

Borgundfjordvegen 72A

ÅSE | FURMYRA

notar



Prisantydning Kr 5 090 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 75/78 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Borgundfjordvegen 72A

Ny og meget flott leilighet med nydelig utsikt | 2 soverom og vestvendt balkong | Heis og parkering i garasjeanlegg

Adresse	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 090 000,-
Omkostninger	Kr 128 340,-
Totalpris	Kr 5 218 340,-
Fellesutgifter	Kr 3 800,-
BRA-i/BRA Total	75/78 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2025
Soverom	2
Etasje	3

Leilighet fra 2025 i attraktivt boligprosjekt ved Borgundfjorden. Leiligheten ligger i 3. etasje og har flott utsikt og gode solforhold ettermiddag/kveld.

- Nytt bygg fra 2025 i vannkanten ved Borgundfjorden
- Fine uteområder og parkeringskjeller
- HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Vannbåren gulvvarme og heis i bygget
- Vestvendt overbygd balkong med Møre Royal terrassebord
- Meget god planløsning og flott standard

Kontakt eiendomsmegler for å avtale visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	40
Vedlegg	42
Budgivning	139

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Nyoppført blokk med flotte fellesområder



Det medfølger en parkeringsplass i underetasje. Garasjeanlegget har port med portåpner



Entré/gang har downlights i tak og den fremstår lys og innbydende. Boden har tilgang fra entréen



Leiligheten har en fin og åpen kjøkkenløsning som forener stue med kjøkken



Dette skaper et sosialt rom for både vertskap og gjester. Kjøkkeninnredningen er oppgradert i forhold til standard



De generøse vinduene slipper inn godt med lys







Stue



Stue/kjøkken



Fra leiligheten er det vestvendt utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene og Sulafjellet. Runde lengst vest



Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med gode solforhold ettermiddag/kveld



Det er nydelig utsikt fra balkongen



Her kan man oppleve vakre solnedganger



Nærheten til fjorden er helt fantastisk



Bad har flislagte vegger og gulv samt en moderne innredning. Speil med lys



Dusjonen har innfellbare dører av herdet glass



Nydelig utsikt også på soverommet



HTH skyvedørsgardeobe med 3 skyvedører på hovedsoverom. Garderoben er oppgradert i forhold til standard



Soverom nummer 2



Stue/kjøkken



Det er heis i bygget. Man kan altså kjøre bilen inn i garasjeanlegget og ta heisen tørsodd opp til tredje etasje



Inngangsparti med postkasser ligger i første etasje



Tomten ligger sydvendt mot Borgundfjorden



Fellesområder har dels støpte plater, blomsterbed, glassrekkverk, bocciabane og lekeplass



Her har man tilgang til varierte og flotte tur- og rekreasjonsområder



Uteområdet er et flott og sosialt sted å være om man vil slå av en prat med sin nye nabo, stelle med plantene eller om man bare vil slappe av



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger ca 2 km syd for Moaområdet, nærmere bestemt ved sjøkanten på nedsiden Borgundfjordvegen. Til Ålesund sentrum er det ca 10 km. Barneskole ligger ca 500 m unna, og det er barnehage og bussholdeplass. Ungdomsskole i Spjelkavik.

Sameiet har varierte og flotte tur- og rekreasjonsområder. Her bor du både sentralt og samtidig kommer du tett på naturen. Med sin plassering mellom Åsestranda og Moa er det nærhet til det meste. Borgundfjordstien er en populær tursti som går langs Borgundfjorden mellom Bogneset og sykehuset i Ålesund. Stien er ca. 3,5 km lang, derav 2 km mellom Bogneset og småbåthamna i Hatlevika, og 1,5 km videre til krysset mellom Borgundfjordvegen og Svartskjervevegen like nedenfor sykehuset. Det er ca 500 meter til Sandingane med badestrand, grøntområder og sandvolleyballbane.

Byens aktiviteter og tilbud er bare en liten svipptur unna. De dagligdagse gjøremålene finner du i nærheten og det er kort vei til bussholdeplassene som tar deg med til Ålesund sentrum og Moa kjøpesenter, som er Nordvestlandets største kjøpesenter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0195/25

SELGER

Reidun Akslen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 51, bruksnummer 488, seksjonsnummer 29, i Sameiet Borgundfjorden Panorama med orgnr.: 934904044 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el,

olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et strømforbruk på mellom kr 400,- og kr 600,- per mnd. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 958.7 kvm. Sameietomt.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger sydvendt mot Borgundfjorden. Fra leiligheten er det vestvendt utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene og mot Sulafjellet. Runde lengst vest. Lett adkomst til blokken fra hovedvei. Asfaltert vei/gangareal, dels støpte plater/glassrekkverk. Lekeplass på tomten. Leiligheten har gode solforhold ettermiddag/kveld.

På østsiden av tomten er det opparbeidet stier og en lekeplass med lekeapparater og benker. Her er det også en overbygd grillplass, hvor man kan samles til en hyggelig utekveld. Mot vest er det beplantet med prydbusker og det er etablert sittegrupper. Her er det også etablert en Bocciabane for de voksne. På det nederste nivået på vestsiden av blokken finner man også en lekeplass med lekeapparater og benker. Det er også en fin promenade rundt hele bygget og det er sykkelparkering på uteområdet. Uteområdet er et flott og sosialt sted å være om man vil slå av en prat med sin nye nabo, stelle med plantene eller bare for å slappe av. Mot sør kan man på fine dager hoppe fra bryggen og ta en svømmetur.

SOLFORHOLD

Selger opplyser at det er sol på balkongen fra ca 14:30 til ca 21:30. Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

75/4127

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.08.2025 utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

2025

BYGGEMÅTE

Boligbygg med flere boenheter. Byggeår 2025. Standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Alle leilighetsplanene er tilgjengelig med heis fra parkeringsanlegg og hovedinngang direkte til leilighetsplan. Heisen har toveis kommunikasjon til alarmsentral.

UTVENDIG

Grunnmurer oppført i betongkonstruksjon. Støpte skillevegger mellom leilighetene. Yttervegger i bindingsverk med utvendig vedlikeholdsfrie fasadeplater. Vinduer med trekarmer og 3-lags isolerglass. Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt. Swedoor brann-/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Balkongdør med trekarmer og 3-lags isolerglass. Balkongdøren er utvendig aluminiumsbelagt. Vestvendt balkong på 9 kvm med Møre Royal terrassebord og glassrekkverk. Dobbeltkontakt og lampe på balkongen.

TOMTEFORHOLD

Vestvendt tomt med fin utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene og mot Sulafjellet fra leiligheten. Runde lengst vest. Lett adkomst til blokken fra hovedvei. Asfaltert vei/gangareal og dels støpte plater/glassrekkverk. Lekeplass på tomten. Leiligheten har gode solforhold ettermiddag/kveld.

FELLES LEILIGHET

Sameiet har også en felles leilighet som beboerne kan reservere/leie ved behov, enten det er til overnatting eller om man ønsker å stille i stand til sosiale tilstelninger i sameiet. Alle skal få mulighet til å ta imot besøk uavhengig av størrelsen på leiligheten man bor i. Leiligheten ligger på bakkeplan mot øst. Boligen inneholder entré, bad og et felles rom som innehar kjøkken med integrerte hvitevarer, spisebord, garderobeskap, dobbelseng og en sittegruppe med sovesofa. Pris per døgn er pt kr 400,-. Maks leietid per gang er 1 uke. Sameiet har en egen app "Heime" hvor man kan sjekke tilgjengelighet og reservere gjesteleiligheten.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 27.08.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2025.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall måneder 8.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: Ble montert før innflytting. Ikke vært i bruk da jeg ikke har skiftet til el bil ennå.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:
25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei.

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

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

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

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Framtidig (317.34 kvm)
- Friluftsområde - Nåværende (568.83 kvm)
- Friområde - Nåværende (65.7 kvm)
- Gangvei - Framtidig

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Borgundfjordvegen 70 (vedtaksdato 31.08.2017) så er eiendommen regulert til:

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (713.71 kvm)
- Turvei (244.96 kvm)

Nærområdet/fellesarealet rundt blokken er blant annet regulert til:

- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Friområde - kvartalslekeplass

Det er planlagt Blokkbebyggelse (BBB1) nordvest og vest for leiligheten - grunnarbeid er påbegynt. I følge reguleringsbestemmelsene kan det i dette området etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan etableres utenfor angitte byggegrenser, men innenfor boligformålet. Det kan etableres parkeringsplasser på terrengnivå nord for bebyggelsen. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Graden av utnytting er maksimalt %-BYA=60%.

Hovedbygningsskropp i BBB1 skal ikke overstige kote 17,5. I nord/sør-orientert bygningsfløy gis det tillatelse til en inntrekk etasje over dette som ikke skal overstige kote 21,0. Maksimale byggehøyder er påført det vedlagte plankartet. OK ferdig gulv i boligetasjer skal ikke ligge lavere enn kote 3,3, men parkeringskjeller kan ligge lavere. Heis/trappetårn, samt enkelte fasadeelementer kan stikke inntil 0,5m over tillatte høyder. Som en del av søknad om tiltak til

boligformål, skal fasade- og avskjermingstiltak dokumenteres i henhold til gjeldende krav vedrørende støy i TEK10.

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det per 18.08.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 18.08.2025.

KOMMENTAR

Ovennevnte er opplysninger fra Ålesund kommune opplyst i meglerpakke per 18.08.2025. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 18.08.2025 så er det registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted

- Tettsted (365.51 kvm)

Temadata - Befolkningsstatistikk

- 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²) (958.68 kvm)

Temadata - Fjernvarme

- Fjernvarme konsesjonsområde (689.57 kvm)

Temadata - Forurensning - Grunn

- Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset (373.08 kvm)

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Moderat til lav (417.28 kvm)

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Tykk morene (958.68 kvm)

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
• Vernskog (581.59 kvm)

Temadata - Landbruk - ar5
• Bebygd (365.32 kvm)
• Vann (593.35 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag
• Vassdragsområde (958.68 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper
• Kystlandskap (958.68 kvm)

Temadata - Plan
• 100 metersbelte langs sjøen (348.8 kvm)

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
• Gangveg

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
• Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter (958.68 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (958.68 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
• Grundig kartlagt med funn (958.68 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
• Middelhøyvann nå (692.35 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
• Øvre estimat stormflo i dag (957.83 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
• 20-års stormflo i dag (867.05 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
• 200-års stormflo i dag (884.81 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
• 1000-års stormflo i dag (888.91 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
• Middelhøyvann i år 2100 (830.31 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
• Øvre estimat stormflo i år 2100 (958.68 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
• 200-års stormflo i år 2100 (958.68 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
• 1000-års stormflo i år 2100 (958.68 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
• Middelhøyvann i år 2150 (888.09 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
• Øvre estimat stormflo i år 2150 (958.68 kvm)

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt utdrag av DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og komplett DOK-analyserapport kan fås ved henvendelse meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv/internett er inkludert i sameiets felleskostander.

