartsområde	Store turområder med tilrettelegging
Store turområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder	Andre friluftslivsområder
Bestemmelsesområde marka		

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Marin grense	Norges geologiske undersøkelse	2024-01-23	Kart



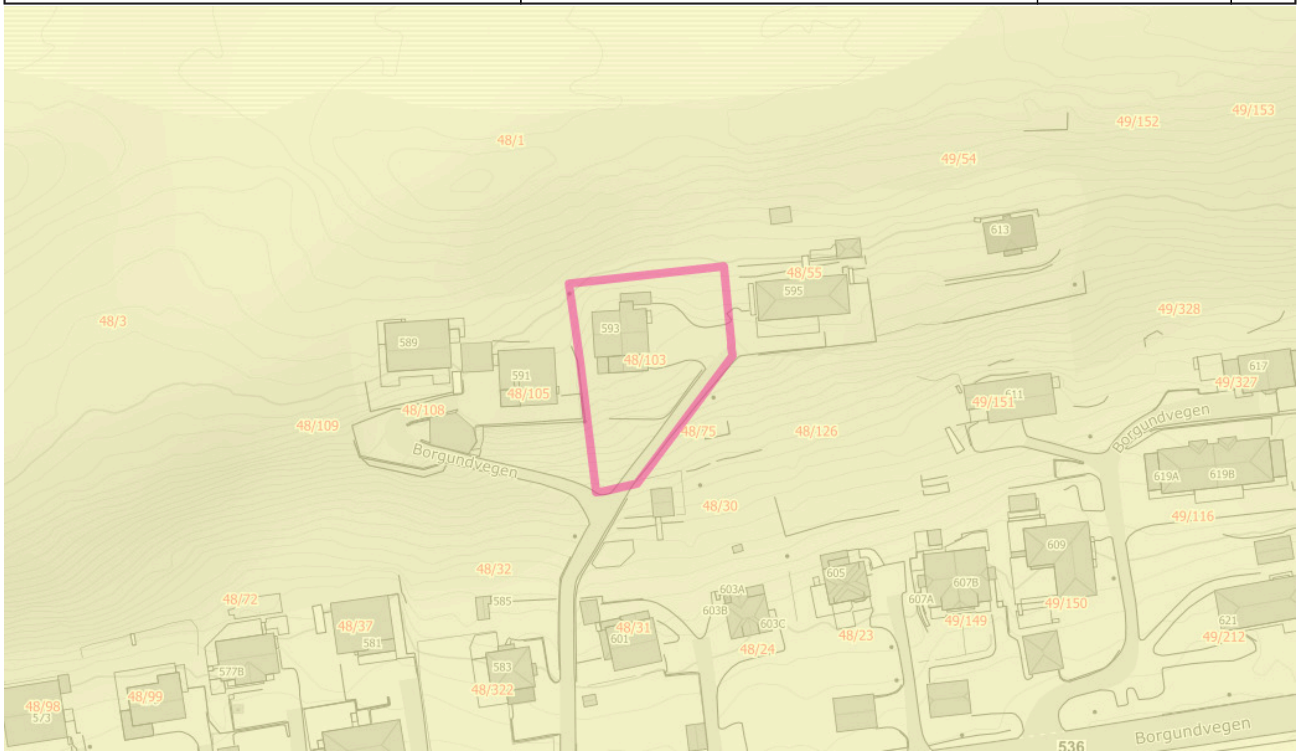
Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOmråde ref punkt, Løsmasse	LGNOmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1142.66m^2

