PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra matrikkelen

Seksjonering

Byggetegninger

Ferdigattest

Kart

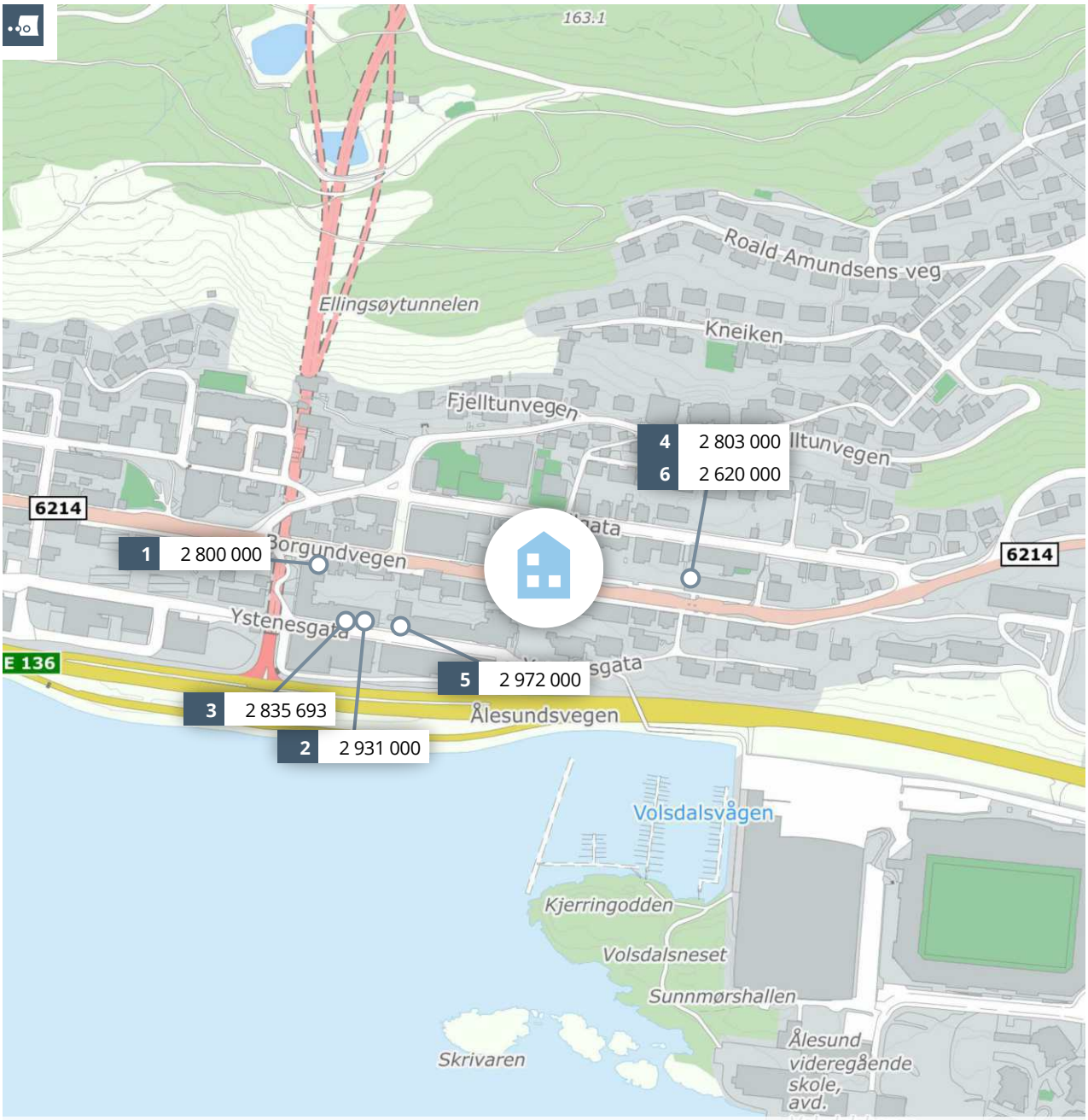
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Info fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDVEGEN 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 09.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundvegen 69, 6007 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 133 BNR 59 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VOLSDALSVÅGEN

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	43 284
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1906

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgundvegen 52 58 m² 1917 1. etg 2 sov	29.10.2024	2 800 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**48 276**
2 Ystenesgata 35 B 70 m² 1949 3. etg 2 sov	31.05.2024	2 200 000	**2 100 000**	831 000	2 931 000	**41 871**
3 Ystenesgata 35 A 71 m² 1949 1. etg 2 sov	20.06.2024	2 000 000	**2 000 000**	835 693	2 835 693	**39 939**
4 Borgundvegen 83 A 68 m² 1958 2. etg 2 sov	31.10.2024	2 850 000	**2 700 000**	103 000	2 803 000	**41 221**
5 Ystenesgata 37 A 91 m² 1950 1. etg 2 sov	31.05.2023	2 590 000	**2 590 000**	382 000	2 972 000	**32 659**
6 Borgundvegen 83 A 67 m² 1959 2. etg 2 sov	04.07.2023	2 600 000	**2 500 000**	120 000	2 620 000	**39 104**

Leiligheten er beliggende langs Borgundvegen, ca 1 km øst for Ålesund sentrum. Gangavstand til sentrum, barnehage/barneskole, legesenter. Busstopp like ved . Kort avstand til Aksla med fine turområder samt til Color Line Stadion, Volsdalsberga/småbåthavn etc.

Totalt BRA 70,0 består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 67,0
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3,0
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
1.etasje inneholder: - BRA: 70 kvm, BRA-i: 67 kvm, BRA-e: 3 kvm

Innhold:
2.etg: Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.
1.etg: Bod.

Sydvendt tomt på 341 kvm som støter til Borgundvegen med støpt fortau, og Klipragata vest. Mellom bebyggelsen syd er det utsikt mot Sula og Slinningsodden fra leiligheten. Støpt altanplate og smijernsrekkverk på felles uteplass sydøst. Soneparkering i området. Adkomst til leiligheten fra ytterdør til trapperom på østsiden

Fin takhøy Ikea kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Det er fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Ledbelysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp.1 høyskap. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er AEG kjøkkenventilator med avtrekk ut. Heat injection bereder i kjøkkenbenkeskap 100 liter/år

2000. Det er hovedstoppekran i benkeskap, samt waterguard vannalarm.

Stuen er lys og pen med pergo laminatgulv og på veggene er det malte flater i en moderne og behagelig farge. Det er plass til både sitte- og spisegruppe på stuen. Det kommer godt med naturlig lys inn fra de sørvestvendte vinduene. Det er montert vedovn på stue for god oppvarming.

Badet er oppusset i 2020 og har elektriske varmekabler i gulvet. På veggene er det våtromsplater, og gulvet er fliset. I himling er det malt gips. Badet er utstyrt med fin servantinnredning med skuffefronter. Helstøpt kompositt servantplate. Romslig skapspeil med belysning over servant. Dusjhjørne med sorte detaljer og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er montert garderobeskap for god klesoppbevaring. I himling er det en vakker rosett med en dekorativ taklampe. Soverom nr 2 har plass til seng, nattbord og skrivebord/kommode. Det er montert garderobeskap i rommet.

Fra trappegangen er tilkomst til en sørvendt veranda med gode solforhold.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.06.2020	21.07.2020	07.08.2020	2 200 000	2 280 000	0	2 280 000
25.06.2018	04.07.2018	17.07.2018	1 950 000	1 930 000	0	1 930 000
21.06.2015	09.07.2015	30.07.2015	1 750 000	1 700 000	0	1 700 000
21.08.2007	29.08.2007	10.10.2007	1 290 000	1 350 000	-	1 350 000
30.05.2006	09.06.2006	19.07.2006	1 180 000	1 200 000	-	1 200 000

Leiligheter til salgs i VOLSDALSVÅGEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.1M
2 957 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Leiligheter solgt i VOLSDALSVÅGEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

2 855 000 Salgspris i snitt
2 843 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 284 Borgundvegen 69 Totalpris 2 900 000
42 652 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd

36 238 VOLSDALSVÅGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgundvegen 69 , 6007 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 59, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 05.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1748 **Referansenummer:** SR2099

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1906

UTVENDIG Gå til side

Støpt grunnmur (sparesteinsmur). Grunnmur er utvendig pusset/malt. Yttervegger i tømmerkonstruksjon (stående laftet). Yttervegger er kledd med eternittplater og liggende bordkledning. Pusset/malte grunnmurer. Yttertak konstruert med tresperrer og taktro. Yttertak er tekket med skifer. Metall takrenner/ nedløpsrør. Snøfangere. Tidligere opplyst at skifer på yttertaket er omlagt 2012. Tretrapp med tette opptrinn i felles trapperom. Overflater/trapp malt 2018. Støpt altanplate og smijernsrekkverk på felles uteplass sydøst.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Stort vindu på ene soverom med fast karm. Vinduer i leiligheten fornyet 2019-2020 (kjøkkenvindu 2007). Hvit glatt swedoor ytterdør. Døren er brann og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater er belagt med pergo laminatgulv. Flis på badet.
Innvendige vegger er kledd med malte strier. Flis på badet.
Himlinger med hvitmalte flater. Lydhimling i hele leiligheten unntatt på ene soverom.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Teglsteinspipe i huset. Ny pipeforing 2002. Fin rundovn på skiferplate i stuen. Fasadestein på pipe/brannmur.
Hvite formpressede innerdører.
Garderobeskap med 2 store skyvedører på hovedsoverom.
Garderobeskap på soverom nr 2.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med flislagt gulv, og våtromsplater på vegger. Servantinnredning med 2 store skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører. Dusjhjørne med glassdører, wc, og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Ikea takhøy kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Induksjonstopp.1 høyskap. AEG kjøkkenvifte. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Heat injection bereder i kjøkkenbenkeskap 100 liter/år 2000. Hovedstoppekran i benkeskap, samt waterguard vannalarm. Ledbelysning under overskap. Det er AEG kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i leiligheten. Stoppekran i benkeskap kjøkken. Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på soverom.
Mill panelovner i leiligheten.
Heat injection bereder i kjøkkenbenkeskap 100 liter.
El-skap med automatsikringer. El-kontroll 13.07.2021.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sydvendt tomt som støter til Borgundvegen med støpt fortau, og Klipragata vest. Mellom bebyggelsen syd er det utsikt mot Sula og Slinningsodden fra leiligheten. Støpt altanplate og smijernsrekkverk på felles uteplass sydøst. Soneparkering i området. Adkomst til leiligheten fra ytterdør til trapperom på østsiden

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

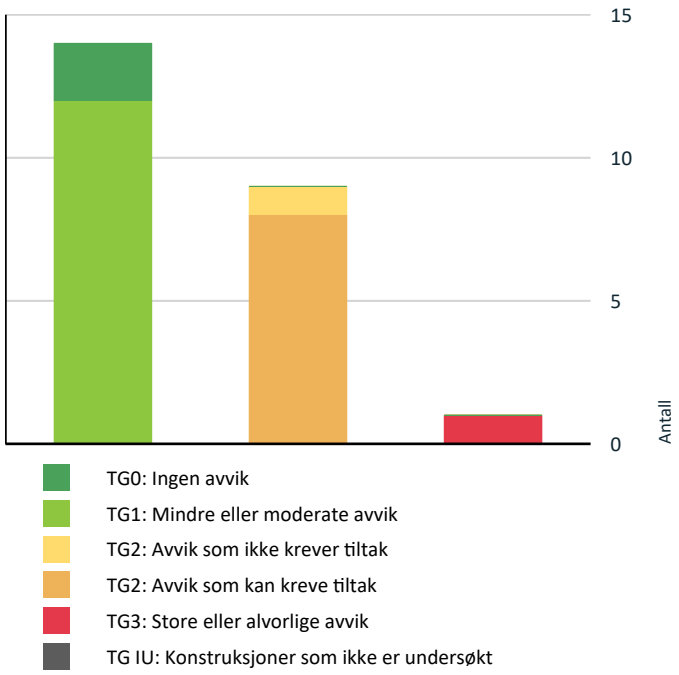
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger kun plantegning fra 1904. Det foreligger ikke ferdigattest av leiligheten.

