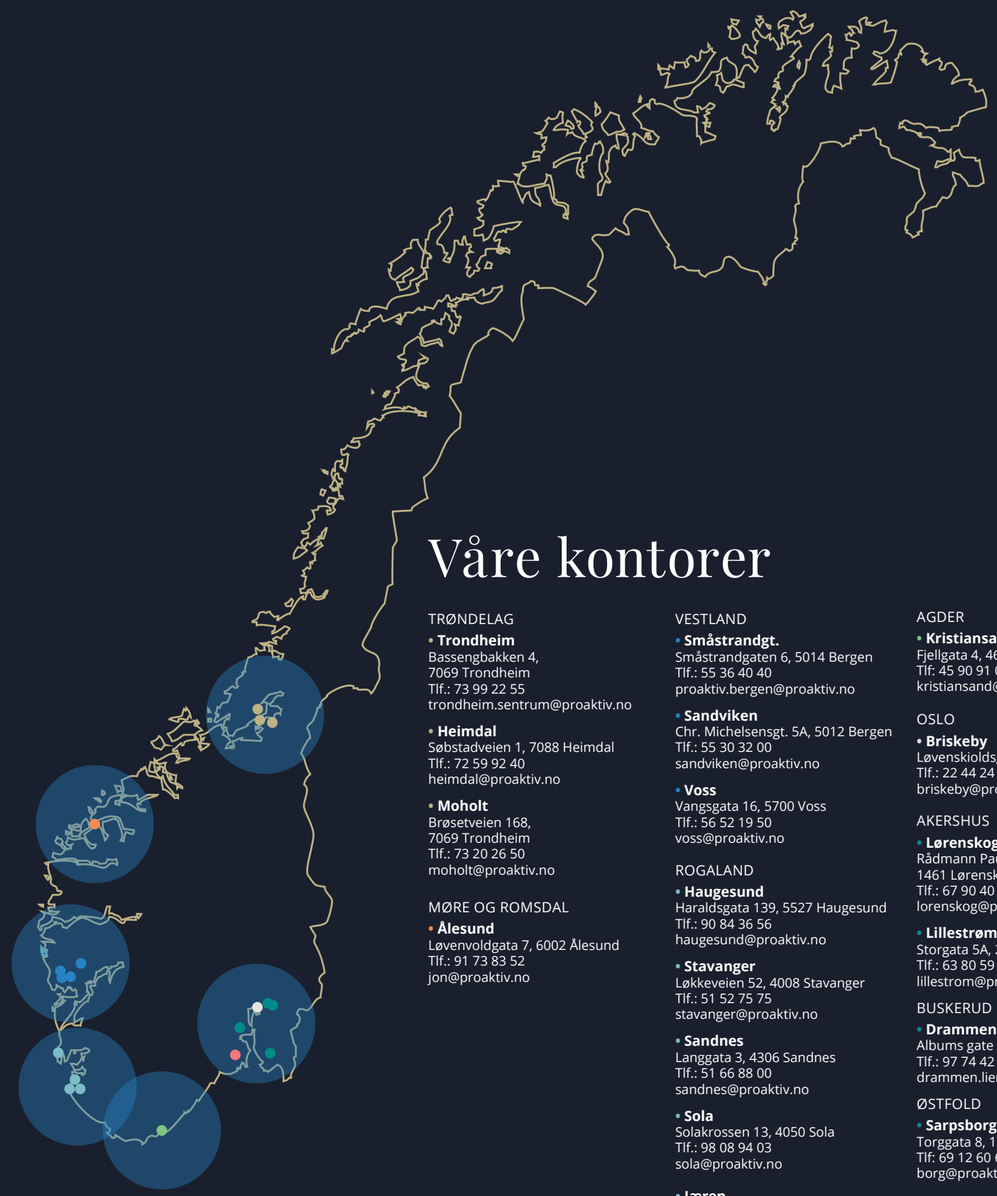
PROAKTIV

Stilfullt og strøkent på Nørve

I et rolig nabolag, korte avstander og med fin utsikt!

BORGUNDVEGEN 217B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

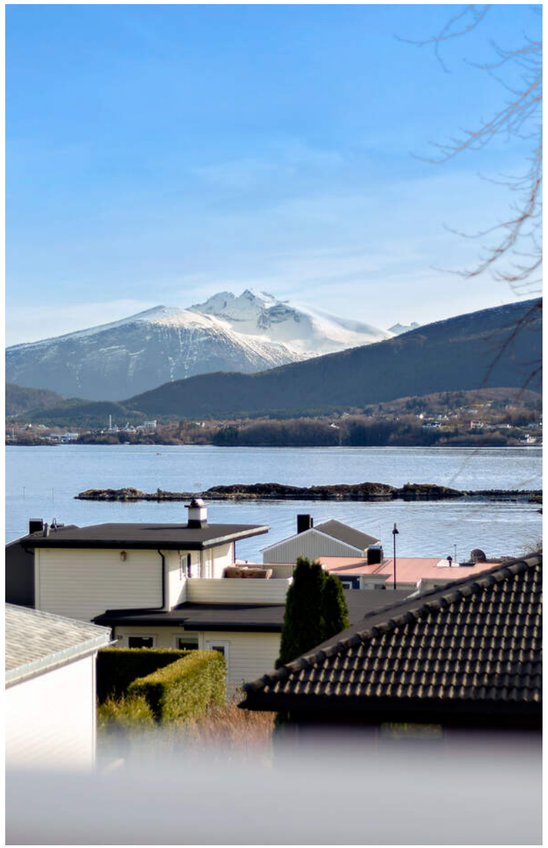
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Borgundvegen 217B, 6008 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 134, bnr. 1, i Ålesund kommune

Prisantydning: 8.400.000,-

Omkostninger: 223.250,-

Totalpris: 8.623.250,-

Kommunale avgifter: 19.003,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 5/4

BRA: 150 m²

BRA-i: 150 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 13 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport og på asfaltert gårdsplass.

Tomt: 1234 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

46 Plantegninger

48 Kjerneinformasjon

53 Vedlegg

122 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø

Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrket møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nyere høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte.

Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Villa Nørve er beliggende i et rolig nabolag med lite trafikk, korte avstander til alt og med fin utsikt. En ny enebolig med påkostede løsninger sørger for høy trivsel i tillegg til alt det forannevnte. Fordelt på to etasjer får man fire soverom til forskjellig bruk, et råflott og romslig bad med både badekar og dusj, en appellerende stue og kjøkken i åpen løsning og to uteområder til lek og soling.

Det er montert ildsted i 2. etasjen med to synlige sider som gir en herlig stemning i den allerede godt isolerte boligen. Fra boligen er det cirka 200 meter til dagligvarebutikk(er), 200 meter til barnehage, knappe kilometeren til barneskole og 500 meter til ungdomsskole. Det medfølger carport til boligen og gjesteparkeringsmuligheter på felles gårdsplass.

Velkommen til visning -
husk påmelding

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.

NØRVE

***Kommune:** Ålesund / **Område:** Ålesund-Nørve/Larsgården*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Å kunne bo i en ny enebolig på Nørve, uten å tenke på uforutsette utgifter med tanke på oppussing, råte og andre problemstillinger som kan dukke opp ved kjøp av eldre boliger, er sjelden vare. Et trygt og forutsigbart kjøp i byens mest attraktive områder!

Blant eldre boliger og ærverdig arkitektur har det kommet tre nye og moderne eneboliger på Nørve. Vi søker deg som ønsker et urbant og tilbaketrukket liv på Nørve - med fantastiske turområder, barnehage og skoler i alle retninger og muligheter for å ta sykkelen fatt til en bytur.

Boligen er beliggende på Nørve, hvor du har lite trafikkert gate med hyggelige naboer, fint tilrettelagte gangveier og en sørvendt beliggenhet som tilrettelegger for solfylte dager i egen hage!

OFFENTLIG TRANSPORT

Nørvegata vest	3 min
Totalt 19 ulike linjer	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nørve	3 min
PostNord	0.2 km
Joker Kolvikbakken - Ålesund	8 min
PostNord	0.7 km

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	5 min
Apotek 1 Klokkersundet	5 min

SPORT

Kolvikbakken skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
Volsdalsberga ballbane	10 min
Ballspill, sandvolleyball	0.9 km
Sprek365 Nørve	5 min
Family Sports Club Nørve Key	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nørvegata	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Fra boligen er det kort vei til både barnehager og skoler. Borgundvegen barnehage er den desidert nærmeste, hvor du enkelt kan holde barna i hånden og spasere til barnehagen i eget tempo. I tillegg er det barnehager både i Fagerlia og Nørve, henholdsvis 1,2 og 1,3 km fra eiendommen.

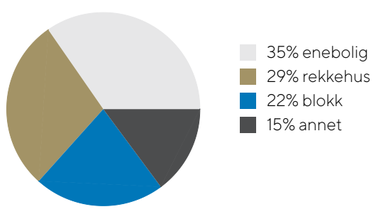
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Når ungene blir store nok til å både gå og sykle til skole er Volsdalen barneskole nihundre meter vest for eiendommen. Skal man på jobb i byen er det enkelt å slippe de av på veien, og om det er regnfullt en dag er det bare å gi ungene noen velfortjente busspenger.

Nå er den gamle "brunosten" blitt ny og har fått et fantastisk læringsmiljø. Her har ungene fantastiske muligheter til å legge et godt grunnlag for det videre liv med studier. Etterhvert betyr det også videregående skole. Her kan ungdommen velge og vrake. Enten man liker yrkesfaglige linjer eller foretrekker studiespesialiserende linjer er det gode alternativ i nærheten. Både Fagerlia videregående skole og Ålesund videregående skole har alternativ i nærheten, enten i byen eller på Volsdalsberga.

Idretten i området er tilknyttet sportsklubben Guard. Dersom man ønsker å bedrive andre idretter, som håndball er dette i regi av Sportsklubben Rollon.
En sommerdag er det fantastisk å kunne ta seg en spasertur på Aksla, eller en tur langs Volsdalsberga. Her er det fint tilrettelagt med sandvolleyballbane, fine grøntområder, stupetårn og mer. På Aksla kan du nyte utsikten på en av de mange benkene som er etablert der.

BOLIGMASSE



Til middagen er nye Kiwi Nørve et godt alternativ. Ønsker man å handle i ferskvaredisken har Eurospar Larsgården, også kalt "Favoritten" et svært godt utvalg. På vei hjem fra byen er det fint å kunne handle på kjøttvarebutikken Hole, eller ta det på Eurospar Storsenteret. Både Rema 1000 og Meny har i tillegg fine butikker for hele familien.

Bare tolv minutter unna eiendommen finnes Norges tredje største kjøpesenter - Moa. Her er det en rekke butikker, spisesteder, aktivitetstilbud m.m. Her kan du enkelt vaske bilen når du handler og ta middagen på en av de mange spisestedene før kvelden leder til en film på kino eller bowling på Liv og Røre.

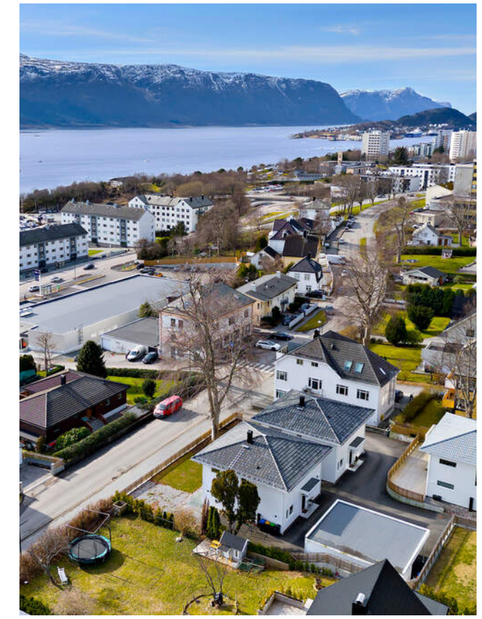
Ålesund sentrum har også et rikelig tilbud av supre spisesteder. Hva med en tur på Zuuma, XL eller Bryt? Apotekergata no 5, Sjøbua og Vino bar er flotte alternativ på andre siden av broen hvor man godt kan avslutte kvelden med en drink på Arkivet bar.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	13 min 1.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km

BARNEHAGER

Borgundveien barnehage (0-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km
Nørve barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 1 km
Fagerlia barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.2 km



Alt i alt får man en super beliggenhet med nærhet til alt. Her får ungene gode venner og det vil skapes minner i en splitter ny bolig som står godt til deres behov!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL BORGUNDVEGEN 217B

Vi starter utendørs – boligen har solrike uteplasser og det er pent opparbeidede uteområder.

BYGGEMÅTE

Enebolig fra 2023 som fremstår som tilnærmet ny og med lite slitasje. Grunnmuren er av støpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmer av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt. Delvis overbygd terrasse/veranda av trekonstruksjoner foran 2. etasje mot sør. Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre. Valmtak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med opplektet tekking av dobbeltkrum betongstein.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Dører: Det er ikke beslag under tersklene på ytterdørene. Synlig plastisk fuge under verandadøren, men ikke to-trinns tetting med beslag.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist litt "bom"/tomklang under to gulvfliser. En ved sluken og en rett under sikringsskapet.

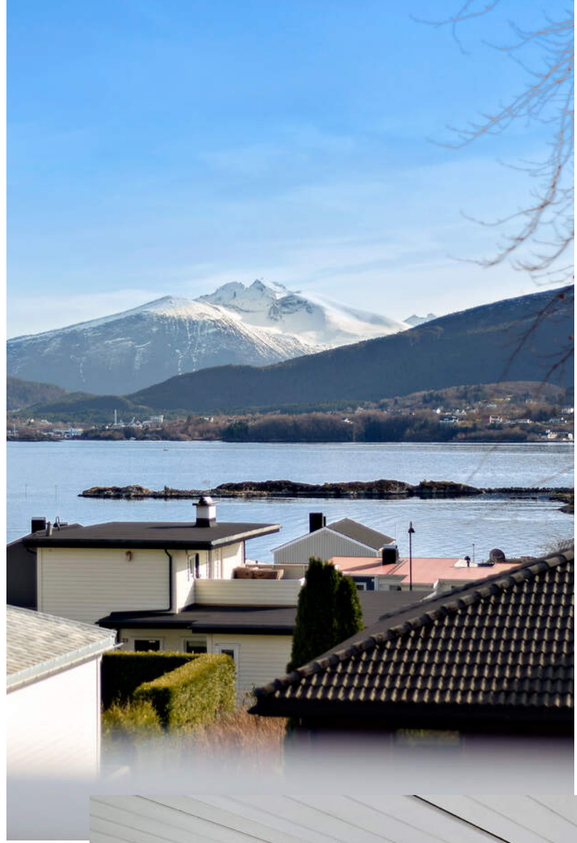
Tilstandsgrad IU - Konstruksjonen er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for besiktigelse og er ikke kontrollert. Det er ikke fremlagt arbeidstegninger eller dokumentasjon for utførelsen.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 12.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PARKERING

Parkering i carport og på asfaltert gårdsplass.



