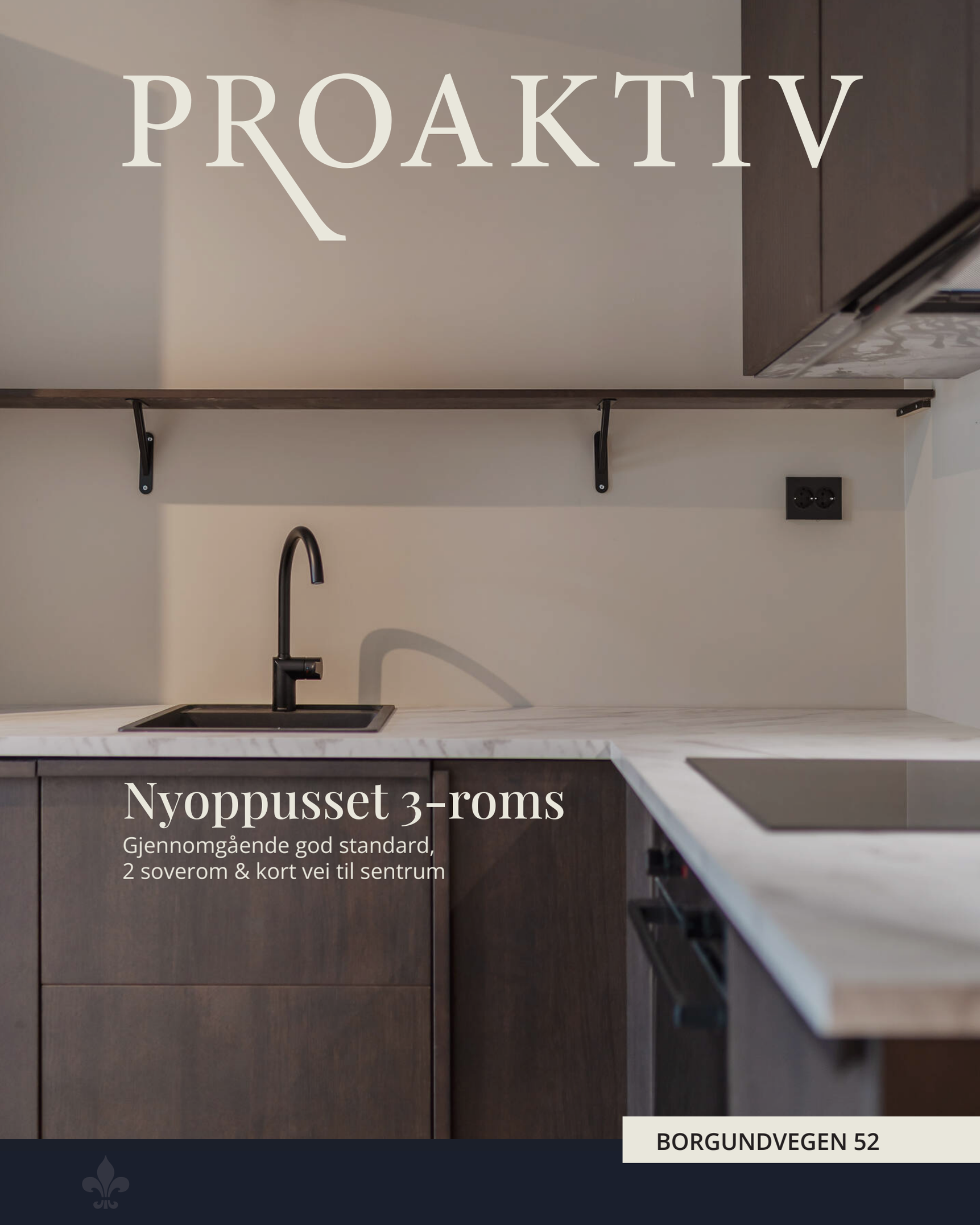
PROAKTIV



Nyoppusset 3-roms

Gjennomgående god standard,
2 soverom & kort vei til sentrum

BORGUNDVEGEN 52



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

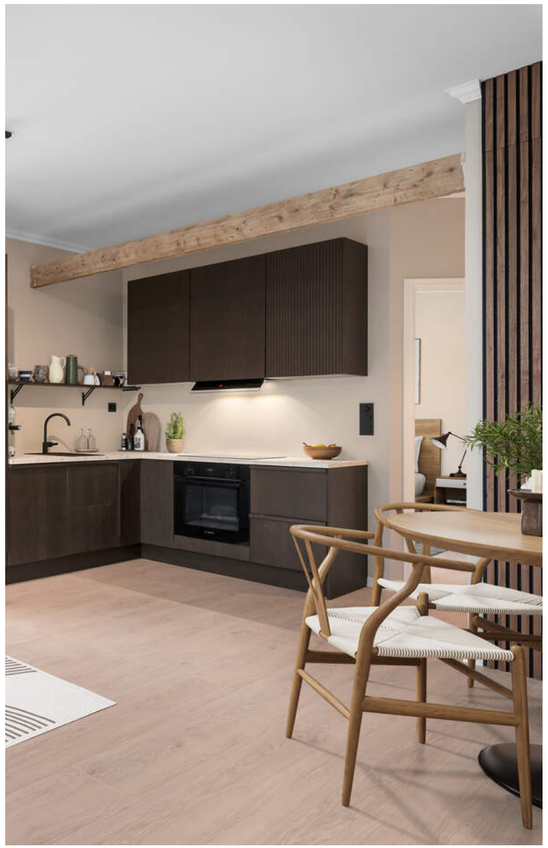
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KLIPRA

Delikat 3-romsleilighet med flott utsikt, store vindusflater og svært god standard. Skjermet balkong med gode solforhold.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Borgundvegen 52, 6007 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 115, snr. 8 i Sameiet Borgundvegen 52

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 81.090,-

Totalpris: 3.281.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1918

BRA: 104 m²

Tomt: 450.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.120,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesareal og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: F.

Rom/soverom: 3/2

BRA-i: 66 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

42 Vedlegg

110 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 serviceyrker 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 nye 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!

Det er mange bokser som skal hukes ut når man kjøper seg ny leilighet. Enten det er gåavstand til jobb i byen, utsikt eller en leilighet man kan flytte rett i uten å gjøre noe som helst. Her i Borgundvegen 52 får du det, og litt til. Her får du en nyoppusset leilighet med moderne kvaliteter og en god planløsning. Inne er det to gode soverom med plass til ønsket sengestørrelse, en romslig stue med plass til både sofa og spisebord, et velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer, og et flunka nytt bad.

I tillegg disponerer leiligheten 35 kvm på loftet, samt én bod i kjelleren. Fra eiendommen er det ellers kort vei til byens mange gjøremål og bussen stopper rett utenfor. Like ved er også Storsenteret, kaféer, Bybadet, Aksla og Byparken.

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.



KLIPRA

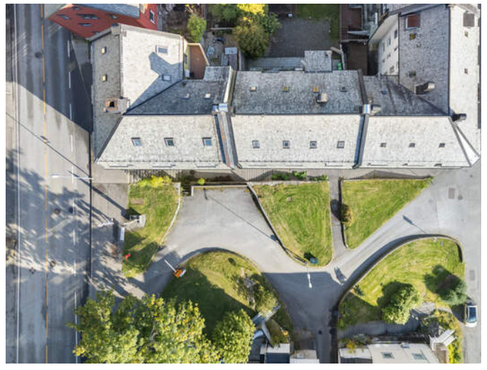
Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Klipra*

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
Klipra har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

Siden boligen ble oppført i 1917 har det vært lettvint å bo her. Her finnes barnehage og barneskole rett ved eiendommen, det finnes busstopp og det finnes dagligvarebutikker. Under oppveksten har det vært en trygg og behagelig gate hvor man kan styre seg selv i gata.

Fra du går ut døren hjemme det tar ikke lenger enn maks ti minutter å spasere til byen på lite trafikkerte gater. I sentrum får man unnagjort alle gjøremål, enten det er grillribber fra Hole eller frisørsalongen som kaller. Det er også kort vei til et mangfoldig idrettstilbud, herunder turnhall, Sunnmørshallen og Color Line Stadion.



OFFENTLIG TRANSPORT

Klipra Totalt 11 ulike linjer	1 min 0 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	15 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Kiwi Sundgata	8 min

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	13 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	12 min

SPORT

Turnhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Sunnmørshallen Fotball	6 min 0.6 km
Family Sports Club Ålesund	6 min
Delta Aktivt	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kipervika P-hus	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Sundgata, bare 700 meter fra leiligheten. Er det ønskelig med ytterligere servicetilbud finnes dette også like ved - Ålesund Storsenter, Kremmergaarden og Ålesund sentrum har det meste en kan tenke seg av servicetilbud. Her er det apotek, vinmonopol, dagligvarekjeder, klesbutikker, bokhandel, såvel som et godt utvalg av spisesteder. Videre er det cirka 12 minutter med bil til AMFI Moa.

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

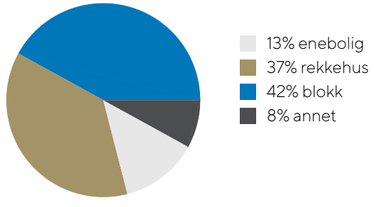
Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Bare tjue meter fra eiendommen går bussen som tar deg i retning Moa via NTNU og NMK, eller til sentrum og Ålesund rutebilstasjon. Videre er det bussruter til både Fjelltun, Larsgården og Lerstad herfra. Det tar cirka 15 minutter med bil til Ålesund Lufthavn Vigra.

Skal man vise seg frem er Volsdalsberga et populært område. Her kan man vise seg frem med sandvolleyball-ferdighetene, stupeferdighetene eller bomba fra 10-meteren. Et fint rekreasjonsområde hvor det kan være fint å ta seg en liten rusletur en søndags formiddag. Videre er Aksla et yndet sted for nye rekorder i høyden. Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

På Aksla tar gruslagte stier deg mot sentrum eller Gangstøvika og bak fjellet for kupert terreng med uendelige valgmuligheter. Hva med å ta turen opp til Rundskue? Legg inn noen intervaller på Aksla. Eller slå ny rekord opp Fjellstua-trappene.

For de treningsglade som ønsker å benytte seg av treningssenter er det flere alternativer i nærområdet. Fra

BOLIGMASSE





eiendommen er det cirka 650 meter til Sporty Sundgata, som tilbyr frivektstrening og saltrening. Det er også kort vei til Nivas som tilbyr nyinnredede treningslokaler med boksering og moderne treningsapparat.

Ålesund sentrum byr på en rekke gode spisesteder. En utepils på Bryt, en pizza på Anno eller bacalao på XL. Her har Ålesund virkelig fått på plass en rekke gode alternativ, og noe for alle! Polarbjørn, Apotekergata no 5. og Vino bar er flotte plasser for en bedre middag, en avslappende kveld eller noe midt i mellom.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	24 min 1.9 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	22 min 1.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	3 min 2.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	8 min 0.8 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	21 min 1.6 km

BARNEHAGER

Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Fjelltun barnehage (1-5 år) 42 barn	16 min 1.1 km



Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av bygårder med flere boenheter og eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL BORGUNDVEGEN 52

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Tomtestørrelse
450,80 m²

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakkyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 15. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Fullmaktshaver fyller ut skjemaet alene. Selger er et selskap som driver med omsetning/utvikling av eiendom.
Fullmaktshaver har ikke bodd i boligen selv. Boligen ble kjøpt i april 2026.

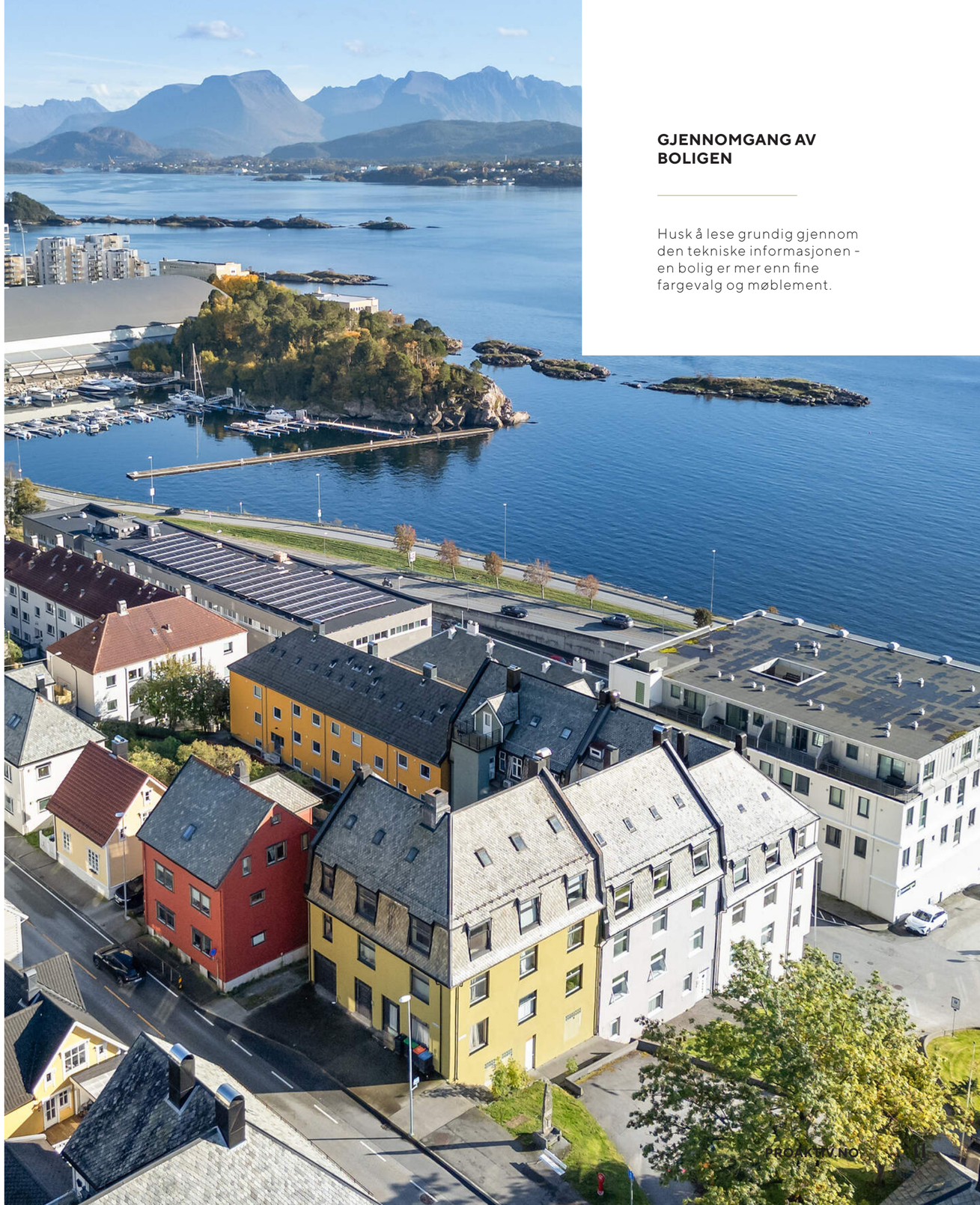
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Dolmen og Sønner AS): Helt nytt vann og avløpssystem i hele boligen i forbindelse med renovering. Rør i rør, vannskap, varmtvannstank, sisterne. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2026 av faglært (Møre Elektroservice AS): Helt nytt elektrisk anlegg i hele boligen boligen i forbindelse med totalrenovering, inkl utstyr som brytere, lys, stikk, sikringer. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2026 av ufaglært: Snekkerarbeid, montering av baderomsplater og baderomsmøbler.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av ufaglært: Maling innsiden av tre vindu mot nord.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid av faglært (Møre Elektroservice AS): Helt nytt elektrisk anlegg i hele boligen boligen i forbindelse med totalrenovering, inkl utstyr som brytere, lys, stikk, sikringer. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (Dolmen og Sønner AS): Helt nytt vann og avløpssystem i hele boligen i forbindelse med renovering. Rør i rør, vannskap, varmtvannstank, sisterne. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja. Ukjent om loftet er godkjent helt eller delvis som bruksareal.



GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja. Det ble gjort klar kabler mellom stikk/sikringsskap. Dette ble godkjent og koblet av Møre Elektroservice.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja. Etterisolert innvendig med 5cm.

PARKERING

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende hjørnetomt. Opparbeidet med støpt fortau og trapper langs Sykehusgata mot vest, støpt fortau mot Borgundvegen mot nord. Bakgård med støpt dekke øst / sørøst for huset. Mulighet for både korttids- og soneparkering i området.

BYGGEMÅTE

Leilighet i kombinert bolig- og næringsbygg fra 1918. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard. Etasjen ble delt inn i to separate leiligheter omkring 1932. Dagens eier har totalfornyet leiligheten innvendig i 2026:. Etterisolert ytterveggene, montert ny platekledning på vegger og himlinger, malt alle overflater. Lagt nye gulv, montert nytt kjøkken, nye innvendige dører. Badet er fornyet, ink tettesjikt og sluk. Vann- og avløpsrørene, samt el - anlegget er fornyet. To vinduer ble byttet i regi av en tidligere eier i 2022. Det er enkelte fuktmerker på undertaket på loftet. Det er sprukne / knuste glass og punktert glass i takvinduer over loftet. En delevegg mellom seksjonenes tilleggsareal på loftet er ikke oppført. Tre av vinduene i leiligheten er fra 80 tallet og har noe naturlig aldersslitasje. Vinduene er nylig malt på innsiden og har en del gjenværende levetid. Pipen i huset har usikker funksjon. Feier har påpekt at det er forvitrede fuger i pipen. Det er ikke ildsted i leiligheten. Enkelte boligrom har ikke ventilasjon utover åpning av vinduene. Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Takvinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Glassrutene i to takvinduer er sprukket / knust. Ett punktert vindu
- Utvendig > Ytterdører: Den ene glassruten i døren er sprukket
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipen har usikker tilstand, rapport fra feier beskriver forvitrede fuger i
pipen
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggtekniske forskrift.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system.
- Fordelingsskap for vann.
- Stoppekran.
- Avløpsrør av plast.
- Komfyrvakt og lekkasjesikring.
- Varmtvannstank, ca 120 liter.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Røykvarslere og håndslukker.
- Mulighet for fiberoptisk internettlinje.



VELKOMMEN INN!

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

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

3. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

4. etasje
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Borgundvegen 52 - en svært tiltalende leilighet med svært god standard, to soverom, og gåavstand til bysentrum.

I det du kommer inn døren blir du møtt av en lys og romslig entré. Førsteinntrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten. I entréen har du godt med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen og kjøkkenet er gjennomført i åpen løsning og sørger for god samhandling og flyt i planløsningen. Her er det vindusflater mot nord og vest, som sikrer rikelig med naturlig lys i rommene. Rommet er lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa, sofabord og spisebord.

Kjøkkenet fra kvalitetsleverandøren Epoq er nytt fra 2026, og har grå fronter og lys benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med tilhørende avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøl- og fryseskap.

Badet har tilkomst fra gangen, og fliser på gulv og dusj-sonen, og det er varme i gulvet. Rommet er innredet med baderomsmøbel, vegghengt toalett og dusjhjørne. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leilighetens to soverom holder begge god størrelse, og kan enkelt innredes med seng, garderobeløsning og annet passende møblement.

Overflatene er holdt i lyse, fine farger og gulvet er belagt med laminat.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier



etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

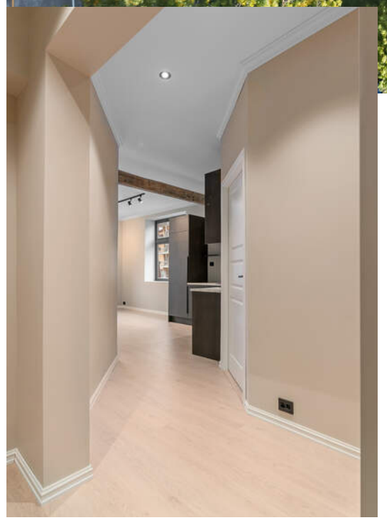
Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
3. etasje: Stue/kjøkken, bad og to soverom.
Loft: Loftsrom og fire boder.
Kjeller: Bod.

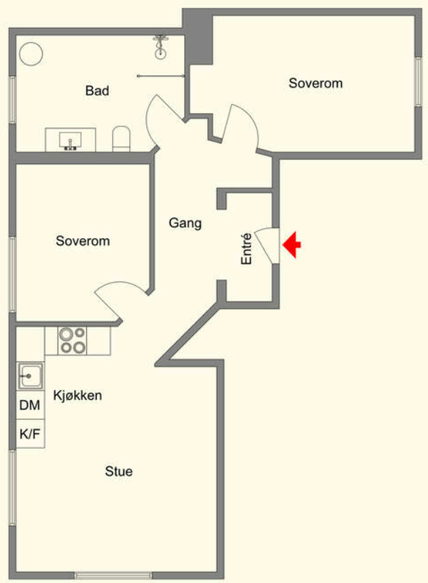
Oppvarming
Varmekabler i badegulv. Ellers elektrisk.

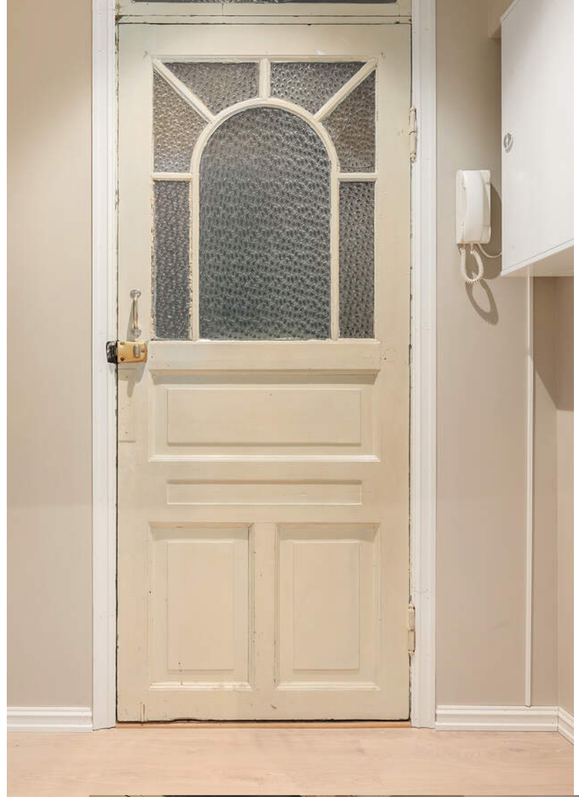
Modernisering og påkostninger
2022 - Modernisering: Byttet to vinduer.
2026 - Modernisering: Totalfornyet badet.
2026 - Modernisering: Fornyet innvendige overflater med platekledning, sparkel og maling. Nye laminatgulv.
2026 - Modernisering: Etterisolert ytterveggene med 5 cm mineralull.
2026 - Modernisering: Nytt el anlegg.
2026 - Modernisering: Nye vann og avløpsrør i leiligheten.
2026 - Montert nytt kjøkken.





PLANLØSNING





DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

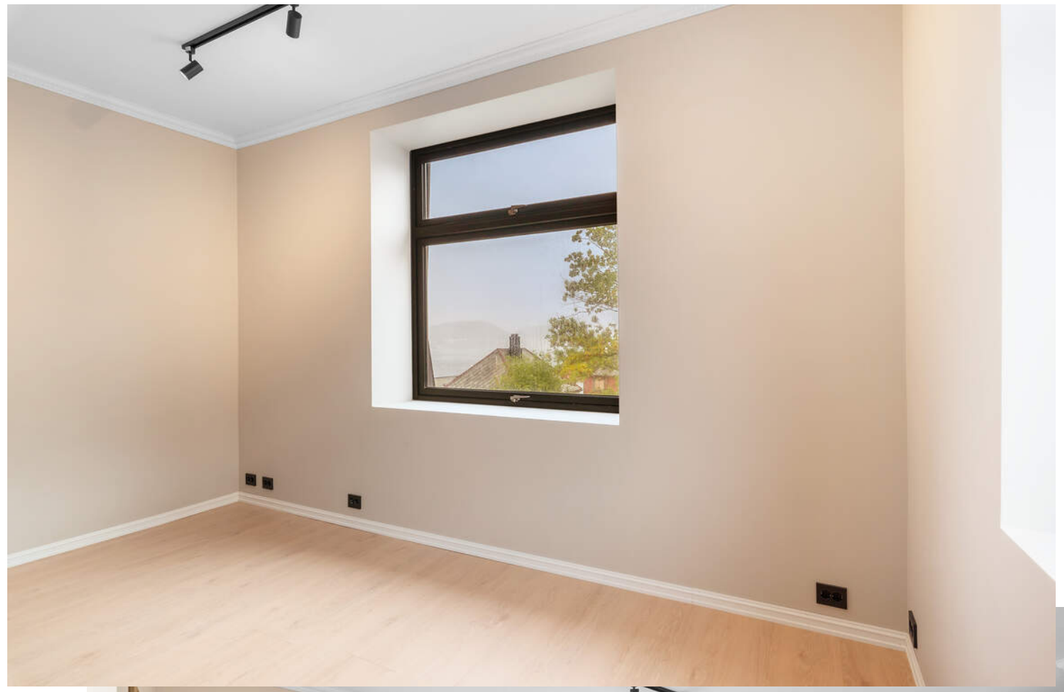
Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring



BOLIGENS SOSIALE ROM

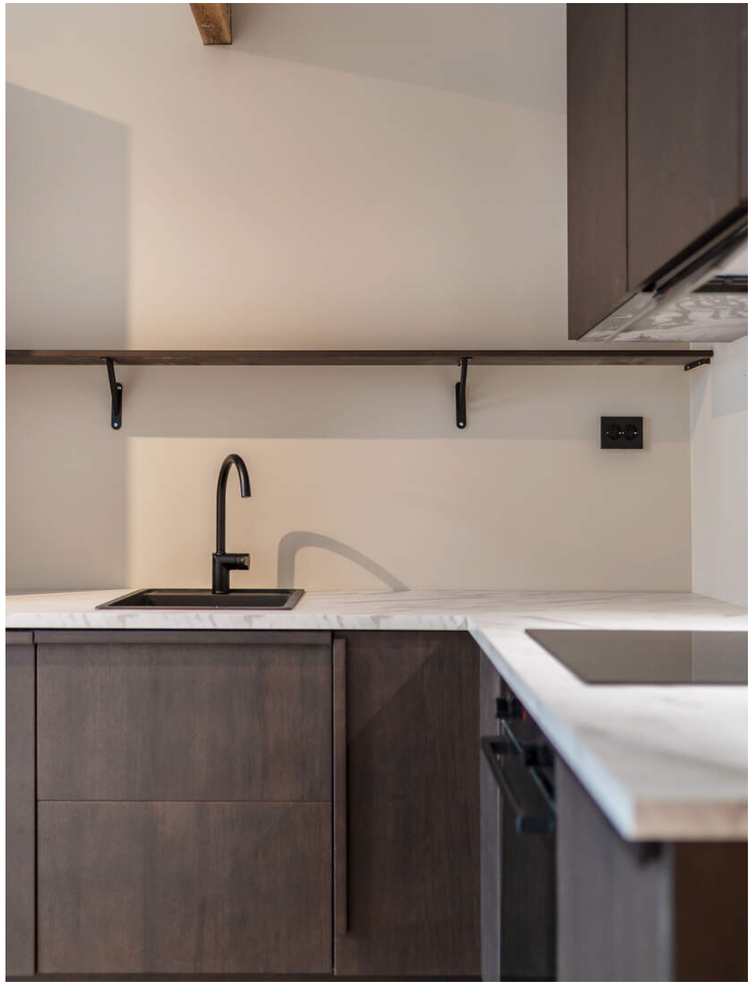
Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet. Dette gir en optimal romfølelse og ikke minst sosialt og praktisk løst.