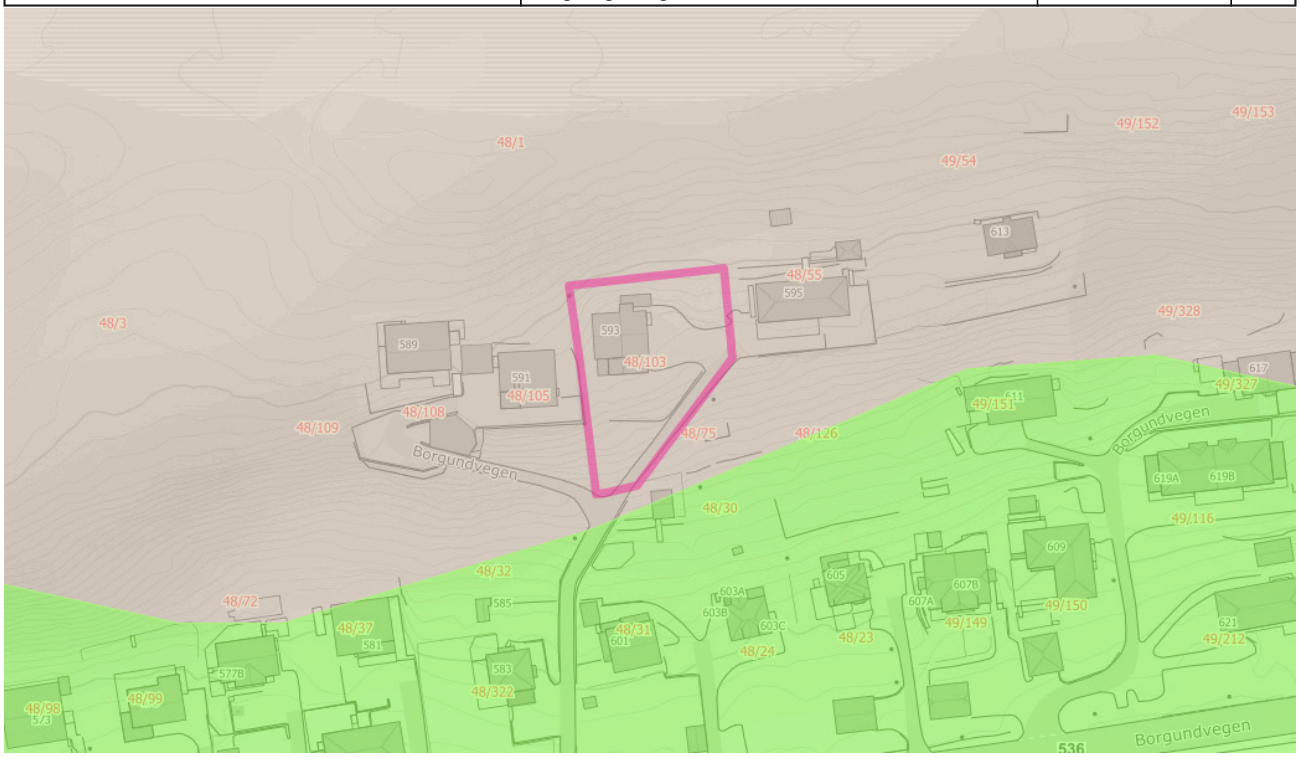
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