Plantegning fra de originale byggetegningene stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er ikke godkjente byggetegninger fra ombyggingen av bygget/seksjoneringen.
I kommunens matrikkelrapport er seksjonen registrert som en boligenhet. Seksjoneringen er datert i 2006.

Sammendrag av boligens tilstand

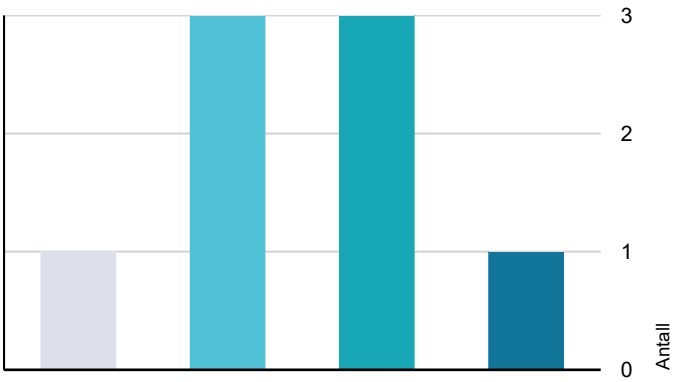
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1906

Kommentar
Ca. byggeår.

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Stort vindu på ene soverom med fast karm. Vinduer i leiligheten fornyet 2019-2020 (kjøkkenvindu 2007). Tilstandsgrad med hensyn til alder. Bemerker at vindu på ene soverom har fast karm (ikke rømningsvei).

TG 1 Dører

Hvit glatt swedoor ytterdør. Døren er brann og lydklassifisert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med pergo laminatgulv. Flis på badet.
- Innvendige vegger er kledd med malte strier. Flis på badet.
- Himlinger med hvitmalte flater. Lydhimling i hele leiligheten unntatt på ene soverom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 30 mm stue og ene soverom.
Avvik på 28 mm kjøkken.
Avvik på 10 mm ene soverom.
Avvik på 5 mm entre/gang.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe i huset. Ny pipeforing 2002. Fin rundovn på skiferplate i stuen. Fasadestein på pipe/brannmur.



Fin rundovn på skiferplate i stuen

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Treg dør mellom entre/gang og stue.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med 2 store skyvedører på hovedsoverom.
Garderobeskap på soverom nr 2.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra .

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Kantflis mot gulv. Malt gipshimling. Spottlampe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. I følge eier er det lagt flis på flis, men ikke i dusjhjørnet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv utenfor dushjørnet. Der er det nedsenket gulv på 5-10 mm. Så fallforhold mot sluk er ikke 100 % tilfredsstillende, men det er dels fall mot sluk (ene flis i dusjhjørnet ligger flatt).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforhold mot sluk ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.



Dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. I følge eier er det membran både under gamle og nyere fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

I følge eier er det membran både under gamle og nyere fliser. Bemerker at med 2 membraner med flis/limlag mellom på sikt kan føre til innestengt fukt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 store skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører. Dusjhjørne med glassdører, wc, og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea takhøy kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Induksjonstopp.1 høyskap. AEG kjøkkenvifte. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Heat injection bereder i kjøkkenbenkeskap 100 liter/år 2000. Hovedstoppekran i benkeskap, samt waterguard vannalarm. Ledbelysning under overskap. Kjøkkeninnredning med hvitevarer ny 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Kjøkkenventilator.



Kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er AEG kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

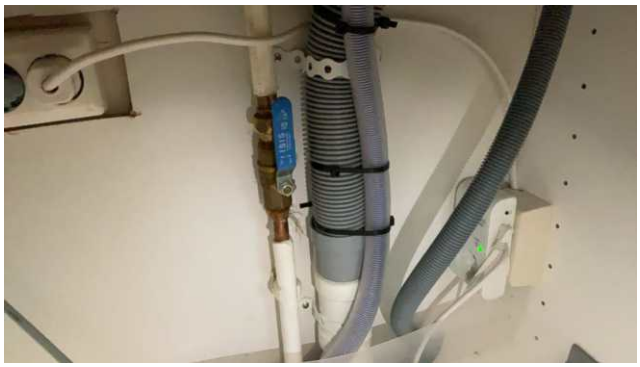
TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i leiligheten. Stoppekran i benkeskap kjøkken.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stoppekran i benkeskap kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på soverom.

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

Ingen ventilering stue og kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Mill panelovner i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

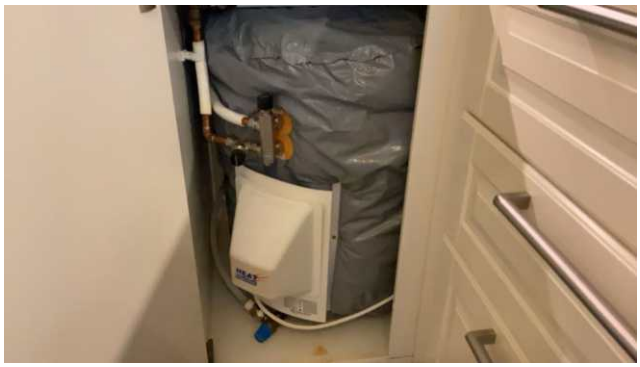
Heat injection bereder i kjøkkenbenkeskap 100 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Heat injection bereder i kjøkkenbenkeskap 100 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer. El-kontroll 13.07.2021.

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.
   El-anlegget er ikke totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 06.01.2022. Gjelder jordfeilbryter, og stikk på soverom.

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt brannslukningsapparat 2025

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

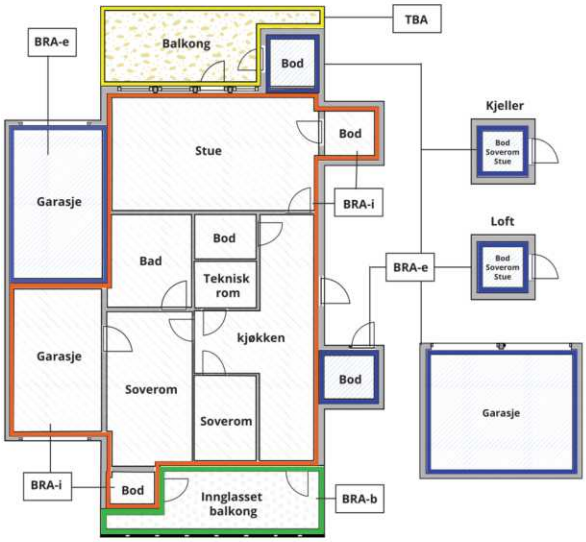
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	67			67	
1. Etasje		3		3	
SUM	**67**	**3**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Bod i 1.etasje på 3 m2 med støpt gulv på grunn. Vegger/himling kledd med malt panel. Vindu med frostet isolerglass. Opplagt lys/strøm. Hvitmalt bod-dør. Det bør ikke lagres fuktømtålelige ting som f.eks tekstiler e.l i boden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger kun plantegning fra 1904. Det foreligger ikke ferdigattest av leiligheten.

Plantegning fra de originale byggetegningene stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er ikke godkjente byggetegninger fra ombyggingen av bygget/seksjoneringen.
I kommunens matrikkelrapport er seksjonen registrert som en boligenhet. Seksjoneringen er datert i 2006.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det antas å ikke være gips i himling på soverom mot nord, da det er strekt himling i rommet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse elektrikerarbeid. Bad utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	3

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Håkon Vik Eiknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	59		2	340.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 69

Hjemmelshaver
Eiknes Håkon Vik, Frøystadvåg Lisa

Eierandel
73 / 377

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende langs Borgundvegen, ca 1 km øst for Ålesund sentrum. Gangavstand til sentrum, barnehage/barneskole, legesenter . Busstopp like ved . Kort avstand til Aksla med fine turområder samt til Color Line Stadion, Volsdalsberga/småbåthavn etc.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt som støter til Borgundvegen med støpt fortau, og Klipragata vest. Mellom bebyggelsen syd er det utsikt mot Sula og Slinningsodden fra leiligheten. Støpt altanplate og smijernsrekkverk på felles uteplass sydøst. Soneparkering i området. Adkomst til leiligheten fra ytterdør til trapperom på østsiden

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 280 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	28.12.2005		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.08.1991		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest rehabilitering skorstein	19.12.2002		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.10.2016	Gjelder elektrisk opplegg kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SR2099

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251066

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisa Frøystadvåg	Håkon Vik Eiknes

Gateadresse
Borgundvegen 69

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251066

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt flis og våtromsplater på gammel flis i 2020. Ny dusj og baderomsinnredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt membran over gammel flis i 2020. Opprinnelig membran er ikke fjernet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Det har vært fukt i bod på bakkenivå. Trolig fra sluk på terrassen over. Ifølge tidligere eier: "Hadde eit tilfelle der noko av betongen var sprukke på altanen tilhøyrande mi leilighet og leiligheta over. Dettegjorde at eg fekk vatn inn på eit av soveromma. Dette er naturlegvis fiksa opp i av Strømsheim Bygg AS"

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

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier: "Hadde ein vasslekkasje på eit av soverom, som er blitt utbedra av Strømsheim Bygg AS. Dette er då ordna og ingen seinare problem."

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: Stikk på soverom og jordfeilvarsling i sikringsskap i forbindelse med el-kontroll. Utført i 2022

Arbeid utført av: Rongve og Fylling 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

Beskrivelse: El-kontroll i 2021

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

Document reference: 313251066

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eier: "Sett inn beslag for tetting av vassinntrenging (av Strømsheim Bygg AS). Det har også blitt støypt nytt dekke på altanen, men dette vart gjort ei stund før eg kjøpte leiligheta (dugnad av sameiget)"
Arbeid utført av	Strømsheim Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251066

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: 313251066

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Frøystadvåg	69d76a6e46535449e2c168 8a46890a53bc7258ea	03.04.2025 19:47:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

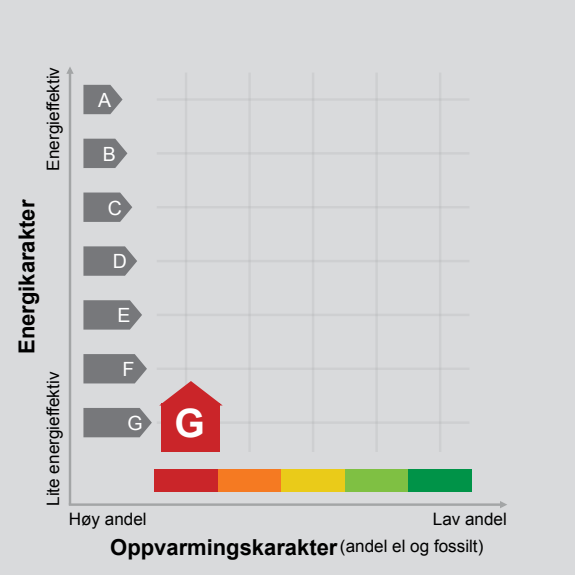
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Eiknes	71600cf455fa004fe1469e8 31b53700ed91f6a4b	03.04.2025 14:28:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251066

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 69
Postnummer	6007
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178942808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103993
Dato	08.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.03.2025 12:07