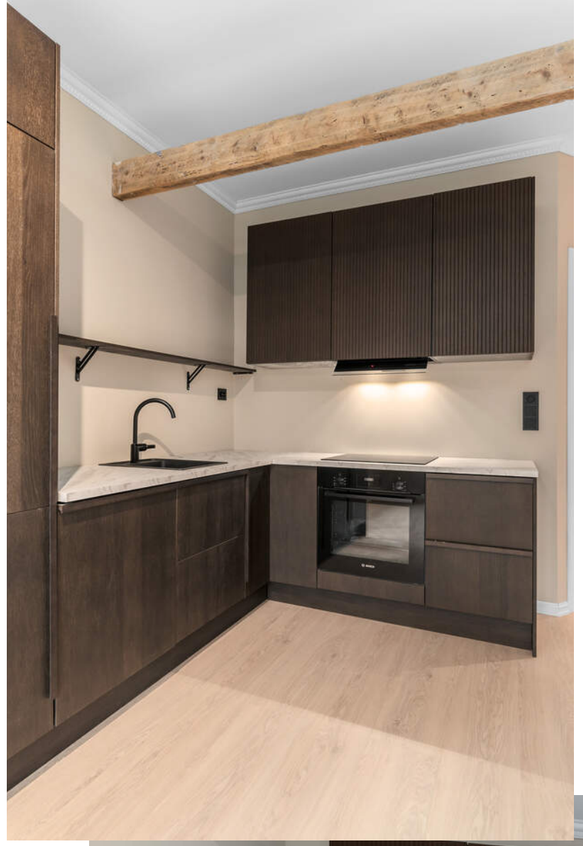


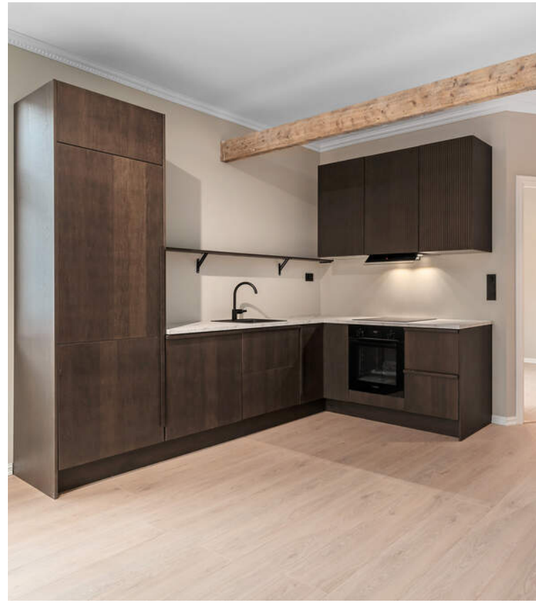


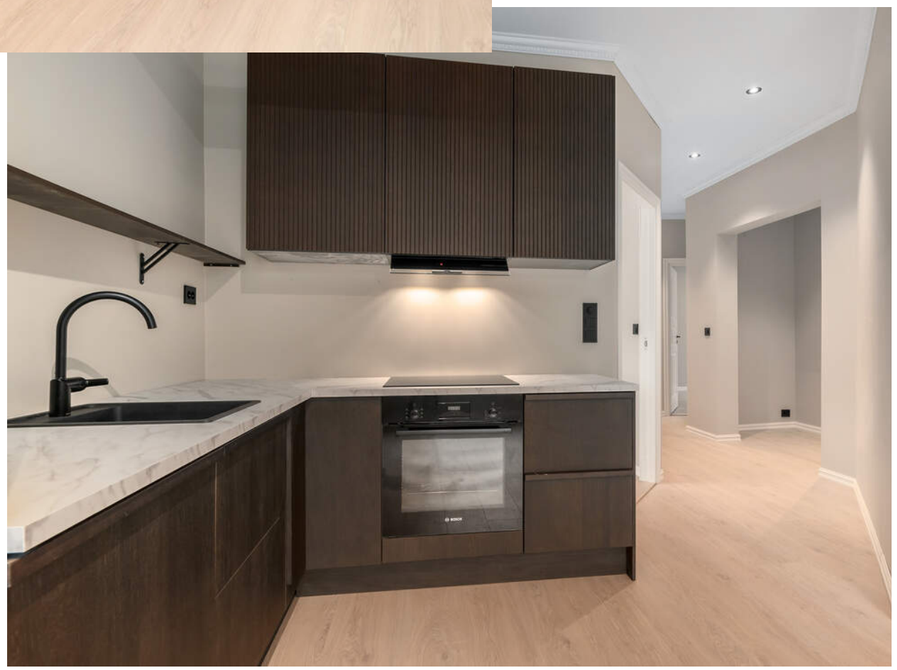


KJØKKENET

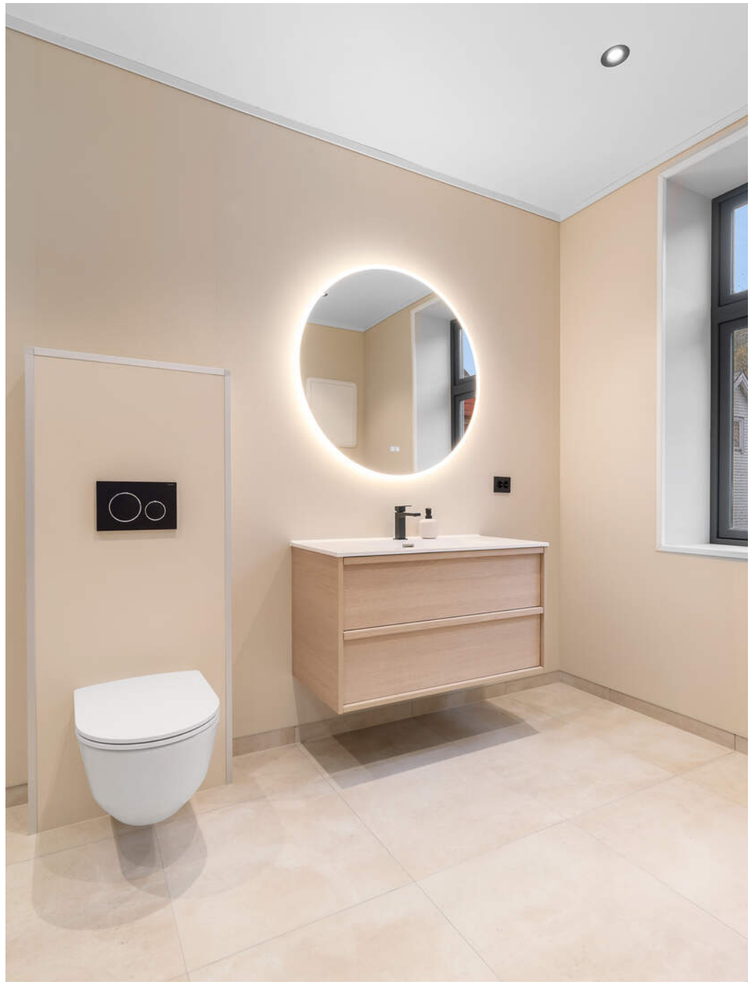
Ny og toppmoderne kjøkkeninnredning fra 2026. Moderne farger og topp kvalitet. Mye skap- og benkeplass til kokken. Intgrerte hvitevarer som naturligvis medfølger handelen.





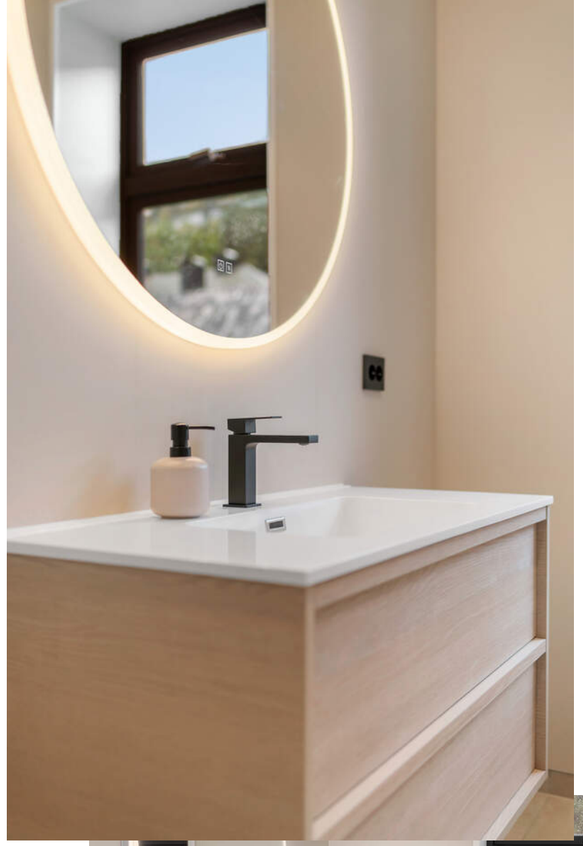



THE ARCHITECT'S HOME



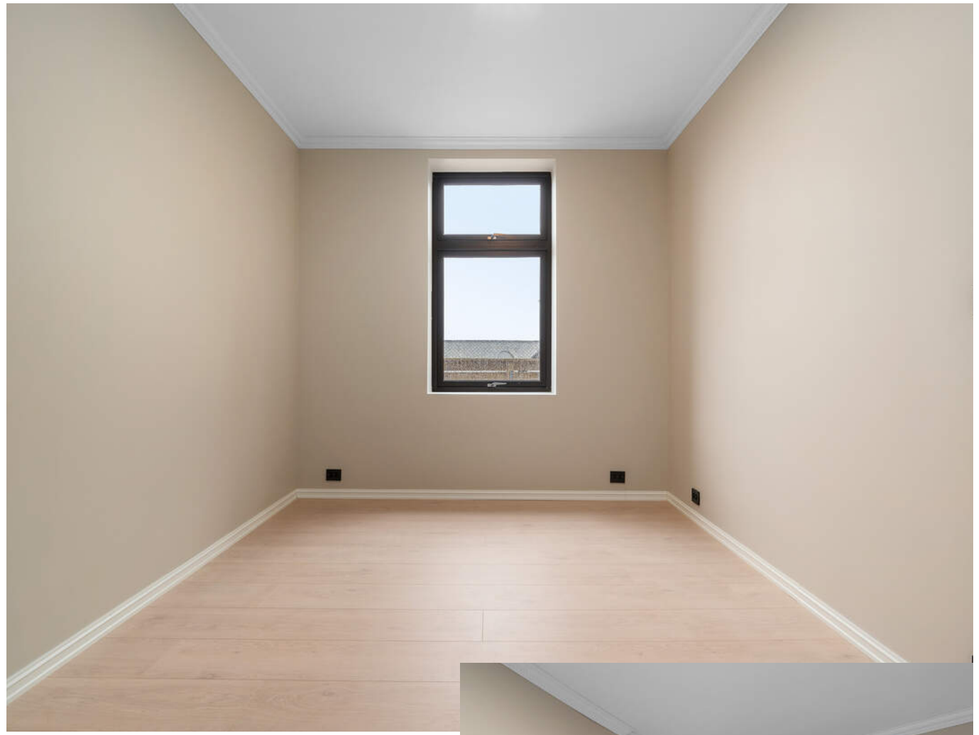
BADET

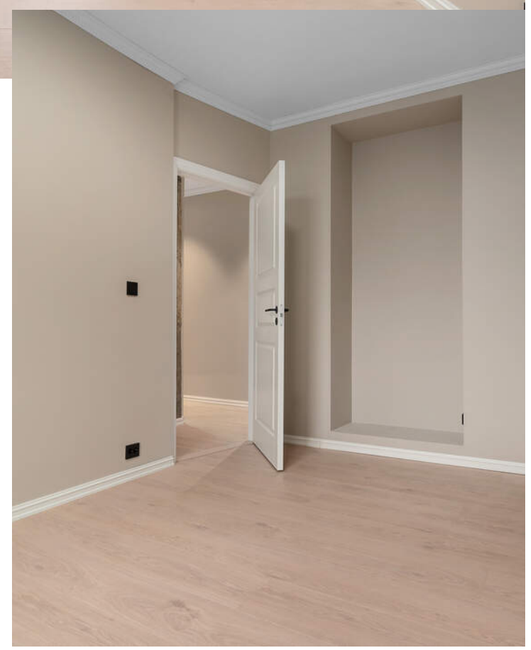
Badet er nyoppusset og svært stilrent. Flislagt gulv med varmekabler i gulvet.











TO ROMSLIGE SOVEROM






MATTHEW STONE
VUILLARD
MONET

PLANTEGNINGER

Tredimensjonal



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
450,80 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Steffen Pettersen Dybdal

Felleskostnader pr. mnd
2.120,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesareal og vedlikehold.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
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.
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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 35643660



Formuesverdi primær
666.267,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.665.068,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
3.731,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygården.

Det foreligger originale tegninger fra byggeåret 1917, disse samsvarer ikke med dagens planløsning og bruk.
Kommunen har i 1932 godkjent to leiligheter på etasjen "inntil videre", men dagens inndeling stemmer ikke overens med disse tegningene.
Det foreligger tegninger fra da eiendommen ble seksjonert i 2021, disse stemmer med dagens bruk.

Megler har henvendt seg til Ålesund kommune angående seksjoneringen som er utført i 2021 og lovligheten av leiligheten. Ålesund kommune skriver i mail 9.10.2026:
"I forbindelse med seksjoneringssøknad, har byggesak sett på saken, og konkludert med at det er godkjent to leiligheter i 3. etasje.

Saksbehandler på byggesak konkluderte i forbindelse med seksjoneringssøknad at det her sannsynligvis manglet noen tegninger i arkivet."

Seksjoneringen fra 2021 viser at bygget er oppdelt i 5 eierseksjoner til boligformål og 3 eierseksjoner til næringsformål.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Seksjoneringstillatelsen dokumenterer ikke at dagens planløsning eller bruk er godkjent etter plan- og bygningsloven. Eventuelle ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlige som følge av seksjoneringstillatelsen. Det kan på bakgrunn av foreliggende dokumentasjon derfor ikke bekreftes at dagens planløsning og bruk er byggesaksrettslig godkjent.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er den som til enhver tid er 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.

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

11.03.2021 - Dokumentnr: 297683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/439

01.01.2024 - Dokumentnr: 35915 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:201 Bnr:115 Snr:8

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger og kjørevei iht. reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991 med tilhørende bestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 29. september 2026

Verneklasse/SEFRAK
Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne. Matrikkelrapporten ligger vedlagt prospektet.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Alle objekter ble kartfesta, oppmålt og fotografert. I dag inneholder SEFRAK ca. 500 000 objekter, hvorav nesten 400 000 er bygninger som fortsatt står. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 200 000,00 (Prisantydning)

_____

3 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

80 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
81 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 15 000, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 800
Sum vederlag kr. 74 700
Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 062
Totalt kostnadsoverslag kr. 109 762
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 samarbeidspartnere 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.
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 samarbeidspartnere 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.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Beskrivelse av tomt
Skrånende hjørnetomt. Opparbeidet med støpt fortau og trapper langs Sykehusgata mot vest, støpt fortau mot Borgundvegen mot nord. Bakgård med støpt dekke øst / sørøst for huset. Mulighet for både korttids- og soneparkering i området.

Dato salgsoppgave
9.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tre roms leilighet
Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 115, snr. 8

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1775 **Eiendomsverdi ref nr:** IY6796

Autorisert foretak: Young AS **Vår ref:** HG

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

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

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i kombinert bolig- og næringsbygg fra 1918.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Etasjen ble delt inn i to separate leiligheter omkring 1932.

Dagens eier har totalfornyet leiligheten innvendig i 2026:.
Etterisolert ytterveggene, montert ny platekledning på vegger og himlinger, malt alle overflater.
Lagt nye gulv, montert nytt kjøkken, nye innvendige dører.
Badet er fornyet, ink tettesjikt og sluk.
Vann- og avløpsrørene, samt el - anlegget er fornyet.
To vinduer ble byttet i regi av en tidligere eier i 2022.

Det er enkelte fuktmerker på undertaket på loftet.
Det er sprukne / knuste glass og punktert glass i takvinduer over loftet.
En delevegg mellom seksjonenes tilleggsareal på loftet er ikke oppført.

Tre av vinduene i leiligheten er fra 80 tallet og har noe naturlig aldersslitasje.
Vinduene er nylig malt på innsiden og har en del gjenværende levetid.

Pipen i huset har usikker funksjon.
Feier har påpekt at det er forvitrede fuger i pipen.
Det er ikke ildsted i leiligheten.