PARKERINGSFORHOLD

Asfaltert biloppstillingsplass (plass nr 9) i garasjeanlegget, med tilhørende elbil-lader. For øvrig gjensteparkering på felles tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til offentlig vei, via privat stikkvei. Jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Nevrohemmet" som ligger ca 3 minutters gange/0.2 kvm fra eiendommen. Her passerer linje 13.

ADGANG TIL Utleie

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie, med mindre noe annet følger av lov eller sameiets vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. 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.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE BYGNINGSHISTORIKK

RA-Rammetillatelse 01.02.2022

IG-Ilgangsettingstillatelse 24.11.2022

EB-Endre bygningsdata 06.07.2023

EB-Endre bygningsdata 05.12.2023

EB-Endre bygningsdata 04.11.2024

MB-Midlertidig brukstillatelse 23.01.2025

EB-Endre bygningsdata 18.03.2025

EB-Endre bygningsdata 18.03.2025

Som nevnt ovenfor så foreligger det en midlertidig brukstillatelse datert 23.01.2025 knyttet til Boligblokk BBB3/ BBB4 - Borgundfjordvegen 72 A og B.

Gjenstående arbeid er boligblokk BBB1 og deler av parkeringskjeller, og dette skal være ferdig senest 01.08.2027. Kommunen gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, så er de forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.

Før ferdigattest gis, så må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder entré/gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong.

Det medfølger også en bod (nr 20) og en biloppstillingsplass (nr 9) i felles garasjeanlegg i underetasje.

LOVLIGHET

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

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

Leiligheten har en fin og åpen kjøkkenløsning som forener stue med kjøkken. Dette skaper et sosialt rom for både vertskap og gjester, samtidig som de generøse vinduene slipper inn godt med lys. Kjøkken og garderobe på hovedsoverom er oppgradert i forhold til standard.

INNSENDIG

På gulvet er det lys 1- stavs eik med fotlister i klassisk hvit. Taket er klassisk hvitt og med hvite taklister. Swedoor hvite glatte innerdører og gerikter er også i fargen klassisk hvit. Veggene er kalkfarget. Fargen kan også kalles greige, og er en lun farge, som gir et nordisk preg.

På badet er det hvite veggfliser og grå fliser på gulv. Badet har downlights i tak.

HTH skyvedørgarderobe med 3 skyvedører på hovedsoverom.

Støpt etasjeskiller. Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskiller med trebjelkelag.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré/gang, stue/kjøkken og ene soverom over en lengde på ca 2 m.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med grå glatte fronter og takhøye overskap. Fullintegrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Laminat benkeplate med induksjon platetopp og kompositt oppvaskkum. 1 karusellskap. Komfyrvakt. Vannalarm i benkeskapet. 2 eikehyller mellom overskapene. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

VÅTROM

Bad har servantinnredning med 2 hvite skuffer og porselensservant. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med plassbesparende innfellbare og herda glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt wc. Vanntett beskyttelsesboks på innbyggingssisterne. Eventuelle lekkasjer i vegg i tilknytning til denne vil bli synlig under toalettskålen på badegulvet i følge beskrivelse. Det er takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Fordelerskap med rør i rør opplegg. Inspeksjonsluke i himling bad.
- Det er avløpsrør av stål og plast.
- Ensy balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.
- Vannbåren gulvvarme i leiligheten.
- El-skap med automatsikringer.
- Brannslukningsapparat og montert sprinkleranlegg.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNSENDIG

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK Innvendig - Overflater

Det er påvist andre avvik: Noen partier med knirk i

eikeparkett. Selger har meldt inn dette som en reklamasjon til utbygger, men saken er ikke behandlet per 01.09.2025.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Selger har meldt inn dette som en reklamasjon til utbygger, men saken er ikke behandlet per 01.09.2025.

Kjøkken - Stue/kjøkken - Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Fungerer med denne utførelse.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt. Badet er bygd som en egen baderomsmodul heist på plass i bygget ved bygging. En slik konstruksjon er et av unntakene i forskriften i forhold til hulltaking.

BOD

Bod i underetasje med støpt gulv og himling. Gittervegger. Boden er merket 020. Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon.

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

VIKTIG

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

HVITEVARER

Kjøkkenet innehar fullintegrert kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin, samt integrert stekeovn, micro og induksjon platetopp.

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

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

- Plissegardiner på stue.

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

- PH lampe over spisebordet.

FØLGENDE KAN OVERTAS

- Vaskemaskin og tørketrommel (som var nye ved innflytting) kan kjøpes etter nærmere avtale med selger.

TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

AREALER

BRA – i: 75 m²

BRA – e: 3 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 9 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 75 m² Entré/gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod.

IKKE MÅLBARE AREALER

Parkeringsplass i underetasje har ikke målbart areal.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Sameiet består av 56 boligseksjoner. Den enkelte seksjon består av hoveddel og andel i fellesarealer, samt for enkelte seksjoner også tilleggsareal (boder). De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring.

I tillegg til dette er det etablert et parkeringsanlegg m/ boder mv. under bakkenivå som formelt ligger på naboeiendommen gnr 51, bnr 47, hvor sameiet har rettigheter og forpliktelser, som nærmere beskrevet i

sameiets vedtekter pkt. 3. Her er også øvrige rettigheter og plikter i naboeiendommene beskrevet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 090 000,-

VERDITAKST

Kr 5 200 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter, som inkluderer renovasjon fellesløsning, vanngjør og avløpsgebyr, er inkludert i månedlige felleskostnader. Det er installert vannmåler i sameiet, og avgiften sameiet faktureres vil derfor variere med forbruket.

INFO EIENDOMSSKATT

Nybygg har fritak fra eiendomsskatt ut året det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest + 2 år. Denne eiendommen fikk midlertidig brukstillatelse den 23.01.2025. Ergo påløper det ikke eiendomsskatt før i 2028.

Ålesund kommune bruker i hovedsak boligverdien (formuegrunnlaget) fra Skatteetaten, for å fastsette eiendomsskattegrunnlaget for boligeiendommer i kommunen. I de tilfellene kommunen ikke har mottatt denne boligverdien fra Skatteetaten, blir taksten fastsatt av kommunen.

I 2025 er skattesatsen 2 for alle eiendommer som skal betale eiendomsskatt. Det betyr at man skal betale 2 promille av skattegrunnlaget i eiendomsskatt.

Kommunestyret fastsetter hvert år i forbindelse med budsjettet hvilke satser og regler som skal benytte ved utskriving av eiendomsskatt for det kommende skatteåret.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 800,-/mnd

- Kabel-tv/Internett kr 300,00
- Kontingent velforening kr 150,00
- Fjernvarme inkl. varmevann kr 757,21

- Garasje kr 200,00
- Andel felleskostnader kr 2 392,44

Andel felleskostnader dekker blant annet:

- Styrehonorar
- Personalkostnader
- Vaktmestertjeneste
- Vedlikehold
- Renhold
- Energi og brensel
- Andre driftskostnader
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Andre avgiftspliktige honorarer
- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Kontingenter

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 011 854,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 4 047 416,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

5 090 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

127 250 Dokumentavgift
545 Tinglysing skjøte
545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

128 340 Omkostninger totalt
139 240 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)
142 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 218 340 Totalpris. inkl. omkostninger
5 229 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)
5 232 040 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring per seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført.

Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1949/301024-1/58 20.05.1949 ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. # 38

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 51 BNR: 488

Dvs: Jfr. Erklæring datert 1949/tinglyst 20.05.1949; Undertegnede eiere av gnr 51, bnr 41 "Bakkenes" og gnr 51, bnr 47 "Bakkenes II" i Borgund herred erklærer seg herved villige til å ordne den, under Borgund herred bygningsråds sak nr 69/1949, omhandlede bygningsforhold til nabogrunn i overenstemmelse med bygningslovens §83, enten ved kjøp av nødvendig grunn eller ved oppføring av branngavl, når bygningsrådet måtte kreve det.

2025/89839-1/200 24.01.2025 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 51 BNR: 47

Bestemmelse om anlegge, drifte og vedlikeholde kabler, rør, strømledninger o.l.

Bestemmelse om felles varmesentral

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Erklæring om rettighet i fast eiendom datert 18.12.2024/tinglyst 24.01.2025; Rettighetshaver (gnr 51, bnr 47) har rett til å anlegge, drifte og vedlikeholde kabler, rør, strømledninger o.l. over avgivers eiendom (gnr 51, bnr 488) og frem til varmesentral på avgivers eiendom.

Rettighetshaver har evigvarende rett til å bruke felles varmesentral og tilhørende rom på avgivers eiendom, slik det fremkommer av tinglyst kart.

GRUNNDATA

2024/2294723-1/200 27.11.2024 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/4127

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

29.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

94449759

OM SAMEIET

Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 51 bruksnummer 488 i Ålesund kommune. Sameiets adresse er Borgundfjordvegen 72. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 27.11.2024.

Sameiet består av 56 boligseksjoner. Den enkelte seksjon består av hoveddel og andel i fellesarealer, samt for enkelte seksjoner også tilleggsareal (boder). De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring. I tillegg til dette er det etablert et parkeringsanlegg m/boder mv. under bakkenivå som formelt ligger på naboeiendommen gnr. 51 bnr. 47, hvor sameiet har rettigheter og forpliktelser, som nærmere beskrevet i pkt. 3 i sameiets vedtekter. Her er også øvrige rettigheter og plikter i naboeiendommene beskrevet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som er fastsatt med utgangspunkt i seksjonens omtrentlige

gulvareal (avrundet). Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ingen felles lån per 18.08.2025.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

STIFTELSESMØTE

Stiftelsesmøte for Sameiet Borgundfjorden Panorama ble avholdt 23.10.2024.