SOLRIKT, SKJERMET OG UTSIKTSFULLT

I kosekroken her vil man trives. Enten det er i høstregnet med et pledd og varmelampe eller på solrike sommerdager med refleksjoner i Borgundfjorden.

CARPORT OG LITT TIL

Carporten har installert elbillader, har isolert bod på baksiden og det er svært gode parkeringsmuligheter ved boligen.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Enebolig:
1. etasje: Gang, bad, vaskerom og tre soverom.
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom.

Carport med bod:
Parkeringsplass i carport og bod i bakkant av carport.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Enebolig:
- BRA-i (internt bruksareal): 150 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 150 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
1. etasje:
- Totalt BRA: 78 m²
- BRA-i: 78 m²

2. etasje:
- Totalt BRA: 72 m²
- BRA-i: 72 m²

Carport med bod:
- BRA-i (internt bruksareal): 0 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 5 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 5 kvm

Åpne iverbygde areal som carport er ikke måleverdige. Parkeringsplassen i carport er derfor ikke medregnet i bruksarealet. Boden i bakkant av carporten, med areal på ca. 5 kvm, er beskrevet som BRA-e.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
Velkommen til Borgundvegen 217B - en særdeles flott enebolig med carport, solrike utearealer, utsikt og praktisk beliggenhet.

Boligen er oppført i 2023 og er oppgradert og påkostet ettertrykkelig. Her er det brukt både tid og kapasitet på å gjøre løsningene ideelle for å skape høyest mulig trivsel. Og det har de lykkes med.

Her kommer vi kjørende opp til eiendommen og parkerer bilen i carporten, hvor det er montert elbillader. På det asfalterte parkeringsarealet er det også godt med parkeringsplass til gjester og bil nummer to.

Inn inngangsdøren og du blir ønsket velkommen i en romslig gang med varme i gulvet og 60x60-fliser. De lyse overflatene og spotter i himlingen gjør at hallen føles større enn den er. Gangen har gode muligheter for oppheng av yttertøy, samt at det er mulig å sette inn skyvedører i en nisje rett innenfor inngangsdøren.

Går vi opp den flotte eiketrappen kommer vi til kjernen av boligen, den åpne stue-/ og kjøkkendelen. Her er det store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, spotter i himlingen og en nydelig peis som gir god varme. Fra stuen er det utgang til en sydvendt og delvis overbygd veranda på 13 kvm. Her er det gode solforhold på formiddagen og mot ettermiddagen, og det er lagt til rette for at du kan nyte sene kvelder til nydelig utsikt.

Kjøkkenet har en øy mot stuen med spiseplasser foran hvor frokosten kan inntas. Innredningen har fronter av tre og store benkeplater av kompositt hvor hele familien kan kokkelere samtidig. Det er selvfølgelig integrerte hvitevarer, hvor du får blant annet stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, vinkjøler og nedfelt koketopp med avtrekksvifte. Ved den underlimte vasken har kokekran, så en slipper å vente på at vannet skal koke før man slenger oppi pastaskruene.

Den åpne løsningen mellom stuen og kjøkkenet innbyr til kvalitetstid uansett anledning. Her kan sjefen kokkelere samtidig som det løses kryssord, man ser på tv eller rett og slett bare nyter hverandres selskap.

Badet ligger i 1. etasje er helfliset med mørke 60x60-fliser. Det er en flott innredning med heldekkende servant og mye lagringsplass i skuffene. I tillegg til en romslig dusjnisje med regndusj og håndusj, er det også et badekar som både voksne og barn kan ha glede av.

I hovedetasjen ligger det et flott toalettrom så en slipper å gå ned for å lette på trykket. Dette har vegghengt toalett og en fin speil på veggen.

Det er hele fire soverom i boligen, hvor de tre største ligger i 1. etasje og det fjerde ligger i hovedetasjen. Det ene soverommet har utgang til sydsiden av boligen, hvor det lett kan etableres en markterrasse. Dette soverommet har også et garderoberom i tilknytning. De to andre rommene i denne etasjen passerypperlig som barnerom eller gjesterom, og det siste soverommet i hovedetasjen passer ypperlig som kontor.

Vaskerommet er et vaskerom som alle drømmer om. Her er det rikelig med innredning, nisje for vaskemaskin og tørketrommel, vask og avtrekk til ventilasjonsanlegget. Også på vaskerommet er det varme i gulvet!

Ute er det en flott hage hvor trampolinen kan plasseres og markterrasse etableres. Herfra er det også enkel tilkomst til både turmiljøet og garasjen i bakkant.

Bak carporten er det en innredet innredet bod med strøm, lys og stikkontakter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

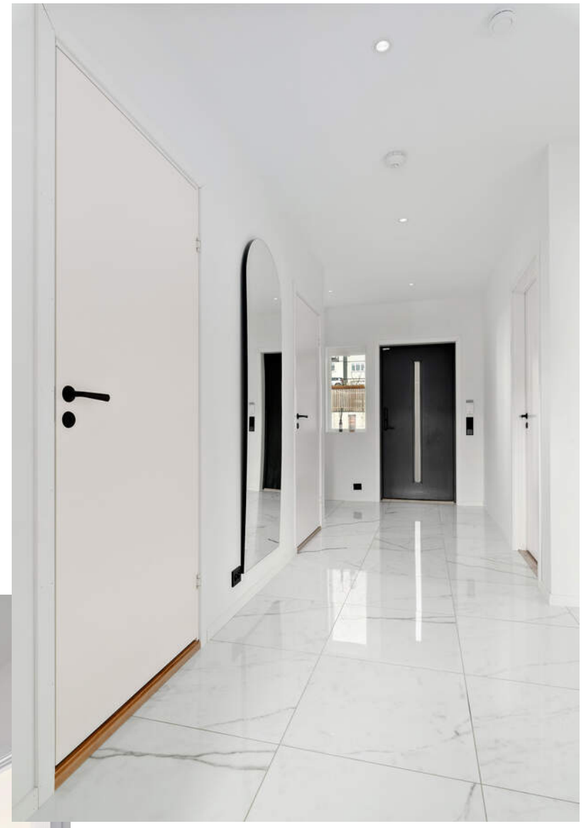
Oppvarming
Boligen varmes opp gjennom vedovn i stuen og gulvvarme i gang, bad og vaskerom. Ellers elektrisk oppvarming.

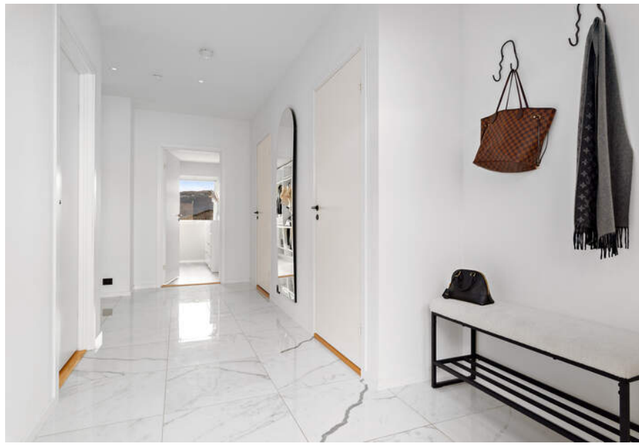
Energimerking
Energimerke B og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

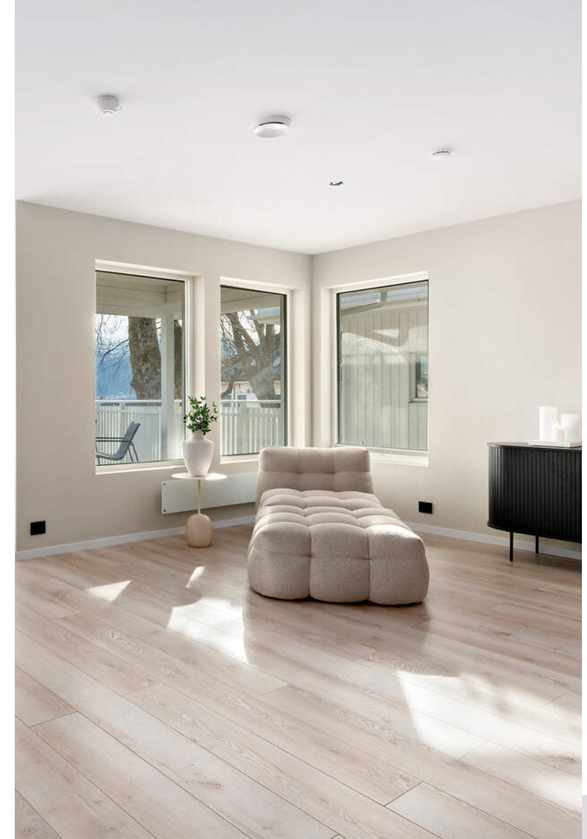
Det er lagt til rette for skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy. Ytterligere oppheng for gjester og klær som ofte blir bruks er det selvfølgelig.

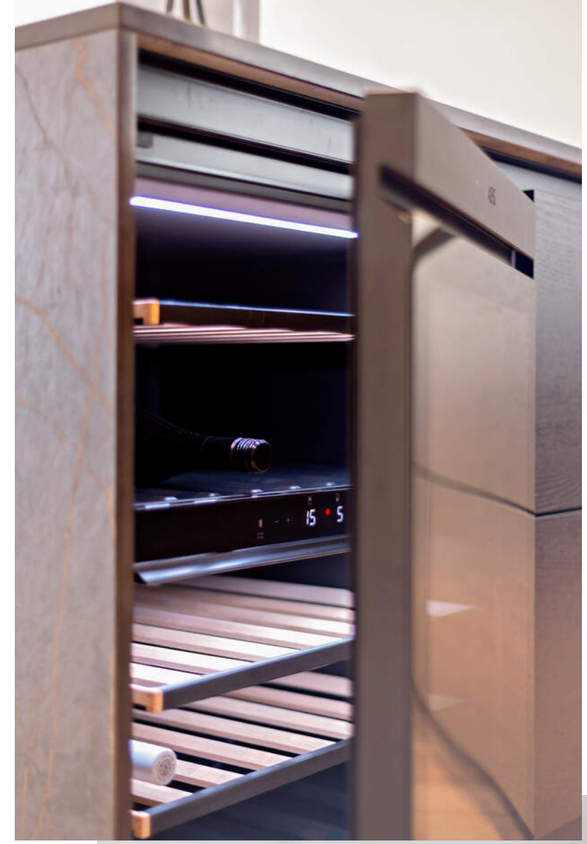




LYS STUE MED GODE KVALITETER

Stuen har lys en laminat på gulvet, lysmalte veggflater og spotter i himlingen. Mye naturlig lys fra store vindusflater.



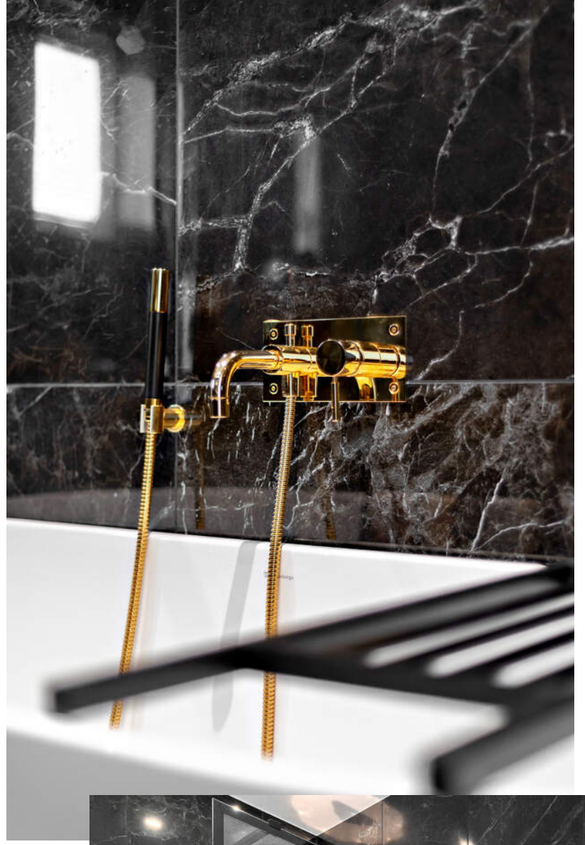


BAD

Boligens bad ligger i førsteetasje og har alt du trenger for en god start og slutt på dagen. Varmekabler i gulvet og store, lekre fliser!

REGNDUSJ, HÅNDDUSJ ELLER BADEKAR?

Her kan en ta en rask dusj, et langt bad eller en forfriskende vask med dusj fra oven.

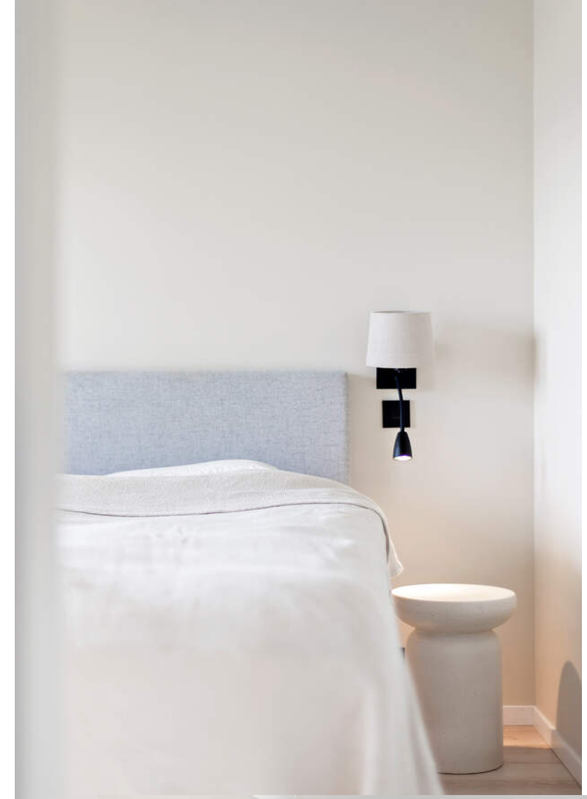


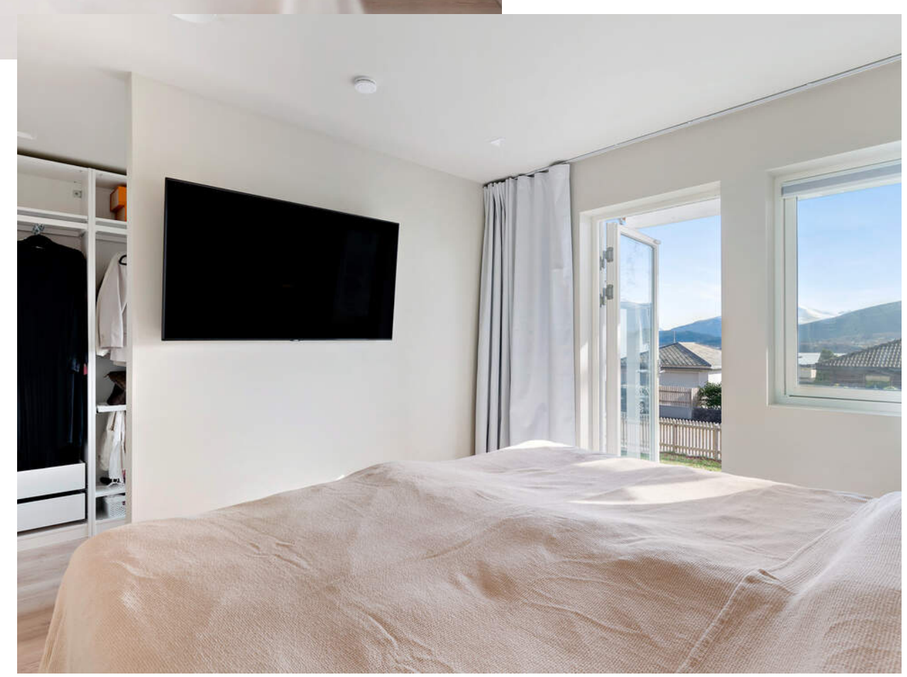
DETALJENE

Badet har som resten av bolige, mange flotte detaljer. Legg merke til armaturet både i dusjen og ved badekaret.