Enkelte boligrom har ikke ventilasjon utover åpning av vinduene.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass.
Tak som saltak av trekonstruksjoner med mansard tekket med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene i leiligheten
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Malt fyllingsdør med vindusfelt mellom leiligheten og trapperommet

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.
Flislagte vegger i dusjnisjen.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen fra Epoq med finerte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring
Avtrekksvifte med kullfilter, over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann i en vegg på badet
Stoppekran i fordelingsskapet
Avløpsrør av plast
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Leiligheten er ventilert med spalteventiler i vinduskarmer og åpning av vinduene.
Varmtvannstank, ca 120 liter på¨badet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.
Innfelte downlights i himlingene over gangen og badet.
Spot - skinne i stue / kjøkken
Røykvarslere og håndslukker
Mulighet for fiberoptisk internettlinje.
Porttelefon (fungerer ikke)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tre roms leilighet

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

Loftsetasjen er ikke med på de godkjente tegningene fra kommunen, men den er tegnet i fbm seksjonering.
Den inntegnede skilleveggen mellom seksjonene på loftet er ikke oppført.
Det antas at loftet ikke er godkjent som boligareal i dag og at evt bruksendring vil kreve søknad.

Leiligheten i 3 etg stemmer ikke med de godkjente tegningene fra 1916.
Kommunen har i et brev fra1932 godkjent 2 leiligheter på etasjen "inntil videre" men inndelingen av leilighetene stemmer ikke overens med plantegningen.

Det er laget nye tegninger i fbm seksjoneringen i 2021.
Der er leilighetens omriss tegnet som utført.
Leite & Howden as skriver i et brev til kommunen 03.12.2020 at de mener alle leilighetene i bygget er godkjente.
Kommunens plan- og bygningsavdeling har sett på saken i fbm seksjoneringen i 2021 og har konkludert med at det mangler tegninger i arkivet.

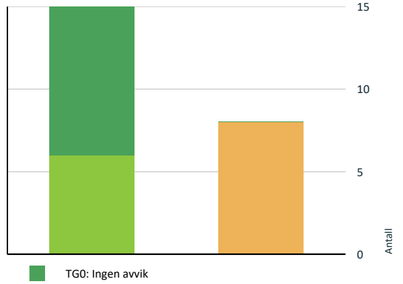
Bruken av enkelte rom i leiligheten avviker fra seksjoneringstegningen:
Rommet som er beskrevet som stue / kjøkken på seksjoneringstegningen er bygd som soverom.
Ett inntegnet soverom er innredet som stue / kjøkken.
Denne endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1918

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Leiligheten er nyoppusset og har ikke vært i bruk

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Byttet to vinduer
2026	Modernisering	Totalfornyet badet
2026	Modernisering	Fornyet innvendige overflater med platekledning, sparkel og maling. Nye laminatgulv.
2026	Modernisering	Etterisolert ytterveggene med 5 cm mineralull.
2026	Modernisering	Nytt el anlegg
2026	Modernisering	Nye vann og avløpsrør i leiligheten
2026	Modernisering	Montert nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak av tresperrer med mansard.
Undertak av taktro / bord, med undertekking av asfaltpapp.
Uisolert loft med loftsrom og boder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Det er stedvis fuktmerker på undertaket, i hovedsak ved gjennomføringer i taket.
Tekkingen er av eldre dato.
Årsak til fuktmerkene antas å være at mindre mengder vann trenger gjennom tekking og / eller beslag ved samtidig regn og kraftig vind.
Fuktigheten tørker deretter opp av seg selv inne på det uisolerte loftet.
Fuktmerker er en indikasjon på at taktekkingen nærmer seg tid for ettersyn og reparasjoner.
Dette vil normalt være et felles anliggende for sameiet.



Tak av sperrer med undertak av tro / bord



Stedvis fuktmerker



TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass.
To vinduer av nyere dato. Tre vinduer fra 80 tallet.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Vedlegg

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduene fra 80 tallet er ca 40 år gamle og har noe aldersslitasje.
De eldste vinduene kan ikke forventes å ha samme tetthet eller isolasjonsevne som et nytt vindu.
Eldre isolerglassruter har større risiko for punktering

TG 2 Takvinduer

Beskrivelse
Takvinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Glassrutene i to takvinduer er sprukket / knust
Ett punktert vindu

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• Glassruter må byttes

To takvinduer har knuste glassruter.
Glasset i ett takvindu er punktert.
Det er spor etter kondens langs nedre kant av karmene.

Det er flere takvinduer, også over en annen seksjon, med sprukne eller knuste glass.
Takvinduer vil normalt være et felles anliggende for sameiet.
Det anbefales å ta opp dette med styret.



Knust glass i takvindu



Punktert glass i takvindu



Spor etter kondens på nedre kant av takvindu

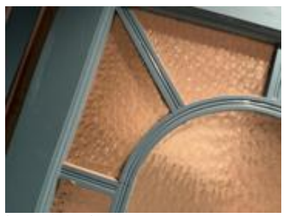
TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt fyllingsdør av tre mellom leiligheten og trapperommet.
Vindusfelt med enkelt glass. Døren er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Den ene glassruten i døren er sprukket

Konsekvens/tiltak
• Den sprukne ruten bør byttes

Vindusfeltet i entredøren er delt opp i flere små felt.
Det ene glasset er sprukket og bør byttes.



Sprukken glassrute i entredøren

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat på gulvene i leiligheten

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 18 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger i byggets 3 etasje.
Radonmåling er derfor lite relevant, og er ikke utført.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe i huset. Denne er ikke synlig inne i leiligheten, usikkert hvorvidt pipen er i bruk.
Siste rapport fra feier beskriver forvitrede fuger i pipen.

Vurdering av avvik:
• Pipen har usikker tilstand, rapport fra feier beskriver forvitrede fuger i pipen

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser

Pipens tilstand er noe usikker. Feier har beskrevet en slitt pipe med forvitrede fuger.
Dersom pipen er i bruk, bør det vurderes å sette inn nytt røykrør.
Dette er en felles bygningsdel for sameiet.
Det anbefales å kontakte styret vedr pipens tilstand og bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2026.
Det foreligger faktura, produktdokumentasjon og bilder av tettesjikt før flislegging, samt FDV dokumentasjon fra rørlegger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har baderomsplater på veggene, sparklede og malte plater i himlingen.
Flislagte vegger i dusjnisjen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.
Målt fall til sluk mer enn 1:100 i nedsenket dusjnisje.
Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.
Det er oppkant på tettesjiktet foran døren, mer enn 15 mm over ferdig gulv

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 50 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Plastsluk med slukmansjett og klemring

3 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Badet er nytt og har ikke vært brukt.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekksvifte med kullfilter, over koketoppen

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

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

Avtrekksvifte med kullfilter fører ikke avtrekksluften ut av bygget.
Fukt og rester av matos fra koking kan føre til dårligere luftkvalitet.
Kullfiltervifter fungerer vanligvis greit, men for å få TG 1 eller 0 må avtrekksluften føres ut av bygget

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann i en vegg på badet
Stoppekran i fordelingsskapet

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast
Avløpet er luftet med enn ventil på loftet
Ventilen var ikke montert på befaringsdagen

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten er ventilert med spalteventiler i to vinduskarmer, ellers åpning av vinduene.

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

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Leiligheten har generelt lite ventilasjon.
Enkelte rom har ikke friskluftsventiler.
Lufting med åpne vinduer er en lite gunstig løsning.
Det bør, om mulig, monteres friskluftsventiler i alle boligrom.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank, ca 120 liter på¨badet

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank på badet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.
Anlegget er fornyet i 2026.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og håndslukker

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Døren mellom leiligheten og trapperommet er ikke brannklassifisert

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
104 m²/66 m²

Tre roms leilighet: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Gang, 5 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 3 200 000

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	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering
Nyoppusset tre roms leilighet med råloft i kombinert bolig- og næringsbygg.
Sentralt beliggende like øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Kort vei til barnehager, skole og dagligvarebutikk.
Bussholdeplass ved fortauet rett utenfor døren.
Fine turterreng i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundvegen 69 ,6007 ÅLESUND 67 m²	1906	2 sov	24-04-2025	2 900 000	**2 975 000**		2 975 000	**44 403**
2	Sjukehusgata 6 ,6007 ÅLESUND 49 m²	1918	1 sov	26-08-2026	2 090 000	**2 050 000**		2 050 000	**41 837**
3	Fjellgata 66 ,6007 ÅLESUND 69 m²	1918	2 sov	10-09-2025	2 800 000	**2 850 000**		2 850 000	**41 304**
4	Borgundvegen 68 ,6007 ÅLESUND 58 m²	1931	2 sov	14-05-2025	2 500 000	**2 470 000**		2 470 000	**39 206**
5	Borgundvegen 74 ,6007 ÅLESUND 81 m²	1906	2 sov	08-10-2025	3 250 000	**3 100 000**		3 100 000	**38 272**
6	Ystenesgata 31 ,6007 ÅLESUND 59 m²	1918	1 sov	24-09-2026	2 300 000	**2 250 000**		2 250 000	**38 136**
7	Sjukehusgata 6 ,6007 ÅLESUND 55 m²	1918	1 sov	17-06-2026	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**34 545**
8	Ystenesgata 31 ,6007 ÅLESUND 62 m²	1918	1 sov	26-10-2025	2 250 000	**2 100 000**		2 100 000	**32 812**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		3 731
Felleskostnader	Kr.		25 440
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 000**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

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.

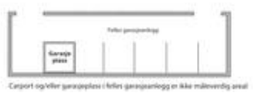
Hva er bruksareal?

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 boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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 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.

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	66			66	
Loft		35		35	
Kjeller		3		3	
SUM	**66**	**38**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Loft		Loftsrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rommene på loftet fremstår som råloft og boder.
To av rommene har vært innredet som boligrom, men er ikke egnet for opphold i dag.

Boden i kjelleren er inntegnet på seksjoneringstegningene, men er så langt ikke fysisk avdelt
Arealet tilhører likevel leiligheten og veggene skal oppføres.
Boden, 3 m², er her beskrevet som BRA- e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasjen er ikke med på de godkjente tegningene fra kommunen, men den er tegnet i fbm seksjonering.
Den inntegnede skilleveggen mellom seksjonene på loftet er ikke oppført.
Det antas at loftet ikke er godkjent som boligareal i dag og at evt bruksendring vil kreve søknad.

Leiligheten i 3 etg stemmer ikke med de godkjente tegningene fra 1916.
Kommunen har i et brev fra1932 godkjent 2 leiligheter på etasjen "inntil videre" men inndelingen av leilighetene stemmer ikke overens med plantegningen.

Det er laget nye tegninger i fbm seksjoneringen i 2021.
Der er leilighetens omriss tegnet som utført.
Leite & Howden as skriver i et brev til kommunen 03.12.2020 at de mener alle leilighetene i bygget er godkjente.
Kommunens plan- og bygningsavdeling har sett på saken i fbm seksjoneringen i 2021 og har konkludert med at det mangler tegninger i arkivet.

Bruken av enkelte rom i leiligheten avviker fra seksjoneringstegningen:
Rommet som er beskrevet som stue / kjøkken på seksjoneringstegningen er bygd som soverom.
Ett inntegnet soverom er innredet som stue / kjøkken.
Denne endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye vann og avløpsrør, ny sluk. Dolmen og sønner as, 2026
Nytt el anlegg, Møre elektroservice as, 2026
Membran og flis på badet, Dyb bygg, 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Denis Sjåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	115		8	451 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 52

Hjemmelshaver
Ssbh AS

Eierandel
68 / 439

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende like øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Kort vei til barnehager, skole, bussholdeplass og dagligvarebutikk.
Fine turterreng i nærområdet, på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Klipra" fra 1991

Om tomten

Skrånende hjørnetomt.
Opparbeidet med støpt fortau og trapper langs Sykehusgata mot vest, støpt fortau mot Borgundvegen mot nord.
Bakgård med støpt dekke øst / sørøst for huset.
Mulighet for både korttids- og soneparkering i området.

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	22.10.2020		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.10.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger datert 1916	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Borgundvegen 52 , 6007 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 115
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Borgundvegen 52, 6007 ÅLESUND **02 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borgundvegen 52	Borgundvegen 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

April 2026

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Sjåstad, Denis

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

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Helt nytt vann og avløpssystem i hele boligen i forbindelse med renovering. Rør i rør, vannskap, varmtvannstank, sisterne.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dolmen og Sønner AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Helt nytt elektrisk anlegg i hele boligen boligen i forbindelse med totalrenovering, inkl utstyr som brytere, lys, stikk, sikringer.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Møre Elektroservice AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Membran og flislegging.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dyb Bygg v/ Terje Dyb

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Snekkerarbeid, montering av baderomsplater og baderomsmøbler.

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

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Maling innsiden av tre vindu mot nord

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Helt nytt elektrisk anlegg i hele boligen boligen i forbindelse med totalrenovering, inkl utstyr som brytere, lys, stikk, sikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Møre Elektroservice AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Helt nytt vann og avløpssystem i hele boligen i forbindelse med renovering. Rør i rør, vannskap, varmtvannstank, sisterne.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dolmen og Sønner AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ukjent om loftet er godkjent helt eller delvis som bruksareal.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det ble gjort klar kabler mellom stikk/sikringsskap. Dette ble godkjent og koblet av Møre Elektroservice.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Etterisolert innvendig med 5cm.

Boligselgerforsikring

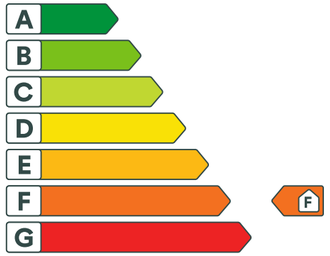
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

enova

Energiattest

F

Adresse	
Borgundvegen 52, 6007 ÅLESUND	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367381**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178943197**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **115**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
290,60

A↑G F

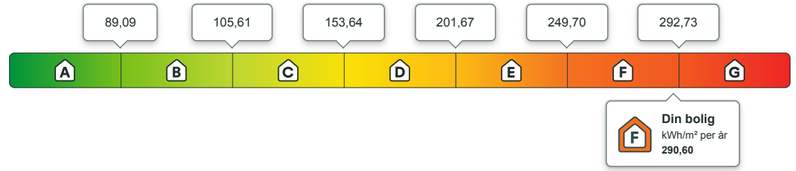
Borgundvegen 52, 6007 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 447,77	**279,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Borgundvegen 52, 6007 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

SAMEIEVEDTEKTER
FOR SAMEIET BORGUNDVEGEN 52
GNR. 201 BNR. 115, ÅLESUND KOMMUNE

§ 1. Sameie Sameiet består av 8 eierseksjoner på gnr. 201, bnr. 115 i Ålesund kommune.

§ 2. Formål Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom

§3. Seksjonsinndeling

SNR	SAMEIEBRØK
1	69/439
2	62/439
3	27/439
4	22/439
5	81/439
6	48/439
7	62/439
8	68/439

§ 4. Styret

a) Sameiet består av en person fra hver av de 8 seksjonene, totalt 8 styremedlemmer.
b) Sameiets beslutninger treffes med felles enighet.
c) Eierne forplikter seg til å ikke foreta utvendige tiltak/arbeider på eiendommen uten at felles samtykke er inngått.