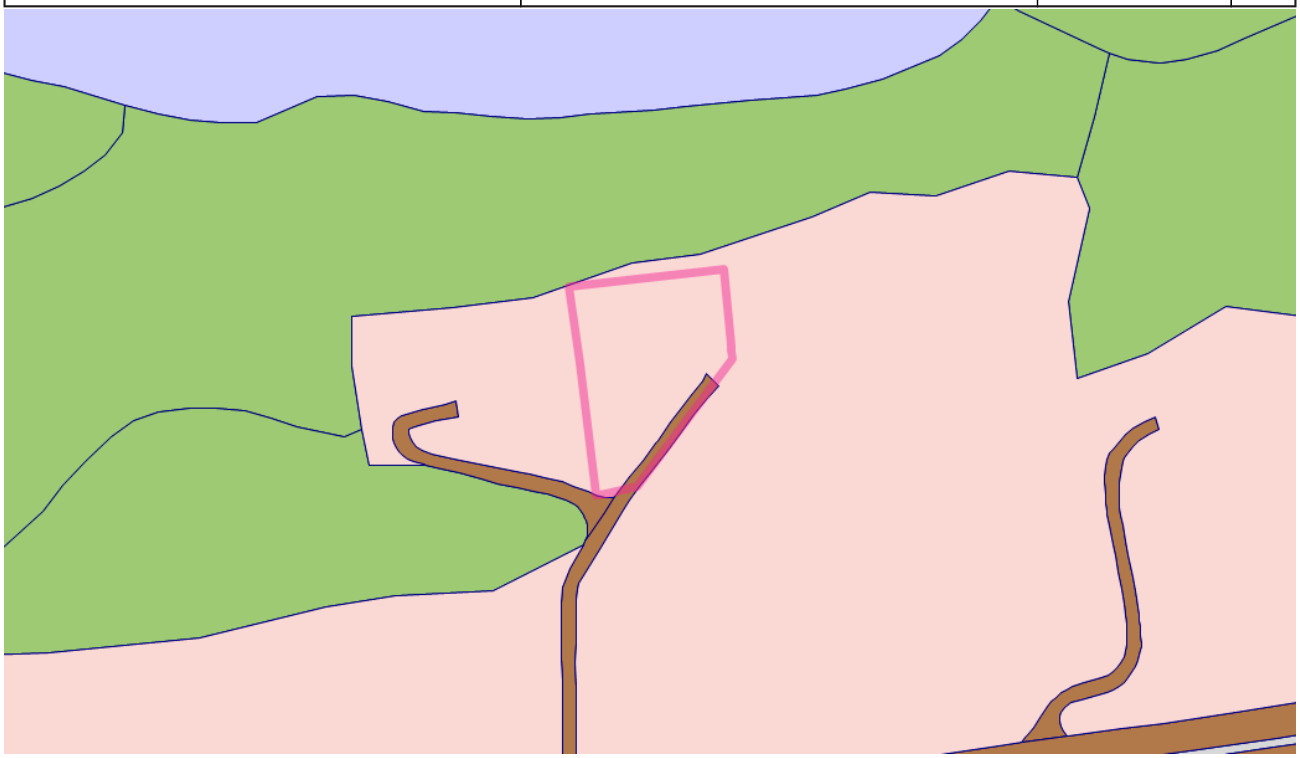
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd
Samferdsel
Skog
Åpen fastmark
Myr

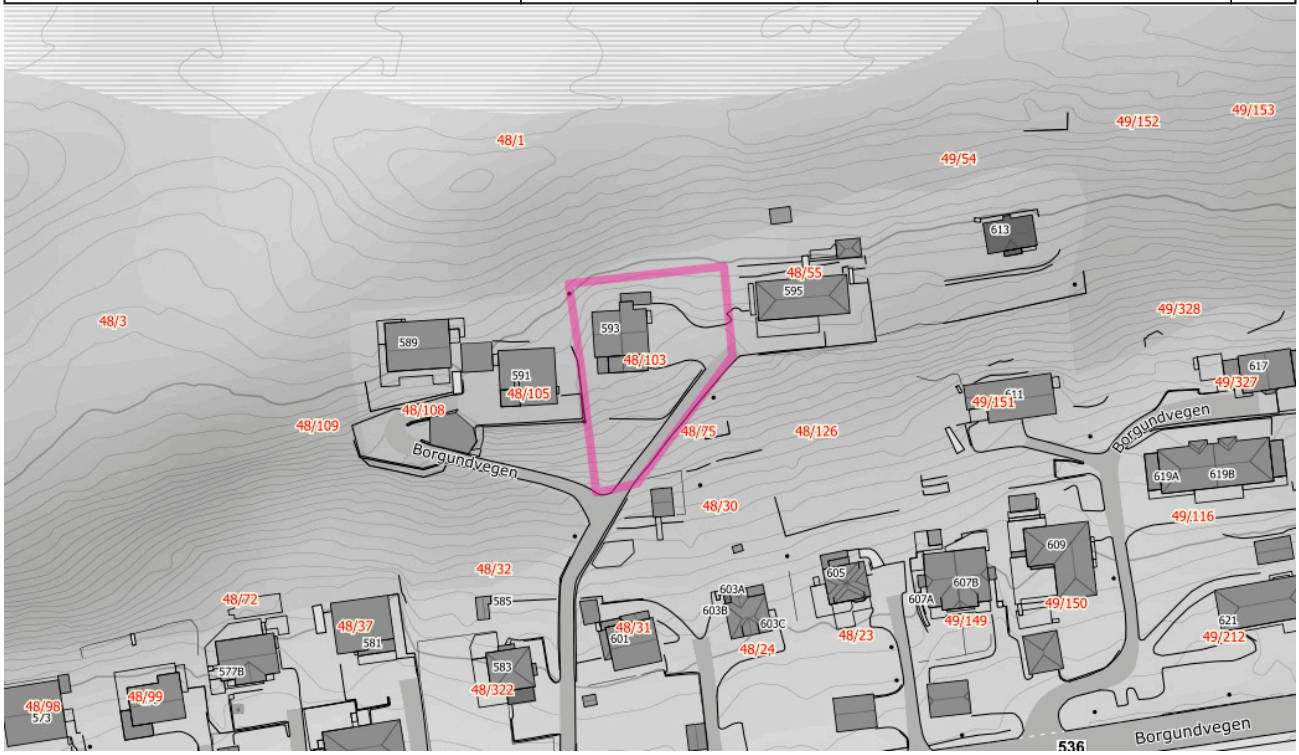
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1071.52m^2
Samferdsel	1	x		71.14m^2