ÅPNINGSBUDSJETT

Sum driftsinntekter kr 2 463 000,-

Sum driftskostnader kr 2 363 330,-

Driftsresultat kr 100 000,-

Resultat finansposter kr 0,-

Årsresultat kr 100 000,-

Disponible midler pr 31.12. budsjettår kr 100 000,-

UTDRAG FRA STYRETS BERETNING FOR PERIODEN

01.02.2025 TIL 12.06.2025

Styremøter

Det er avholdt 4 styremøter:

- 26.01.2025
- 26.02.2025
- 03.04.2025
- 02.06.2025

Styret har i tillegg aktiv kontakt på e-post og telefon.

Styreprotokollene legges ut i Heime portalen.

Aktivitet

- Inngåelse av vedlikeholdsavtaler/ sikkerhetsavtaler:
- Gjensidige Forsikring
- Agio Forvaltning
- Storm Elektro
- Heisplan/ Secure Connected
- Everlite – Brannteknisk Hareid
- Energima
- Låssenteret
- Assa Abloy
- Wattn- ladestrøm og strøm fellesareal
- Halvorsen- vaktmester og renholdstjeneste/ matteleie

- Ålesund brannvesen

- Opplæring i tekniske installasjoner og oppfølging av feilmeldinger
- Reklamasjonsoppfølging overfor PEAB for fellesareal
- Oppfølging ifht PEAB rundt leveranse og ferdigstillelse
- Oppfølging ferdigstillelse av grøntanlegg
- Klargjøring og oppfølging hybel
- Oppfølging spørsmål fra beboere

UTDRAG FRA PRA PROTOKOLL FRA ORDINÆR

GENERALFORSAMLING

På grunnlag av innkalling av 03.06.2025, ble det avholdt ordinær generalforsamling den 12.06.2025.

6. Utvendig belysning

Tilbud fra Storm Elektro ble gjennomgått. Pristilbud for endring av de to stolpene ved inngang: kr. 13.950 eks. mva. Tilbud 8 stolpet på vestsiden, kr. 52.050 eks. mva. Årsmøtet fattet følgende beslutning: Styret gis fullmakt fra

Årsmøtet til å forhandle videre med Storm Elektro AS og eventuelt andre tilbydere om etablering av endret belysning. Styret vil ta kontakt med utbygger PEAB for diskusjon av felles løsning/ tilskudd fra PEAB.

8. Eventuelt

Det kom innspill til følgende saker:

- Ringanlegget er komplisert. Det må tas tak i en bedret fungering.
- Leiligheter i underetasje mangler utvendig merking. Det er vanskelig å finne frem. Uklar nummerering 72 A og 72 B.
- Det er ønske om nummering av etasjer over gangdører.
- Avklaring av ansvar og sikring av kaianlegget videreføres.
- Det ble orientert om arbeidet med å møblere fellesarealet ved inngang, og om sykkelparkering.

MER INFORMASJON

Kopi av protokoll fra stiftelsesmøte i 2024, innkalling/ protokoll fra ordinær generalforsamling 2025 samt åpningsbudsjett for 2025 kan om ønskelig fås ved henvendelse til meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Agio Forvaltning AS

STYRELEDER

Anne Hovde

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere/leietakere. Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller gjør fra seg på boligsameiets område. Eier av dyret må også sørge for å vaske i fellesarealet etter dyret dersom det skitner til.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

3-1 Bruk og rådgighet

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr tilsvarende fem rettsgebyrer til forretningsfører for sameiet. Eierseksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på

grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

3-4 Gjesteleilighet

I underetasjen er det etablert en gjesteleilighet (snr. 1) som er tiltenkt eid av sameiet, alternativt vil alle andre boligseksjoner eie en ideell andel i denne seksjonen. Uavhengig av formelt eierskap skal denne seksjonen behandles som om det var fellesareal.

Dette innebærer bl.a. at alle kostnader forbundet med denne skal fordeles som en felleskostnad, samt at alle inntekter forbundet med denne skal tilfalle sameiet. Denne seksjonen har videre ingen stemmerett på Årsmøtet. Styret beslutter til enhver tid hvordan denne leiligheten skal benyttes, herunder kan styret avgjøre hvem som skal få bruke leiligheten, bestemme evt. leie og fastsette regler for bruk.

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv og innvendig kledning på balkong/terrasser, samt vedlikeholde gulv på markterrasser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4-2 Sameiets vedlikeholdspunkt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdører til felles trappeoppganger. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenn, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. For det tilfelle slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur, som for eksempel røropplegg, må kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

UTDRAG FRA SAMEIETS HUSORDENSREGLER ANSVAR - OMFANG

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt er ansvarlig for at egne husholdningsmedlemmer, besøkende og leietagere blir kjent med reglene og at de overholdes.

Seksjonseier som leier ut boligen skal sørge for at styret får kontaktopplysninger (mobilnummer og epostadresse) til leietaker.

SIKKERHET

Rømningsveier og gangveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten skal man alltid påse at hovedinngangsdøren er låst og garasjeporten er lukket.

VEDLIKEHOLD, SKADER, MELDEPLIKT

Seksjonseier skal selv bekoste og sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bolig. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett i boligen. Avtrekksventiler på kjøkken og bad må ikke bli tette for å unngå kondens- og muggskader. Dersom flytting, oppussing eller lignende fører til tilsmussing, forsøpling av og/eller skader på fellesområder har den enkelte beboer ansvar for å rydde opp etter seg, og sørge for at eventuelle skader blir utbedret. Dersom dette ikke blir gjort innen rimelig tid eller etter pålegg fra styret, vil styret kunne sørge for at utbedringer blir utført på den ansvarliges regning.

FELLESAREALER

Ganger, trapperom og andre fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp skohyller, skap, utsmykning etc. i fellesarealer, ganger og trapperom. Husk at ganger er rømningsveier! Matter foran dørene bør derfor unngås. Det er bedre for alle om mattene plasseres på innsiden av døra.

Felles uteareal kan ikke brukes til større arrangementer med mindre det er godkjent av styret på forhånd.

Felles uteareal kan ikke benyttes til private formål. Det er ikke anledning til å gjøre bygningsmessige endringer, eller sette opp installasjoner for privat bruk, på disse områdene.

PARKERING OG BRUK AV P-PLASSENE

Fortrinnsvis benyttes plassene til parkering, samt til oppbevaring av f.eks bildekk, takboks, takstativ, sykler, ski og annet som vanlig oppbevares i garasje. Bruken må ta hensyn til at det er et fellesanlegg og må derfor så langt praktisk mulig fremstå ryddig, og ikke til fare for øvrige brukere. Handicap-plassen kan inntil permanent behov for HC-plass, brukes til gjesteparkering. Maks parkeringstid for gjester er 3 døgn. Ytterligere parkering krever godkjenning av styreleder.

RO OG ORDEN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig hvis det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å

støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet. På hverdager skal støy begrenses etter klokken 22.00. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/ vindu. Ting som ikke er i bruk eller skal kastes må ikke etterlates i fellesarealer. Vask av utvendige terrasseglass skal skje samordnet etter plan fastsatt av styret.

Nabovarsel skal sendes dersom man planlegger større festligheter/arrangementer.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt så lenge grillingen ikke er til sjenanse for andre. Grilling i fellesarealene avtales med styreleder. Ved bruk av gassgrill skal gassbeholdere oppbevares og håndteres forsvarlig og forskriftsmessig jfr Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen.

Viktige sikkerhetstiltak ved oppbevaring og bruk av brannfarlig gass:

- Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.
- Følg leverandørens anvisning ved bruk og vedlikehold av apparater og utstyr.
- Apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.
- Sørg for god ventilasjon ved bruk.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i garasjen eller i bodene, inkludert annet fellesareal i kjelleren.
- Maksimalt tillatt mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet er 55 liter (2x11 kg beholdere), i følge forskriften.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, plattinger, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller andre antenneanordninger. Det er LOV å sette opp

balkongflagg, men dette må sikres forsvarlig mot å falle ned.

NØKLER OG PORTÅPNER

Nøkler og portåpnere skal oppbevares forsvarlig. Tap kan medføre at uvedkommende får adgang til byggene. Nøkkel/portåpner som mistes meldes umiddelbart til styreleder/styret. Ev. kostnader for sameiet ved tap av nøkler/portåpner, kan bli pålagt den enkelte.

POSTKASSER

Skilt på postkassene og ringetablået skal være av enhetlig type.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro, orden og trivsel i boligsameiet. Alle beboerne må derfor gjøre seg godt kjent med husordensreglene og følge disse. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter fra 27.11.2024 og husordensregler gjeldende fra juni 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

En må påregne dugnad på fellesareal 1-2 ganger per år.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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. Den som har

ervert seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF
Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

Plantegning



Borgundfjordvegen 72A

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BORGUNDFJORDVEGEN 72A

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt/godkjent plantegning
- Midlertidig brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Oversikt over inndeling boder og parkering
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Utdrag av DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Borgundfjordvegen 72 A, 6017 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 # gnr. 51, bnr. 488, snr. 29

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

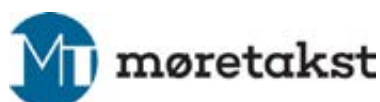
Oppdragsnr.: 18657-1798

Referansenummer: NA1855

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

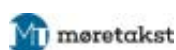
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurer oppført i betongkonstruksjon. Støpte skillevegger mellom leilighetene. Yttervegger i bindingsverk med utvendig vedlikeholdsfrie fasadeplater. Vinduer med trekarm og 3-lags isolerglass. Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt. Swedoor brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Balkongdør med trekarm og 3-lags isolerglass. Balkongdøren er utvendig aluminiumsbelagt. Vestvendt balkong med Møre Royal terrassebord. Glassrekkverk. Dobbelkontakt og lampe. Areal 9 m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett. Veggoverflater med malte flater. Himlinger med malte flater. Støpt etasjeskiller. Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskiller med trebjelkelag. Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv i entre/gang, stue/kjøkken, og ene soverom over en lengde på ca. 2 m. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Swedoor hvite glatte innerdører. HTH skyvedørsgardeobe med 3 skyvedører på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Servantinnredning med 2 hvite skuffer og porselensservant. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt wc. Vanntett beskyttelsesboks på innbyggingssisterne. Eventuelle lekkasjer i veggen i tilknytning til denne vil bli synlig under toalettstokken på badegulvet i følge beskrivelse. Det er takventil med utsug.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med grå glatte fronter og takhøye overskap. Fullintegrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Laminat benkeplate med induksjon platetopp, og kompositt oppvaskkum. 1 karusellskap. Komfyrvakt. Vannalarm i benkeskapet. 2 eikehyller mellom overskapene. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordeleskap med rør i rør opplegg. Inspeksjonsluke i himling bad. Det er avløpsrør av stål og plast. Ensy balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Vannbåren gulvvarme i leiligheten. El-skap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og montert sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vestvendt tomt med fin utsikt mot Borgundfjorden,