§ 5. Sameiemøte Sameiemøte holdes minst en gang i året eller når en av sameierne krever dette. Det skal i fellesskap føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiere. Underskrives av sameiere. Hver seksjon har en stemme.

§ 6. Benyttelse og vedlikehold

a) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet, eller i vanlig bruk til.
b) Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
c) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Det er vedlikeholdsansvar for egen seksjon med uteareal. Fellesareal må ikke benyttes slik at andre berettige unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt.
d) Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordels likt mellom seksjonseiere etter sameiebrøk.

§ 7. Generelt Oppløsing av sameiet kan ikke skje uten Ålesund kommunes samtykke. For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Aalesunds bygningskommission
Aa. R. J No. 15/16

Blanket I.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa vor tomt ved østre hospitalsgate

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

Kjelderplan, Etageplan, Fasadetegninger og snit til 4 huser.

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	m²	No. 1 159m, No 2 134m
	Bagbygning	m²	No 3 19om, No4 134m kvadrat
	Udhusbygning	m²	
	Tils.	m²	
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)		m²	No 1 25 m No 2 ca.35om No3 3o m No 4 ca. 54m. kvadrat
Bygningens bestemmelse	Beboelseshuser.		

Bygningens høide (§ 25) No1ca.9,8m. No 2ca. 1o m. No.3 ca. 11.5m. No4.ca.12m.

Gadens bredde (§ 20) Fra 12,5m til 25,oo meter

Etagernes antal og høide Kjelderetagen 2,9m de to etager 2,9m. og loftsetage 2,9m

Grundens beskaffenhed Fjeldgrund.

Fundamentering og grundmur Graasten i Cement.

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering Rørkloakker paa lovlig maate og cementerte dræneringsgrøfter

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Aalesundsmur

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Indredning i kjælderen (§ 34) Der indredes beboelsesrum i kjelderetagen i alle fire huser.

Indredning paa loftet (§ 33 ²) Hele loftsetagen indredes til beboelse.

Trappeantal (§ 38) Hus no 3 har to trapper hvoraf den ene skal være ildfast. forøvrigt henvises til vedlagte andragende o dispensation.

Tagtækning (§§ 40—41) Takene tækkes med skifer.

Antal piber (§§ 57—61) 3 piber i husene 1,2og 4. No 3 har 4 piber.

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) Ikke mere end loven tillater

Trukne røgrør (§ 67) No 1 et rør No 2 To rør No 3 fem rør og No 4 to rør

Tagets skraaning (§ 40) Confr. tegningen

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) I lovlig utstrekning.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) --

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne) ---

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags ---

Aalesund den 9/3 1916

Som eier
Nørvøens Byggeselskab
v/ R. P. Mork
f. l. formand.

Som anmelder
Julius Berge

Som ansvarshavende
Julius Berge

Til
Aalesunds Reguleringskommission

Idet der henvises til vedlagte tegninger, andrages herved om tilladelse til at opføre bygningerne I. og 3 uten brutt hjørne.
Da de anmeldte bygninger ligger til den 25 meter brede østre Hospitals gate, og da Borgundveien ifølge meddelelse vil bli foreslaad utvidet med fem meter, samt da stigningen i østre Hospitalsgate vanskeliggjør en oparbeidelse med gjevnt fald fra Borgundveien til Ystenesgatenog derfor er oparbeidet med slyngvei,turde man nære haap om at under hensyntagen til bygningernes stil, den ærede kommission vil finde grund til dette andragendes indvilgelse.

Ærbødigst

Nørvøens Byggeselskab

v/ R.P. Merk
p.t. formand

Julius Berge
forretningsfører

Til

Bygningskommissionen

Efter konferanse med Hr. Stadsingeniøren angaaende den for bygningerne I , 2 ,og 4 omsøkte dispensation fra bygningslovens paragraf 38_2, har man besluttet at la opføre en bagtrappe til hver av de omhandlede huser, hvorfor dispesationsandragendet bortfalder.

Idet der henvises til hoslagte delvis forandrede teninger oplyses, at arealet for bygningerne I , 2 og 4 nu vil bli henholdsvis I60 , I40,6 og I40,5 meter kvadrat,og gaardsrummene 33,5 , 33o ,og 50 meter kvadrat.

Aalesund den 2Lde Marts I9I6

Nørvøens Byggeselskab

v/ R.P. Merk
f.t. formand

Julius Berge
forretningsfører

Oversendes Aalesunds reguleringskommission til uttalelse.

Aalesunds bygningskommission 10. mars 1916.

Tilbakesendes Aalesunds bygningskommission. I reguleringskommissionens möte idag besluttedes:

" Ved bebyggelsen blir Ystenesgatens nordlinjes og Östre Hospitalsgates östlinjes regulerede nivaaer og retning at befölge efter stadskonduktörens paavisning.

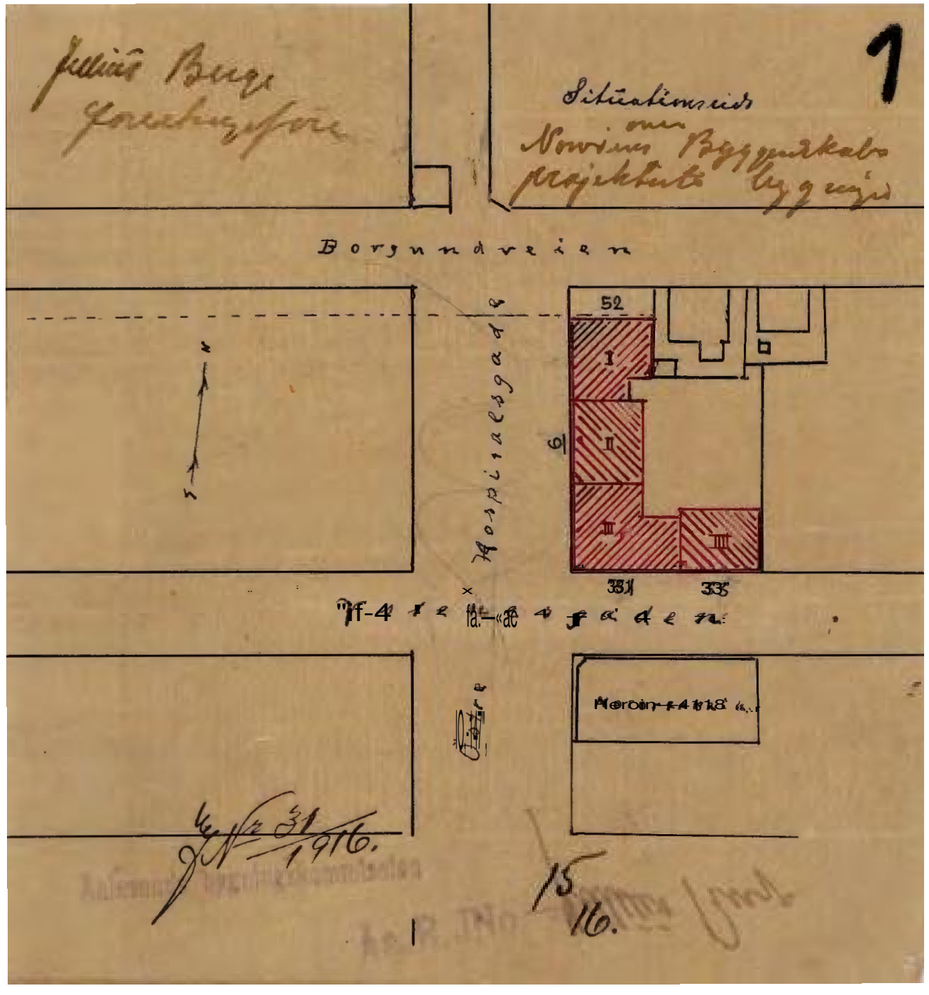
Trappeanordningerne i fortauget langs Östre Hospitalsgate blir at utföre efter reguleringskommissionens nærmere bestemmelse.

Mot Borgundveien tillates en tilbaketrækning av 5 meter fra Borgundveiens sydlinje. Videre tillates hjörnehuset mot Borgundveien opfört med skarpt hjörne, derimot finder reguleringskommissionen ikke at kunne tillate at hjörnehuset mot Ystenesgaten opföres med skarpt hjörne." Aalesunds reguleringskommision 10. mars 1916.

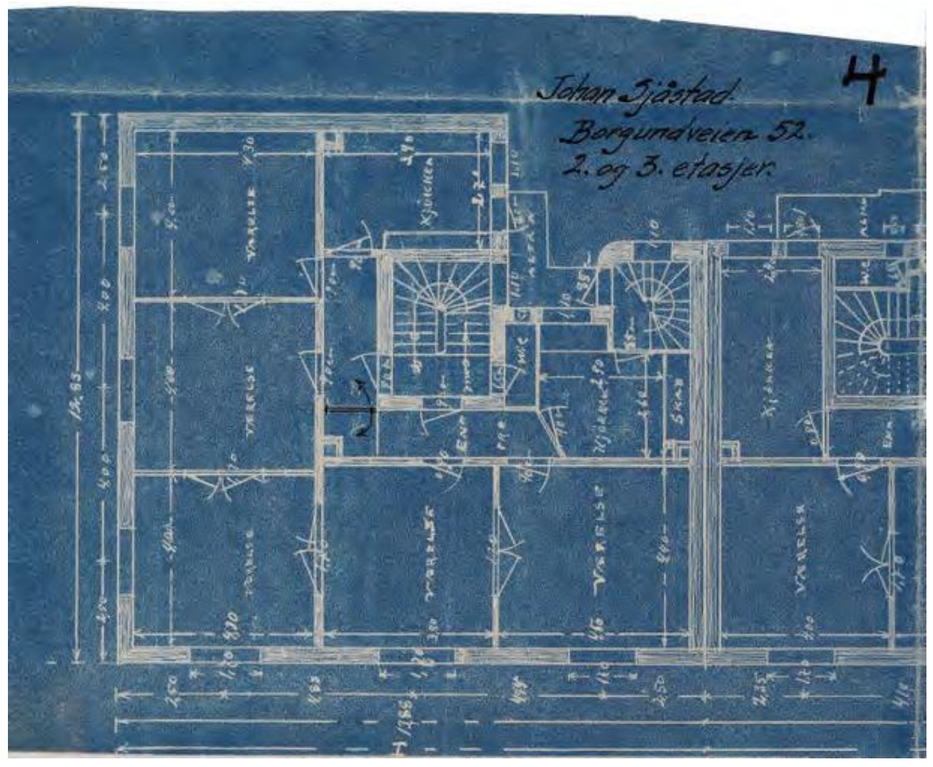
Behandledes i bygningskommissionens möte idag, hvor da besluttedes:

" Approberes paa betingelse av at bygningslovens forskrifter i enhver henseende overholdes."

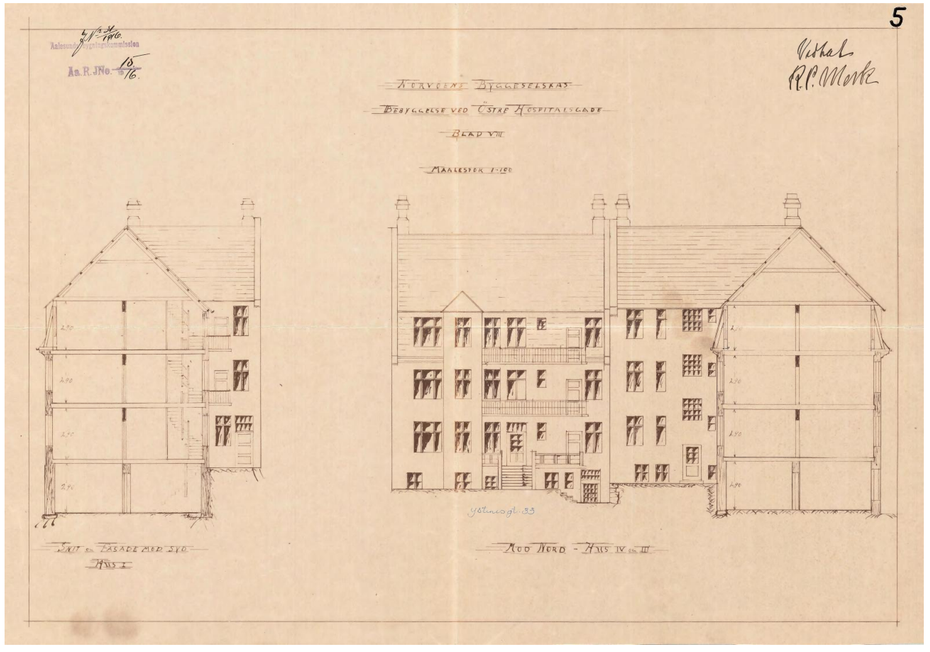
Aalesunds bygningskommission 1. april 1916.