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



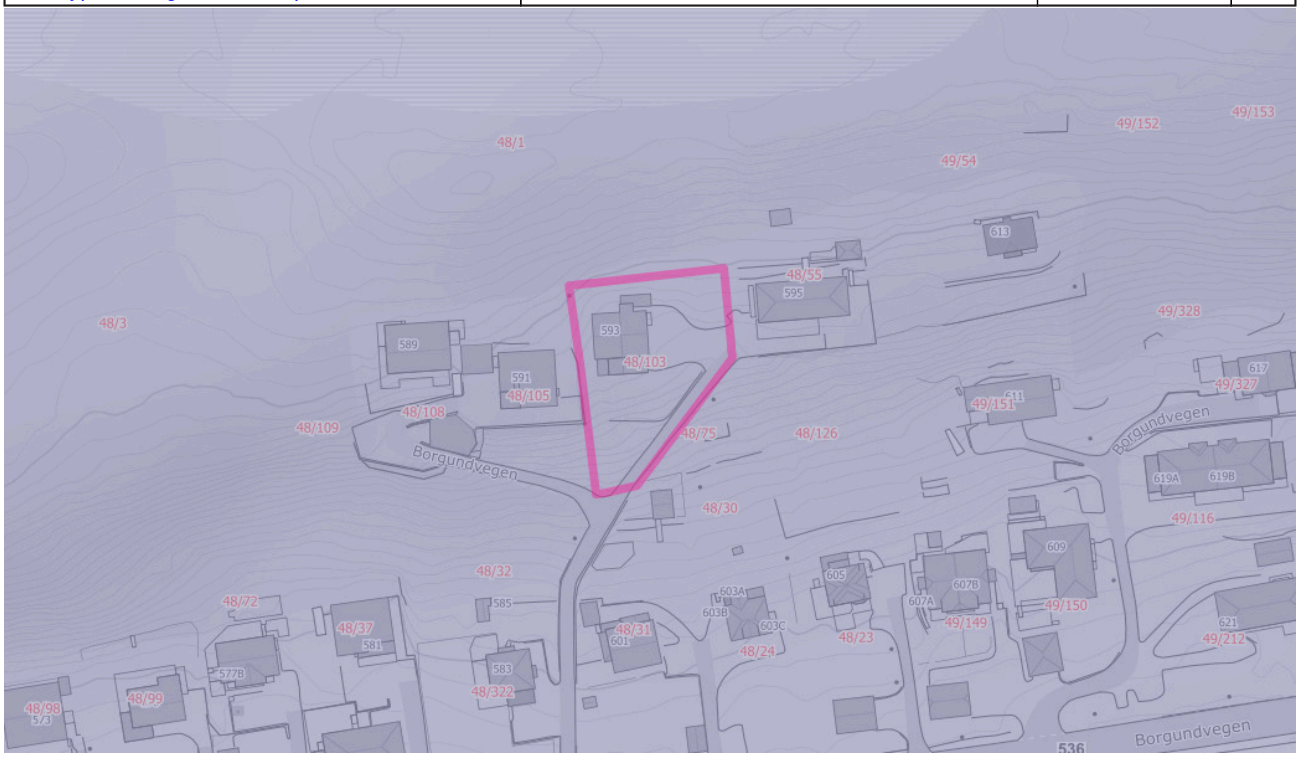
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1142.66m^2