Sunnmørsfjellene, og mot Sulafjellet fra leiligheten. Runde lengst vest. Lett adkomst til blokken fra hovedvei. Asfaltert vei/gangareal, dels støpte plater/glassrekkverk. Lekeplass på tomten. Gode solforhold ettermiddag/kveld.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

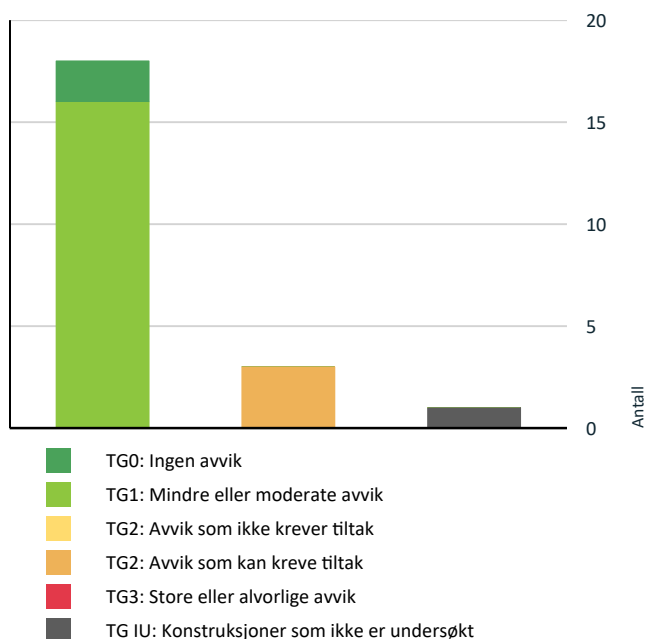
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarmen og 3-lags isolerglass. Vinduene er utvendig aluminiumsbelagt.

TG 1 Dører

Swedoor brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Balkongdør med trekarmen og 3-lags isolerglass. Balkongdøren er utvendig aluminiumsbelagt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med Møre Royal terrassebord. Glassrekkverk. Dobbeltkontakt og lampe. Areal 9 m².

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen partier med knirk i eikeparkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales utbedret.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller. Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskiller med trebjelkelag.

Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv i entre/gang, stue/kjøkken, og ene soverom over en lengde på ca. 2 m.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Swedoor hvite glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

HTH skyvedørsgardeobe med 3 skyvedører på hovedsoverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater. Ledspotter med dimming i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 hvite skuffer og porselensservant. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt wc. Vanntett beskyttelsesboks på innbyggingssisterne. Eventuelle lekkasjer i vegg i tilknytning til denne vil bli synlig under toalettskålen på badegulvet i følge beskrivelse.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er takventil med utsug.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet er bygd som en egen baderomsmodul heist på plass i bygget ved bygging. En slik konstruksjon er et av unntakene i forskriften i forhold til hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med grå glatte fronter og takhøye overskap. Fullintegrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Laminat benkeplate med induksjon platetopp, og kompositt oppvaskkum. 1 karusellskap. Komfyrvakt. Vannalarm i benkeskapet. 2 eikehyller mellom overskapene.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Fungerer med denne utførelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Inspeksjonsluke i himling bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Fordelerskap med rør i rør opplegg. Inspeksjonsluke i himling bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av stål og plast.

TG 1 Ventilasjon

Ensy balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Tilstandsrapport



Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 El-anlegg fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

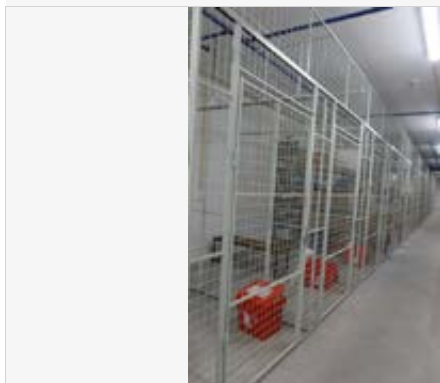
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og montert sprinkleranlegg.

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2025

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Støpt gulv og himling. Gittervegger. Bodene er merket 020.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 5 400 000

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

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

5200000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgundfjordvegen 72 A ,6017 ÅLESUND 73 m² 2025 2 sov		5 590 000				74 533
2 Borgundfjordvegen 72 A ,6017 ÅLESUND 73 m² 2025 2 sov		5 490 000				73 200
3 Borgundfjordvegen 72 A ,6017 ÅLESUND 36 m² 2025 0 sov	25-02-2025	2 590 000	2 590 000		2 590 000	68 158
4 Borgundfjordvegen 72 A ,6017 ÅLESUND 73 m² 2025 2 sov	04-02-2025		4 990 000		4 990 000	66 533
5 Borgundfjordvegen 72 A ,6017 ÅLESUND 73 m² 2025 2 sov	04-02-2025		4 890 000		4 890 000	65 200
6 Borgundfjordvegen 72 A ,6017 ÅLESUND 75 m² 2025 2 sov	17-02-2025		4 690 000		4 690 000	62 533
7 Borgundfjordvegen 72A ,6017 ÅLESUND 75 m² 2025 2 sov	26-03-2025	4 790 000	4 635 000		4 635 000	61 800

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	45 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Diverse	Kr.	350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 290 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

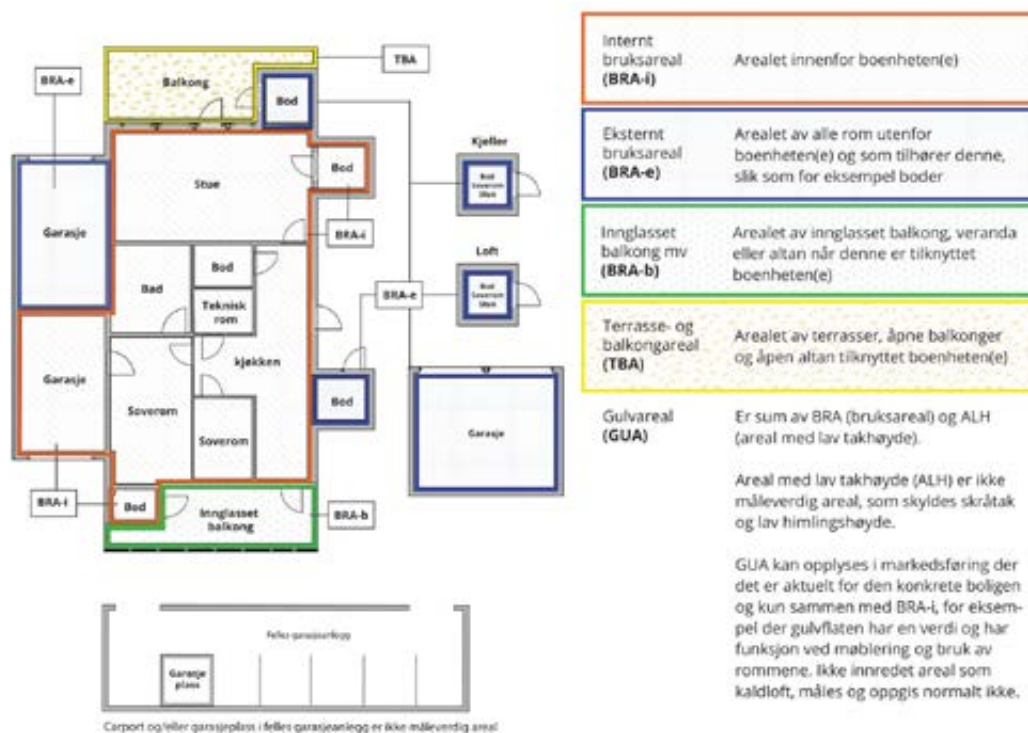
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	75			75	9
SUM	75				9
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	3
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Reidun Akslen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	488		29	958.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Borgundfjordvegen 72 A

Hjemmelshaver

Akslen Reidun

Eierandel

75 / 4127



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende ca. 2 km syd for Moaområdet, nærmere bestemt like ovenfor Borgundfjordveien. Til Ålesund sentrum ca. 10 km. Barneskole ca. 500 m unna, og barnehage/buss-stopp rett ved. Ungdomsskole i Spjelkavik.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Asfaltert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, og tilhørende elbil-lader.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Vestvendt tomt med fin utsikt mot Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene, og mot Sulafjellet fra leiligheten. Runde lengst vest. Lett adkomst til blokken fra hovedvei. Asfaltert vei/gangareal, dels støpte plater/glassrekkverk. Lekeplass på tomten. Gode solforhold ettermiddag/kveld.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.2021		Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt	18.08.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	31.08.2017		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	21.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.01.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NA1855>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0195/25	

Selger 1 navn
Reidun Akslen

Gateadresse	
Borgundfjordvegen 72A	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0195/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble montert før innflytting. Ikke vært i bruk da jeg ikke har skiftet til el bil ennå.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Akslen	fec29f3731ad5d0a79598a c03fa204799769be44	27.08.2025 09:40:26 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Borgundfjordvegen 72A - Nabolaget Furmyr - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Nevrohjemmet Linje 13	3 min  0.2 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min 

Skoler

Åse skole (1-7 kl.) 271 elever, 16 klasser	9 min  0.8 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 582 elever, 33 klasser	4 min  2.3 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 491 elever, 22 klasser	5 min  2.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	5 min  2.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	5 min  2.9 km

Ladepunkt for el-bil

 Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	12 min 
 Circle K Moa	17 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

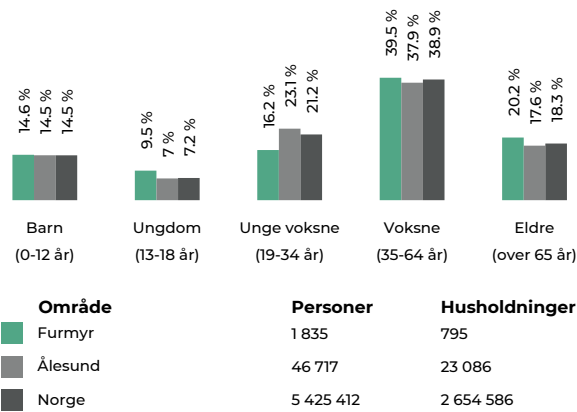
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsestranda barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min  0.5 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 62 barn	10 min  0.8 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min  1.1 km