Eiendom 1508-133/59

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.04.1911	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	340 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	133	Beregnet areal	340,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	59	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Borgundvegen 69	6007 Ålesund	Volsdalsvågen	Nørvøy, Nørvasund Og Hatlane	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (11)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.04.1904	Annen forretningstype	1508-133/59	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
27.04.1911	Nymatrikulering	1508-133/59	Mottaker	340
03.02.1916	Annen forretningstype	1508-133/96	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
		1508-133/59	Berørt	0
		1508-133/103	Berørt	0
06.01.2006	Seksjonering	1508-133/59	Avgiver	0
		1508-133/59	Mottaker	0
02.03.2011	Annen forretningstype	1508-201/153	Berørt	0
		1508-133/59	Berørt	0
		1508-133/77	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
		1508-133/61	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1508-133/59	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-133/59	Mottaker	0

Bygninger (0)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ÅLESUND
PB 4401
6044 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Cecilie Brandal 313251066
Vår referanse: 3716075/26086337
Bestilling: C3 2025-04-01 (6) 101

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
209887	200	28.12.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1508 ÅLESUND	133	59	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skal sendes etter tinglysing til

MØRE EIENDOMSMEGLING AS
statsautoriserte eiendomsmeglere
P.b. 710 – 6001 Ålesund
Org. nr. 984 934 025 MVA

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 209887
28 DES. 2005
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	133	59		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 8 1 1 7 3 7 1 6	Midnor Eiendom AS	1/1

Doknr: 209887 Tinglyst: 28.12.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	133	B	13				25				37				49			
2	B	73	B	14				26				38				50			
3	B	49	B	15				27				39				51			
4	B	73	B	16				28				40				52			
5	B	49	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 377 = nevner: 377

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[X] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund 25 / 11 2005	Midnor Eiendom AS	Rett gjengitt bekreftes Møre Eiendomsmegling AS

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
133	59		1-5	i Ålesund kommune

Dato	Stempel og underskrift
22.12.2005	Stein Egil Hamboe kart og oppm.sjef Ålesund kommune Kart- og oppmålingssjef

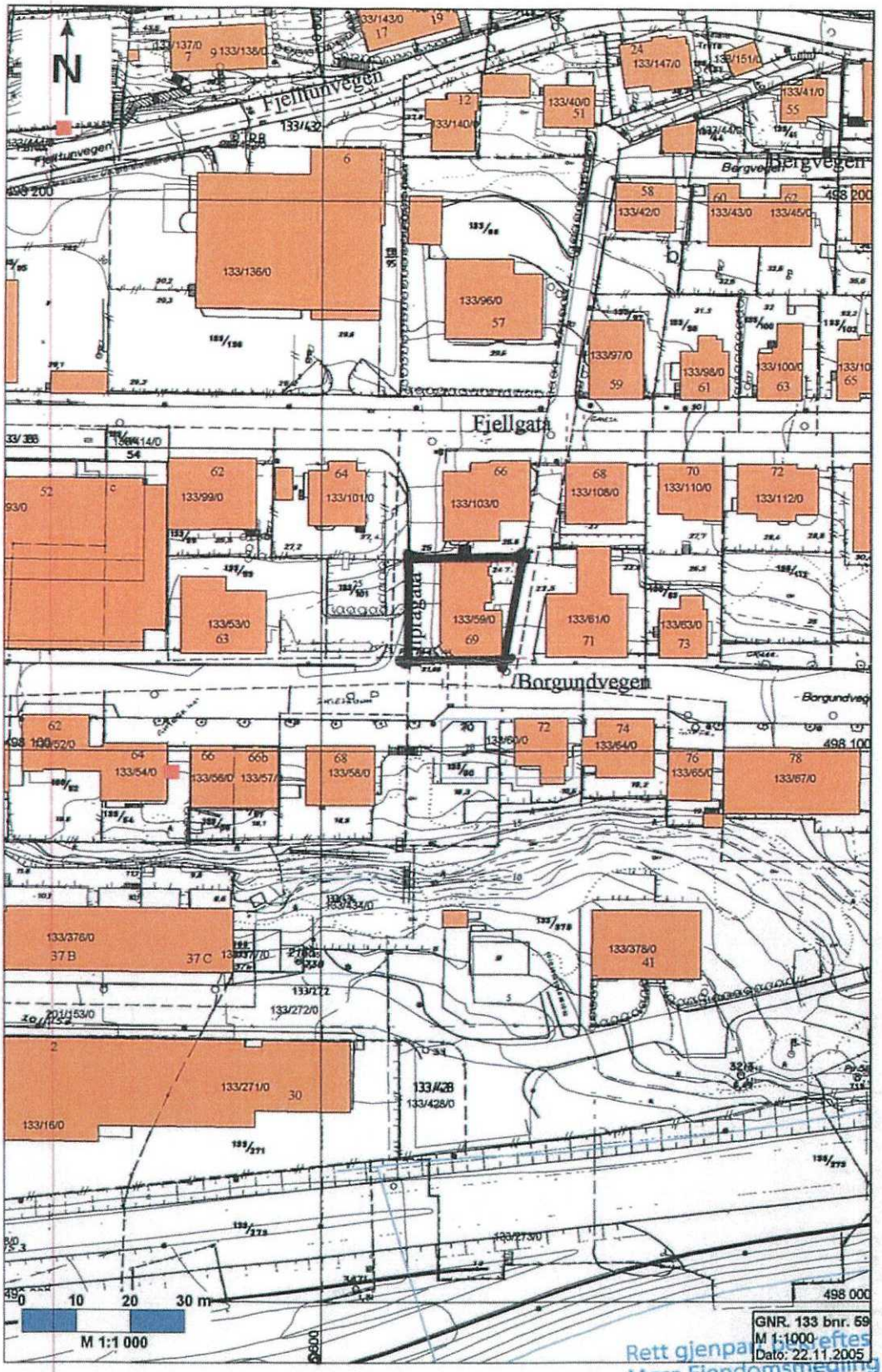
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

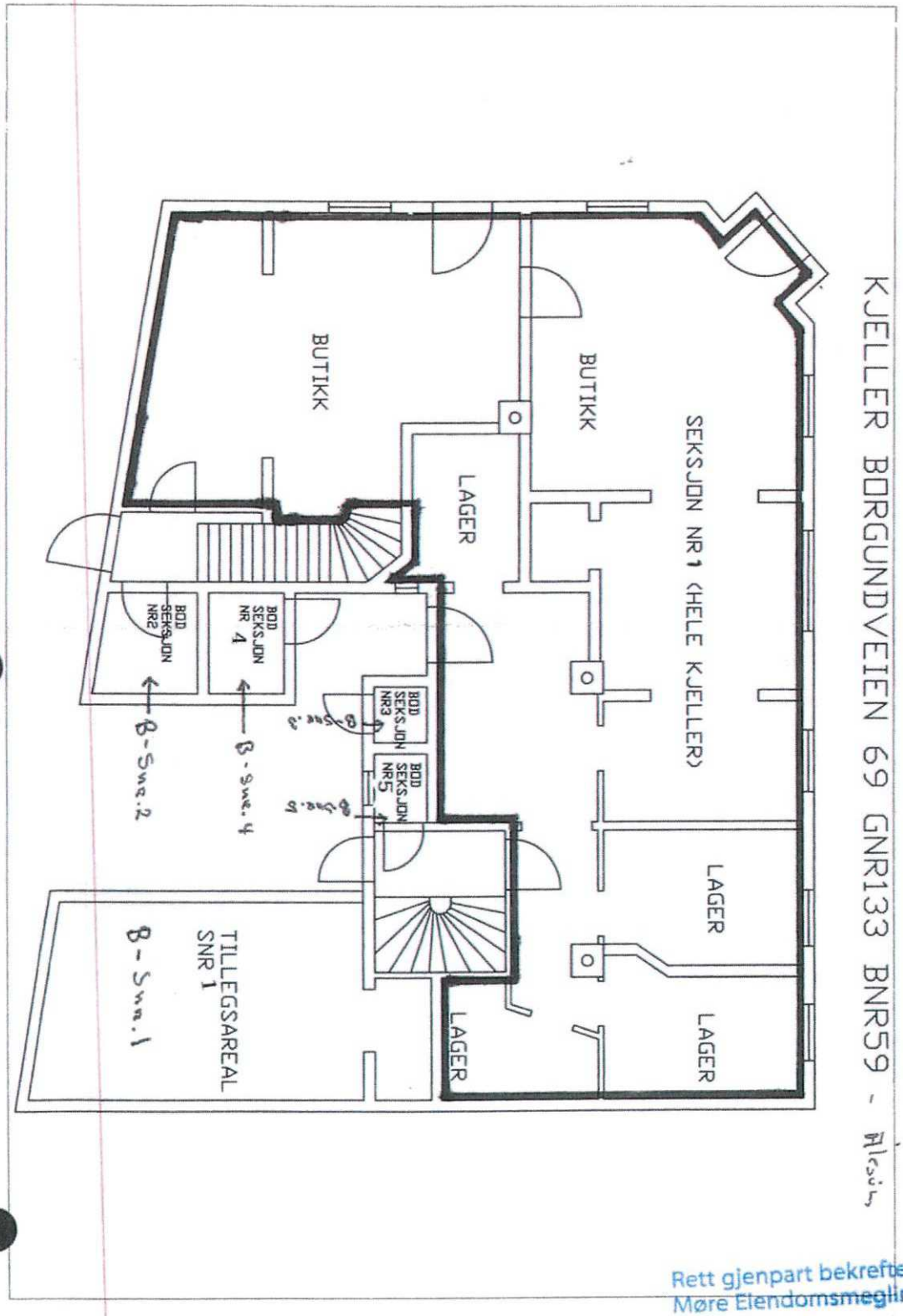
Kjell Bruun
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

1.



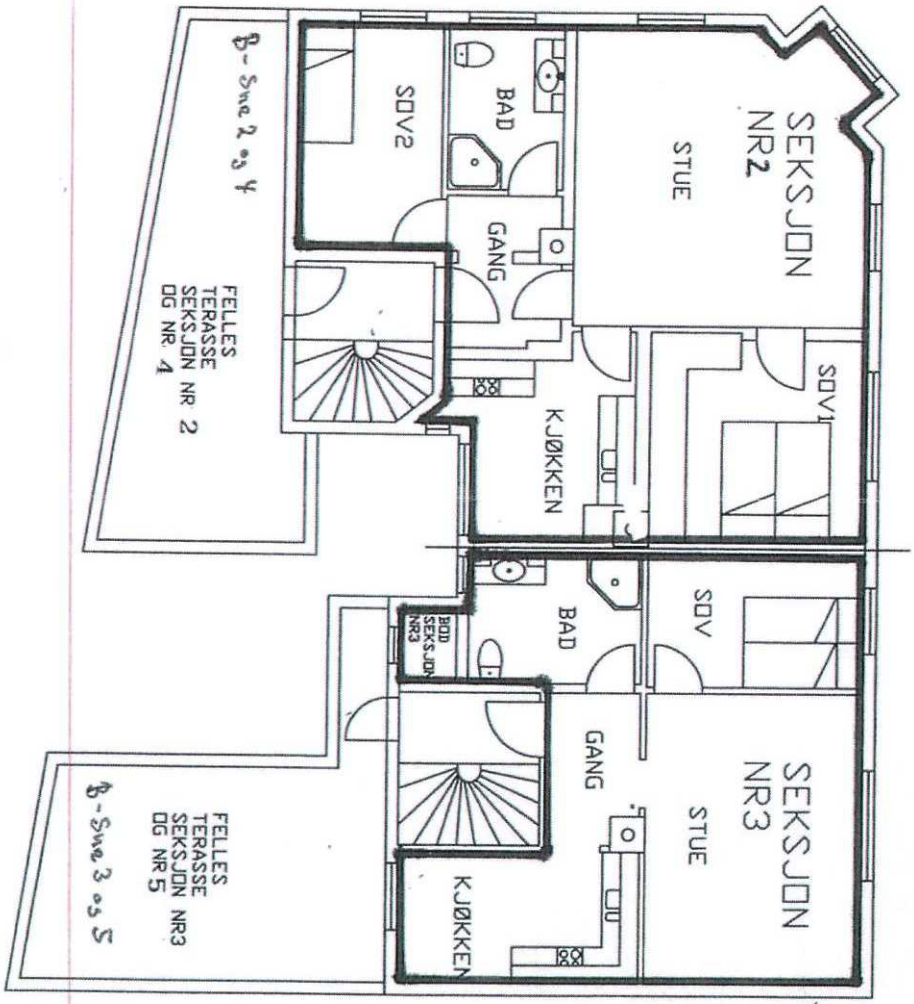
Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

2.



Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS
Kjell Arnfinn
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

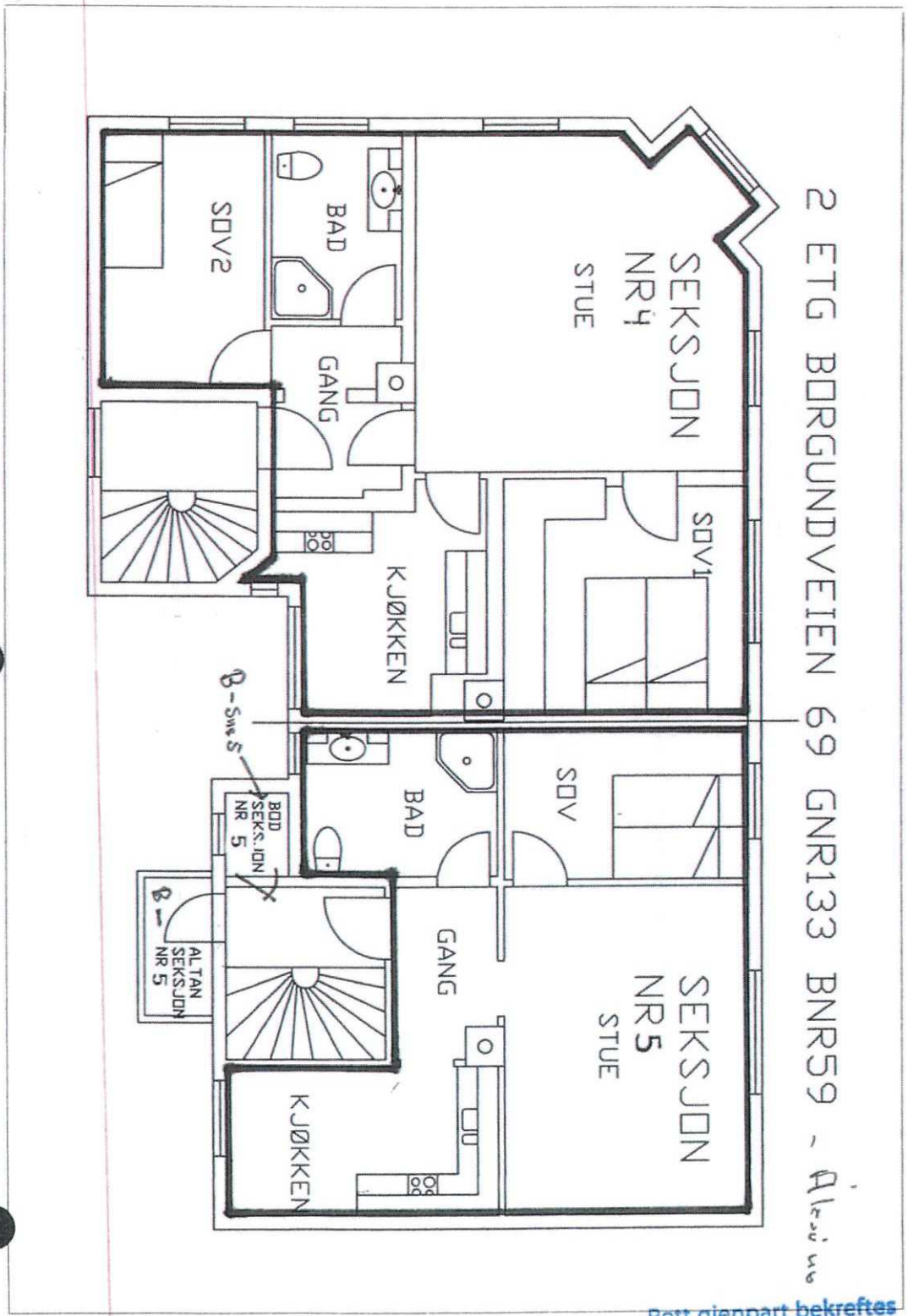
3.



Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

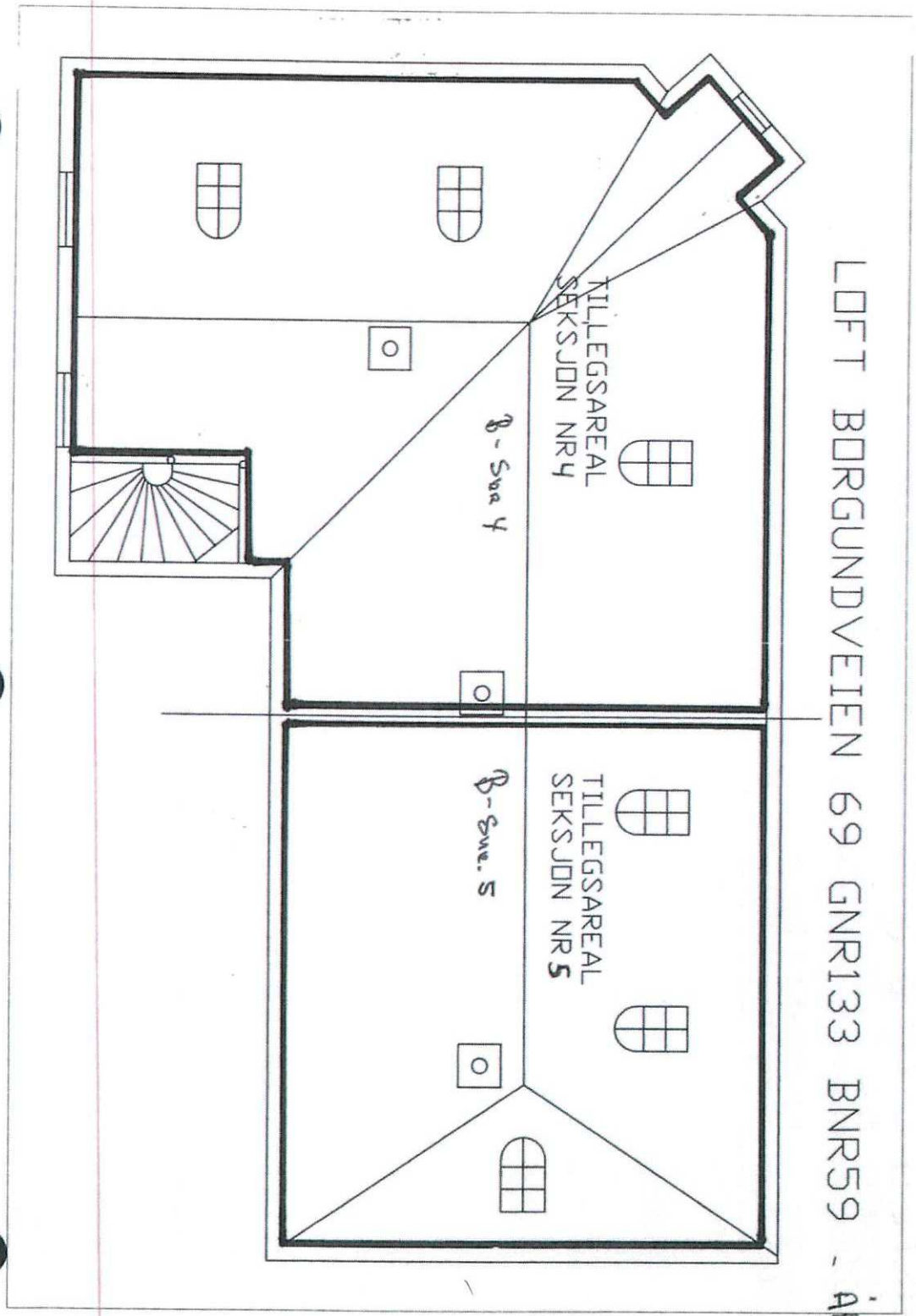
Kjell Magnus Nilsen
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

4.



Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

5.



Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

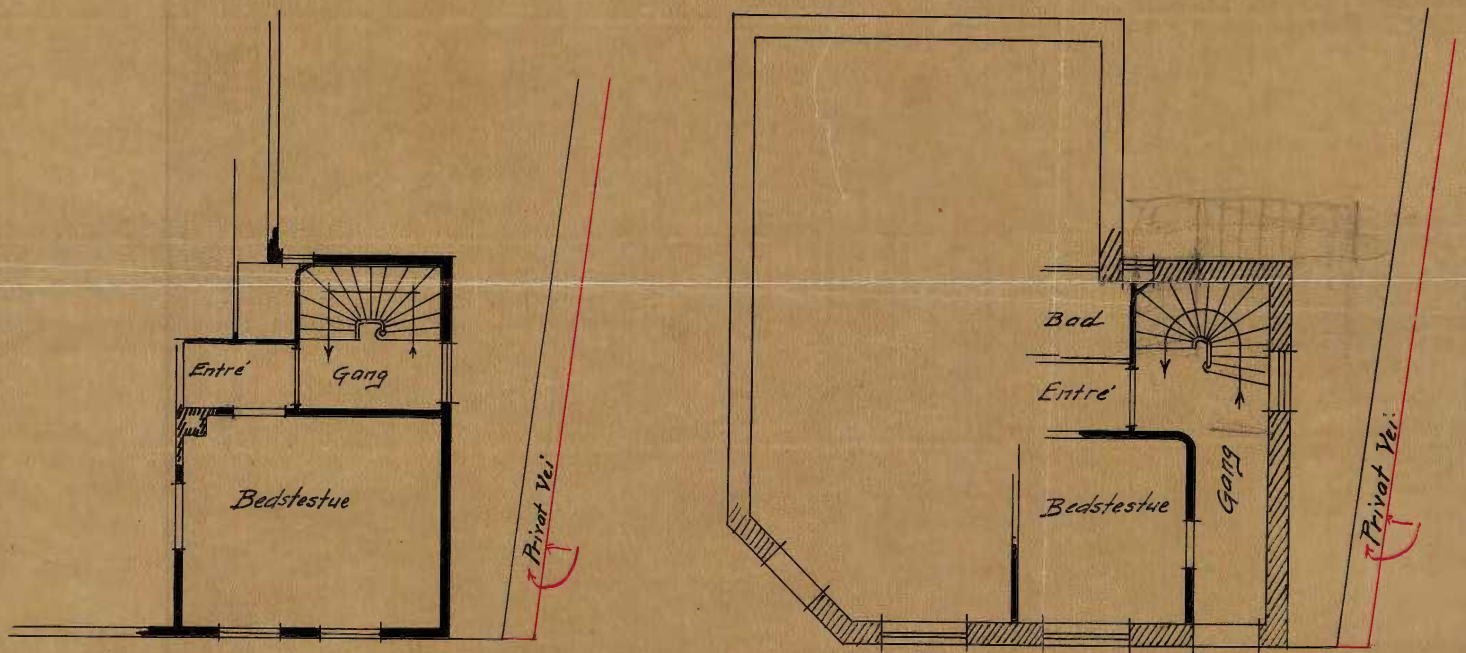
Kjell Paulsen
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

J. nr. 6/1916

1

Politibetjent Halkjelsvik
Matr. nr. 69, Borgundveien
Paatænkt forandring

Maalestok = 1:100



2den Etage

1ste Etage

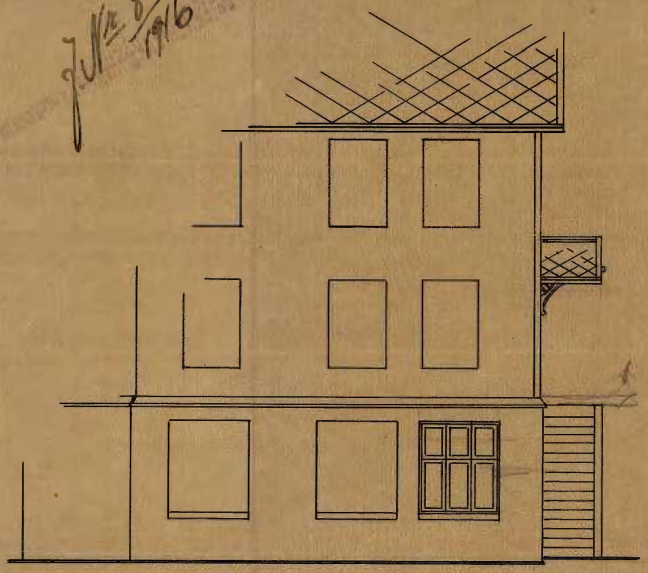
For forandringen.