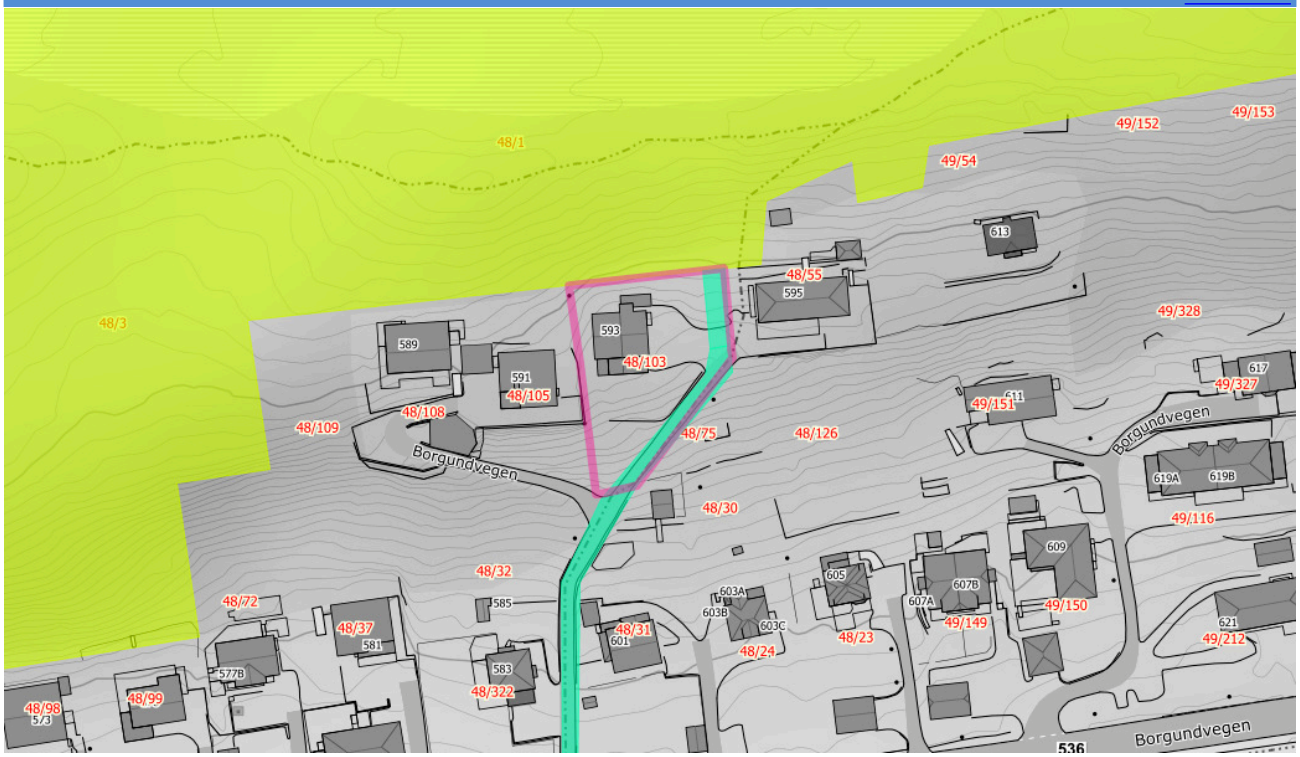
Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr
Naturtyper - Slåttemark
Innenlandslandskap
Marine landskap