SOVEROM

Boligen har fire soverom. Hovedsoverommet har utgang til hagen og til et garderoberom. Dette er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.

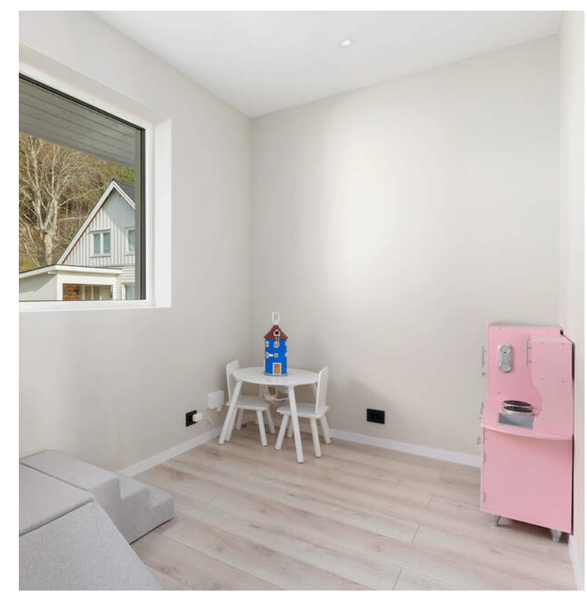




GARDEROBEROM

Her er det god plass til både klær, sko og væsker.

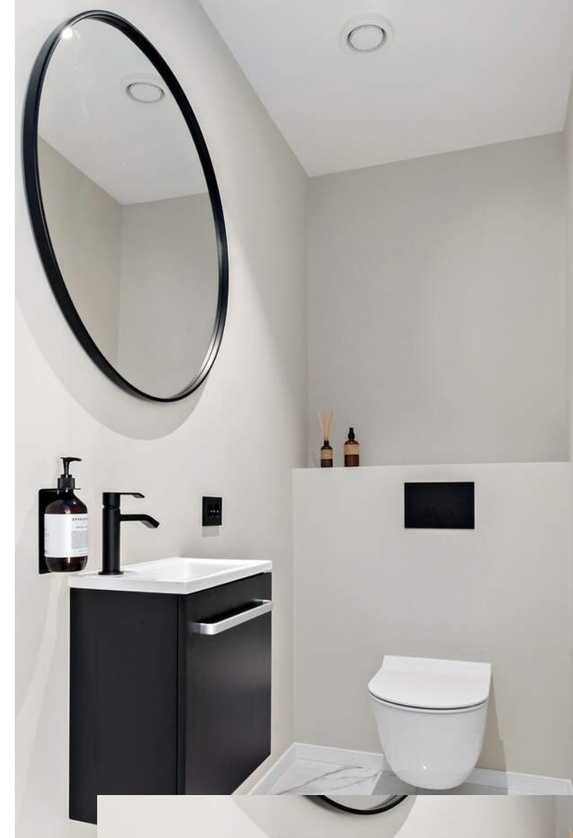
SOVEROM TO TIL VENSTRE, SOVEROM TRE OPPE TIL HØYRE OG SOVEROMMET SOM LIGGER I HOVEDETASJEN NEDE TIL HØYRE.



VASKEROMMET VI ALLE DRØMMER OM? VARME I GULVET, MYE OPPBEVARING OG FLOTTE FORHOLD FOR EN KLESVASK.

TOALETTROMMET I HOVEDETASJEN

Til og med toalettrommet har strøkne overflater. Dette ligger i hovedetasjen, så en slipper å gå ned for å lette på trykket.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Om du har ønsker om privatvisning eller spørsmål - ta kontakt på 464 13 190!

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 234 kvm, Eierform: Fellestomt.
Tomten er slakt skrånende sørvendt. Den er opparbeidet med felles asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser ved carporten. Det er et asfaltert dekke øst for huset. Hage mot sør med grus og noe gressplen. Gjerde mot Borgundvegen.

Utstyr
- Rør i rør system for tappevann
- Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukker
- Innfelte downlights i himlingene
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet
- Lader for elbil i carporten

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget.

Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

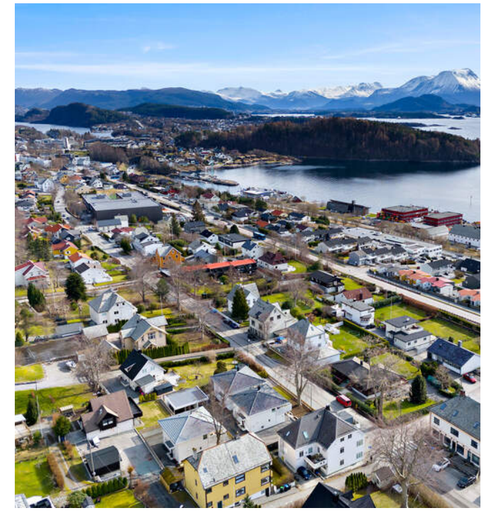
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 829 776 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 319 103 per 31.12.23



Felleskostnader
Ingen felleskostnader.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 19 003 pr. år
Vann- og avløpsgebyr, feiegebyr og renovasjon.

Eiendommen har fritak fra eiendomsskatt ut 2025.

Faste løpende kostnader
I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Selger opplyser om at de har et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh, at den årlige kostnaden for bygningsforsikring er kr. 7.200,-, at de betaler kr. 900,-/mnd. for fiber gjennom Tafjord og at de har boligalarm gjennom Verisure for kr. 500,-/mnd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eneboligen datert 20.10.2025, og for carporter med sportsboder datert 20.10.2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

De byggemeldte og godkjente tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk: Det er inntegnet et garderoberom i 2. etasje som ikke er oppført, da dette arealet inngår i stue/kjøkken.

Det er inntegnet et bad i 2. etasje som er bygd om som toalettrom. Bruksendring fra garderoberom til stue/kjøkken er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Utskifting tinglyst 05.07.1872 med dagboknummer 900005-1.
- Utskifting tinglyst 05.07.1872 med dagboknummer 90006-1.
- Skjønn tinglyst 22.09.1902 med dagboknummer 900027-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 17.11.1904 med dagboknummer 900019-1.
- Erklæring/avtale tinglyst 16.08.1923 med dagboknummer 900047-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 18.06.1929 med dagboknummer 900200-1.
- Elektriske kraftlinjer tinglyst 04.10.1929 med dagboknummer 900201-1.
- Bestemmelse om vann-/kloakklinjer tinglyst 01.10.1956 med dagboknummer 1066-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 10.08.1961 med dagboknummer 864-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 23.09.1968 med dagboknummer 3303-2.

- Erklæring/avtale tinglyst 09.11.1973 med dagboknummer 5450-2.
- Skjønn tinglyst 24.02.1984 med dagboknummer 1333-1.
- Bestemmelse om veg tinglyst 07.12.2001 med dagboknummer 16686-1.
- Seksjonering tinglyst 25.01.2023 med dagboknummer 87062-1: Seksjonsnummer 3 - formål bolig - sameiebrøk 1/3.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er uregulert, men er i kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 134 Bnr. 1 Snr. 3 i Ålesund kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Adkomst til eiendommen fra kommunal vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
8 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
210 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 400 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

223 250,- (Omkostninger totalt)

8 623 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eier
Øyvind Skarset
Camilla Opsahl Kjerstad

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000-, oppgjørshonorar kr. 5.990,- og markedsføringspakke kr. 16.400,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.412,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Inge-André Godø

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS markedsplasser på nett, Schibsted markedsføring i SOME, Eiendomsverdi formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
26.3.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundvegen 217 B, 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 134, bnr. 1, snr. 3

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²

Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13707-1528 **Referansenummer:** NT4894

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS **Vår ref:**

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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464

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

Enebolig fra 2023.
Boligen fremstår som tilnærmet ny og med lite slitasje.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadørene har karmer av tre og isolerglass.
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Delvis overbygd terrasse/ veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje mot sør.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.
Valmtak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med opplektet tekking av dobbeltkrum betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og fliser på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene
Innebygd vedovn i stuen.
1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malt "midtvange", trinn av lakkert eik.
Rekkverk av glass med håndrekke av eik.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Skyvedørsgarderobe i det ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med fronter av malt tre og heldekkende servant av kompositt.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Takdusj og hådholdt dusj.
Badekar. Vegghengt wc
Integrerte blandebatterier til servant, dusj og badekar.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv, mlate vegger.
Innredning med over- og underskap med malte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av kompositt.
Nisje for vaskemaskin og tørketrommel.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har fronter av malt tre og benkeplate av stein - kompositt, type "Dekton".
Underlimt oppvaskkum av kompositt.
Kjøkken - øy med spiseplasser mot stuen, nedfelt koketopp med integrert avtrekksvifte i kjøkkenøyen..
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, vinkjøler og kjøl / fryseskap.
Kokekran.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.

SPESIALROM Gå til side

Wc rommet har flislagt gulv og malte vegger.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant
Speil på veggen over servanten.
Vegghengt wc.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet.
Røykvarslere. Håndslukker.
Gulvvarme i gang, bad og vaskerom.
Innfelte downlights i himlingene
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Lader for el - bil i carporten

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m²
Totalpris	8 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

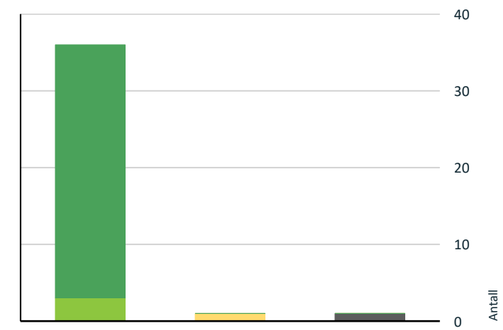
Et inntegnet garderoberom i 2 etasje er ikke oppført, arealet inngår i stue / kjøkken.
Inntegnet bad i 2 etasje er bygd som wc rom.
Bruksendring fra sekundære til primære rom, som fra garderobe til stue / kjøkken, vil normalt være søknadspliktig.

Carport med bod

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

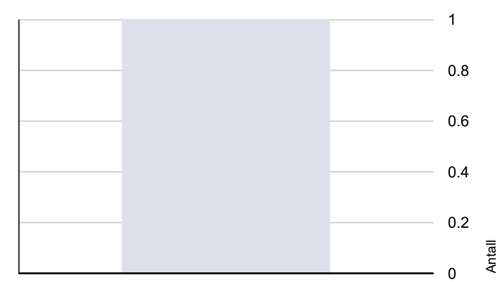
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår som påkostet og med god standard

Vedlikehold
Bygget er tilnærmet nytt og uten behov for vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplektet tekking av dobbeltkrum betongstein.
Besiktiget fra bakkenivå og veranda grunnet manglende tilkomst.

TG 0 Nedløp og beslag

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Snøfangere langs takfoten.
Fast monterte stigetrinn til pipen.
Takvannet ledes til rør i grunnen

TG 0 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TG RI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak av prefabrikkerte fagverkstakstoler
Lite kryploft uten tilkomst.

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

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for besiktigelse og er ikke kontrollert.
Det er ikke fremlagt arbeidstegninger eller dokumentasjon for utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Vinduer

Vinduene har karmer av tre og tre lag isolerglass

TG 0 Dører

Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadøren i 1 etg har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.
Skyvedør mot verandaen i 2 etg med karmer av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass

Hoveddør

Verandadør 1 etg. Beslag under dørene er montert etter befaringen

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd terrasse/ veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje mot sør.
Delvis tett dekke over underliggende soverom, utvendig isolert og tekket med takfolie.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og fliser på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene

Tilstandsrapport

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på trykkfast isolasjon mot grunnen.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i gangen i 1 etasje
Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken i 2 etasje

TG 0 Radon

Det er radonsperre mot grunne under boligen.
Utførende entreprenør har bekreftet dette ved samsvarserklæring i fbm brukstillatelse.

TG 0 Pipe og ildsted

Innebygd vedovn i stuen.
Stålpipe, med heldekkende trekk av metall over taket.

Innebygd vedovn i stuen. Skjult stålpipe.

TG 0 Innvendige trapper

1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malt "midtvange", trinn av lakkert eik.
Rekkverk av glass med håndrekke av eik.

TG 0 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2023.
Det foreligger dokumentasjon i form av sjekklisterapporter fra kontrollforetak "Artikon as".

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

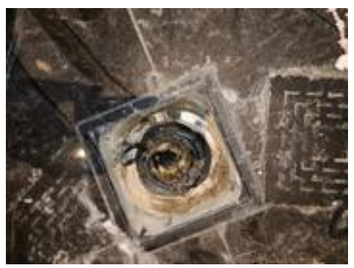
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 33 mm.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjen, plastsluk under badekaret.
Tettesjikt av smøremembran.
Membranen er klemt med klemring mot slukene.

Slukrene med mansjett og klemring



Plastsluk med mansjett og klemring (under badekaret)

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med fronter av malt tre og heldekkende servant av kompositt.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Takdusj og hådholdt dusj.
Badekar. Vegghengt wc
Integrerte blandebatterier til servant, dusj og badekar.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Huset er mindre enn 2 år gammelt og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll i tiltaket.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2023.
Det foreligger dokumentasjon i form av sjekklisterapporter fra kontrollforetak "Artikon as".

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 26 mm.

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

Det er påvist litt "bom" / tomklang under to gulvfliser.
En ved sluken og en rett under sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Flisene med "bom" sitter fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.
Gulvet fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt av smøremembran.
Membranen er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.

Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med overskap med malte fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av kompositt.
Nisje for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Huset er mindre enn 2 år gammelt og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll i tiltaket.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har fronter av malt tre og benkeplate av stein - kompositt type "Dekton".
Underlimt oppvaskkum av kompositt.
Kjøkken - øy med spiseplasser mot stuen, nedfelt koketopp med integrert avtrekksvifte i kjøkkenøyen..
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin, vinkjøler og kjøl / fryseskap.
Kokekran.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.
I tillegg avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg i himlingen over kjøkkeninnredningen.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc rommet har flislagt gulv og malte vegger.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant
Speil på veggen over servanten.
Vegghengt wc.

Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd sisterne, men utførende rørlegger Alto rør as har bekreftet overfor eier at det er utført kompenserende tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.

Fordelingsskap for tappevann

Stoppekran og reduksjonsventil

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet

Varmtvannstank

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.

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet.

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.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyanlegg
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

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke
har elektrofaglig kompetanse.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere. Håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende tomt

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret.
Tilknyttet kommunalt vann og avløpssystem.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod

Anvendelse
Parkering og oppbevaring

Byggeår
2023

Kommentar

Standard
Carport med normal standard

Vedlikehold
Carporten er tilnærmet ny og har ikke behov for vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Del av tredobbel carport.
Carporten har asfaltert dekke, vegger og søyler av tre.
Pulttak av tresperrer tekket med takfolie.
Boder i bakkant av carporten.
Bodene har støpt gulv på grunnen og yttervegger av tre.
Tette, malte ytterdører
Innlagt strøm, lys og sikkontakt i den besiktigede boden.
Lys i carporten, og lader for el -bil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
150 m²/150 m²	Kr 8 500 000
Enebolig: Gang, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Toalettrom *Andre bygg:* Carport med bod *Bruksareal andre bygg:* 5 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 500 000**

Markedsvurdering
Enebolig med carport sentralt beliggende på Nørve.
Ca 2 km til Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til Høyskolen og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nørvelia 8 ,6008 ÅLESUND 126 m² 1910 3 sov	22-09-2022	5 500 000	**5 700 000**		5 700 000	**45 238**
2	Byfogd Rønnebergs veg 21 ,6008 ÅLESUND 154 m² 1963 4 sov	04-06-2018	5 500 000	**6 100 000**		6 100 000	**39 610**
3	Nørvegata 52 ,6008 ÅLESUND 173 m² 1980 4 sov	05-03-2024	6 180 000	**6 100 000**		6 100 000	**35 260**
4	Nørvegata 72A ,6008 ÅLESUND 178 m² 1972 3 sov	18-10-2023	6 200 000	**6 200 000**		6 200 000	**34 831**
5	Borgundvegen 173 ,6008 ÅLESUND 212 m² 1973 3 sov	25-08-2022	6 700 000	**7 000 000**		7 000 000	**33 019**
6	Nørvegata 43 ,6008 ÅLESUND 157 m² 1958 4 sov	26-06-2023	4 490 000	**4 225 000**		4 225 000	**26 911**
7	Lillenørve 8 ,6008 ÅLESUND 130 m² 1977 4 sov	03-10-2018	3 325 000	**3 250 000**		3 250 000	**25 000**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Eiendomsskatt er fritatt ut 2025.	Kr.		19 003
Forsikring. Omtrentlig beløp.	Kr.		9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 510 000**
Carport med bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Carport med bod	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 630 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

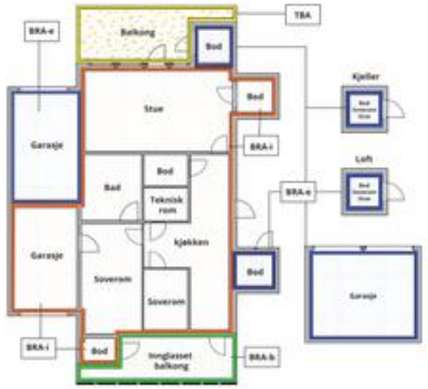
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boenhesen(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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	78			78	13
2 etasje	72			72	
SUM	**150**				**13**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		
2 etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et inntegnet garderoberom i 2 etasje er ikke oppført, arealet inngår i stue / kjøkken.
Inntegnet bad i 2 etasje er bygd som wc rom.
Bruksendring fra sekundære til primære rom, som fra garderobe til stue / kjøkken, vil normalt være søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppført av Lampholmen as, ferdigstilt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport med bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Parkeringsplass i carport, Bod	

Kommentar

Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige.
Parkeringsplassen i carport er derfor ikke medregnet i bruksarealet.
Boden i bakkant av carporten, med areal ca 5 m², er beskrevet som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Carporten ble oppført i 2023 i regi av utbygger, Lampholmen as

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)
Enebolig	150	0
Carport med bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Henning Gartz	Takstingeniør
	Camilla Opsahl Kjerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	134	1		3	1234 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 217 B

Hjemmelshaver
Kjerstad Camilla Opsahl, Skarset Øyvind

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende på Nørve, ca 2 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til Høyskolen og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt boligformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Slakt skrånenede, sørvendt tomt.
Opparbeidet med felles asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser ved carporten.
Asfaltert dekke øst for huset.
Hage mot sør med grus, noe gressplen.
Gjerde langs Borgundvegen.

Tinglyste/andre forhold

Utendørs areal på bakkenivå er fellesareal iht oppdelingsbegjæringen.
Arealet rundt de enkelte husene, bortsett fra vei, benyttes likevel eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 006 515	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.03.2107	Kommuneplanens arealdel	Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	29.11.2022		Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2023	Midl brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.12.2021		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

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 brannteknisk 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/NT4894

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Borgundvegen 217B, 6008 ÅLESUND

06 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borgundvegen 217B	Borgundvegen 217B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2 år akkurat.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år.

Informasjon om selger

Selger

Skarset, Øyvind

Selger

Skarset, Camilla Kjerstad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

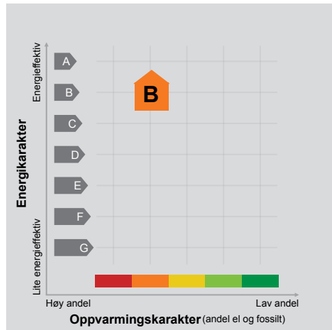
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 217B
Postnummer	6008
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301002012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96365
Dato	24.03.2025



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.

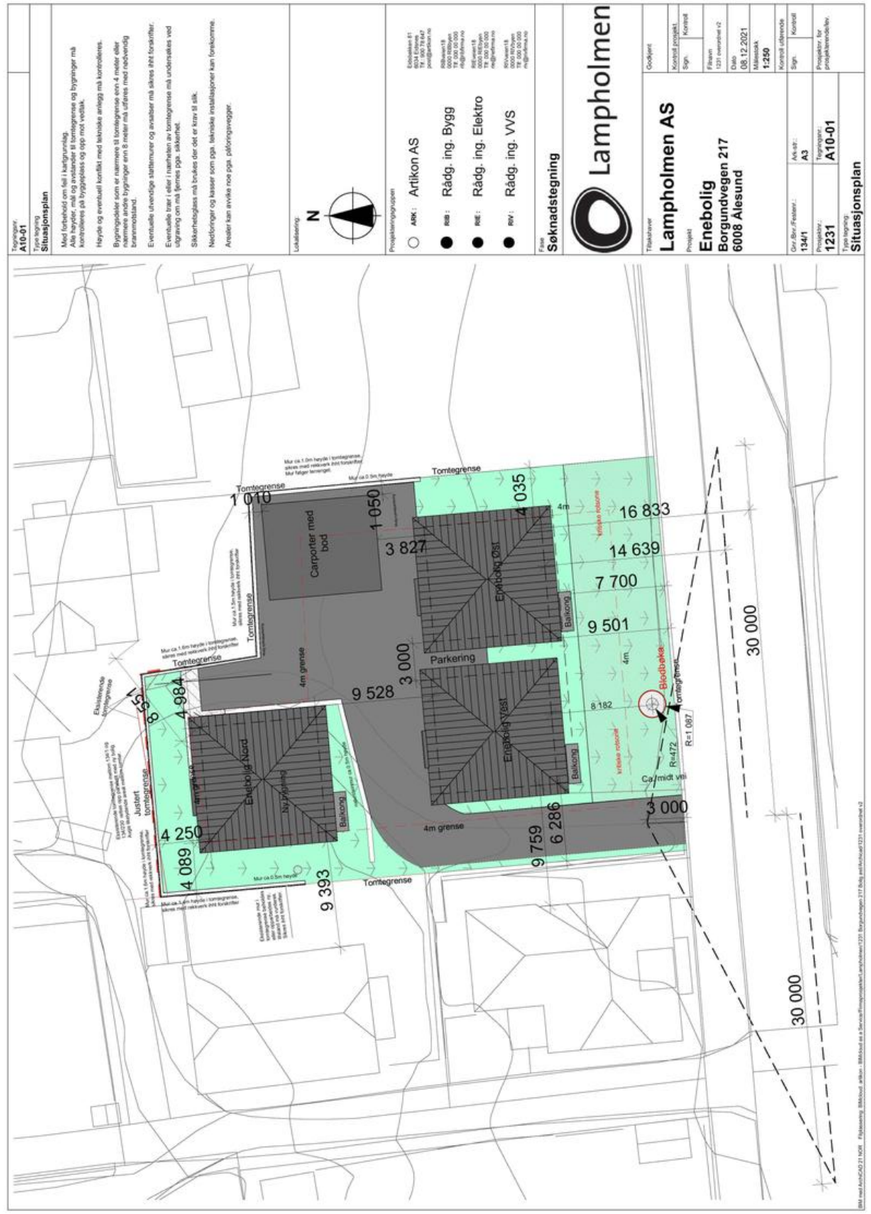
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.



Tegningsnr.
A40-03

Type tegning
3d Perspektiv enebolig øst-vest side 1

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påforingsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

○ ARK :	Artikon AS	Eddbakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
● RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@rbfirma.no
● RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@refirma.no
● RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rvfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll

Filnavn
1231 overordnet v2

Dato
08.12.2021

Målestokk
1:250

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:	Ark-str.:	Sign.	Kontroll
134/1	**A3**		

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterendefelev.
1231	**A40-03**	

Type tegning:
3d Perspektiv enebolig øst-vest side 1

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig øst/Archicad/1231 overordnet v2

Tegningsnr.
A40-04

Type tegning
3d Perspektiv enebolig øst-vest side 2

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påforingsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

○ ARK :	Artikon AS	Eddbakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
● RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@rbfirma.no
● RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@refirma.no
● RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rvfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll

Filnavn
1231 overordnet v2

Dato
08.12.2021

Målestokk
1:250

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:	Ark-str.:	Sign.	Kontroll
134/1	**A3**		

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterendefelev.
1231	**A40-04**	

Type tegning:
3d Perspektiv enebolig øst-vest side 2

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig øst/Archicad/1231 overordnet v2

Tegningsnr.
A71-102

Type tegning
Perspektiv-oversikt

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påføringsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

○ ARK :	Artikon AS	Eddbakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
● RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@mfirma.no
● RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@mfirma.no
● RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@mfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
1231 overordnet v2

Dato
08.12.2021

Målestokk
1:231,552

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
134/1

Ark-str.:
A3

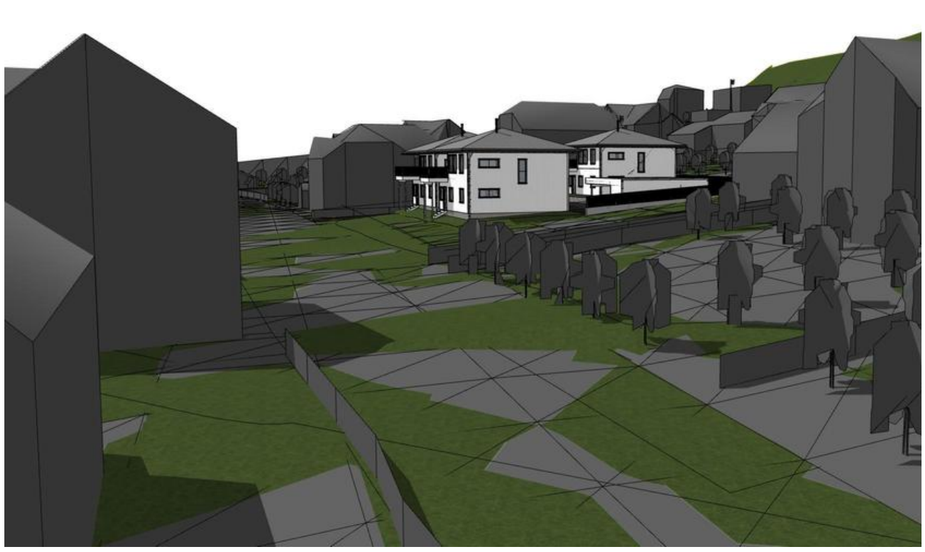
Prosjektnr.:
1231

Tegningsnr.:
A71-102

Type tegning:
Perspektiv-oversikt

Ansv. for prosjekterende/lev.