Vedtat

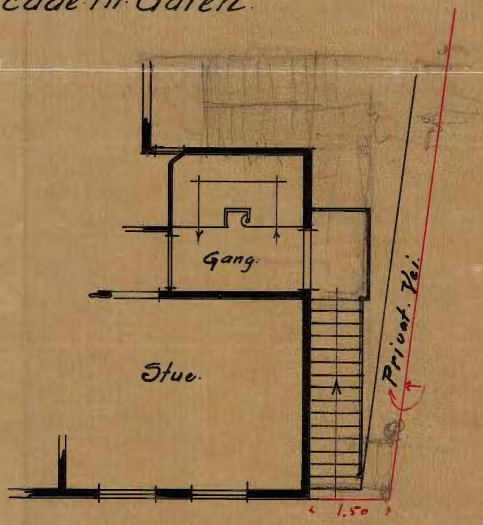
J.nr. 8/1916

2

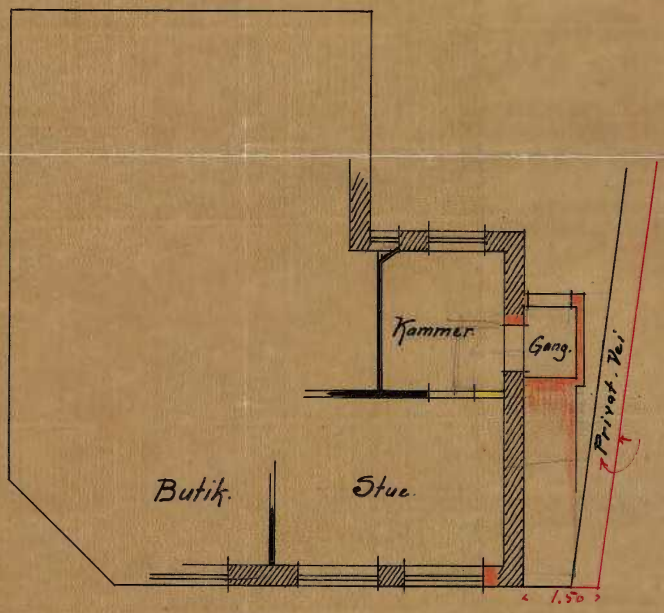
Politibetjent Halkjelsvik
Matr nr. 69, Borgundreien.
Paatænkt forandring.
Maalestok = 1:100.



Facade til Gaten.



2den Etage



1ste. Etage.

Efter forandringen.

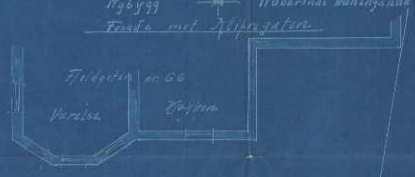
Vedl.
S. Halvorsen

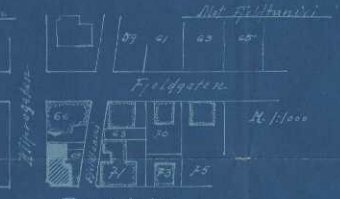
6

= Borgundveien nr: 69 = Tilbygning =

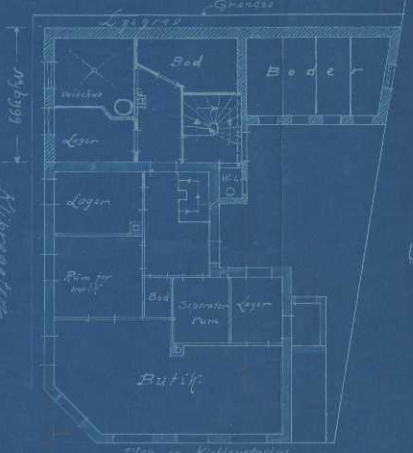
Skala 1:100



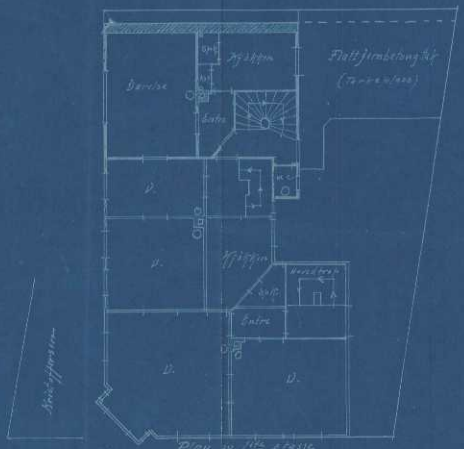




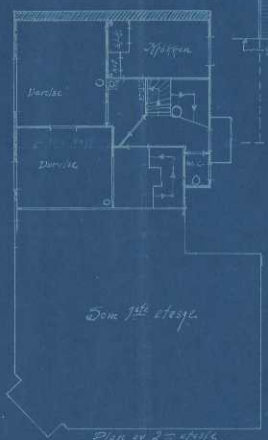




Plan av Kjelleretasjen.
Borgundveien.



Plan av 1ste etasje.



Plan av 2den etasje.

5

Hr. Olaf Olaris

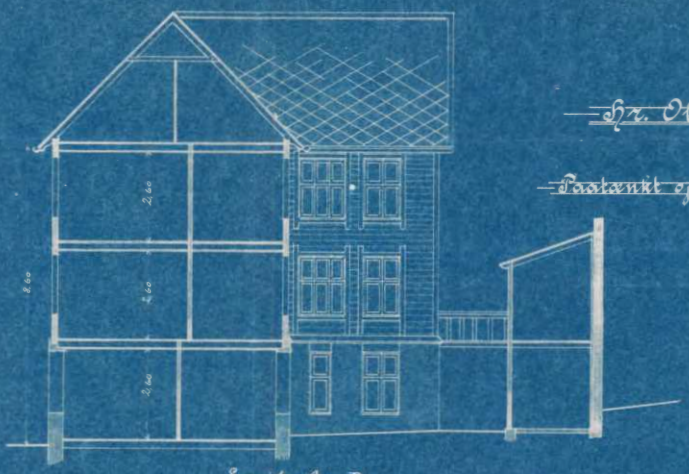
Foreslået opførelse af et vaaningshus

i

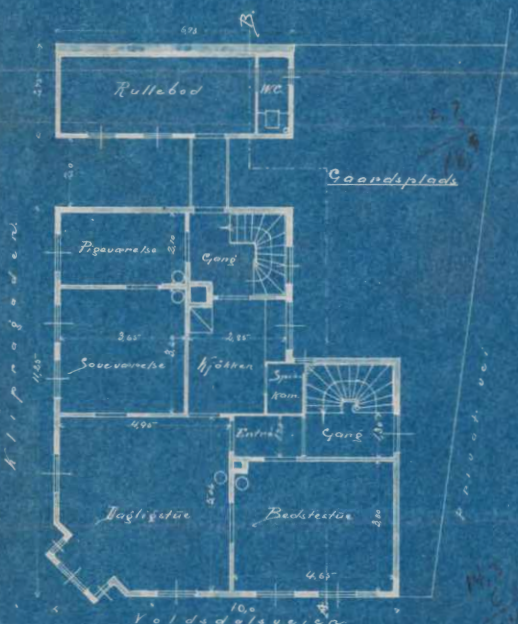
Kristiania

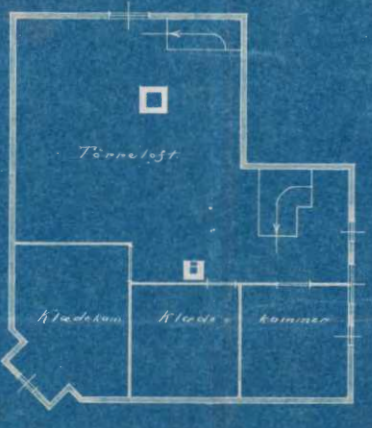


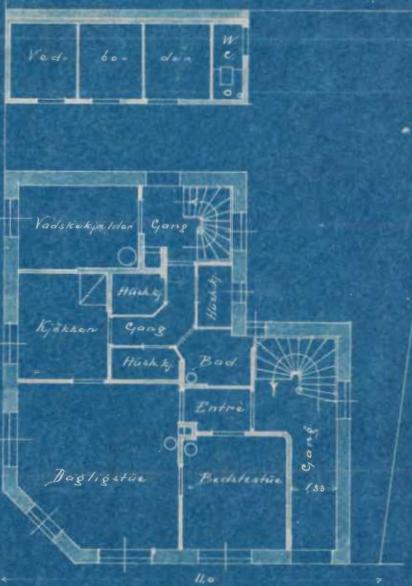
Façade mod Voldsdalsveien.



Snit A–B







Bedtegn.

Kaiser

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Norline AS
Nørvegjerdet 13

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70162617

Deres ref:

Vår ref:
OA/2002/38806/133/59 200205603

Dato:
19.12.2002

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 133 BNR. 59 - ADRESSE: BORGUNDVN. 69
TILTAKSHAVER: RICHARD STRAND
SØKNAD OM REHABILITERING AV SKORSTEIN

Beliggenhet:	Bydel nr. 03	Grunnkrets nr. 0306
Søknad av:	28.10.02	
Tiltakets art:	Rehabilitering av skorstein	
Tiltakshaver:	Richard Strand	
Ansvarlig søker:	Norline AS	
Byggetillatelse:	13.11.02, del.sak nr. 833/02	

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Borgundvegen 69 6007 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

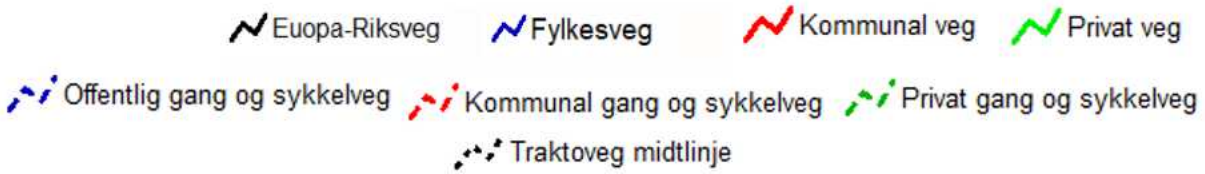
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Trapp	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje fiktiv	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Gang- og sykkelveg på bru
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Skrå forstøtningsmur		

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.