Plan

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Link til kart



Grøntkorridor

Nærturterreng

Turveg/turdrag

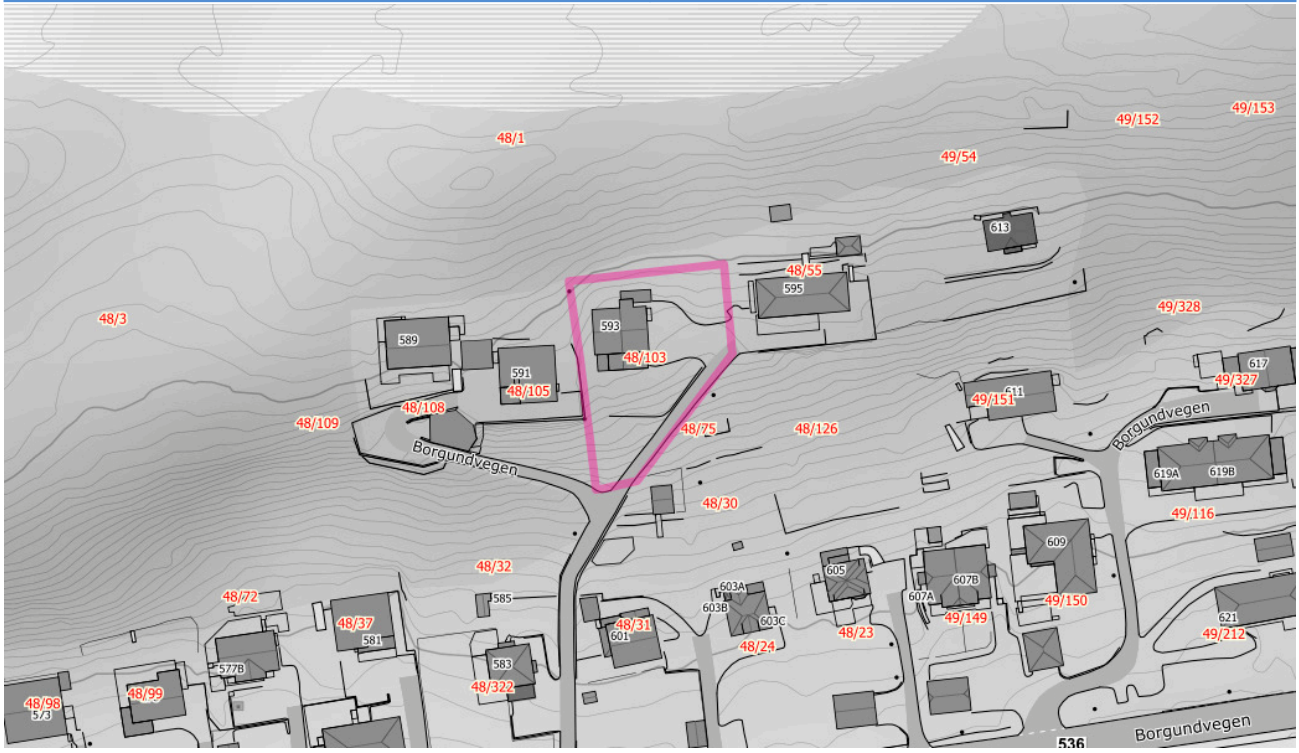
Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grøntkorridor	2	x		200.21m^2
Nærturterreng	1	x		1.06m^2
Turveg/turdrag	1	x		

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Marka	Utfartsområder
Parkering for turområde	Kulturlandskap	Andre friluftsområder
Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass	Gangveg
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