Dagligvare

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	14 min  1.2 km
Eurospar Moa	19 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

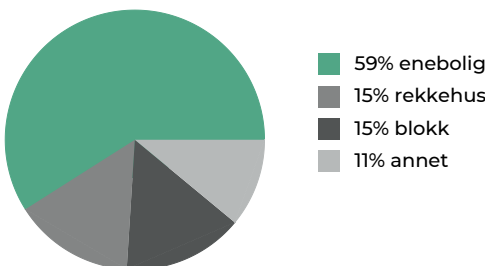
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Åse skole	11 min	Å
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
Sandingane sandvolleyballbaner	15 min	Å
Sandvolleyball	1.3 km	
Family Sports Club Moa	17 min	Å
EasyFit Ålesund	19 min	Å

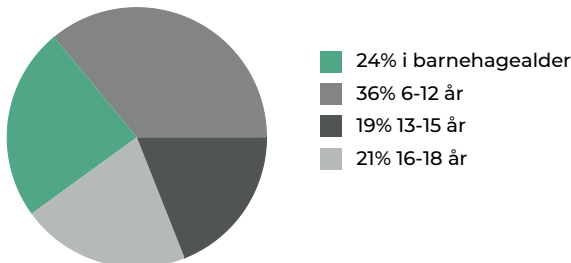
Boligmasse



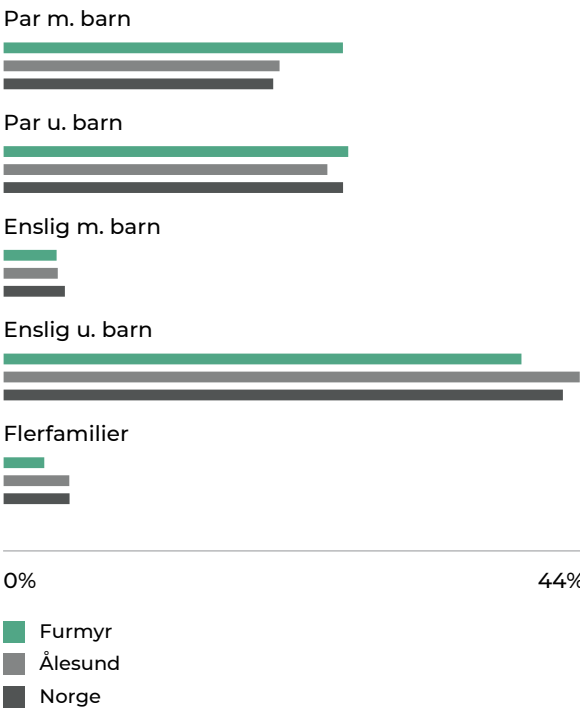
Varer/Tjenester

AMFI Moa	19 min	Å
Boots apotek Moa	16 min	Å

Aldersfordeling barn (0-18 år)

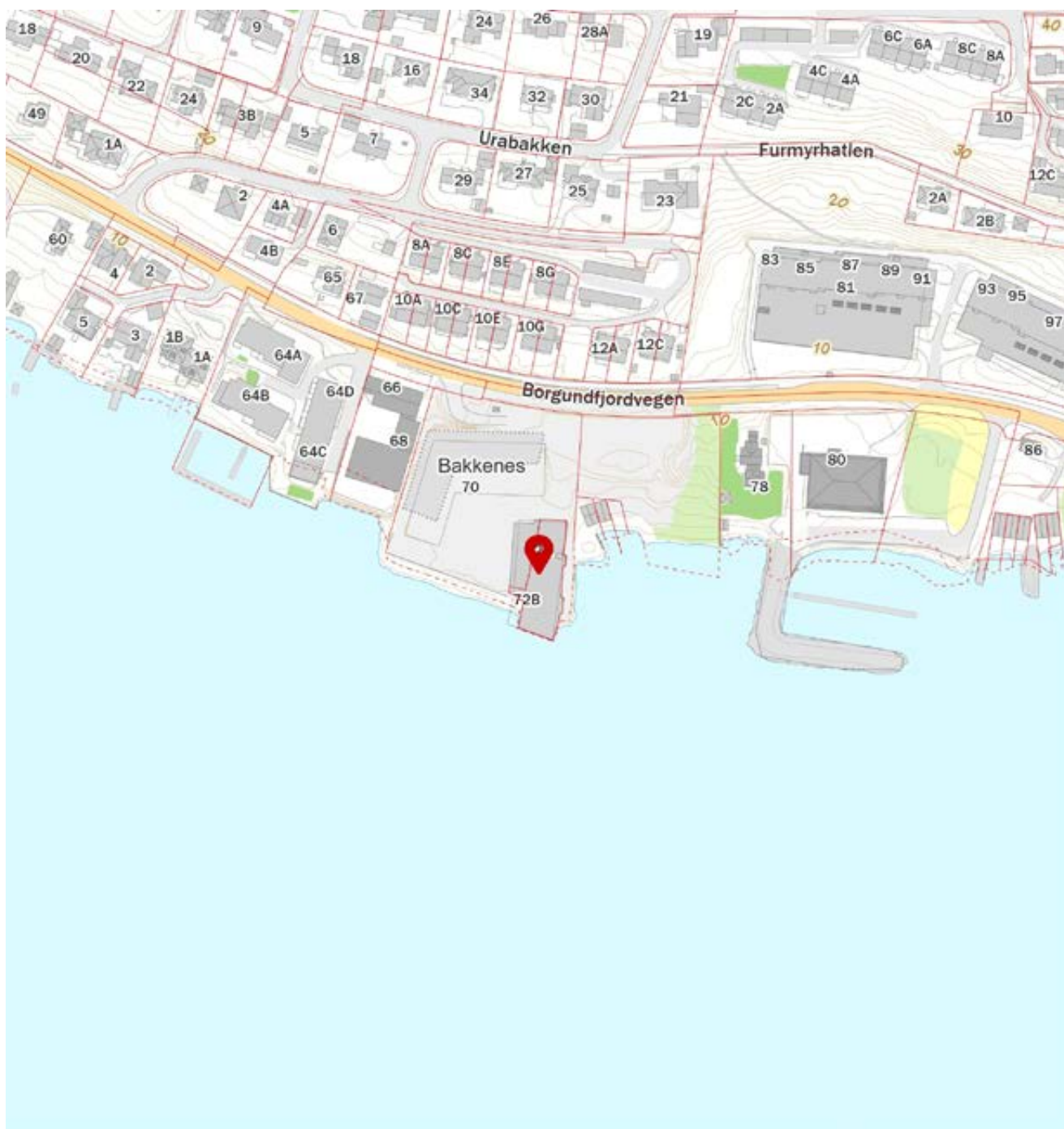
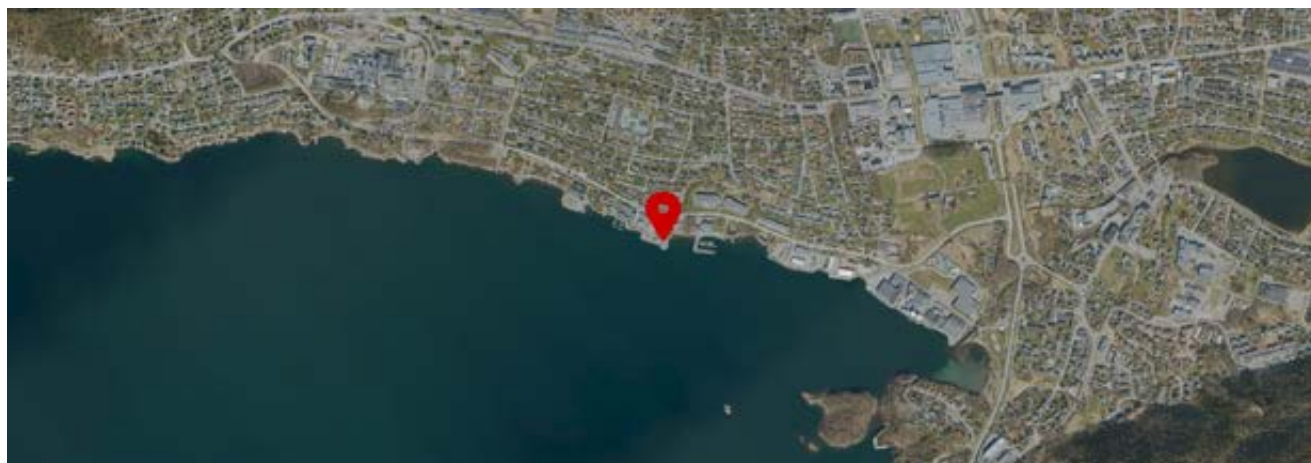