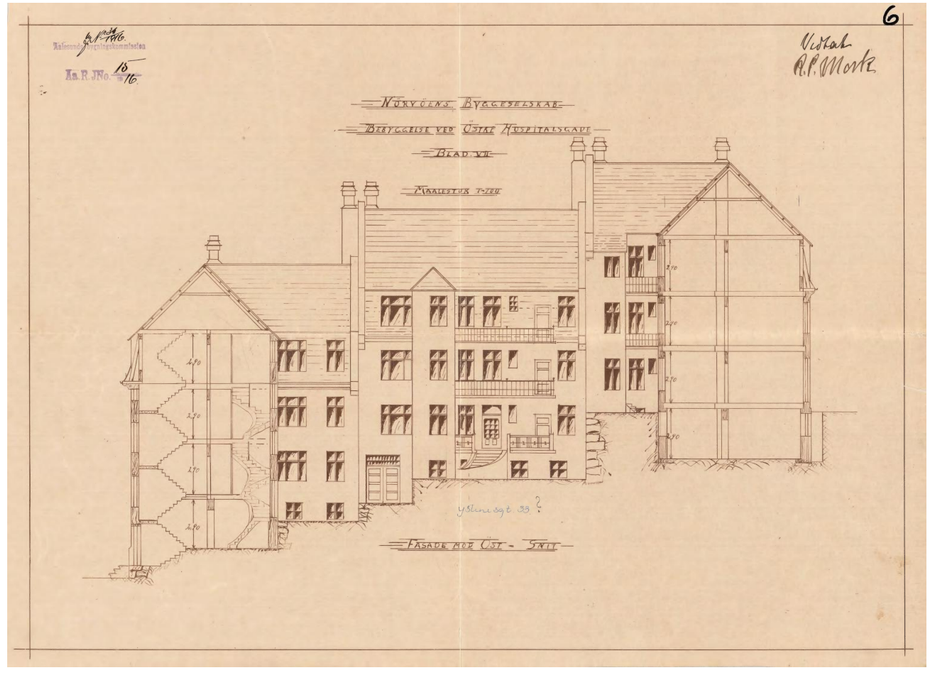

1
Borgundveien
52
I
II
III
III
Hospitalsgade
1916.
15
16.

Vedlegg

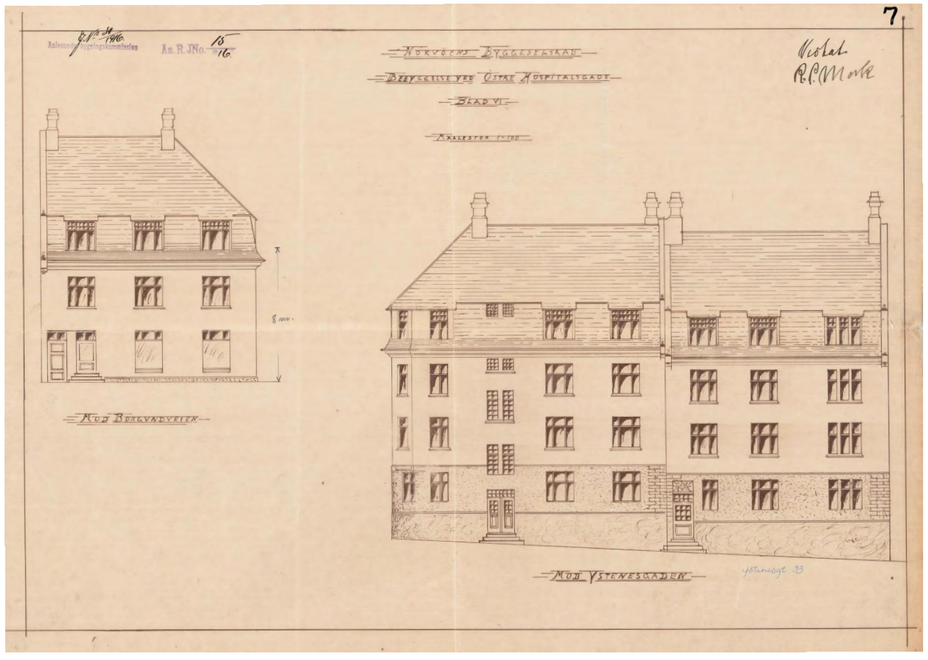

4
Johan Sjåstad
Borgundveien 52.
2. og 3. etasjer.

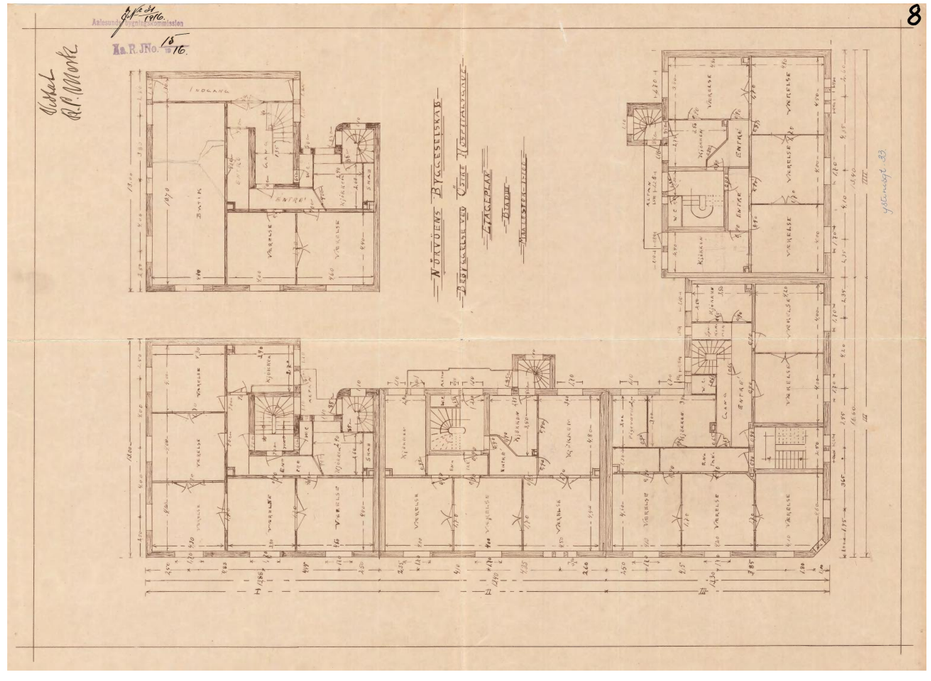
Vedlegg

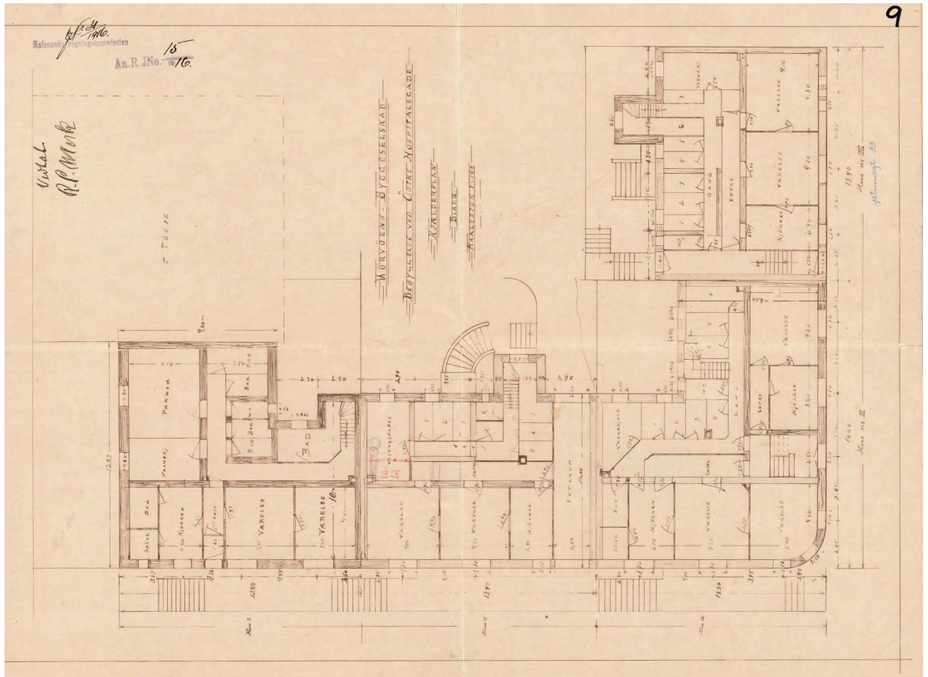

5
Vidhal
R.P. Mork
Aa.R.JNo. 15/16
Nurvolns Byggeselskab
Bebyggelse ved Östre Hospitalsgade
Blad VII
Maalestok 1:100
Snit og Fasade med Syd
Hus I
Mod Nord - Hus IV og III

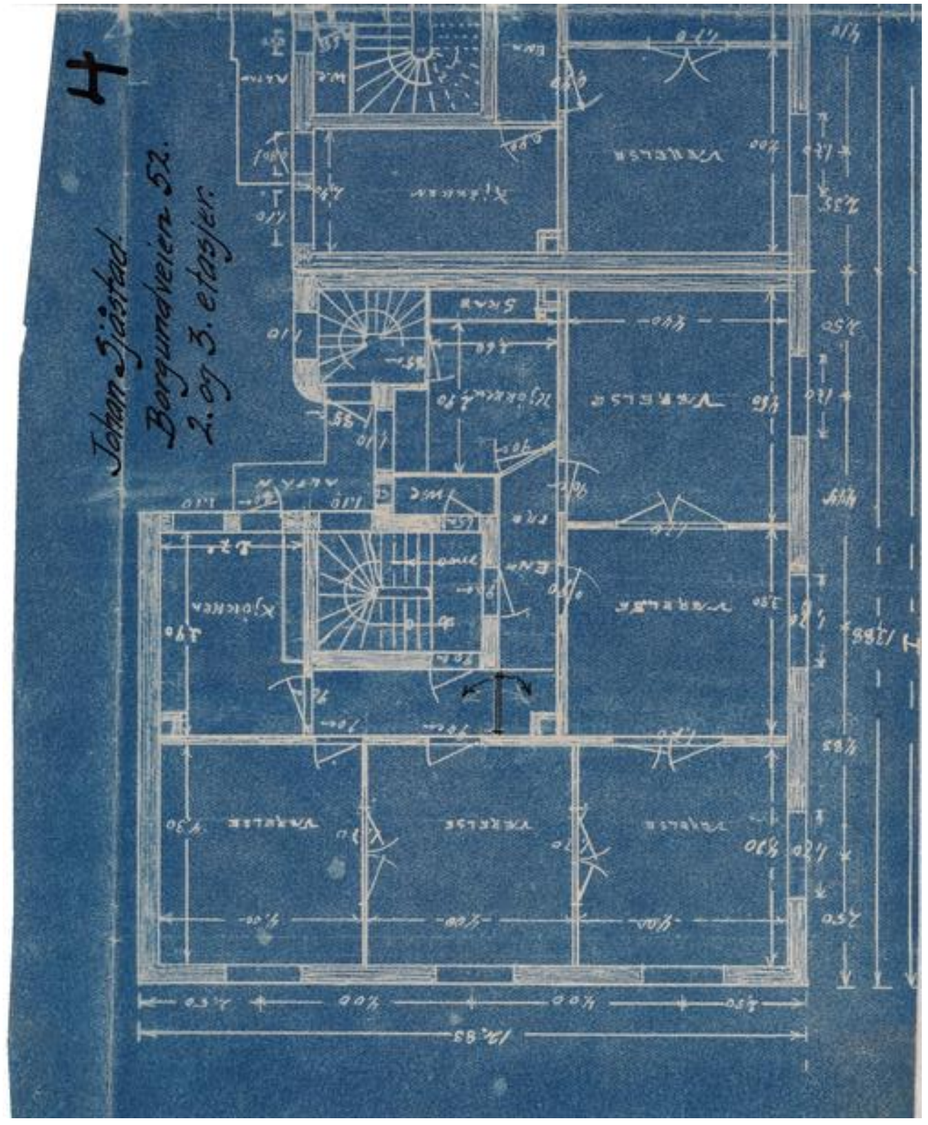

6
Vidhal
R.P. Mork
Aa.R.JNo. 15/16
Nurvolns Byggeselskab
Bebyggelse ved Östre Hospitalsgade
Blad VII
Maalestok 1:100
Fasade mod Öst - Snit

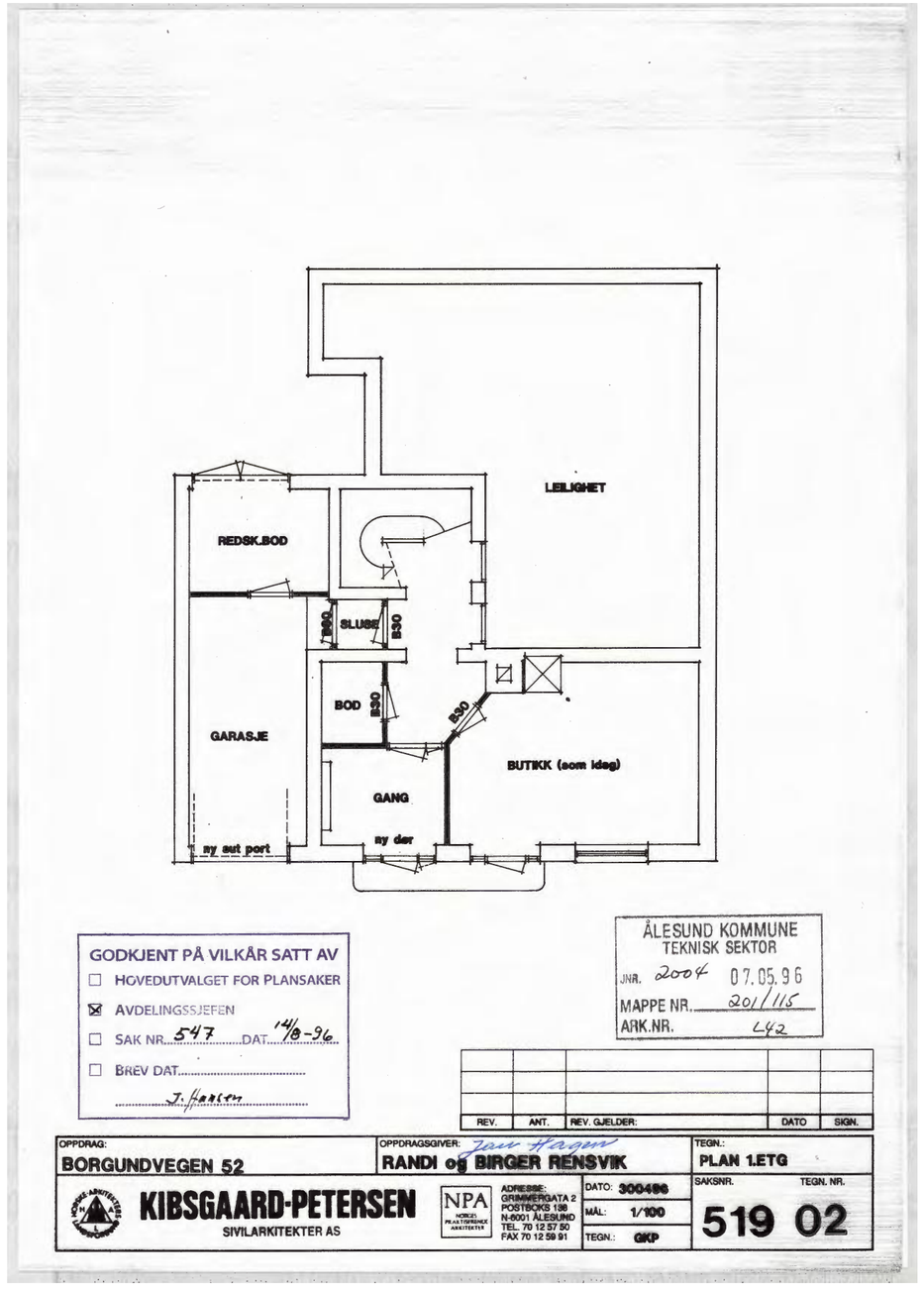
Vedlegg


7
Nørvøens Byggeselskab
Bygvegelse ved Østre Hospitalsgade
Blad VI
Mod Borgundveien
Mod Ystenesgaden


8
Nørvøens Byggeselskab


9
Vedtat
R.P.M.Norke
Nedrivning av Gamle Kjøttpakkerie
Kjøleanlegg
Bygg
Kraftstasjon
Bygningsrådets kontor
Bygningsrådets kontor
Bygningsrådets kontor