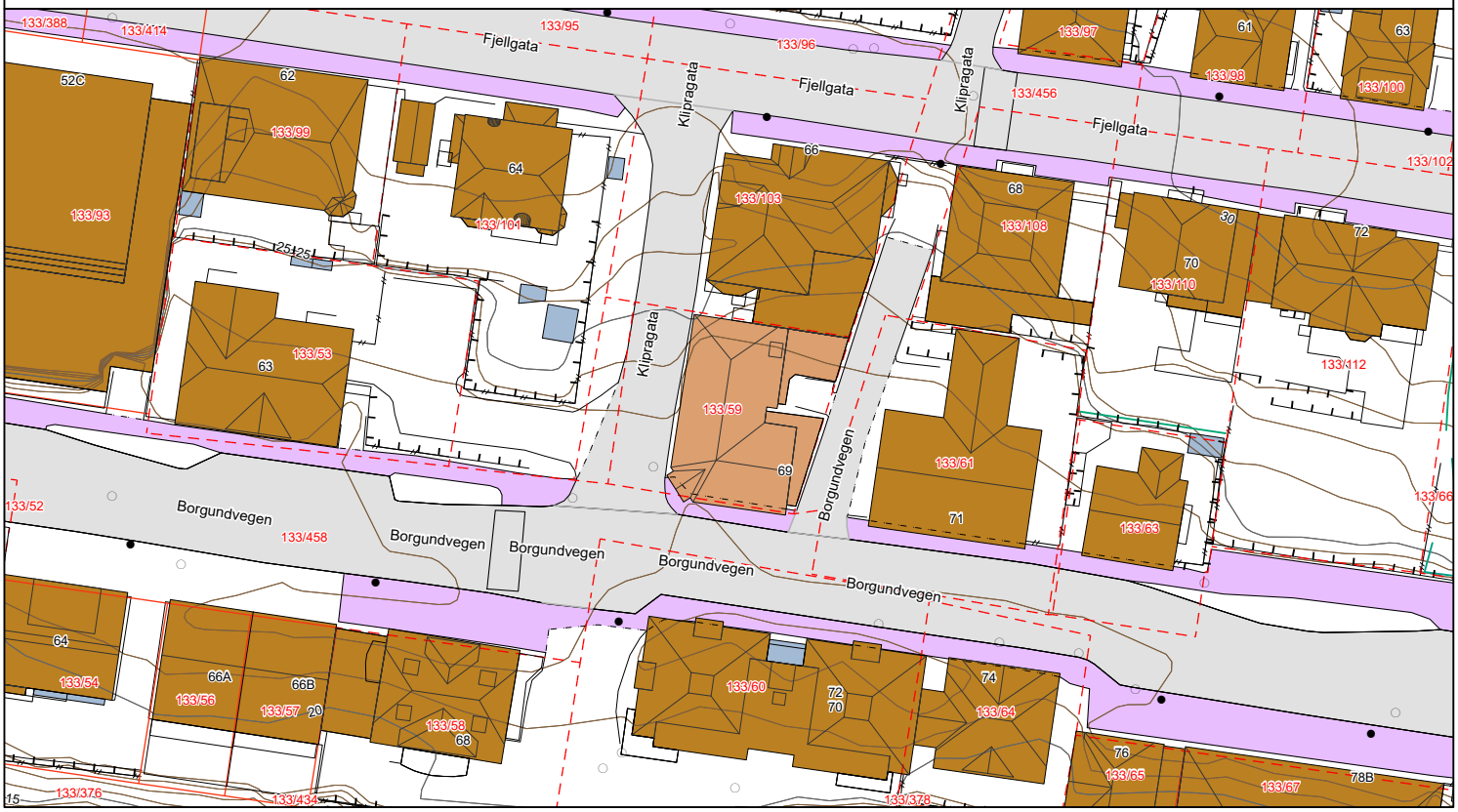
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Oversiktskart

Adresse: **Borgundvegen 69, 6007 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/133/59/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 341 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.03.2025



Matrikkelkart

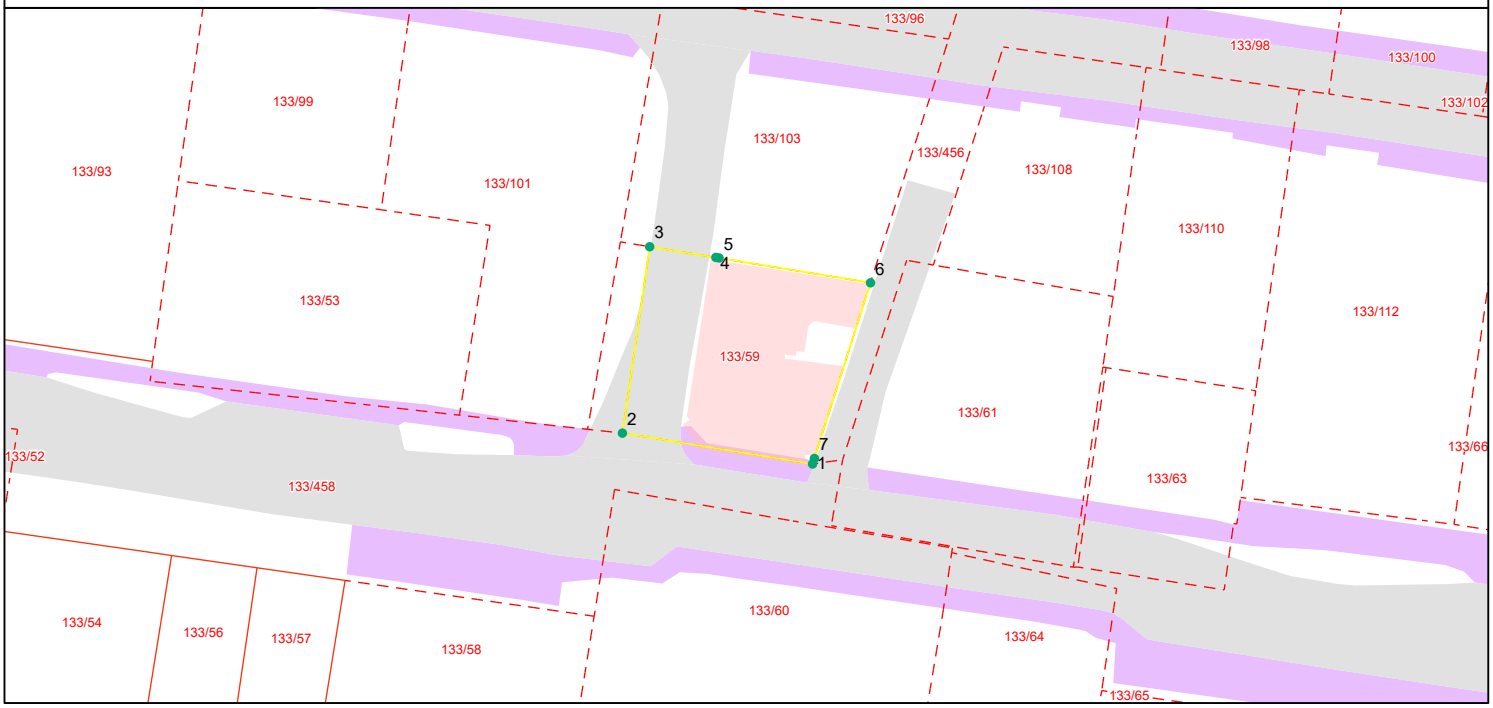
Adresse: **Borgundvegen 69, 6007 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/133/59/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 341 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

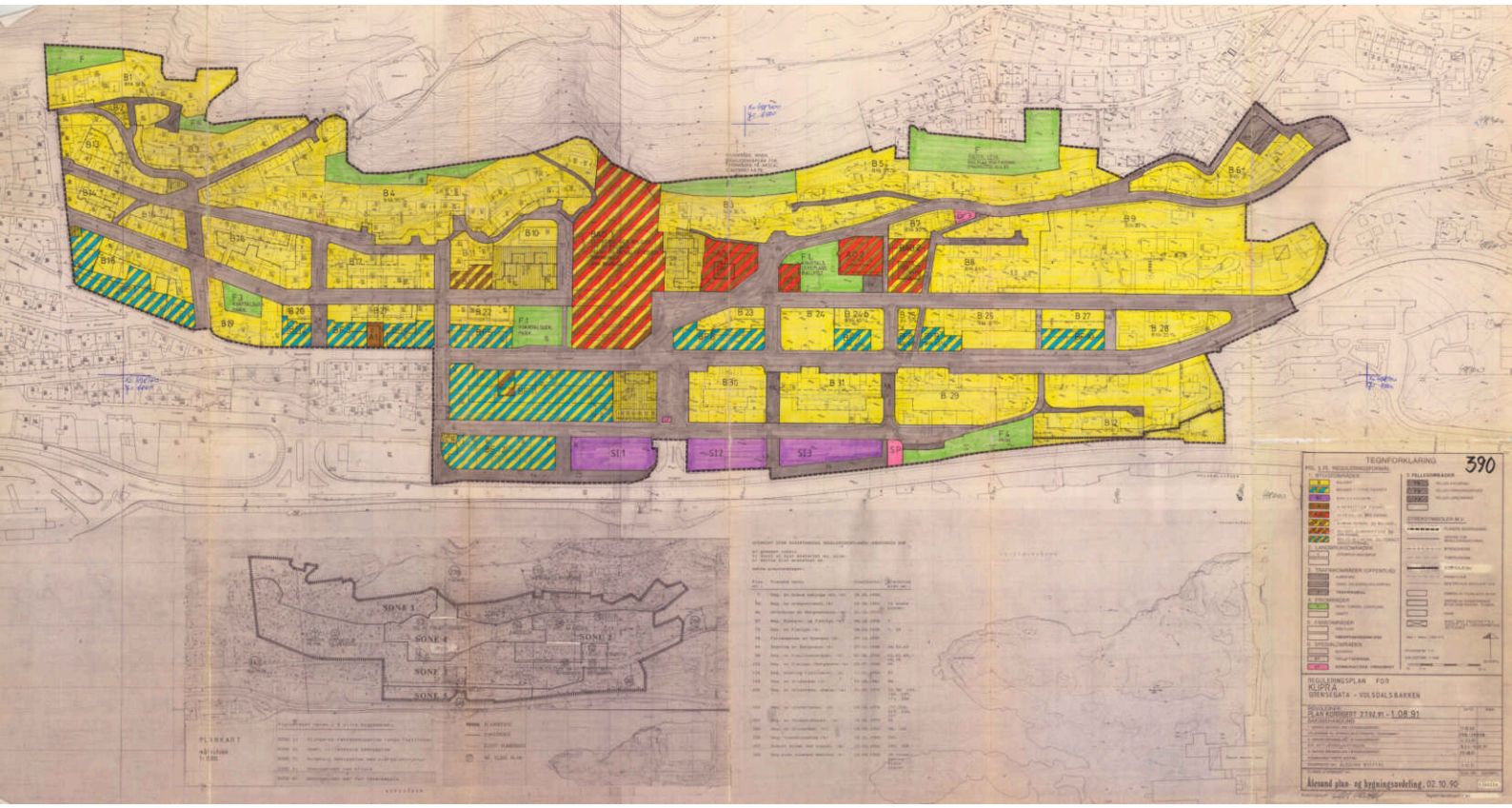
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 341 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957768.24	46228.1	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	17.98	0
2	6957771.13	46210.35	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	17.61	0
3	6957788.56	46212.89	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	6.26	0
4	6957787.56	46219.07	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	0.3	0
5	6957787.51	46219.37	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	14.33	0
6	6957785.18	46233.5	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	17.24	0
7	6957768.76	46228.27	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	0.54	0