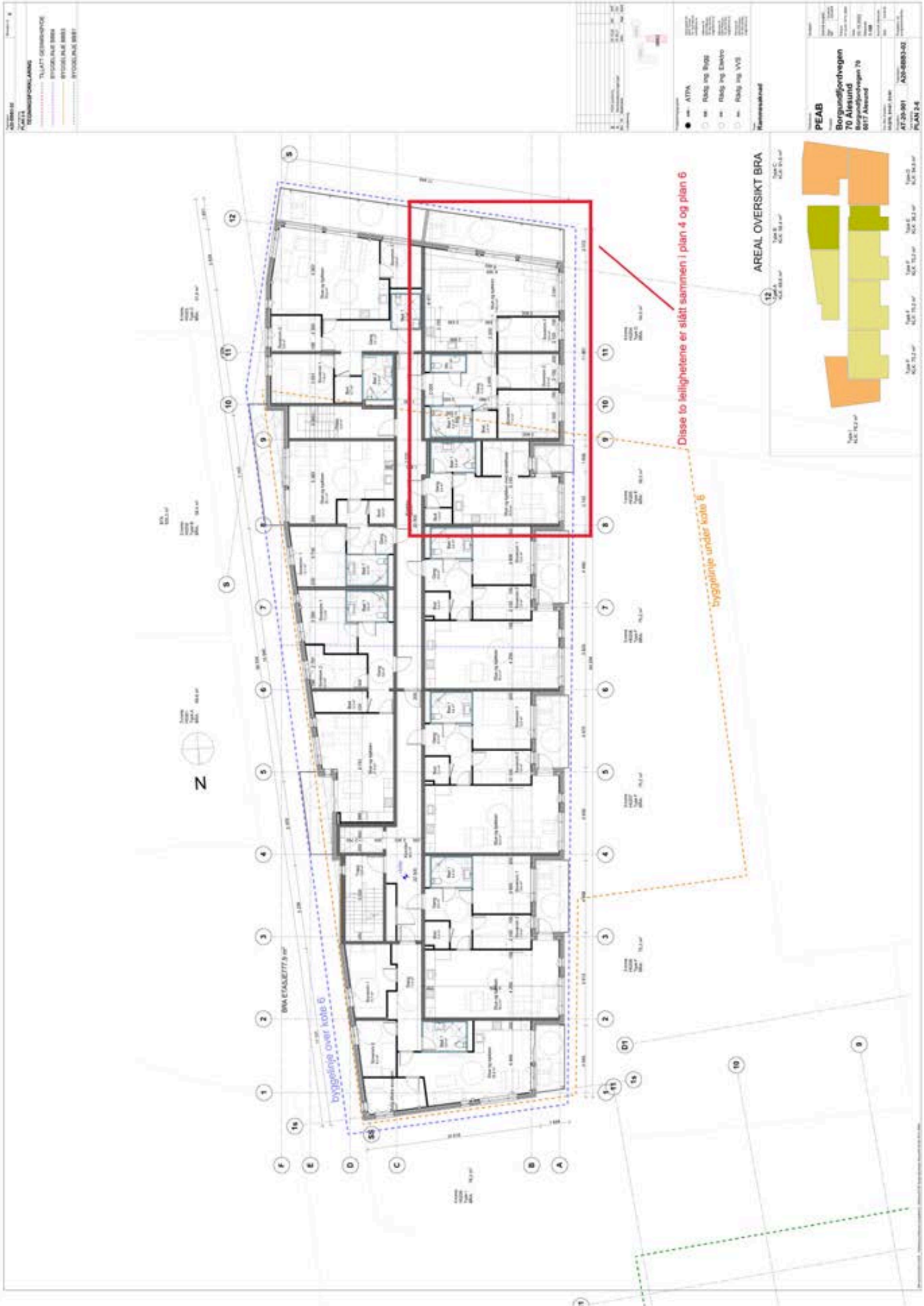
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





At Arkitektur AS
Postboks 1232
9262 Tromsø

Deres referanse:

Vår referanse:
24/20038, 25/6896

Arkivkode:
L42

Dato:
23.01.2025

Gbnr. 51/47 og 51/488 - Midlertidig brukstillatelse - Borgundfjordvegen 72 A og B - Boligblokk

Tiltak: Boligblokk BBB3/BBB4
Byggested: Gbnr. 51/41 og anleggseiendom 51/488 Borgundfjordvegen 72 A og B
Tiltakshaver: Foss Erik AS
Ansvarlig søker: AT Plan & Arkitektur AS
Søknad komplett: 22.01.2025
Byggetillatelse: PU sak 012/22, datert 01.02.2022, endring del.sak 518/23, datert 03.07.2023
Bygningsnummer: 301134812

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse for boligblokk BBB3/BBB4 med tilhørende utomhusanlegg og del av parkeringskjeller jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Gjenstående arbeid er boligblokk BBB1 og deler av parkeringskjeller og skal være ferdig senest 01.08.2027. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.**

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/20038» og gbnr. 51/41.

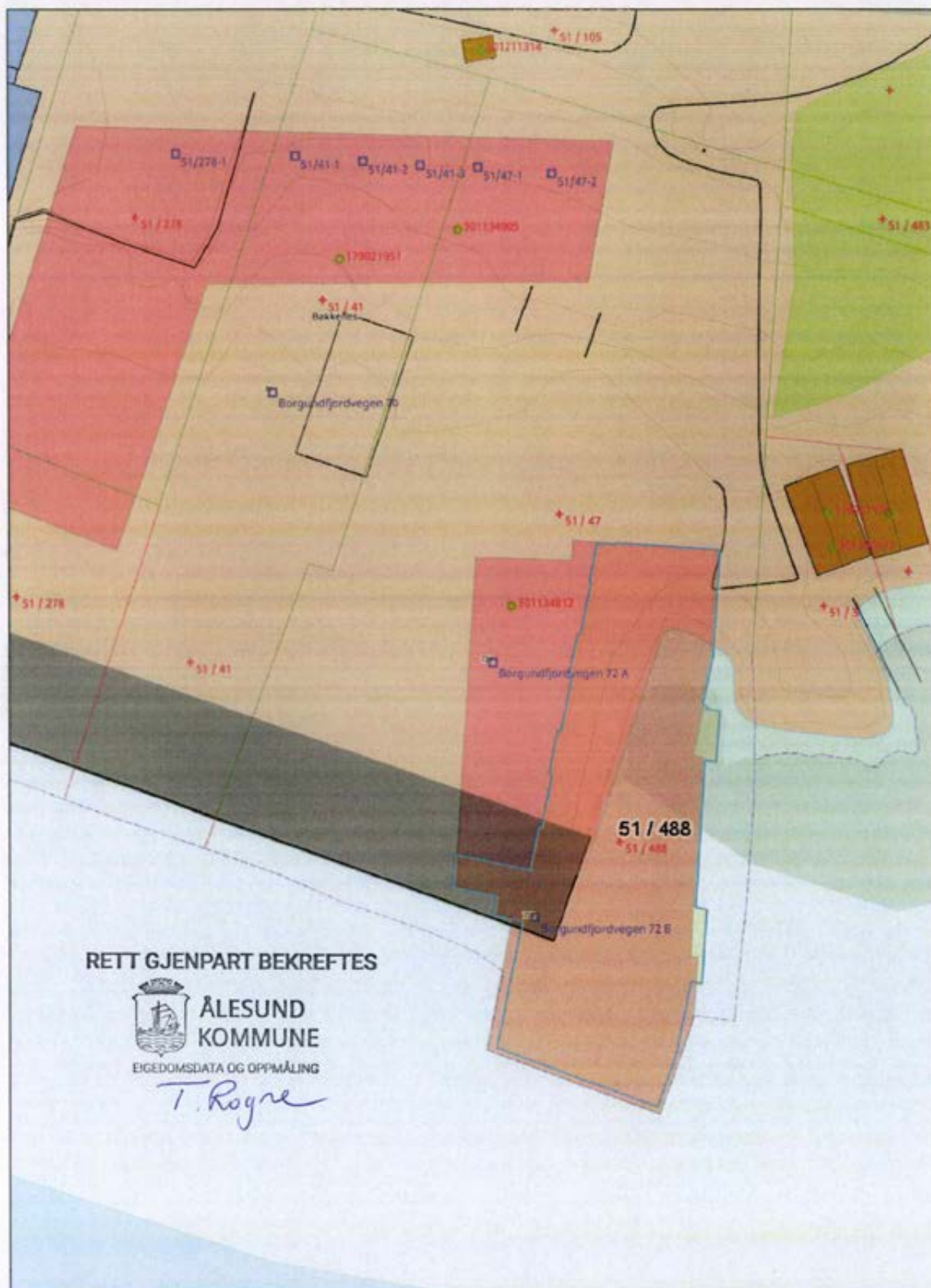
Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan Borgundfjordvegen 70. av 20.01.25.



Plan 3.

B = Bad / WC, K = Kjøkken / Stue, S = Soverom / Sovealkove, T = Terrasse / Balkong / Platting



+ = Seksjonsnr. X
= Fellesareal

RETT GJENPART BEKREFTES



ÅLESUND
KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

T. Røge

VEDTEKTER FOR SAMEIET BORGUNDFJORDEN PANORAMA

Innsendes sammen med begjæring om oppdeling i eierseksjoner
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Borgundfjorden Panorama (heretter bare sameiet).

Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 51 bruksnummer 488 i Ålesund kommune. Sameiets adresse er Borgundfjordvegen 72. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst ____ / ____ / ____.

Sameiet består av 56 boligseksjoner. Den enkelte seksjon består av hoveddel og andel i fellesarealer, samt for enkelte seksjoner også tilleggsareal (boder). De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring. I tillegg til dette er det etablert et etableringsanlegg m/boder mv. under bakkenivå som formelt ligger på naboeiendommen gnr. 51 bnr. 47, hvor sameiet har rettigheter og forpliktelser, som nærmere beskrevet nedenfor i pkt. 3. Her er også øvrige rettigheter og plikter i naboeiendommene beskrevet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2 SAMEIEBRØK

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som er fastsatt med utgangspunkt i seksjonens omtrentlige gulvareal (avrundet). Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. BRUK OG ORGANISERING

3-1 Bruk og rådighet

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr tilsvarende fem rettsgebyrer til forretningsfører for sameiet.

Eierseksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det skulle være vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3-3 Organisering av felles uteområder, parkeringsanlegg og boder

Boligprosjektet Borgundfjorden er et planlagt boligområde med tre planlagte eierseksjonssameier (evt. andre typer boligsammenslutninger), hvor Sameiet Borgundfjorden Panorama er det første som ferdigstilles og overleveres. De øvrige bygningene / eierseksjonssameiene er planlagt oppført og stiftet i løpet av de kommende årene.

De tre eierseksjonssameiene skal dele store fellesområder ute, herunder grøntareal, lekeområder og kaipromenade. På tidspunktet hvor Sameiet Borgundfjorden Panorama stiftes er det fremdeles ikke endelig avklart fra utbyggers side hvordan dette endelig skal organiseres, herunder om noen deler av uteområdene skal eies og forvaltes av kommunen, men i utgangspunktet er planen at det andre eierseksjonssameiet som oppføres formelt vil stå som hjemmelshaver til uteområdene og ha drift- og vedlikeholdsansvar for dette, mens de to andre eierseksjonssameiene vil ha tinglyste og/eller avtalte rettigheter i området, samt ta sin forholdsmessige andel av drift- og vedlikeholdskostnadene (total sameiebrøk i sameiet / total sameiebrøk på alle bygg som er oppført og overtatt).