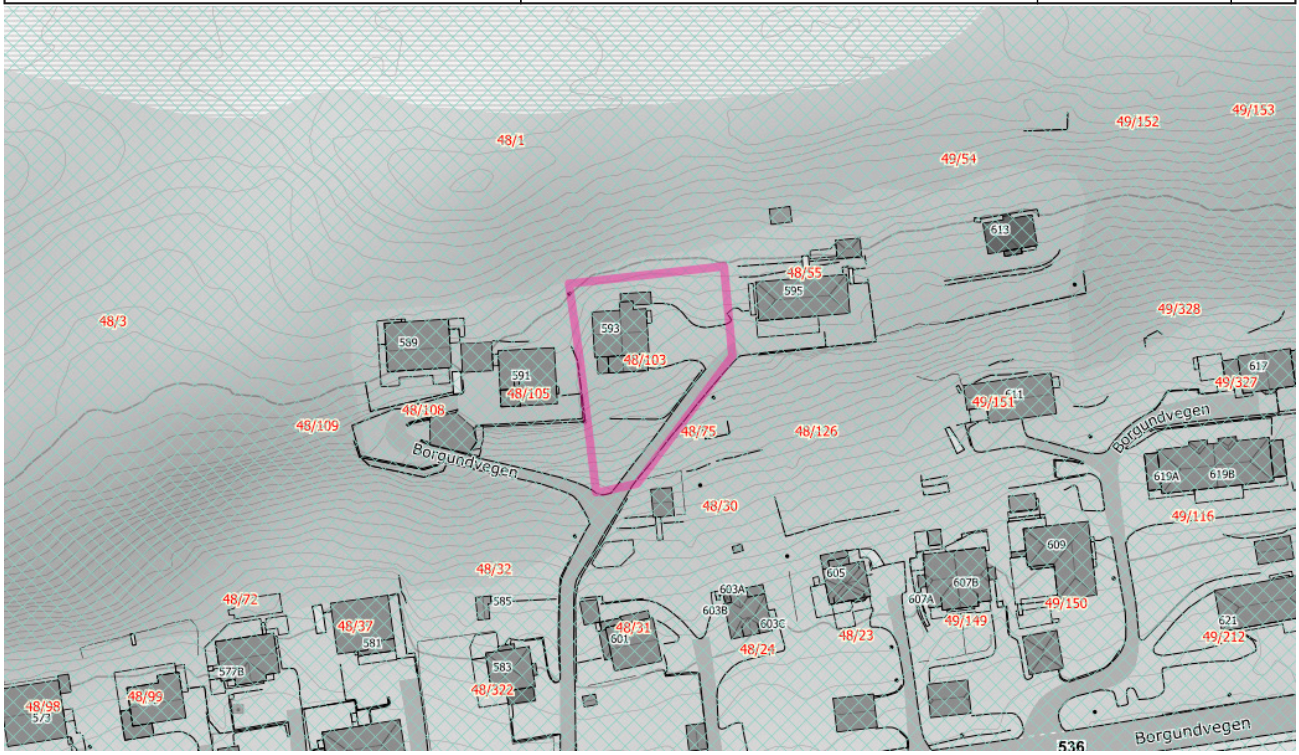
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