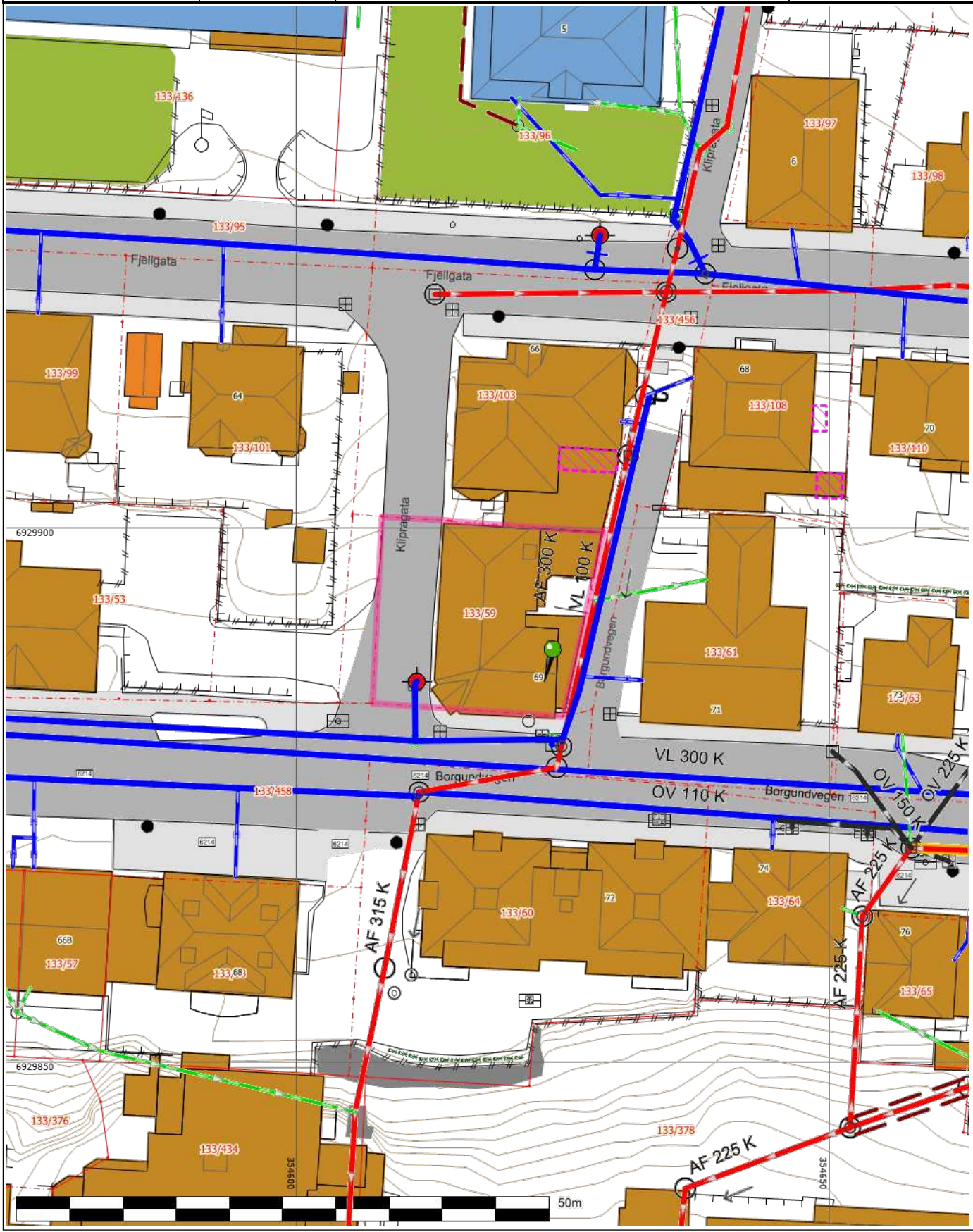

B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
B21
B22
B23
B24
B25
B26
B27
B28
B29
B30
B31
F1
F2
F3
F4
SI1
SI2
SI3
SP
TEGNFORKLARING
390
REGULERINGSPLAN F23
KLIPRA
GRENSESATA - VOLSDALSBAKKEN
PLAN KORRIGERT 7792 M - 1.08.91
Ålesund plan- og bygningsavdeling, 02.10.90
SONE 1
SONE 2
SONE 3
SONE 4
SONE 5
PLANKART

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Borgundvegen 69 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

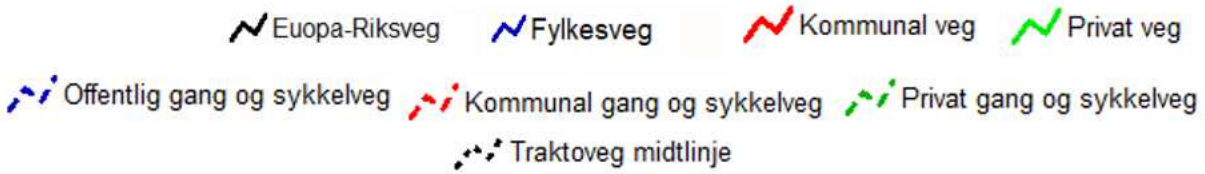
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

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: 133	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Borgundvegen 69 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

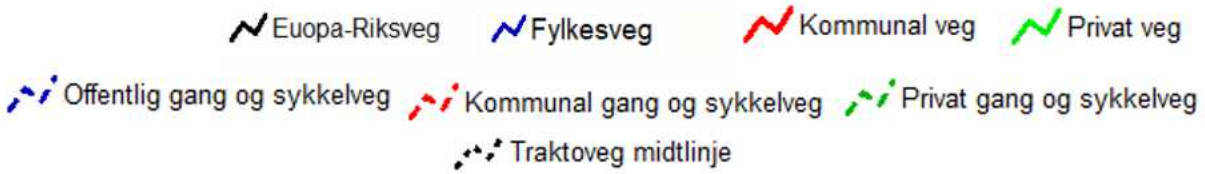
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Takkant
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense
RpFormålgrense	Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert støttemur
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Boligområde
Industri	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Gangveg	Park	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Bolig/Forretning	Bolig/Offentlig
Offentlig/Allmennyttig	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

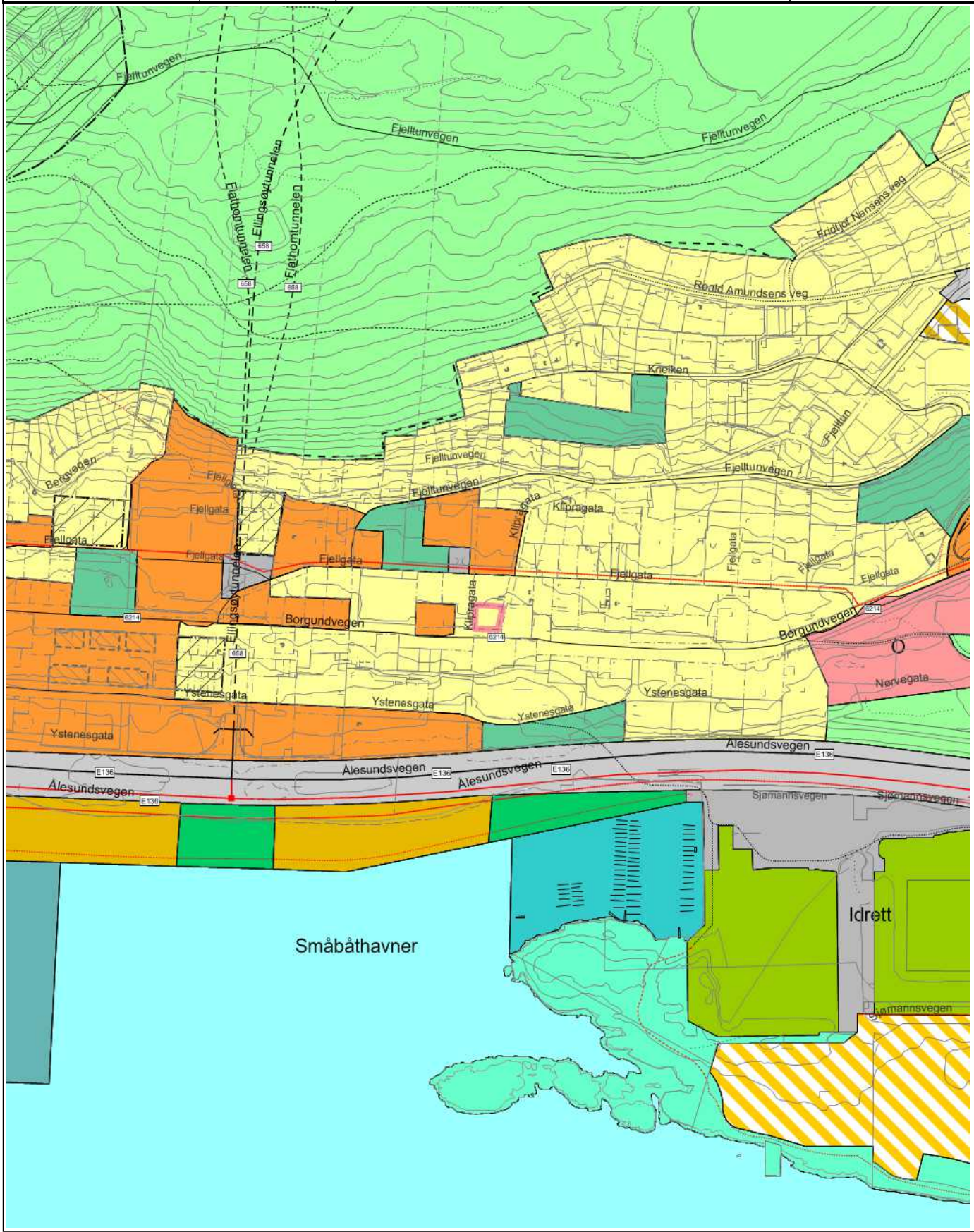
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Borgundvegen 69 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

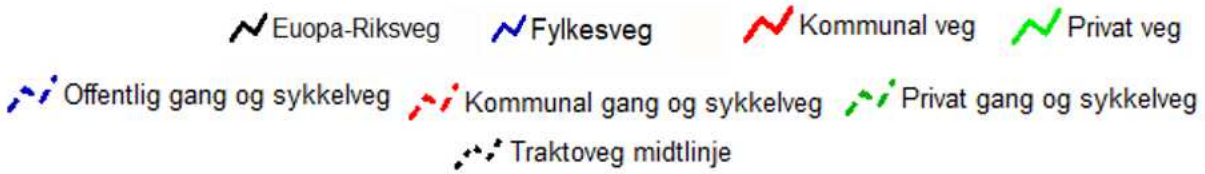
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
Takkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	KpBestemmelseGrense
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting	Idrettsanlegg	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering
Blågrønnstruktur	Friområde	Blågrønnstruktur
Småbåthavn	Friluftsområde	Småbåthavn

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	

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
313251066

Vår dato
31.03.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Borgundvegen 69

Adresse:	Borgundvegen 69, 6007 ÅLESUND
Hjemmelshaver(e):	Lisa Frøystadvåg Håkon Vik Eiknes
Eiendom:	gnr. 133, bnr. 59, snr. 2 i Ålesund

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Ålesund

Cecilie Brandal
Medhjelper

Eiendomsmegler Cecilie Brandal | +47 46 47 41 78 | cecilie.brandal@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 133, bnr. 59, snr. 2 i Ålesund
Adresse: Borgundvegen 69, 6007 ÅLESUND
Onr. 313251066

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3079 kr

Felleskostnader inkluderer Felles Straum, forsikring, komm. avgift, sparing

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 3079

Utestående krav: 0 pr 8.4.2025

Forsikret i Fika forsikring Polisenr 5323729 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr 8.4.2025
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 142.858,70 pr 8.4.2025
Total formue kr. 142 858,70 pr 8.4.2025

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Cecilie Brandal | +47 46 47 41 78 | cecilie.brandal@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Planlagt bruk av sparte midler til renovering av gangfelt, og stoppe lekkasje under balkong

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever godkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Audun Elvran ES
Adresse:	Borgundregen 69, 6007 Ålesund
Telefon:	+47 95470379
Fax:	
E-post:	audunelv@hotmail.com

Send svar til: helene.saetre@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 8.9.2025 Ålesund

Audun Elvanes

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Cecilie Brandal | +47 46 47 41 78 | cecilie.brandal@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

Årsmøte Sameiet Borgundvegen 69

Møtet ble avholdt digitalt 01.10.24 kl 18:00.
Møtedeltakere: Håkon Eiknes, Audun Elvanes, Erik Strand, Sigve Løndal, Tor-Åge Årseth

Agenda:

- Valg av nytt styre
- Status økonomi
- Renovering
- Innkomne saker
- Diverse

Valg av nytt styre

Det ble holdt en avstemming over nytt styre.
Påtroppende styre:

- Audun Elvanes (styreleder)
- Håkon Eiknes (nestleder)
- Sigve Løndal
- Tor-Åge Årseth

Status økonomi

Et forenklet regnskap viser at sameiet har nå omtrent 95.000kr på konto. Sameiet har hatt utgifter til renovering de siste årene, men fortsetter å spare opp kapital samtidig.
Med dagens felleskostnader får sameiet en inntekt på 175.000kr pr år. De normale utgiftene ligger på 96.000kr pr år. Sameiet har en årlig sparerate på 79.000kr.
Forslag om å øke felleskostnader ble nedstemt.