Sameiet deler videre parkeringsanlegg med boder med det andre eierseksjonssameiet som oppføres, som formelt vil være en del av det andre eierseksjonssameiet. De seksjonene som får rettigheter til parkering eller til bod vil svare for drift- og vedlikeholdskostnader forbundet med dette anlegget på lik linje som seksjonseierne i det andre sameiet som har slike rettigheter. De seksjonene som får slike rettigheter må videre forholde seg til det andre sameiets vedtekter og regler for bruk av anlegget, herunder må man forholde seg til evt. pålegg om midlertidig bytting av parkeringsplass om man besitter en tilrettelagt plass for personer med nedsatt funksjonsevne og noen med nedsatt funksjonsevne har behov for denne plassen.

Tre seksjoner har videre platting / terrasse som går over grensen til naboeiendommen. I tillegg er det ved enkelte inn- og utganger trapp e.l. som går over grensen. Dette skal likevel anses som hhv. en del av seksjonen og en del av fellesarealet hva angår drift- og vedlikeholdsansvar og ellers behandles som om det var en del av sameiets eiendom.

I sameiets underetasje er det etablert teknisk(e) rom som vil deles med det andre eierseksjonssameiet som føres opp. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvaret for dette, men drift- og vedlikeholdskostnader, herunder også nødvendige påkostninger, skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene (etter antall seksjoner), slik at styret i sameiet fakturerer det andre sameiet for deres forholdsmessige andel av kostnadene.

Utbygger vil følgelig forut for overtakelse av seksjonene i sameiet besørge tinglysing av og/eller inngå avtale(r) på vegne av sameiet om det som er beskrevet i dette pkt. 3-3, hvor rettigheter og forpliktelser er nærmere beskrevet og fastsatt. Sameiet er forpliktet til å overta og forholde seg til slike avtaler og har ingen krav mot utbygger dersom ovennevnte rettigheter helt eller delvis sikres gjennom avtaler og ikke tinglysing.

3.3.1 Boder

Boder er enten etablert som en integrert del av seksjonen, som tilleggsareal til seksjonen eller i parkeringsanlegget som deles med det andre sameiet som føres opp, jf. pkt. 3-3. Boder kan i alle tilfelle ikke selges separat og følger med ved salg av seksjonen. Seksjoner som har bod som tilleggsareal skal betale et tillegg i felleskostnadene fastsatt av styret, jf. pkt. 5. Utbygger har tildelt boder som ikke er en integrert del av seksjonen forut for overtakelse slik det fremkommer av vedlegget til vedtektene og denne fordelingen kan ikke påklages eller endres.

3.3.2 Garasjeplasser, gjesteparkeringer og sykkelparkering

Garasjeplasser, gjesteparkeringer og sykkelparkering mv. er etablert enten i garasjeanlegget og/eller på uteområder som skal anses som felles, jf. pkt. 3-3. Sameiet og/eller den enkelte rettighetshaver til en slik rettighet, må som beskrevet i pkt. 3-3 svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til disse fasilitetene og slike rettigheter.

Utbygger har tildelt rett til parkeringsplasser forut for overtakelse (se vedlegg) og denne fordelingen kan ikke påklages. Rett til parkeringsplass kan ikke selges adskilt fra seksjonen, og følger automatisk med ved salg av seksjonen. Fordelingen av plassene kan imidlertid endres i den utstrekning det andre sameiets vedtekter (når dette foreligger) tillater endringer, f.eks. gjennom bytte eller midlertidig bytte, jf. også pkt. 3-3 tredje avsnitt. Styret kan også pålegge en seksjonseier som besitter en tilrettelagt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne å midlertidig bytte plass med en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som besitter en alminnelig parkeringsplass, jf. esl. § 26 annet ledd.

Enkelte parkeringsplasser vil kunne være klar for bruk først en stund etter seksjonene i sameiet er overtatt. Enkelte parkeringsplasser vil i kortere eller lengre perioder også være utilgjengelige grunnet arbeid med å føre opp bygningsmassen til det andre sameiet. Utbygger vil i slike tilfeller stille alternative parkeringsplasser til rådighet utendørs på området som anses som felles. Seksjonseiere må akseptere slik midlertidig bytting når utbygger ser behov for det og har i tilfelle heller ikke noe krav mot utbygger som følge av byttet.

Plasser tilgjengelig for gjesteparkering vil variere gjennom utviklingen av boligprosjektet. Sameiet plikter å følge utbyggers henvisninger om hvor gjesteparkering skal foregå til enhver tid. De endelige plassene for gjesteparkering vil først foreligge nærmere ferdigstilling av boligprosjektet.

3.3.3 Forbehold om endringer

Utbygger har tatt forbehold om at organiseringen av parkeringsanlegget og uteområdene som skal anses som felles frem mot endelig ferdigstilling av boligprosjektet Borgundfjorden. I så tilfelle plikter sameiet i likhet med de øvrige sameiene å fatte endringsvedtak slik at sameiets vedtekter harmoniserer med utbyggers endringer. Dette punkt skal ikke endres eller slettes før boligprosjektet Borgundfjorden er ferdigstilt.

3.3.6 Registrering av rettigheter

Rettighetene til boder og parkeringsplasser slik det fremkommer av vedleggene til disse vedtekter kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra eieren(e) av den seksjonen som er oppført som rettighetshaver. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig bytte av parkeringsplass som følge av personer med behov for HC-plass eller som følge av pågående bygningsarbeid, jf. pkt. 3.3 2 siste ledd.

Rettigheter i garasjeanlegget, på naboeiendommen og uteområdene som skal anses som felles vil ikke nødvendigvis bli tinglyst, men sikres f.eks. gjennom avtale(r) og/eller vedtekter. Sameiet eller den enkelte seksjonseier har ikke noe krav om tinglysing av slike rettigheter. Styret i sameiet vil få overlevert alt av avtaleverk og tinglyste erklæringer etter gjennomført overtakelse av seksjonene i sameiet.

3.3.7 Utbyggers rolle og restriksjoner før ferdigstilling av boligprosjektet

Utbygger har rett til å fakturere sameiet for felleskostnader forbundet med sameiet eller den enkeltes seksjonseiers rettigheter i garasjeanlegg og felles utearealer frem til det eierseksjonssameiet som formelt vil stå som hjemmelshaver til arealene, og dermed vil ta over drift- og vedlikeholdsansvar for disse arealene, er etablert.

Punkt 3.3 med underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstilling av boligprosjektet Borgundfjordvegen.

3-4 Gjesteleilighet

I underetasjen er det etablert en gjesteleilighet (snr. 1) som er tiltenkt eid av sameiet, alternativt vil alle andre boligseksjoner eie en ideell andel i denne seksjonen. Uavhengig av formelt eierskap skal denne seksjonen behandles som om det var fellesareal.

Dette innebærer bl.a. at alle kostnader forbundet med denne skal fordeles som en felleskostnad, samt at alle inntekter forbundet med denne skal tilfalle sameiet. Denne seksjonen har videre ingen stemmerett på Årsmøtet. Styret beslutter til enhver tid hvordan denne leiligheten skal benyttes, herunder kan styret avgjøre hvem som skal få bruke leiligheten, bestemme evt. leie og fastsette regler for bruk.

4. VEDLIKEHOLD MV.

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv og innvendig kledning på balkong/terrasser, samt vedlikeholde gulv på markterrasser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdører til felles trappeoppganger..

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Utvendig areal og parkeringsanlegg

Utvendig areal og parkeringsanlegg mv. parkeringsplasser mv. er organisert som beskrevet i pkt. 3. Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier betaler en andel av kostnader til drift og vedlikehold av disse arealene og/eller konkrete rettigheter i disse arealene.

4-4 Teknisk rom

Sameiet har vedlikeholdsplikten for tekniske rom som ligger på sameiets eiendom, men kan fakturere det andre sameiet som føres opp en andel av kostnader forbundet med denne plikten, jf. også pkt. 3-3.

4-5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantennar, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. For det tilfelle slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur, som for eksempel røropplegg, må kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

5. FELLESKOSTNADER

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som eksempelvis vedlikeholdskostnader fellesarealer, forsikring bygning, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter fellesarealer, kostnader til infrastruktur for tv og internett, renhold av fellesarealer og lignende, drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner, energi til fellesarealer og lignende. Felleskostnader er også alle kostnader forbundet med felles uteareal som sameiet deler med de to andre planlagte eierseksjonssameiene i området (og som vil bli fakturert av det sameiet som har det formelle ansvaret for slike arealer).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder eller fremgår av disse vedtekter, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

De seksjonene som har eksterne boder (enten som tilleggsareal i sameiet eller i naboeiendommen) og de seksjonene som har rett til å bruke en parkeringsplass skal betale et tillegg til øvrige felleskostnader for å dekke (andel av) drift- og vedlikeholdskostnader til slikt areal. De seksjonene som har eventuelle andre rettigheter i naboeiendommen(e) skal også betale et tillegg til øvrige felleskostnader for å dekke (andel av) drift- og vedlikeholdskostnader. Styret fastsetter størrelsen på slike tilleggsbeløp, men like rettigheter og like arealer skal behandles likt, og tilleggsbeløpet skal i utgangspunktet samsvare med reell kostnad som er fakturert sameiet fra nabosameiet (for de kostnadene der det er aktuelt).

Kostnader til kabel-tv/internett fordeles likt mellom seksjonene, men de seksjoner som evt. ønsker en bedre løsning enn grunnpakken som sameiet har for alle seksjonseiere (og leverandør kan tilby oppgraderinger for den enkelte seksjon) vil seksjonseieren svare for hele prisdifferansen.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. neste avsnitt. Akontobeløpet skal også dekke kostnader sameiet har for felles uteområder eller parkeringsanlegget, jf. også pkt. 3-3 med underpunkter. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, samt fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak for parkeringsanlegget og uteområder som anses felles.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. esl. § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser, herunder overfor utenforstående som de to andre sameiene som planlegges oppført i boligprosjektet, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier svarer imidlertid i sin helhet for ansvar og forpliktelser overfor utenforstående tilknyttet konkrete rettigheter seksjonseieren har.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, manglende betaling av kostnader forbundet med seksjonseierens rettigheter utenfor sameiets eiendom, så som parkering og boder, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. også esl. § 39.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ved første valg, dvs. på stiftelsesmøtet, velges ett av styremedlemmene for ett år, slik at ikke hele styret byttes samtidig. Styret skal velges av Årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederen / møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for Årsmøtet

Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til Årsmøte

Forut for ordinært Årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen styret har satt etter første ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og fastsette styrets honorar. Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra Årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjoner (boder) har ingen stemmerett. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på Årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Det samme gjelder eventuelle tiltak som innebærer at enkelte seksjonseiere plikter å holde deler av fellesarealet vedlike og eventuelle vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten til en seksjon.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

Ingen kan i styre eller årsmøte delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav eller restriksjoner.