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig ø ø/Archicad/1231 overordnet v2



Tegningsnr.
A71-103

Type tegning
Perspektiv-oversikt B

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påføringsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

○ ARK :	Artikon AS	Eddbakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
● RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@mfirma.no
● RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@mfirma.no
● RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@mfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Filnavn
1231 overordnet v2

Dato
08.12.2021

Målestokk
1:200

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
134/1

Ark-str.:
A3

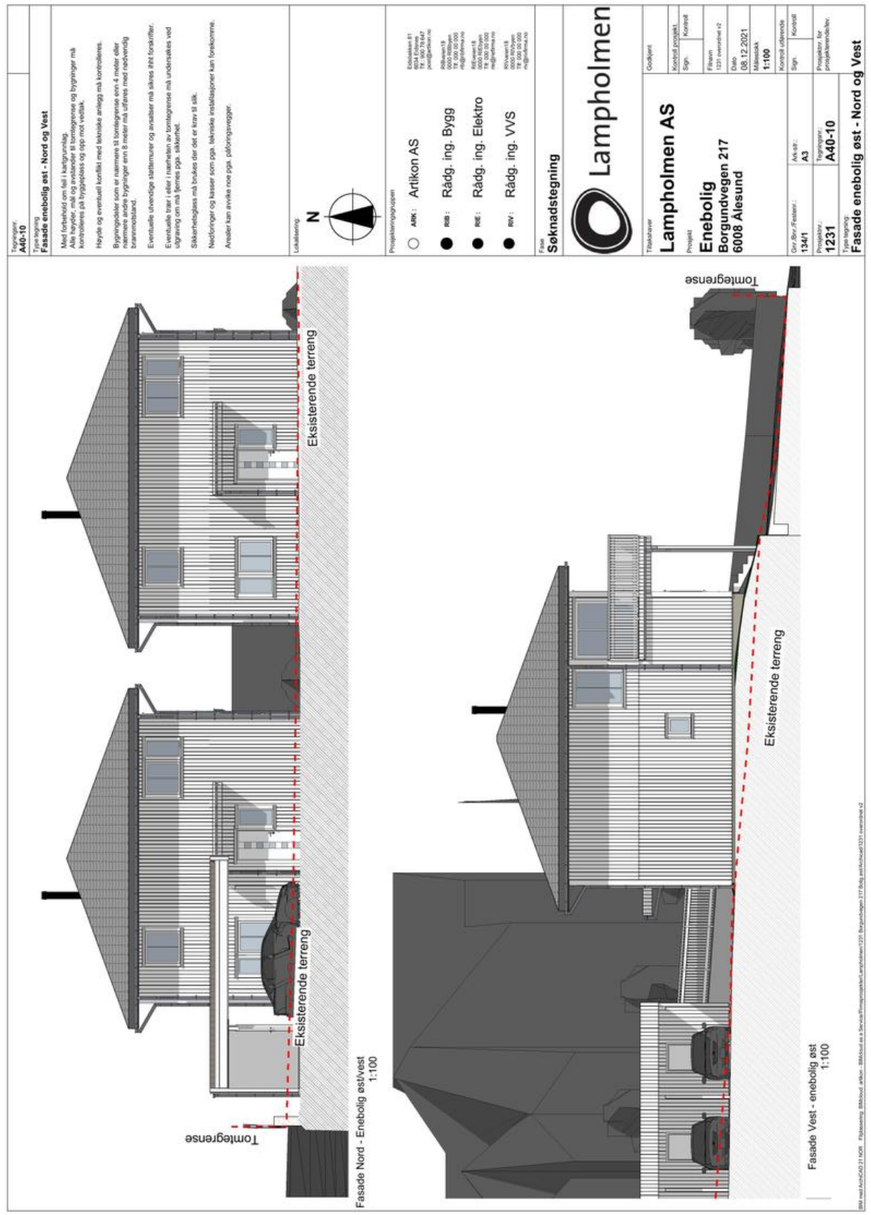
Prosjektnr.:
1231

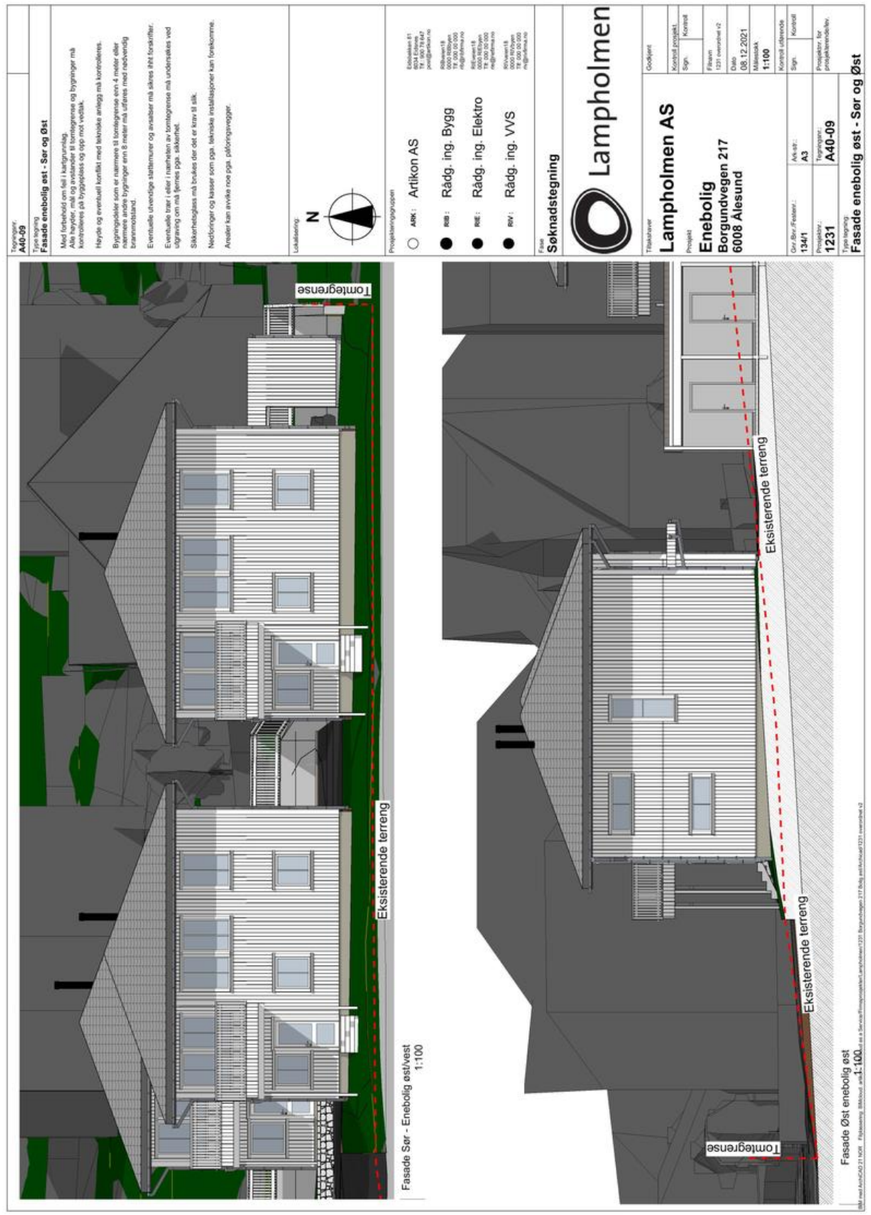
Tegningsnr.:
A71-103

Type tegning:
Perspektiv-oversikt B

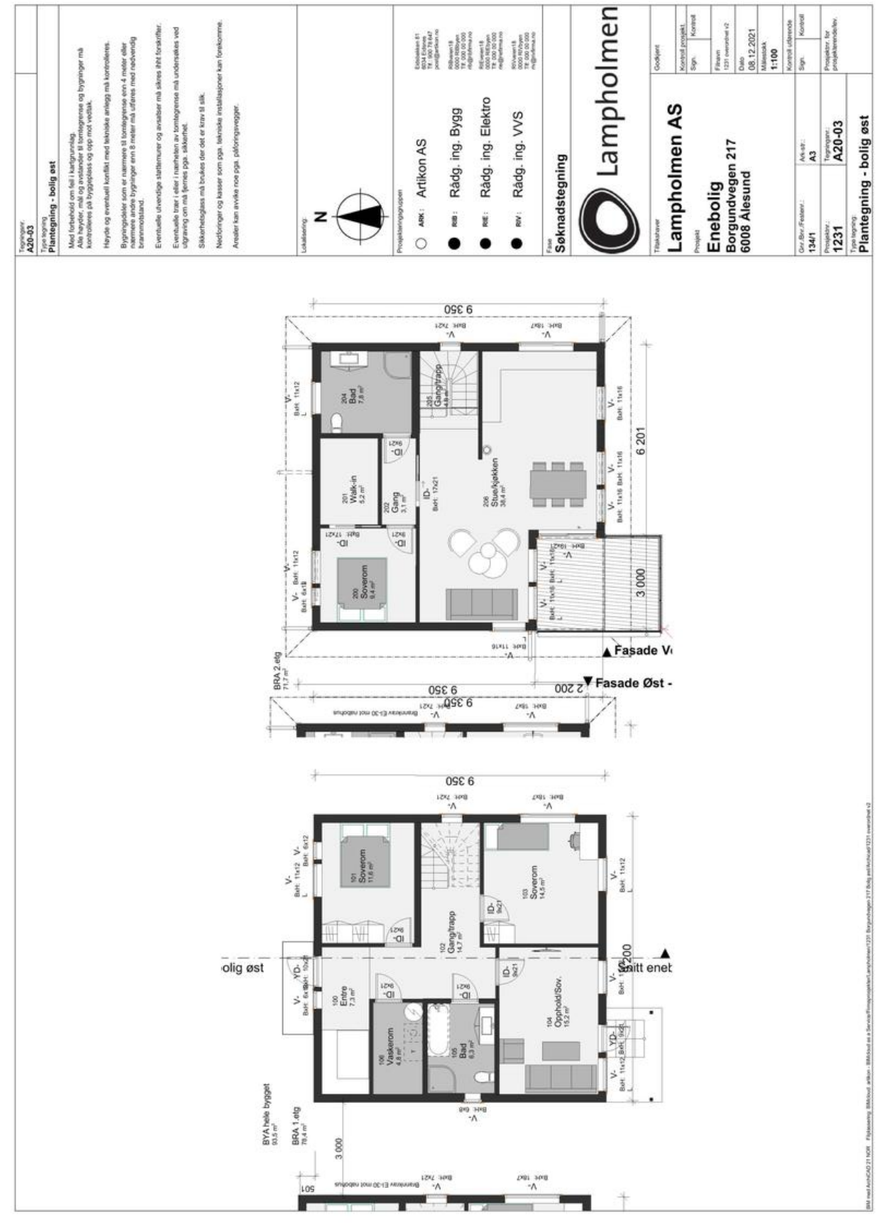
Ansv. for prosjekterende/lev.

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig ø ø/Archicad/1231 overordnet v2


Tegningsnr:
A40-10
Tegningstittel
Fasade enebolig øst - Nord og Vest
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle tekniske anlegg og installasjoner og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot veiliste.
Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.
Bygningsdeler som er nærmere 8 bomegnmse enn 4 meter eller
Eventuelle utvendige stattemurer og avsatser må sikres iht forskrifter.
Eventuelle trær i veier i naeheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.
Sikkerhetsgjess må brukes der det er krav til slik.
Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.
Ansatser kan avvike mre pga. pålomgmnegger.
Lokalisering:
N
Prosjekterings-ansvarsrom
ARK: Artikon AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS
Fase
Søknadstegning
Lampholmen
Tiltakshaver
Lampholmen AS
Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund
Godkjent
Kontroll godkjent
Sign:
Kontroll
Filnavn
131 awoonne v2
Dato
08.12.2021
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign:
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.:
1341
A4-nr.:
A3
Prosjektnr.:
1231
Tegningsnr.:
A40-10
Tegningstittel
Fasade enebolig øst - Nord og Vest
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Tomtegrense
Fasade Nord - Enebolig øst/vest
1:100
Tomtegrense
Eksisterende terreng
Fasade Vest - enebolig øst
1:100


Tegningsnr:
A40-09
Tegningstittel
Fasade enebolig øst - Sør og Øst
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle tekniske anlegg og installasjoner og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot veiliste.
Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.
Bygningsdeler som er nærmere 8 bomegnmse enn 4 meter eller
Eventuelle utvendige stattemurer og avsatser må sikres iht forskrifter.
Eventuelle trær i veier i naeheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.
Sikkerhetsgjess må brukes der det er krav til slik.
Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.
Ansatser kan avvike mre pga. pålomgmnegger.
Lokalisering:
N
Prosjekterings-ansvarsrom
ARK: Artikon AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS
Fase
Søknadstegning
Lampholmen
Tiltakshaver
Lampholmen AS
Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund
Godkjent
Kontroll godkjent
Sign:
Kontroll
Filnavn
131 awoonne v2
Dato
08.12.2021
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign:
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.:
1341
A4-nr.:
A3
Prosjektnr.:
1231
Tegningsnr.:
A40-09
Tegningstittel
Fasade enebolig øst - Sør og Øst
Tomtegrense
Eksisterende terreng
Fasade Sør - Enebolig øst/vest
1:100
Eksisterende terreng
Tomtegrense
Fasade Øst enebolig øst
1:100

Tegninger:
A40-11
Tittel på tegning:
Fasade 1:200 Eneboliger-oversikt
Linjeland er beregnet til _____ bm. Bruk av ringmur uten sakkokk stiller forutsetninger for jordtrykk på _____ kN/m² jmf tabell fra Bradstone Sunda AS.
Betongkonstruksjoner og fundamenter må dimensjoneres. Det må tas hensyn til laster fra overliggende konstruksjoner.
SINTEF BYGGFORSK cinc dotsjer skal følges. Om dette ikke foreligger skal dette ettersjekkes.
Monteringsanvisning fra leverandører må følges.
Tegningen må kontrolleres opp mot andre tegn.
Mål er fra ukiide standere, EPS eller mur. Fasadekledning, Stålskjelett, Kalkplanke, mål også kontrolleres opp mot energi dataplan.
Grunn sikres mot radon, se Byggforsk 520.706.
Trekkverier må kontrolleres av utlærende.
Ingen installasjoner i hydrauraskillende konstruksjoner.
Ved tilbygg, påbygg og ligneende må hve konstruksjoner og installasjoner i eksisterende konstruksjoner og alle mål og høyder må kontrolleres på plass. Tilsvarende til eksisterende konstruksjoner må sjekkes og kontrolleres opp mot disse.
Bygninger som skal opplæres på en vindusatt tomt, må en være ekstra pålessesig med vindforankring.
Lokalisering
N
Prosjekterende/ansvarsområdet
ARK: Artikon AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS
Fase
Søknadstegning
Lampholmen
Tiltakshaver
Lampholmen AS
Prosjekt
Tomannsbolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund
Godkjent
Kontroll prosjekt:
Sign: Kontroll
Fil/navn
131 Lampholmen.pln
Dato
09.12.2021
Målestokk
1:200
Kontroll utførende
Sign: Kontroll
Grn.Bru.Fraktetnr.:
13/41
Ark-nr.:
A2
Tegningsnr.:
1231
A40-11
Prosjekterende/ansv.:
Fasade 1:200 Eneboliger-oversikt
Fasade Vest - enebolig vest
1:200
Fasade Øst enebolig øst
1:200
Fasade Sør - Eneboig øst/vest
1:200


Tegninger:
A20-03
Tittel på tegning:
Plantegning - bolig øst
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle konstruksjoner og installasjoner og bygninger må kontrolleres på bygningsplass og opp mot veiskiss.
Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.
Bygningsdeler som er nærmere 8 bomegnmse enn 4 meter eller Bygningsdeler som er nærmere 8 bomegnmse enn 4 meter skal utføres med brannmotstand.
Eventuelle utvendige stalltemurer og avsatser må sikres iht forskrifter.
Eventuelle trær i veier i nærheten av tomteprnnse må undersøkes ved utgravning om må fjernes pga. sikkerhet.
Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.
Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.
Ansatser kan avvike mre pga. pålomgimnegger.
Lokalisering
N
Prosjekterende/ansvarsområdet
ARK: Artikon AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS
Fase
Søknadstegning
Lampholmen
Tiltakshaver
Lampholmen AS
Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund
Godkjent
Kontroll prosjekt:
Sign: Kontroll
Fil/navn
131 Lampholmen.pln
Dato
09.12.2021
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign: Kontroll
Grn.Bru.Fraktetnr.:
13/41
Ark-nr.:
A3
Tegningsnr.:
1231
A20-03
Prosjekterende/ansv.:
Plantegning - bolig øst
9 350
6 201
3 000
2 200
Fasade Vest
Fasade Øst - Smitt enet
BRA 2 etg
BYA hele bygget
BRA 1 etg
Soverom
Gang/trapp
Walk-in
Bad
Stue/kjøkken
Vaskerom
Opphold/Sov.
Bevaringsverdig E:30 mot nabohus

Tegningsnr:
A30-02

Tegn tegning
Snitt Enebolig øst og vest

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle bygninger som er vist på situasjonsplanen og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere 8 bomlengdene enn 4 meter eller takutstikk som overhenger enn 1,5 meter må utføres med sikkerhet og brannmotstand.