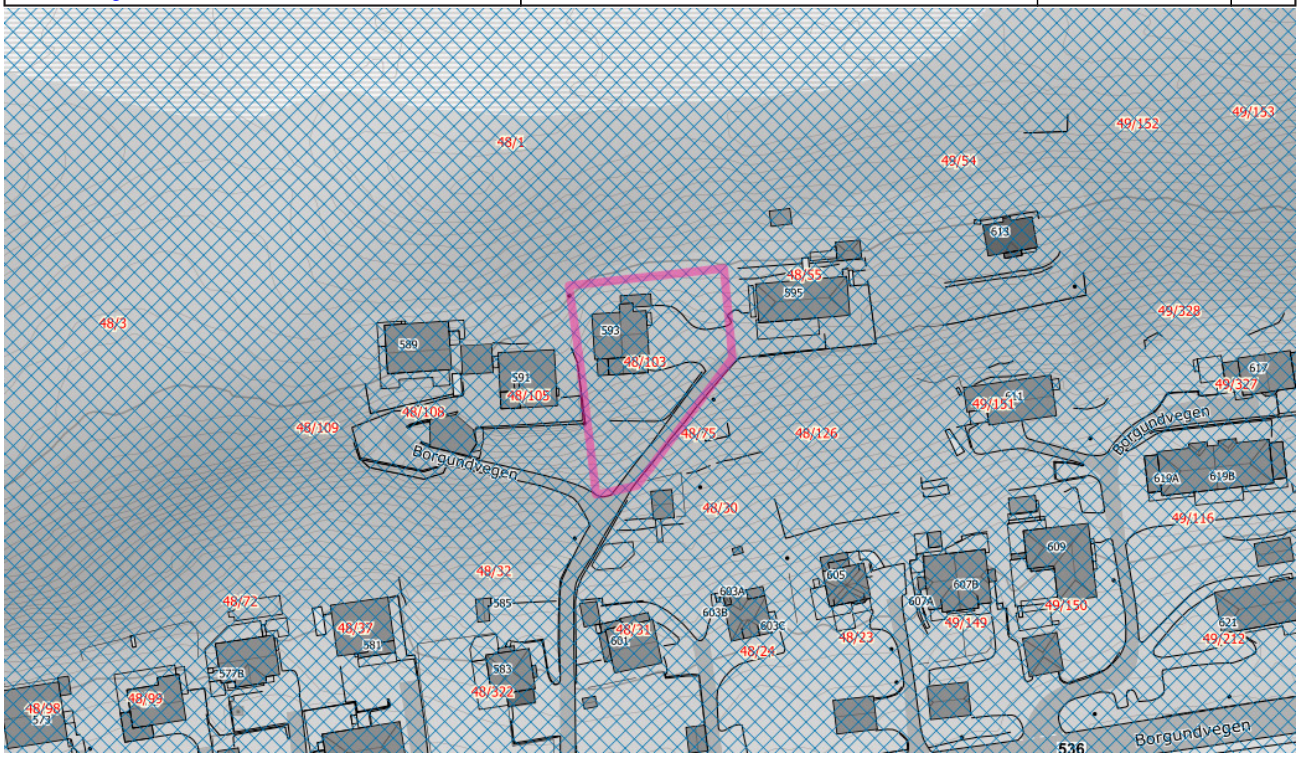
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-04-05	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1142.66m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	48	103	0	0	1	1142.66m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	1	76.63m^2
Enebolig	1	92.70m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Friområde	Nåværende	1.47m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	1141.19m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504254	Hatlaåsen-Åsemulen, reg plan for friområdet H	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	101.18m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Offentlig friområde	101.18m^2

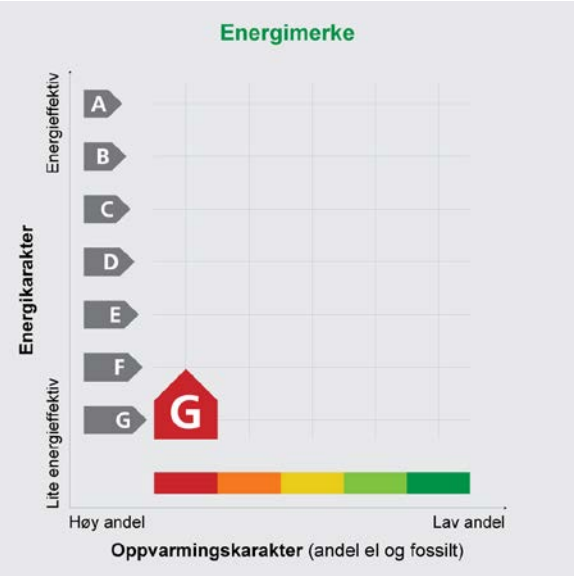
Datasett uten treff/status ukjent (56)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låssettingsplasser
Dyrkbar jord	Jordkvalitet
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	borgundveien 593
Postnr	6016
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	48
Bnr.	103
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1250870
Dato	19.04.2021



Innmeldt av	leif inge grønning

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: borgundveien 593
Postnr/Sted: 6016 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.04.2021 14:54:05
Energimerkenummer: A2021-1250870
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: leif inge grønning

Gnr: 48
Bnr: 103
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 11: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0091/26
Adresse: Borgundvegen 593, 6016 ÅLESUND, gnr. 48, bnr. 103 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel
Tlf: 926 62 972
Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.06.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/