4
Johan Sjåstad.
Borgundveien 52.
2. og 3. etasjer.


LEILIGHET
REDSK.BOD
SLUSE
BOD
GARASJE
GANG
BUTIKK (som idag)
ny aut port
ny dør
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 547 DAT. 14/8-96
BREV DAT.
J. Hansen
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 2004 07.05.96
MAPPE NR. 201/115
ARK.NR. L42
REV. ANT. REV. GJELDER: DATO SIGN.
OPPDRAG: BORGUNDVEGEN 52
OPPDRAGSGIVER: Jan Hagen RANDI og BIRGER RENSVIK
TEGN.: PLAN 1.ETG
KIBSGAARD-PETERSEN
SIVILARKITEKTER AS
ADRESSE: GRIMMERGATA 2 POSTBOKS 136 N-6001 ÅLESUND TEL. 70 12 57 50 FAX 70 12 59 91
DATO: 300496
MÅL: 1/100
TEGN.: GKP
SAKSNR. TEGN. NR.
519 02

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Borgundvegen 52 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Vedlegg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

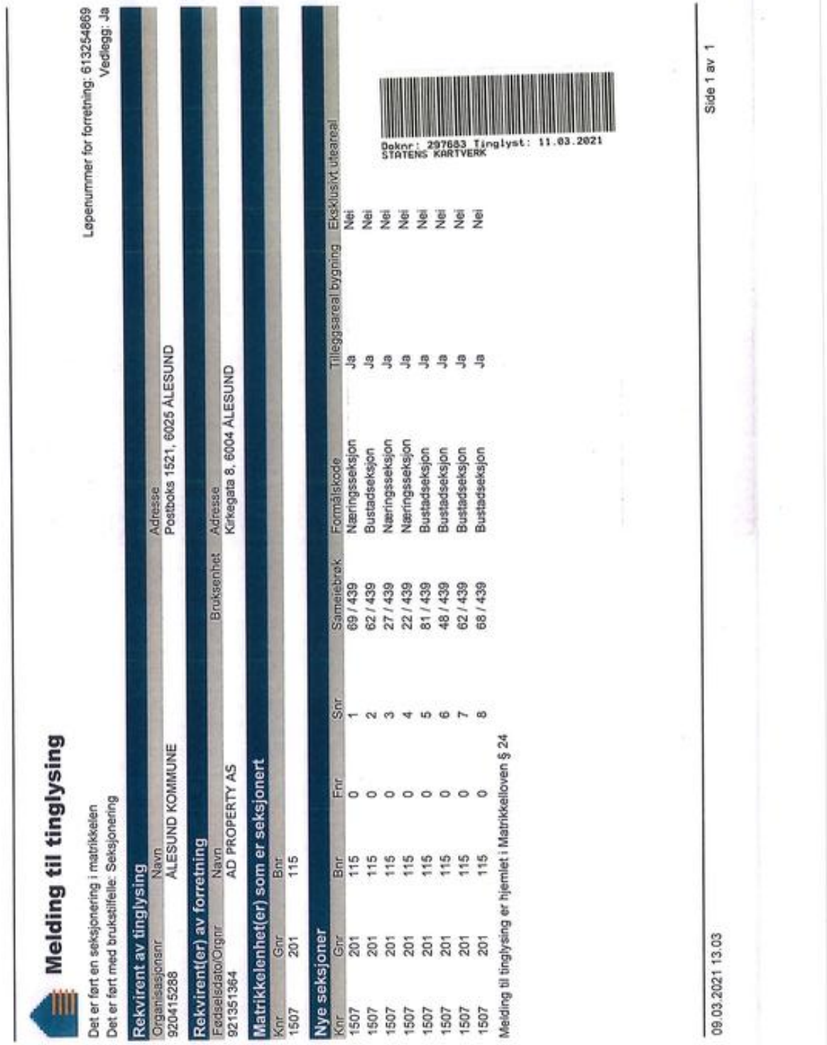
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/297683/200
Uthentet 2024-09-09 10:27

Side 1 av 16



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ålesund	Postbks 1521, 6025 Ålesund	Sindre Søter

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	
Leite og Howden AS	936 794 025	Post@logh.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ystenesgata 12	6003	Ålesund	70102220

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	Ålesund	201	115	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921 351 364	Ad Property AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner 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. Samlebruk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. 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	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bruk (teller)	Tilleggsareal
1	N	69	B	13				25				37				49			
2	B	62	B	14				26				38				50			
3	N	27	B	15				27				39				51			
4	N	22	B	16				28				40				52			
5	B	81	B	17				29				41				53			
6	B	48	B	18				30				42				54			
7	B	62	B	19				31				43				55			
8	B	68	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 439 — Nevner = 439

Dato	Innsenderens underskrift
20.10.2020	Tinillatjenestefl. Leite & Howden AS

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

Rett kopi 8/3-21 Sindre Søter

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.

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 samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20.10.2020	Tinillatjenestefl. Leite & Howden AS

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

Rett kopi 8/3-21 Sindre Søter

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) Samelets 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 rådighetserklæring 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.

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
21/10-2020 ÅLESUND	Simen Arvesen	SIMEN ARVESEN
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	201	115	

Dato: 15/2-21

Underskrift: Eldrid Dordi

Stempel: ÅLESUND KOMMUNE – EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

Dato: 22.10.2020

Innsenderens underskrift: Camilla Fjerdingstad, Leite & Haugen as

Rett kopi 8/3-21
Sindre Sæter

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato: 22.10.2020

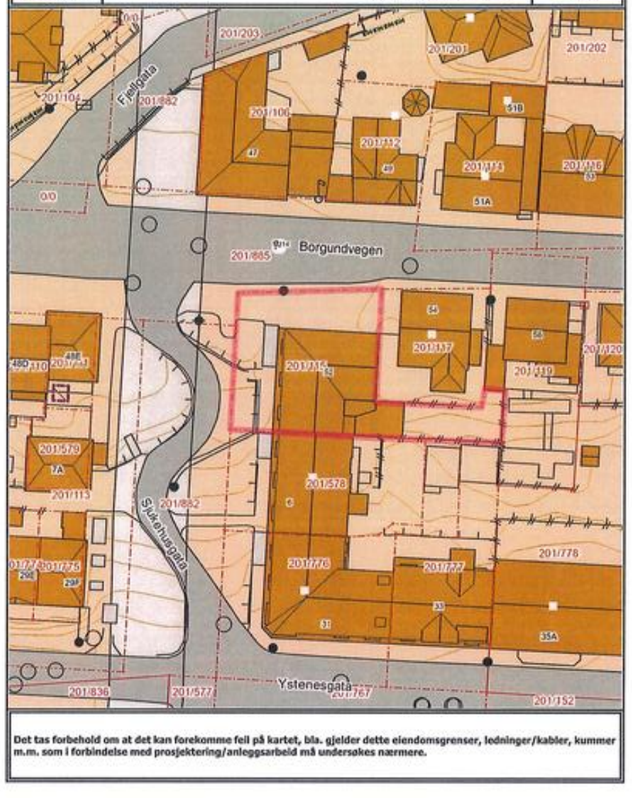
Innsenderens underskrift: Camilla Fjerdingstad, Leite & Haugen as

Rett kopi 8/3-21
Sindre Sæter

22.10.2020 Utskrift

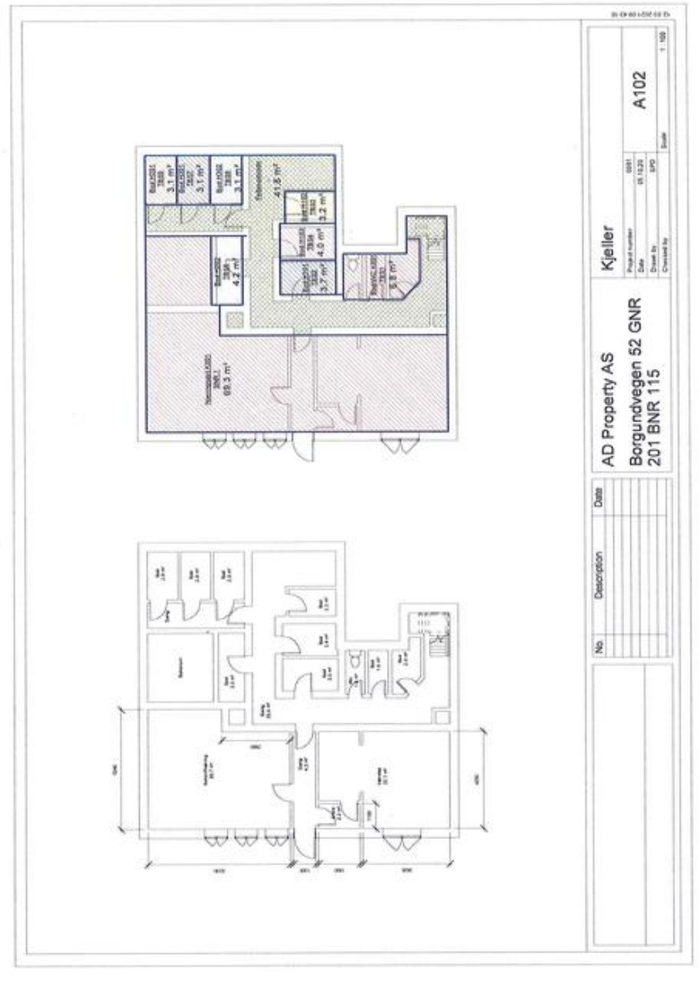
SITUASJONSKART

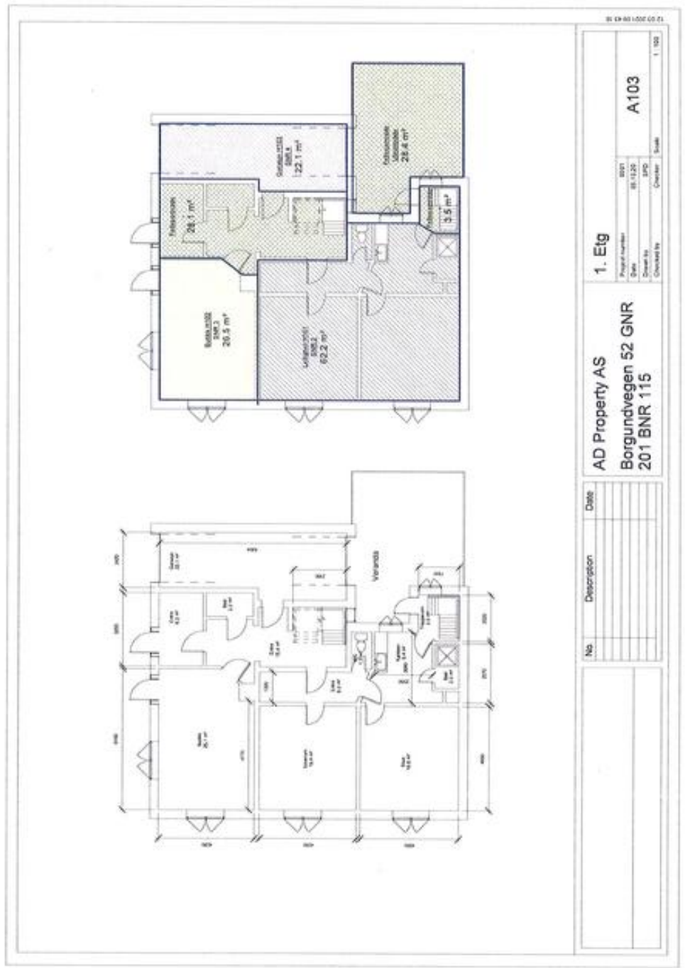
Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Borgundvegen 52, 6007 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:	Seksjonering			
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 22/10-2020 Sign: Camilla Fjørtoft ALT UTEAREAL ER FELLES			Målestokk 1:500

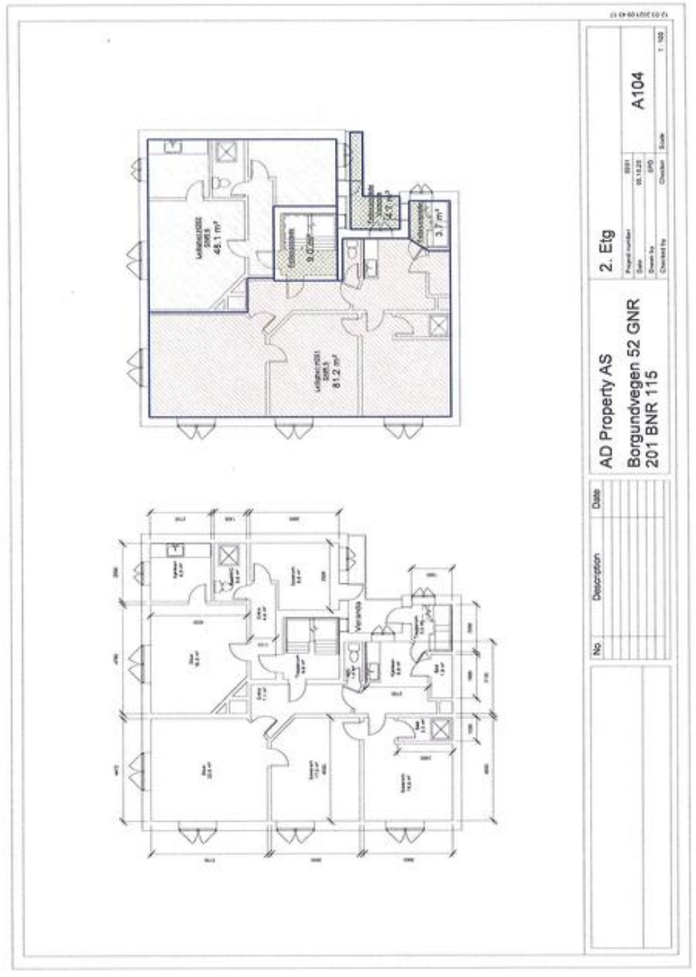


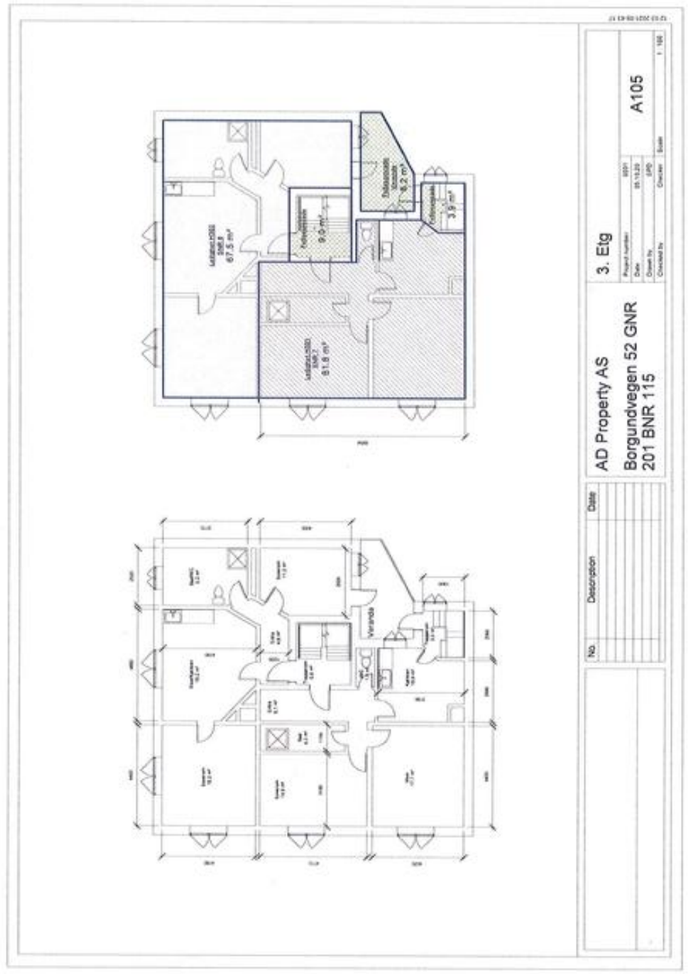
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