Eventuelle utvendige stattemurer og avstøtter må sikres iht forskrifter.

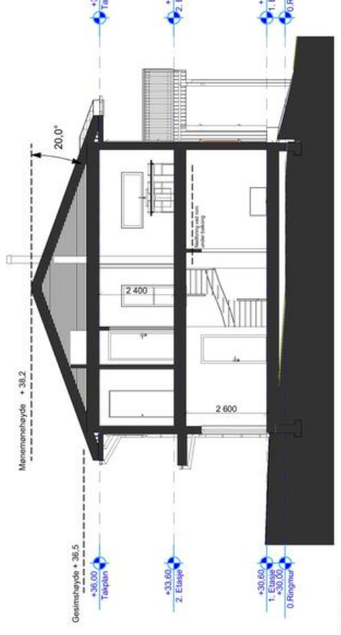
Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgravning om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsgjass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. pælforingsnegger.

Lokalisering:



Snitt enebolig vest og øst
1:100

Prosjekterende/ansvarlig:

○	ARK:	Artikon AS	Eiksetveien 61 5214 Ulvenes Tlf: 97 57 00 41 post@artikon.no
●	RIB :	Rådg. ing. Bygg	Rittevaen 18 7010 Trondheim Tlf: 00(10)(00) mail@mail.no
●	RIE :	Rådg. ing. Elektro	Rittevaen 18 7010 Trondheim Tlf: 00(10)(00) mail@mail.no
●	RIV :	Rådg. ing. VVS	Rittevaen 18 7010 Trondheim Tlf: 00(10)(00) mail@mail.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt	
Sign:	Kontroll

Filnavn
231 lamminne v2

Dato:
08.12.2021

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:	Ark-nr.:	Sign:	Kontroll
1341	**A3**		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/ansv.	
1231	**A30-02**		

Tegn tegning:
Snitt Enebolig øst og vest

Blitt med AutoCAD 21.1 NOR Fil:lasering 3Bilkout arkiv: 3Bilkout av s:\Servoffmappe\admin\Lamphlmen\123 Borgundvegen 217\Bilg arkitektur\231 v.arcshot v2

Tegningsnr:
A71-101

Tegn tegning
perspektiver- 3d skanning A

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle bygninger som er vist på situasjonsplanen og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere 8 bomlengdene enn 4 meter eller takutstikk som overhenger enn 1,5 meter må utføres med sikkerhet og brannmotstand.

Eventuelle utvendige stattemurer og avstøtter må sikres iht forskrifter.

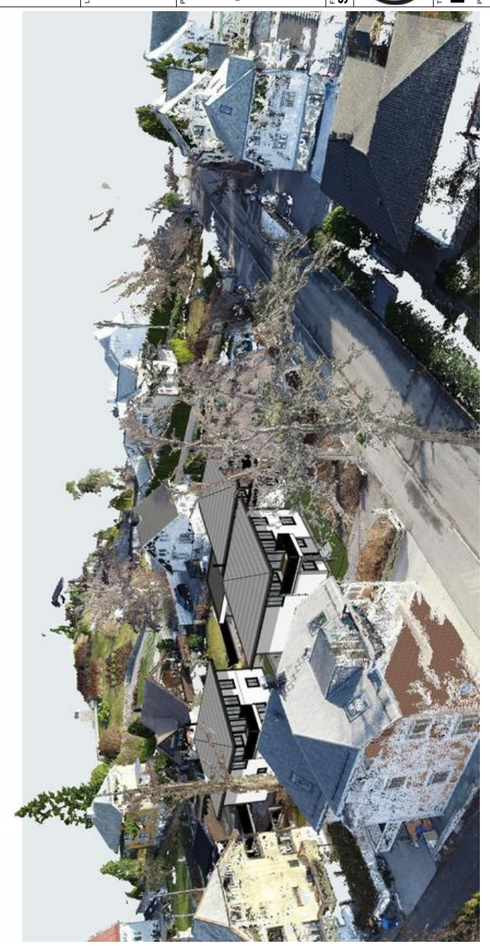
Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgravning om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsgjass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. pælforingsnegger.

Lokalisering:



Perspektive med 3d skanning av tomten

Prosjekterende/ansvarlig:

○	ARK:	Artikon AS	Eiksetveien 61 5214 Ulvenes Tlf: 97 57 00 41 post@artikon.no
●	RIB :	Rådg. ing. Bygg	Rittevaen 18 7010 Trondheim Tlf: 00(10)(00) mail@mail.no
●	RIE :	Rådg. ing. Elektro	Rittevaen 18 7010 Trondheim Tlf: 00(10)(00) mail@mail.no
●	RIV :	Rådg. ing. VVS	Rittevaen 18 7010 Trondheim Tlf: 00(10)(00) mail@mail.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt	
Sign:	Kontroll

Filnavn
231 lamminne v2

Dato:
08.12.2021

Målestokk
1:246,583

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:	Ark-nr.:	Sign:	Kontroll
1341	**A3**		
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/ansv.	
1231	**A71-101**		

Tegn tegning:
perspektiver- 3d skanning A

Blitt med AutoCAD 21.1 NOR Fil:lasering 3Bilkout arkiv: 3Bilkout av s:\Servoffmappe\admin\Lamphlmen\123 Borgundvegen 217\Bilg arkitektur\231 v.arcshot v2

Tegningsnr.
A71-105

Type tegning
perspektiver- 3d skanning B

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påforingsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Artikon AS	Eddaakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@mfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@mfirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@mfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
1231 overordnet v2
Dato
08.12.2021
Målestokk
1:250
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll
Prosjektlr. for prosjekterendefilev.

Gnr./Bnr./Festenr.:	Ark-str.:
134/1	**A3**
Prosjektnr.: **1231**	Tegningsnr.: **A71-105**

Type tegning:
perspektiver- 3d skanning B

BIM med ArchCAD 21 NOR Flipbaseering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig ø/ø/Archicad/1231 overordnet v2

Tegningsnr.
A71-106

Type tegning
perspektiver - 3d skanning C

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påforingsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Artikon AS	Eddaakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@mfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@mfirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@mfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
1231 overordnet v2
Dato
08.12.2021
Målestokk
1:250
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll
Prosjektlr. for prosjekterendefilev.

Gnr./Bnr./Festenr.:	Ark-str.:
134/1	**A3**
Prosjektnr.: **1231**	Tegningsnr.: **A71-106**

Type tegning:
perspektiver - 3d skanning C

BIM med ArchCAD 21 NOR Flipbaseering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig ø/ø/Archicad/1231 overordnet v2

Perspektive møt nordøst med 3d skanning av tomten

Tegningsnr.
A71-107

Type tegning
perspektiv - 3d skanning D

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påforingsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Artikon AS	Eddbakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@mfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@mfirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@mfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

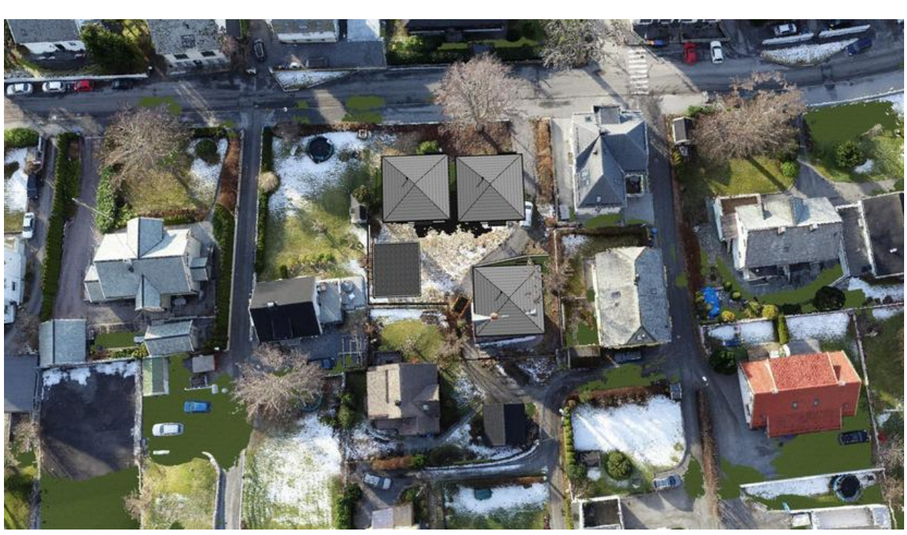
Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
1231 overordnet v2
Dato
08.12.2021
Målestokk
1:250
Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **134/1**	Ark-str.: **A3**	Sign.	Kontroll
Prosjektnr.: **1231**	Tegningsnr.: **A71-107**	Ansvarsrett. for prosjekterende/lev.	

Type tegning:
perspektiv - 3d skanning D

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig aest/Archicad/1231 overordnet v2



Perspektive med 3d skanning av tomten

Tegningsnr.
A71-108

Type tegning
oversikt -3d skanning E

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påforingsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Artikon AS	Eddbakken 61 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@mfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@mfirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@mfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
1231 overordnet v2
Dato
08.12.2021
Målestokk
1:239,272
Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **134/1**	Ark-str.: **A3**	Sign.	Kontroll
Prosjektnr.: **1231**	Tegningsnr.: **A71-108**	Ansvarsrett. for prosjekterende/lev.	

Type tegning:
oversikt -3d skanning E

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig aest/Archicad/1231 overordnet v2

Perspektive med 3d skanning av tomten

Tegningsnr.
A71-108

Type tegning
oversikt - 3d skanning F

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påføringsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Artikon AS	Eddabakken 81 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@rbfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@rbfirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rbfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Filnavn
1231 overordnet v2

Dato
08.12.2021

Målestokk
1:252,794

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Grnr./Bnr./Festenr.: **134/1**
Ark-str.: **A3**
Prosjektnr.: **1231**
Tegningsnr.: **A71-108**
Type tegning: **oversikt - 3d skanning F**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud as a Service/Firmaprosjekter/Lampholmen/1231 Borgundvegen 217 Bolig ast/Archicad/1231 overordnet v2

Tegningsnr.
A10-01

Revisjon nr.
7

Type tegning
Situasjonsplan

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav til slik.

Nedforinger og kasser som pga. tekniske installasjoner kan forekomme.

Arealer kan avvike noe pga. påføringsvegger.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Artikon AS	Eddabakken 81 6034 Eidsnes Tlf.: 900 78 647 post@artikon.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien18 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@rbfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien18 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@rbfirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien18 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rbfirma.no

Fase
Søknadstegning

Lampholmen

Tiltakshaver
Lampholmen AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Enebolig
Borgundvegen 217
6008 Ålesund

Filnavn
1231 overordnet.pln

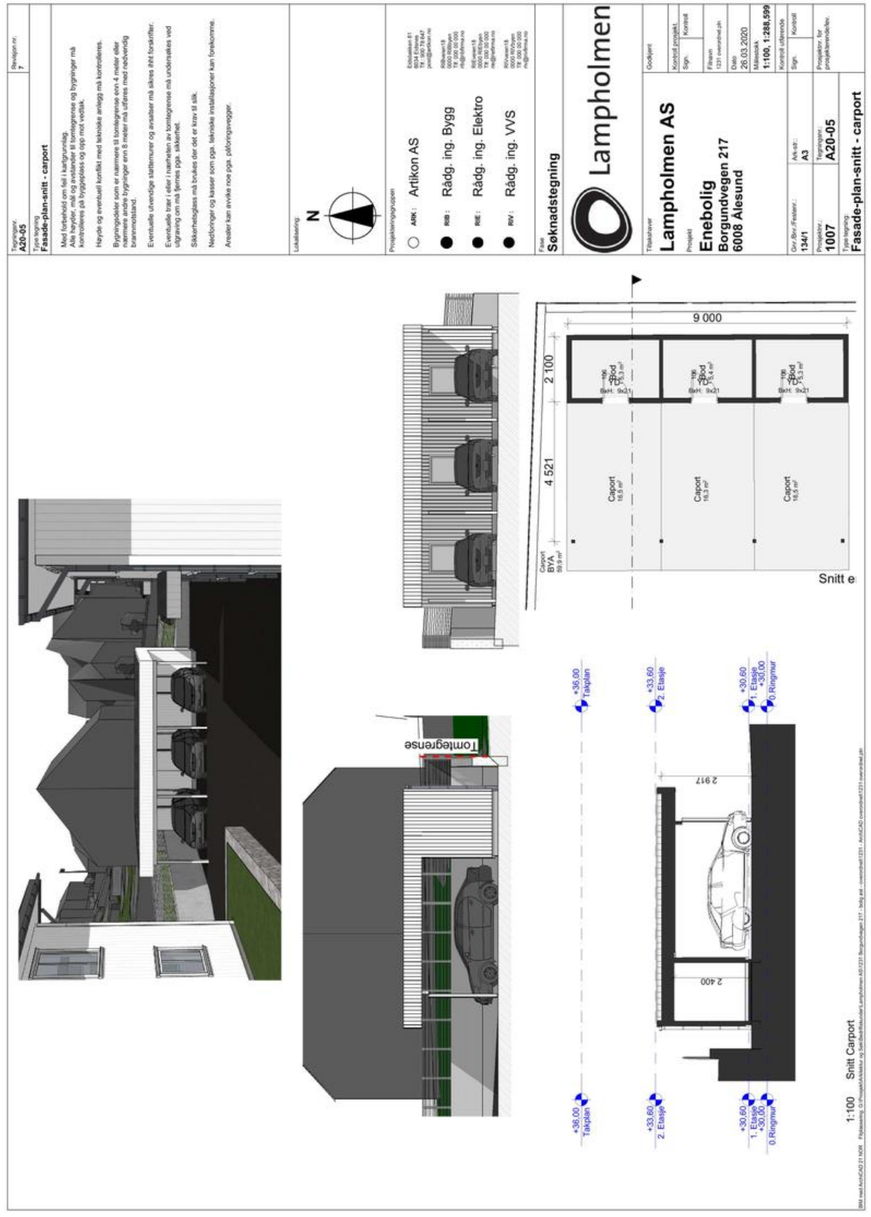
Dato
26.03.2020

Målestokk
1:250

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Grnr./Bnr./Festenr.: **134/1**
Ark-str.: **A3**
Prosjektnr.: **1007**
Tegningsnr.: **A10-01**
Type tegning: **Situasjonsplan**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: G:\Prosjekt\Arkitektur og Salt\Bedriftskunder\Lampholmen AS\1231 Borgundvegen 217 - bolig ast - overordnet\1231 - ArchiCAD overordnet\1231 overordnet.pln



Ålesund kommune

Artikon As
Erik Haugen
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/14717, 25/122295	L42	20.10.2025

Gbnr. 134/1 - Ferdigattest - Borgundvegen 217 - Enebolig - Hus Øst

Behandling:

Delegert sak nummer: 1205/25	Dato: 20.10.2025

Tiltak:	Enebolig - Hus Øst
Byggested:	Gbnr. 134 / 1 Borgundvegen 217B
Tiltakshaver:	Lampholmen As
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	06.10.2025
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer: 1230/21, datert 01.12.2021
Bygningsnummer:	301002012
Midlertidig brukstillatelse:	07.03.2023

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med vennlig hilsen
Marie Fostvedt
arkitekt
Plan og bygning

Marie Fostvedt
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Lampholmen As Ystenesgata 9 6003 ÅLESUND

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Ålesund kommune

Artikon As
Erik Haugen
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/14742, 25/122326	L42	20.10.2025

Gbnr. 134/1 - Ferdigattest - Borgundvegen 217 - Carport med sportsboder

Behandling:

Delegert sak nummer: 1207/25	Dato: 20.10.2025

Tiltak:	Carport med sportsboder
Byggested:	Gbnr. 134 / 1 Borgundvegen 217A
Tiltakshaver:	Lampholmen As
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	06.10.2025
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 997/22, datert 28.09.2022
Bygningsnummer:	301113042
Igangsettingstillatelse:	19.10.2022

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med vennlig hilsen
Marie Fostvedt
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Lampholmen As Ystenesgata 9 6003 ÅLESUND

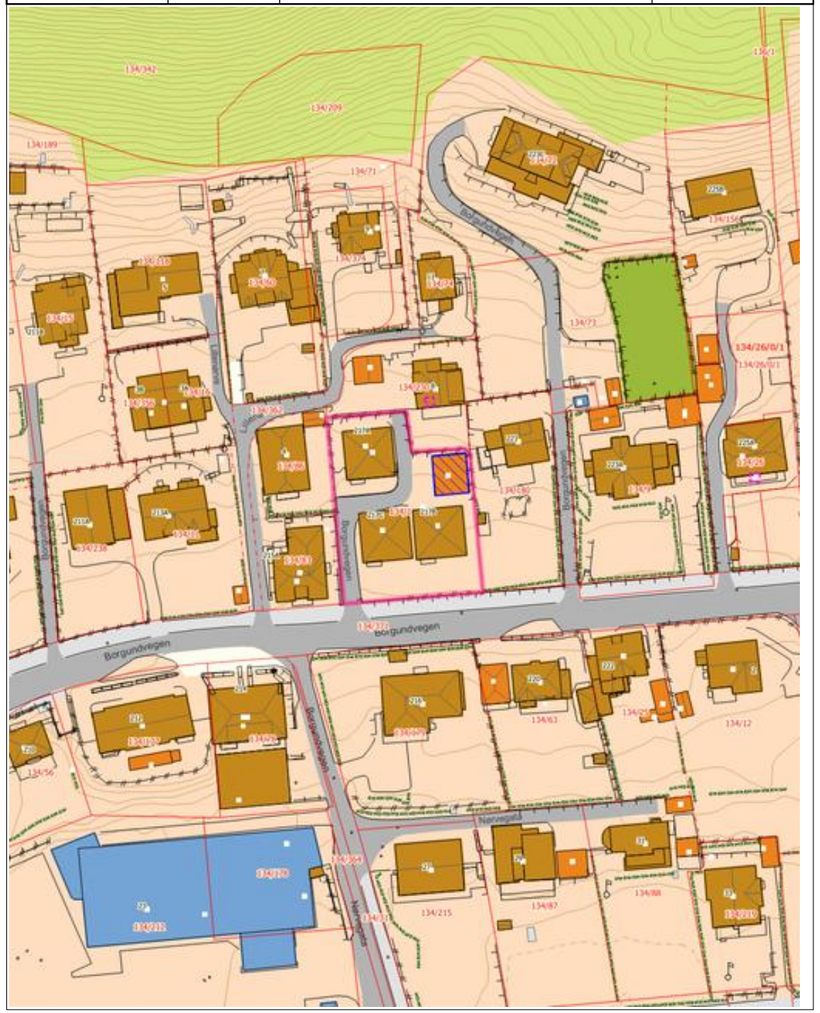
Vedlegg:
3_KORR_Annet_0_bekreftelse fdv

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Borgundvegen 217B 6008 ÅLESUND			
	Annen info:				



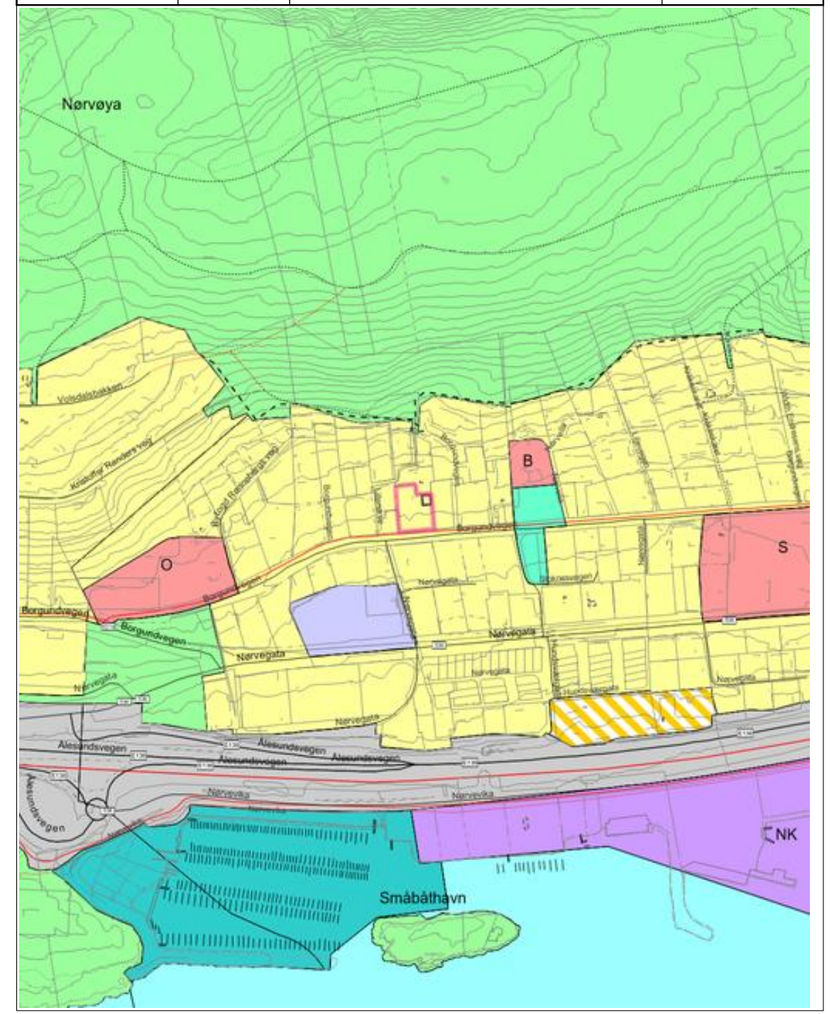
13.03.2025 13:17:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Ålesund kommune	Reguleringsplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Borgundvegen 217B 6008 ÅLESUND				
	Annen info:					

13.03.2025 13:19:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Ålesund kommune	Kommunedelplan					Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Borgundvegen 217B 6008 ÅLESUND				
	Annen info:					



13.03.2025 13:18:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Ruin	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Byggetiltak Stikningsberegnet	KpBestemmelseGrense
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - 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	Grense for arealformål	Boligbebyggelse
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Blågrønnstruktur
Friområde	Småbåthavn	Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) · Hydrant · Kum · Pumpestasjon · Renseanlegg

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 1 av 12

Løpenummer for forretning: 613704735
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920415288	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982354846	LAMPHOLMEN AS		Ystenesgata 9, 6003 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1507	134	1

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utenareal
1507	134	1	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	134	1	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	134	1	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
23 JAN 2023
ÅLESUND KOMMUNE

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune 23/1-23
AVDELING OPPMÅLING

Side 1 av 1

Dok.nr: 87062 Tinglyst: 25.01.2023
STATENS KARTVERK

23.01.2023 12:00

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 2 av 12

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ålesund kommune	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND.	Eirik Andus Juve

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Lampholmen AS	982354846	michel@lampholmen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ystenesgata 9	6003	Ålesund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	Ålesund	134	1	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (teller/nevner) (som brøk)
982354846	Lampholmen AS	

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune 23/1-23
AVDELING OPPMÅLING

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samelebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				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 teller:		3				Nevner =		3											

Dato	Innsenderens underskrift
29.11.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 3 av 12

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samlseksjon bolig

Dato	Hjemmelshavers underskrift
29.11.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 4 av 12

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ålesund 29.11.2022		MARTE TOLLÅS NATTON
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	ÅLESUND	134	1	

Dato	Underskrift	Stempel
08.12.22		ÅLESUND KOMMUNE AVDELING OPPMÅLING

Dato	Hjemmelshavers underskrift
29.11.2022	

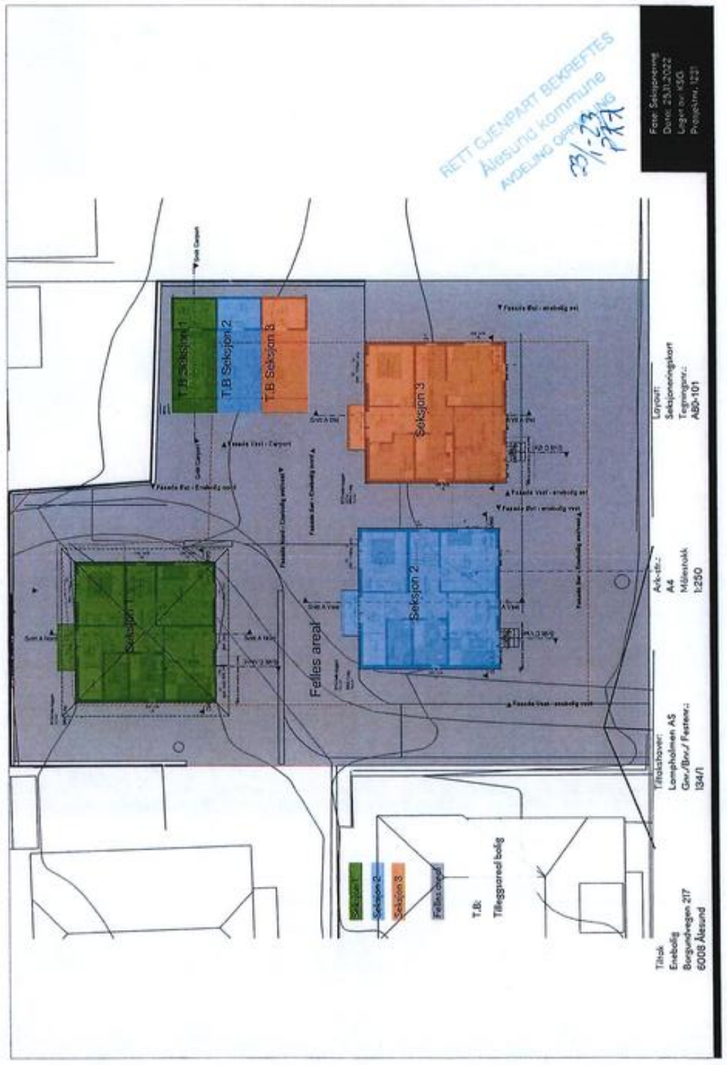
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

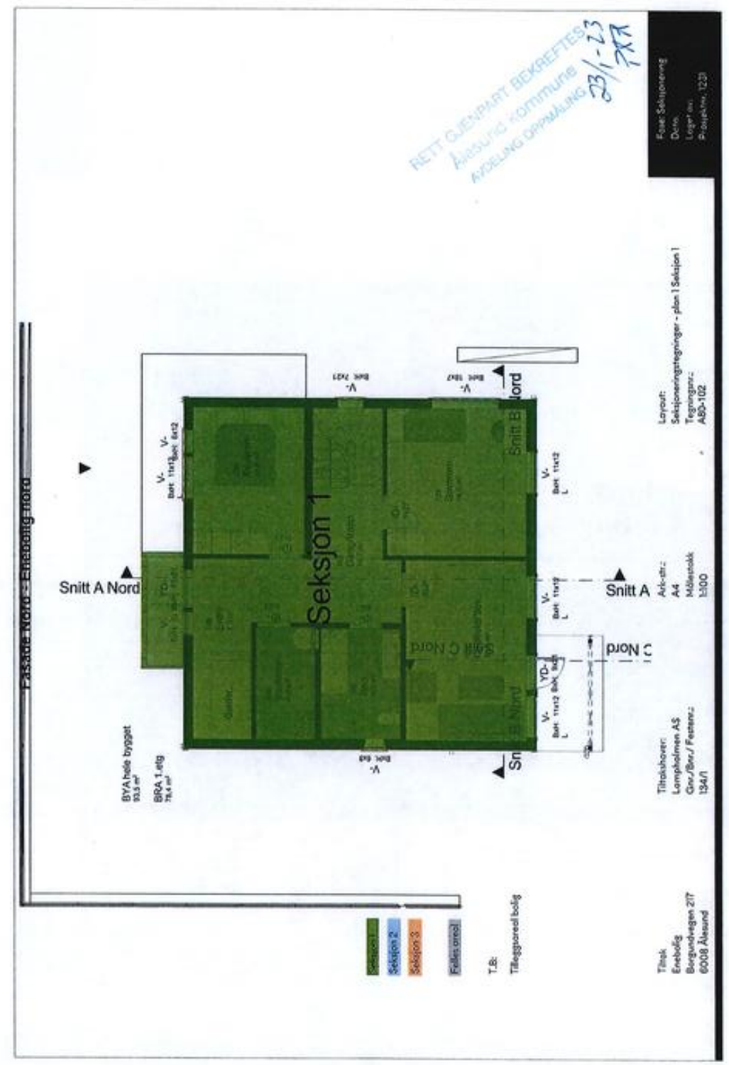
Side 5 av 12



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 6 av 12



Kartverket

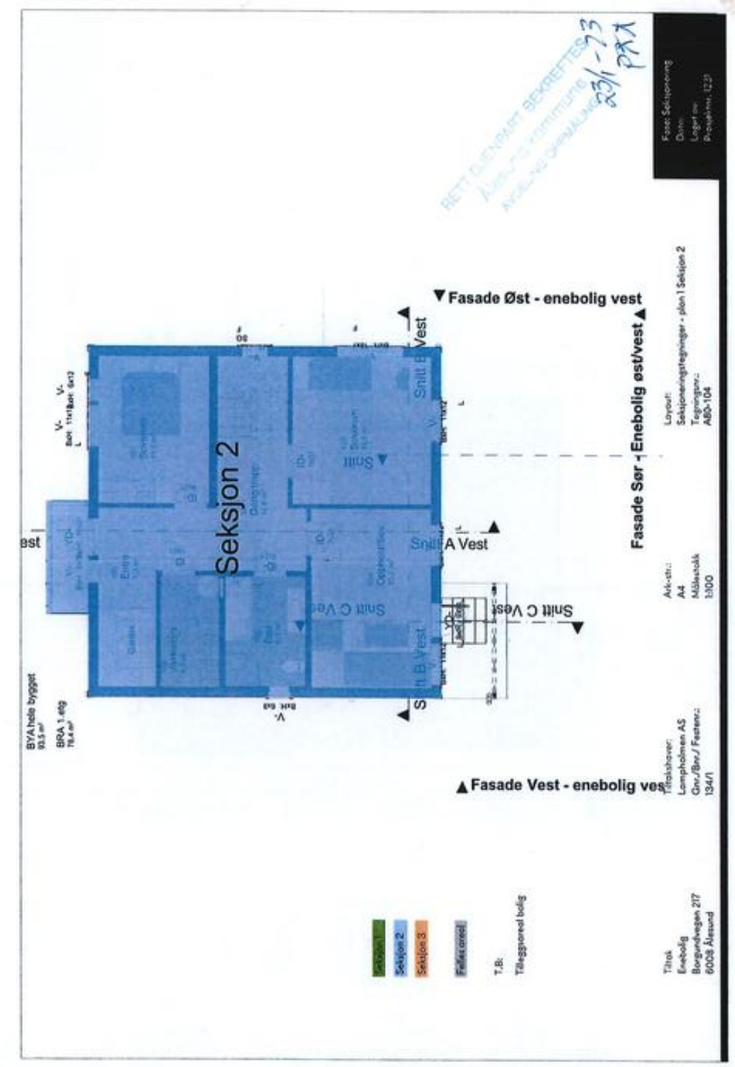
Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 7 av 12