Renovering

Det er to saker som står på listen over de neste renoveringskostnadene sameiet skal prioritere:

1: Stoppe lekkasje fra begge terrassene.
2: Støpe opp nytt fortau på sørsiden av bygget.

Innkomne saker

Seksjonseier for kjelleretasje ønsker på sikt å selge sin enhet. Det er ikke søkt om bruksendring på denne enheten og den er derfor registrert som næringseiendom. Sameiet har ingen innvendinger angående en eventuell bruksendring og styret skal lage et skriv til enhetseier om dette.

Kontaktinformasjon til seksjonseiere:

Navn	Telefonnummer	E-post
Audun Elvanes	95470379	audunelv@hotmail.com
Tor-Åge Årseth	94784161	tor.age.arseth@netel.no
Erik Strand	45466284	erik.strand@hotmail.no
Sigve Løndal	90263047	sigve.londal@gmail.com
Håkon Eiknes	48046100	haakon@eiknes.no

Sign. Møteleder

_____

Håkon Eiknes

Sign.

_____

Audun Elvanes

Inntekter				
	Pr mnd	Pr år		
Felleskostnad Håkon	3079	36948		
Felleskostnad Audun	3079	36948		
Felleskostnad Erik	4224	50688		
Felleskostnad Tor Åge	2110	25320		
Felleskostnad Kristoffer/Sigve	2110	25320		
	14602	**175224**		
Utgifter				
	Engangssum	Pr Mnd	Pr år	Totalt 2024
Strøm		500	6000	6000
Kommune		5000	60000	60000
Forsikring		2570	30840	30840
Oppussing	20877			20877
		8070		**117717**

31.jan	30.apr	31.mai	30.jun	31.jul	31.aug	31.aug
50390	83569	75535	71441	82644	94145	94145

Inntekter	175224
Normal utgifter	96840
Sparerate	**78384**

Sameievedtekter for Sameiet Borgundvegen 69

§1. Om sameiet
§1-1 Sameiets navn er «sameie Borgundvegen 69». Sameiet består av 5 seksjoner av eiendommen gnr. 133, bnr. 59 i Ålesund i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 25.11.05, tinglyst 28.12.05
Sameiet har styre og det består av:

- Styreleder: Audun Elvanes
- Nestleder: Håkon Vik Eiknes
- Økonomiansvarlig: Audun Elvanes
- Styremedlemmer: Sigve Løndal, Tor-Åge Årseth

Fordeling av fellesutgifter skal sameiebrøkene brukes men da med det utgangspunkt at kjeller som har betegnelsen snr 1 skal nedjustere sin teller fra 133 til 100, ny nevner blir 344. Inntil snr. 5 eller snr. 4 sitt tilleggsdel på loft frem til snr. 5 sin tilleggsdel på loft. (sameiebrøken er i §6.)

For vedtektene gjelder lov nr 31 av 23. mail 1997 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) i den utstrekning den ikke er fraveket.

§1-2 Sameiets styre skal
- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jf §2-7.

§1-3 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og innflytting kan finne sted. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Avgjørelsen skal foreligge innen en uke etter at styret har motatt meldingen.

Den rettslige rådigheten omfatter boligdelen, som også danner utgangspunkt for sameiebrøken i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Styrets samtykke skal innhentes hvis sameieren ønsker å foreta:
- Inngrep i byggets bærende konstruksjoner
- Forandringer som kan være til ulempe for naboer

En sameier plikter uten ugrunnet opphold å utbedre mangler som er til sjenanse for andre eller som forårsaker skader på bygningen. Unnlater en seksjonseier å etterkomme dette har sameiet, etter å ha varslet skriftelig om det, anledning til å gå inn og utbedre mangelen for sameierens regning, og med dekning for kostnadene dette medfører i pantedokumenter på seksjonen, jfr. §1-4.

§1-4 Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av sameiets utgifter. Vedkommende hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§2 Om sameiemøter og styremøter
§2-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret varsler om datoen for et forestående ordinært sameiermøte (årsmøte) senest 1 uke før. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Underlag bør følge med innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av januar måned. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§2-2 Ekstraordinært sameiermtøe kan innkalles med kortere varsel

§2-3 Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§2-4 Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

§2-5 På ordinært sameiermøte skal behandles:
- Årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Budsjett for kommende år
- Valg av styre med vararepresentanter
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§2-6 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møteleder tar ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én sameier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§2-7 Stemmeregler
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.
2. Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmer for salg eller bortfeste av deler av eiendommen.
3. Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet fremgår av eierseksjonsloven.

§2-8 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§26 & 27 i eierseksjonsloven

§2-9 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i denner fravær av valgt møteleder.
Styret bør knytte seg til faglige rådgivere i saker av vesentlige betydning.

§3 Styrets fullmakter
§3-1 Drift og vedlikehold av det bestående, samt standardheving.

Styret treffer med alminnelig flertal avgjørelse om eiendommens drift og vedlikehold som er budsjettert eller som det i regnskapsåret er dekning for i vedlikeholdsfond. Dette inkluderer standardheving. Hvis arbeidet er større enn dette og krever ekstraordinære innbetaling fra sameierne før neste ordinære sameiermøte, kan styret ikke forplikte sameiet før arbeidet er godkjent på et ekstraordinært sameiermøte.

§3-2 Enhver nyanskaffelse som utgjør noe av budsjettet til drift og vedlikehold, skal forelegges et sameiermøte.

§3-3 Under enhver omstendighet plikter styret umiddelbart å iverksette nødvendig arbeid som har skadeforebyggende karakter.

§3-4 Forslag om fasadeendringer fremmes for styret som forelegger det på et sameiermøte for anbefaling før eventuell oversendelse til bygningsmyndighetene.

§3-5 Vedtak treffes med alminnelig flertall blant styremedlemmene. Styret forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap. Styret plikter å gjøre avsetninger til fremtidig vedlikehold.

§3-6 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§4 Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte sameier. Dette regelverket omfatter skader på bygning og ikke på innhold i bygget.

§4-1 Identifikasjonsregel
Sameieren has ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

- Ektefelle eller samboer med felles addresse i Folkeregisteret,
- Medlemmer av sameierens husstand
- En sameiers leieboer, jf punktene 1 og 2
- Tidligere sameiere, jf punktene 1-3

§4-2 Skader som dekkes av forsikring:
Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv en kostnad begrenset oppad til standard egenandel

§4-3 Hensynet til byggets utseende.
Sameiet dekker som fellesansvar

- Alle utendørs flater, inklusive ytterdører

§4-4 Hensynet til byggets tetthet
Sameiet utbedrer både utettheten og følgeskaden på bygget ved

- Fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater
- Inntrenging av dyr, insekter, fugler, osv.

§4-5 Byggets bærende konstruksjoner
Sameiet har ansvar for

- Byggets bærende konstruksjoner

§4-6 Vann fra en seksjon til en annen
Hver seksjon har ansvaret for att de ikke blir lekasje

Utbedring av bygningsmessige utettheter i bad, kjøkken o.l. som vannet kommer fra er derimot den enkelte sameiers ansvar.
Vedlikeholdet av den er sameiets ansvar.

§4-7 Elektrisk anlegg
Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes sameiers ansvar.

§4-8 Røranlegg, definisjoner
Som rørledning anses

- Alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærsporselen (klosett, servant og bidet) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstenging, tapping, osv.

§4-9 Ansvarsfordeling av røranlegg
Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak

- Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røroppleg frem til, men ikke inklusive, stoppekran i leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen.

§4-10 Annen bygningsskade
Innenfor seksjonen er sameieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Ansvaret omfatter gulv i bad og WC helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.
For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikringssak. Skadefastsettelsen skjer etter reglene i sameiets forsikring.

§5 Sameiets adgang til regress mot skadevolder

Dersom sameiet dekker en utgift er dette ikke til hinder for at sameiet kan søke regress mot en sameier etter vanlige regler i erstatningsretten forutsatt av vedkommende har utvist grov uaktsomhet.

§6 Fordeling av sameiets utgifter
Sameiets utgifter fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.
Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Sameiebrøken:

Seksjons nummer	Brøk teller
1	100
2	73
3	49
4	73
5	49
Sum brøkteller	344

Husordensreglar

For sameiget i Borgundvegen 69

§ 1

Betingelsane for at det skal være triveleg å bu i eit hus må være at alle i huset bidreg til at det herska dagleg orden i huset og roleg i dei alminnelege kviletider. Kvar enkelt eigar/leigetakar er ansvarleg for at bestemmelsane i husordenen blir følgt og at pålegg frå styret eller tillitsmann, etterfølgast. Leilegheita må ikkje brukast slik den sjenerar andre. Husordenen inneheld ikkje berre plikter, vær oppmerksam på at den skal sikre eigarane/leigebuarane sin orden, ro og hygge i heimen.

§ 2

Gardsrom, trapperom og gangar må til ein kvar tid være ryddig og reine. Ting skal ikkje leggast slik at det blir i vegen for andre. Flaggstenge, markise, skilt og liknande må ikkje setjast opp utan styret sitt godkjenning. Bruk ikkje bart lys i kjellar eller loftbode. Sett ikkje på meir lys en nødvendig på loft eller i kjellar.
Slukk lyset etter bruken.

§ 3

Det skal i alminnlegheit herske ro i leilegheita frå kl. 23 til kl 07. og gatedørene skal være stengt i same tidsrom. Sang eller musikkøvelse må ikkje forekomme i den tid og bør unngåast i den vanlege middagstid. Høgtalarar må dempast så den ikkje forstyrra dei øvrige bebuarar. Vidare må styret sin tillatelse foreligge for å halde dyr i leilegheita.

§4

Bode må haldast i orden, og der må ikkje settast inn noko som luktar. Søppel må leggast i bosskassene og en må sjå til at lokket på kassene blir lagt på.

§ 5

Reinhald av gang og trappe skal skje i bestemte tidsintervallar.
Reinhald av gardsplass, fortau eller andre ytre rom føretakast etter tur av samtlege bebuarar.

§ 6

Framleige må godkjennast av styret. Eigaren av sekjsonen har då det fulle ansvar for alle skadar og ulemper som framleigar påførar sameiget eller dei andre sekjsonane. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhald til sameigets vedtekter må følgast uansett husordenen. Mogleg tvist om avgjerelsar i henhald til husordenen eller om forståelse av denne

avgjerast med bindande verknad av styret
sameiget Borgundvegen 69.

Hugs at eigendomen er dykk sin og
det er i dykkar interesse at
eigendomen skjøttast bra!

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgundvegen 69, 6007 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 59, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251066

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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