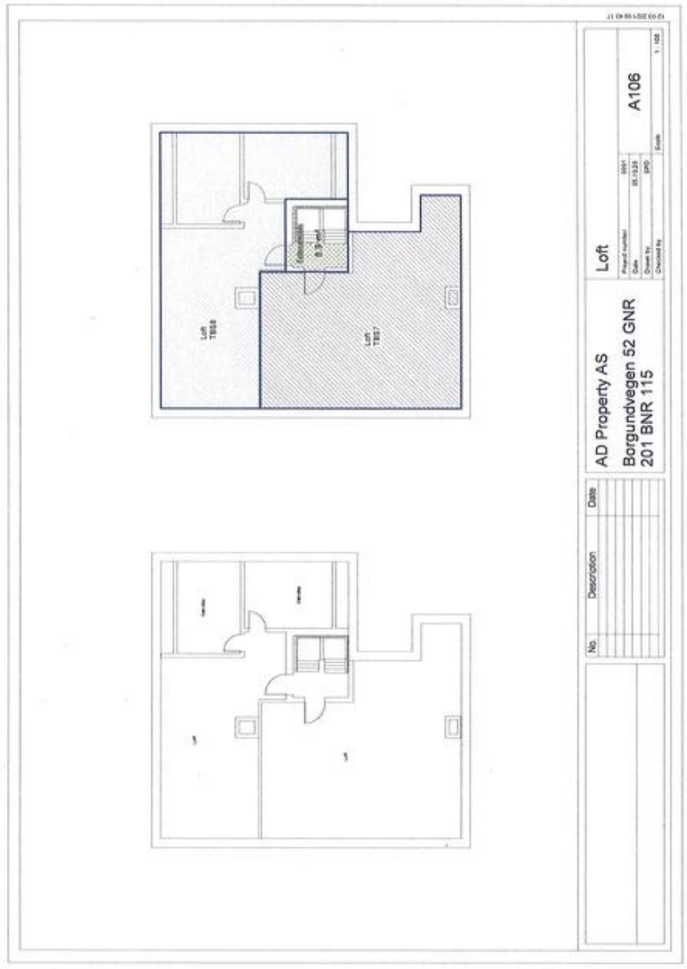
https://kartserver.esunnmore.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.aspx?Left=354408.47500425996&Bottom=6929824.4695339178Right=35449... 1/1



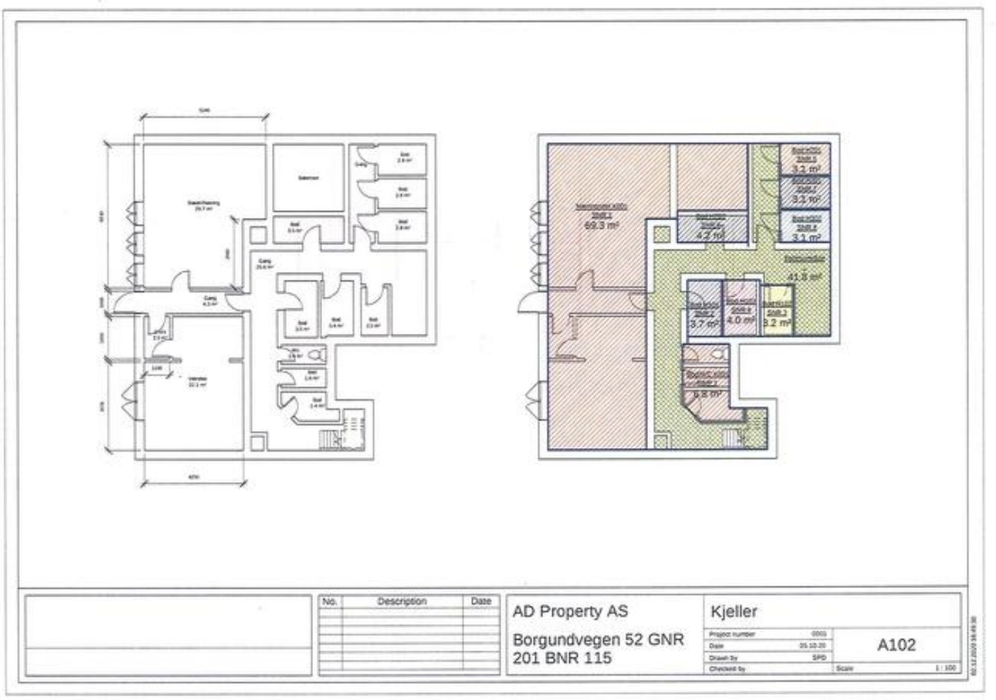

1. Etg
A103
AD Property AS
Borgundvegen 52 GNR
201 BNR 115
Date
Description
No.
Veranda


2. Etg
A104
AD Property AS
Borgundvegen 52 GNR
201 BNR 115
Date
Description
No.
Veranda

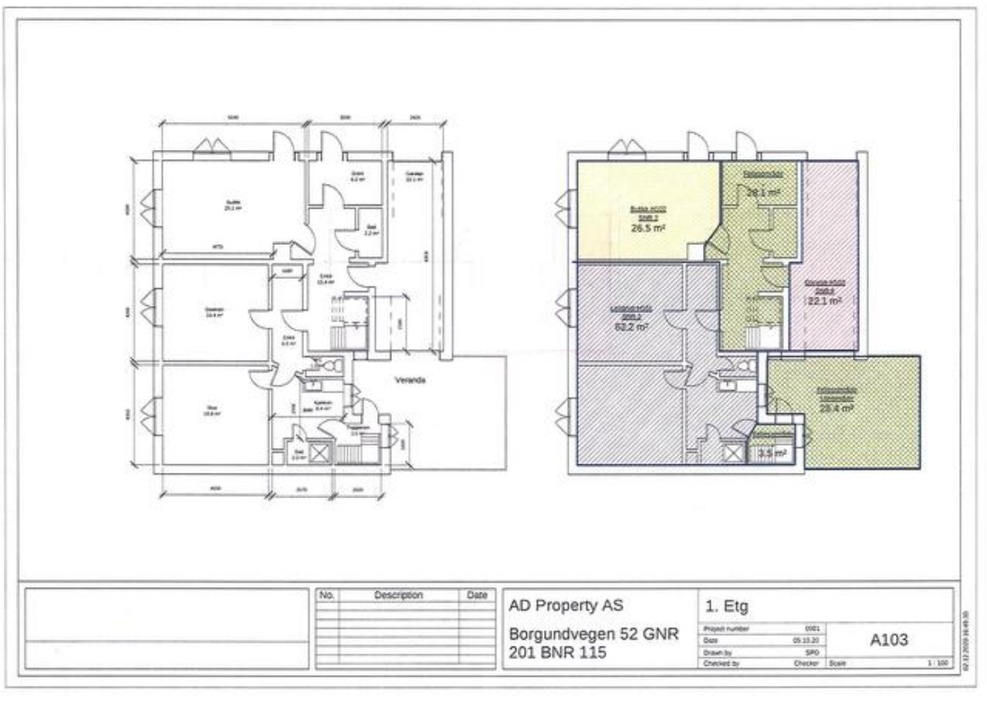

3. Etg
A105
AD Property AS
Borgundvegen 52 GNR
201 BNR 115
Date
Description
No.


Loft
A106
AD Property AS
Borgundvegen 52 GNR
201 BNR 115
Date
Description
No.

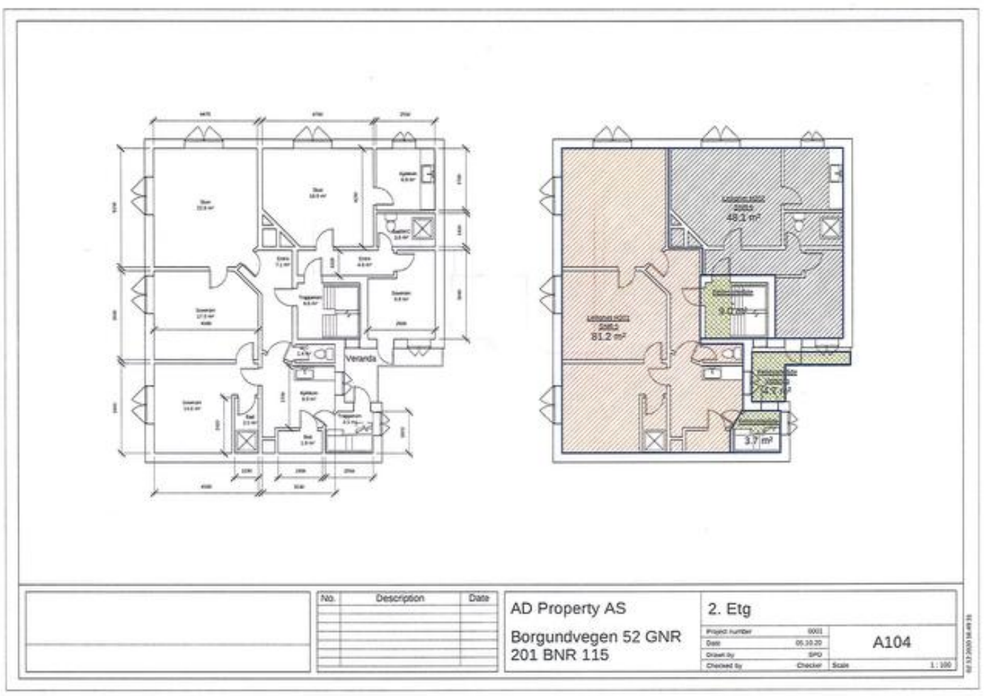
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/297683/200
Uthentet 2024-09-09 10:27



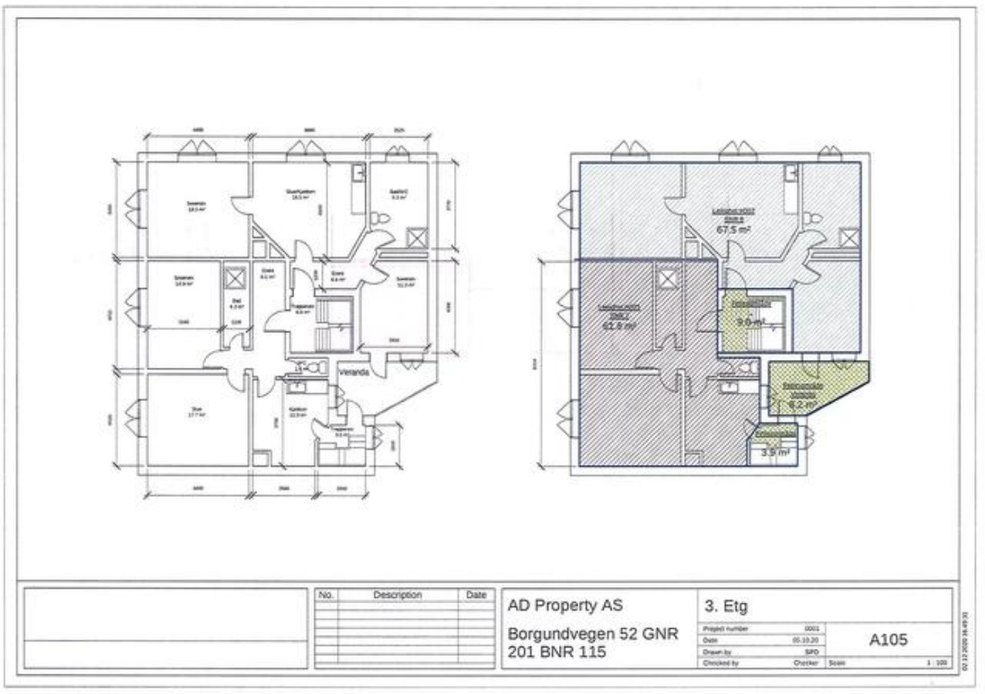
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/297683/200
Uthentet 2024-09-09 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/297683/200
Uthentet 2024-09-09 10:27



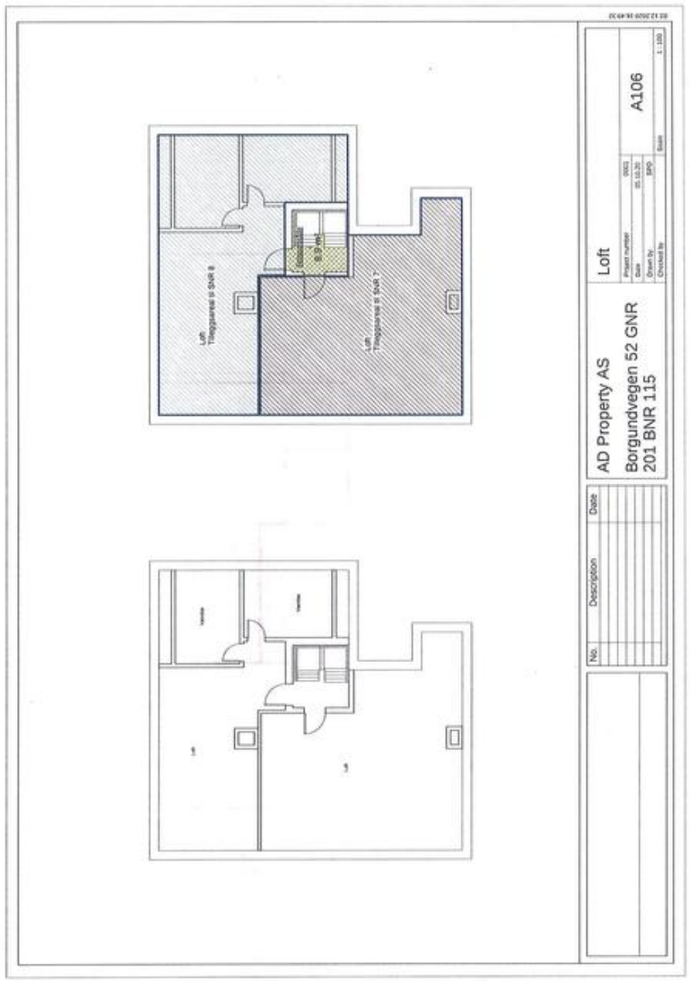
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/297683/200
Uthentet 2024-09-09 10:27



Side 16 av 16

Attestert kopi av dok.nr. 2021/297683/200
Uthentet 2024-09-09 10:27

Kartverket



Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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 52, 6007 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 115, snr. 8 i Sameiet Borgundvegen 52, oppdragsnr.: 1400260162
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, 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



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no