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

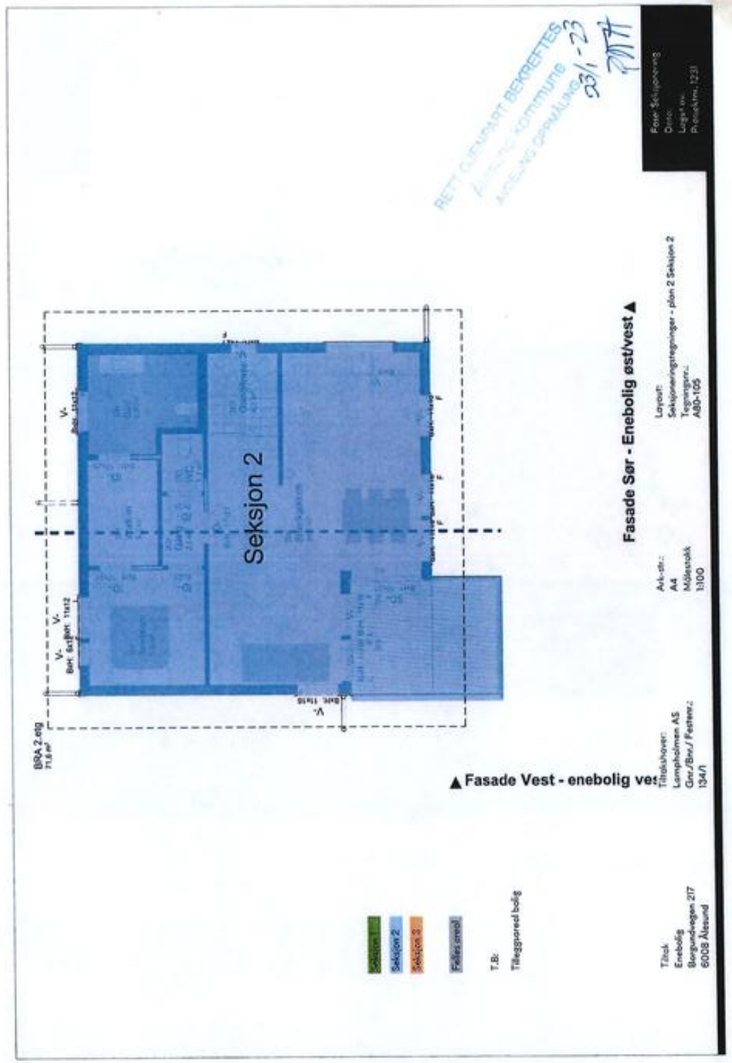
Side 8 av 12



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

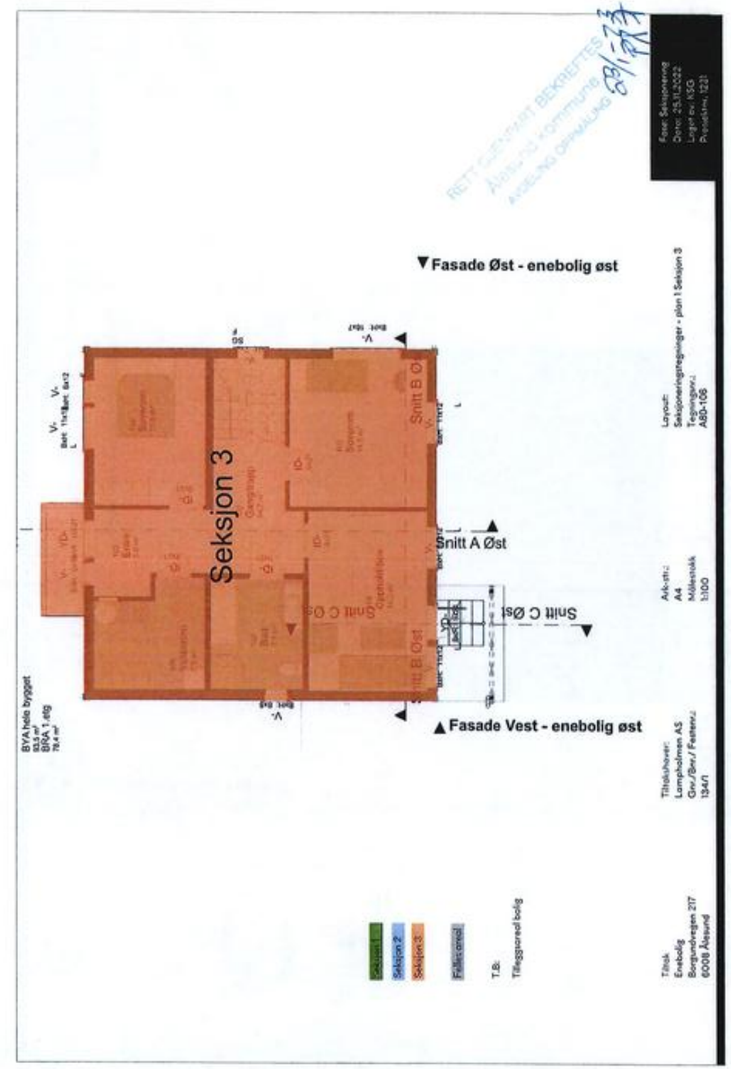
Side 9 av 12



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

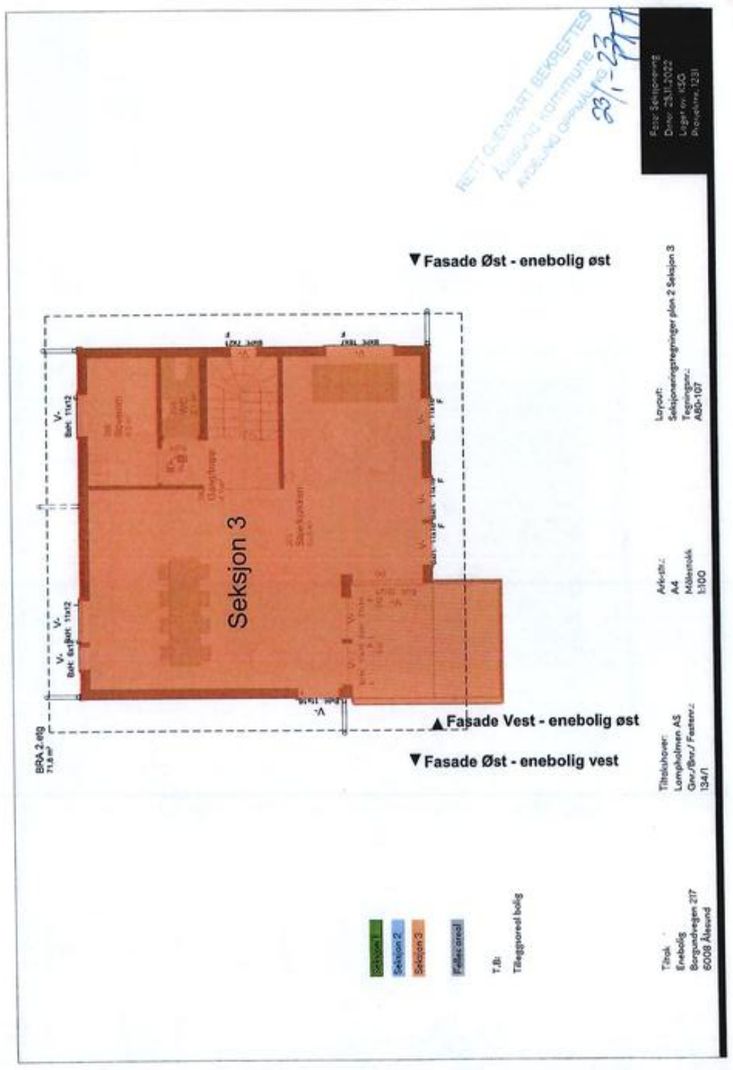
Side 10 av 12



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

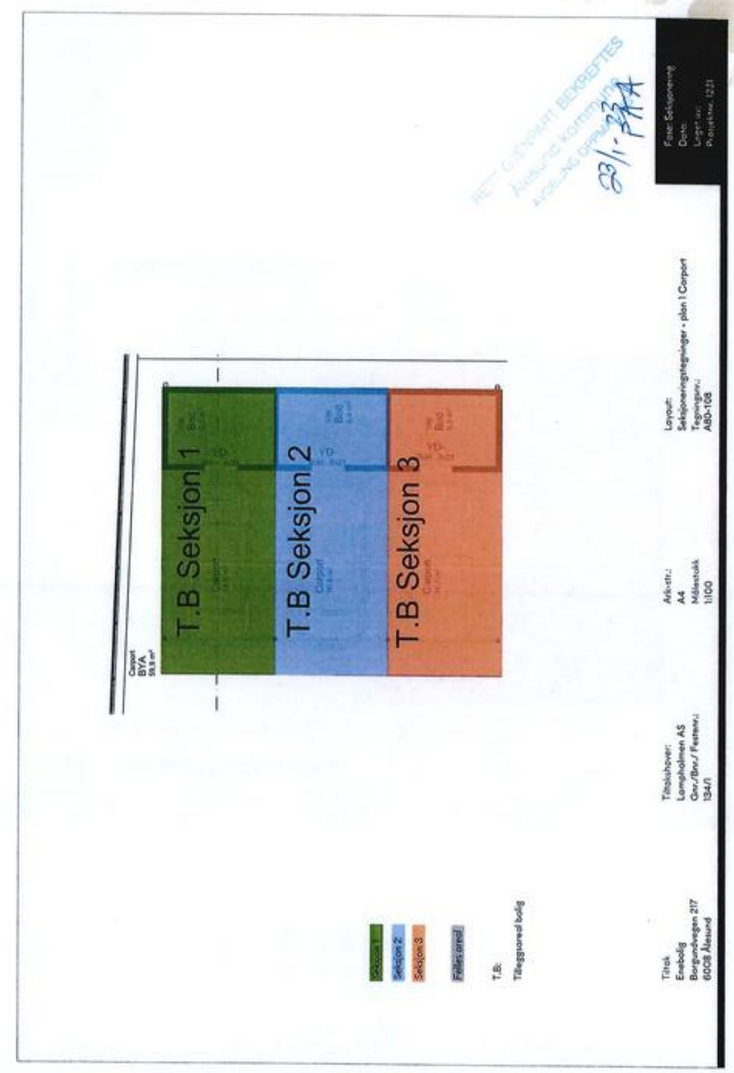
Side 11 av 12



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/87062/200
Uthentet 2025-03-14 12:54

Side 12 av 12



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2001/16686/58
Uthentet 2025-03-14 12:53

Side 1 av 2

REGISTRERT
SUNNMØRE
BORFAISKRIVERKONTORET
-7 DES 2001
DAGBOKNR. 16686

ERKLÆRING

1. Rettigheter

Undertegnede eiere av gnr. 134 bnr. 1 i Ålesund kommune, gir herved gnr. 134 bnr. 16 og evt. Utskilte parseller fra dette bruksnr. Rett til å gjøre bruk av den felles adkomstvei som går fra Borgundveien mellom eiendommene Borgundveien 213 og Borgundveien 215og som hittil har vært benyttet av eierne og brukerne av eiendommene: gnr. 134 bnr. 60-62, gnr. 134 bnr. 71, gnr. 134 bnr. 74, gnr. 134 bnr. 86 og gnr. 134 bnr. 83.

2. Plikter

Eierne av gnr. 134 bnr. 16 og evt. Utskilte parseller fra dette bruksnr. Skal delta i fremtidig vedlikehold og nødvendig oppgradering av veien, hvor veilengde og trafikkmessige forhold bør legges til grunn for utgiftsfordelingen.

3. Avståelse av grunn

Eierne av gnr.134 bnr. 16 skal avstå grunn til fremtidig utvidelse/ oppgradering av veien i det sydøstre hjørne i forlengelsen av gjerdet som i dag står i nord- sydretning mellom veien og Borgundveien 213, så langt nord dette er formålstjenlig.

4. Økonomisk oppgjør for veirett.

Lampholmen AS vil gjennom tidligere eiere av gnr. 134 bnr. 16 bidra med kr: 10.000,- som andel av opparbeidelseskostnader for veien.

5. Andre forhold.

Ingen andre rettigheter eller forpliktelser enn veiretten er endret for noen av partene ved denne avtalen.

Avtalen er utstedt i 4 eksemplar hvorav eier av gnr. 134 bnr. 1 beholder 1 eksemplar, eier av gnr. 134 bnr. 16 beholder 1 eksemplar, tidligere eier av gnr. 134 bnr. 16 får 1 eksemplar og 1 eksemplar sendes til Sorenskriveren i Ålesund for tinglysing.

Ålesund, 24.11.01

Hans Heltzen Nørve Eier av gnr. 134 bnr. 1	Else Solbakken Eier av gnr. 134 bnr. 1	Kirsten Nørve Eier av gnr. 134 bnr. 1
Michel Tollås Eier av gnr. 134 bnr. 16	Jørn E. Synnes Eier av gnr. 134 bnr. 16	Terje Løvmo Eier av gnr. 134 bnr. 16

Doknr. 16686 Tinglyst 07.12.2001 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

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

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 8 500	Kr 11 900	Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Borgundvegen 217B, 6008 ÅLESUND. Gnr. 134, bnr. 1, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250039
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46 41 31 90, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____
LEGITIMASJON	LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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.

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

proaktiv.no

Inge-André Godø
Eiendomsmegler MNEF/
Partner / Salgsleder
46 41 31 90
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no