12. ØVRIGE BESTEMMELSER

Utbygger har tatt forbehold om endringer i vedtektene og organiseringen av parkeringsanlegg, felles uteområdet mv. frem mot ferdigstilling av boligprosjektet. Sameiet, eller den enkelte seksjonseier, har ikke noe krav mot utbygger i tilfelle det blir slike endringer etter at disse vedtektene er registrert i forbindelse med seksjoneringsbegjæringen.

Dersom utbygger finner det hensiktsmessig, så plikter sameiet å slå seg sammen med et eller begge av de andre eierseksjonssameiene i boligprosjektet Borgundfjordvegen, jf. esl. § 22 a.

I disse vedtektene er det lagt til grunn at alle tre byggetrinn i boligprosjektet Borgundfjordvegen organiseres som eierseksjonssameier. Det medfører ingen realitetsendring i vedtektene dersom noen byggetrinn organiserer seg på en annen måte, f.eks. som borettslag.

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått når sameiet stiftes.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

14. Vedlegg

- a. Oversikt over garasjeanlegg m/oversikt over boder og nummerering av parkeringsplasser.
- b. Liste over hvilken seksjon som har rett til å bruke de enkelte boder og parkeringsplasser.

[illegible]

$\mathbf{t} + \mathbf{tX} = \mathbf{Boder}, \text{ tilleggsareal snr. X}$

X = Parkeringsplass nr. X på naboeiendom 51/47, med bl.a. felles parkeringsanlegg og boder.


$$X + X = \text{Rett til bod på naboeiendom 51,47 for 51/488 seksjon nummer X.}$$

X = Parkeringsplass nr. X på naboeiendommen 51/47, med bl.a. felles parkeringsanlegg og boder.

[illegible][illegible][illegible]

OVERSIKT - LEILIGHETSNUMMER - SEKSJONSNUMMER - BODNUMMER - PARKERING

Leilighetsnr.	Snr.	Bodnr.	Parkeringsplass nr.	Leilighetsnr.	Snr.	Bodnr.	Parkeringsplass nr.
Felles leilighet	1	Ingen	Ingen	H0401	32	67	1
U0001	2	26	23	H0402	33	90	79
U0002	3	91	22	H0403	34	69	17
U0003	4	100	Ingen	H0404+H0405	35	103	73 og 74
				H0406	36	4	71
H0101	5	85	21	H0407	37	3	4
H0102	6	23	12	H0408	38	2	3
H0103	7	96	82	H0409	39	87	13
H0104	8	95	83				
H0105	9	10	Ingen	H0501	40	84	60
H0106	10	66	20	H0502	41	35	59
H0107	11	27	19	H0503	42	1	2
H0108	12	82	77	H0504	43	101	87
H0109	13	28	18	H0505	44	68	Ingen
				H0506	45	89	88
H0201	14	29	61	H0507	46	6	7
H0202	15	30	63	H0508	47	21	10
H0203	16	88	89	H0509	48	86	26
H0204	17	11	72				
H0205	18	9	Ingen	H0601	49	97	81
H0206	19	22	11	H0602	50	34	64
H0207	20	31	15	H0603	51	54	75
H0208	21	32	62	H0604+H0605	52	102	80
H0209	22	94	84	H0606	53	99	76
				H0607	54	25	24
H0301	23	33	14	H0608	55	19	8
H0302	24	7	5	H0609	56	92	86
H0303	25	83	16				
H0304	26	88	78				
H0305	27	8	Ingen				
H0306	28	5	6				
H0307	29	20	9				
H0308	30	24	25				
H0309	31	93	85				

Betyr tilleggsareal, ikke bod som ligger på 51/47

Betyr HC-plass, plikt å midlertidig bytte ved behov.

HUSORDENSREGLER Sameiet Borgundfjorden Panorama

Vi ønsker å ha et godt bomiljø og det avhenger av blant annet at vi omgås hverandre som medmennesker og viser hensyn og omtanke. Derfor må vi ha husordensregler.

ANSVAR - OMFANG

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt er ansvarlig for at egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietagere blir kjent med reglene og at de overholdes.

Seksjonseier som leier ut boligen skal sørge for at styret får kontaktopplysninger (mobilnummer og e-postadresse) til leietaker.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiet, med mindre det er gitt varsel om arrangement, jfr punktet RO OG ORDEN.

SIKKERHET

Rømningsveier og gangveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten skal man alltid påse at hovedinngangsdøren er låst og garasjeporten er lukket.

VEDLIKEHOLD, SKADER, MELDEPLIKT

Seksjonseier skal selv bekoste og sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bolig. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett i boligen. Avtrekksventiler på kjøkken og bad må ikke bli tette for å unngå kondens- og muggskader. Dersom flytting, oppussing eller lignende fører til tilsmussing, forsøpling av og/eller skader på fellesområder har den enkelte beboer ansvar for å rydde opp etter seg, og sørge for at eventuelle skader blir utbedret. Dersom dette ikke blir gjort innen rimelig tid eller etter pålegg fra styret, vil styret kunne sørge for at utbedringer blir utført på den ansvarliges regning.

FELLESAREALER

Ganger, trapperom og andre fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp skohyller, skap, utsmykning etc. i fellesarealer, ganger og trapperom.

Husk at ganger er rømningsveier! Matter foran dørene bør derfor unngås. Det er bedre for alle om mattene plasseres på innsiden av døra.

Felles uteareal kan ikke brukes til større arrangementer med mindre det er godkjent av styret på forhånd.

Felles uteareal kan ikke benyttes til private formål. Det er ikke anledning til å gjøre bygningsmessige endringer, eller sette opp installasjoner for privat bruk, på disse områdene.

PARKERING OG BRUK AV P-PLASSENE

Fortrinnsvis benyttes plassene til parkering, samt til oppbevaring av f.eks bildekk, takboks, takstativ, sykler, ski og annet som vanlig oppbevares i garasje. Bruken må ta hensyn til at det er et fellesanlegg og må derfor så langt praktisk mulig fremstå ryddig, og ikke til fare for øvrige brukere.

Handicap-plassen kan inntil permanent behov for HC-plass, brukes til gjesteparkering. Maks parkeringstid for gjester er 3 døgn. Ytterligere parkering krever godkjenning av styreleder.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller gjør fra seg på boligsameiets område. Eier av dyret må også sørge for å vaske i fellesarealet etter dyret dersom det skitner til.

RO OG ORDEN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig hvis det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger er ikke tillatt. All

virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet. På hverdager skal støy begrenses etter klokken 22.00.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu. Ting som ikke er i bruk eller skal kastes må ikke etterlates i fellesarealer. Vask av utvendige terrasseglass skal skje samordnet etter plan fastsatt av styret.

Nabovarsel skal sendes dersom man planlegger større festligheter/arrangementer.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt så lenge grillingen ikke er til sjenanse for andre. Grilling i fellesarealene avtales med styreleder. Ved bruk av gassgrill skal gassbeholdere oppbevares og håndteres forsvarlig og forskriftsmessig jfr *Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen*.

Viktige sikkerhetstiltak ved oppbevaring og bruk av brannfarlig gass:

- Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.
- Følg leverandørens anvisning ved bruk og vedlikehold av apparater og utstyr.
- Apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.
- Sørg for god ventilasjon ved bruk.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i garasjen eller i bodene, inkludert annet fellesareal i kjelleren.
- Maksimalt tillatt mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet er 55 liter (2x11 kg beholdere), i følge forskriften.

KILDESORTERING OG AVFALL

Miljøavfall og spesialavfall skal sorteres og avhendes etter gjeldende regelverk. For annet avfall, henvises det til Ålesund kommunes regelverk for kildesortering. For større mengder avfall benyttes kommunens gjenbruksstasjoner.

Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus i fellesarealene, hverken innendørs eller utendørs.

Mating av fugler og matrester som etterlates utendørs, kan tiltrekke utøy som rotter og mus og slik mating er derfor ikke tillatt. Måker kan fort bli et STORT problem i vårt Sameie.

Den enkelte beboer har selv ansvaret for å rydde opp etter sine egne aktiviteter. Sjøppelposer som skal kastes skal ikke henges i friluft.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, plattinger, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenn eller andre antenneanordninger. Det er LOV å sette opp balkongflagg, men dette må sikres forsvarlig mot å falle ned.

NØKLER OG PORTÅPNER

Nøkler og portåpner skal oppbevares forsvarlig. Tap kan medføre at uvedkommende får adgang til byggene. Nøkkel/portåpner som mistes meldes umiddelbart til styreleder/styret. Ev. kostnader for sameiet ved tap av nøkler/portåpner, kan bli pålagt den enkelte.

POSTKASSER

Skilt på postkassene og ringetablået skal være av enhetlig type.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro, orden og trivsel i boligsameiet. Alle beboerne må derfor gjøre seg godt kjent med husordensreglene og følge disse.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Disse husordensreglene gjelder fra Juni 2025.

Med vennlig hilsen

Styret i 306 - Sameiet Borgundfjorden Panorama



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 488 Fnr: 0 Snr: 29

Adresse: Borgundfjordvegen 72A
6017 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Uavklart grense	 Slipp
 Voll	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Anleggsområde	 Lekeplass	 Bebyggd område
 Skog	 Havflate	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 488 Fnr: 0 Snr: 29

Adresse: Borgundfjordvegen 72A
6017 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Bygg godkjent revet		Byggetiltak Ca. angivelse		Grensepunkt
	Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Hjelpelinje veg-/vannkant
	Slipp		Loddrett mur		Bygningsdelelinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Bolig		Garasje, carport og uthus		Høydekurve 1m Ålesund
	Eiendomsteig		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Anleggsområde		Havflate		

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

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 488 Fnr: 0 Snr: 29

Adresse: Borgundfjordvegen 72A
6017 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn.		Fortau
	Kjøreveg		Bygg godkjent revet		Byggetiltak Ca. angivelse
	Eiendomsteig		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Slipp		Voll		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	VegAnnenAvgrensning		Høydekurve 1m Ålesund		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje, carport og uthus		Næring og carport		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

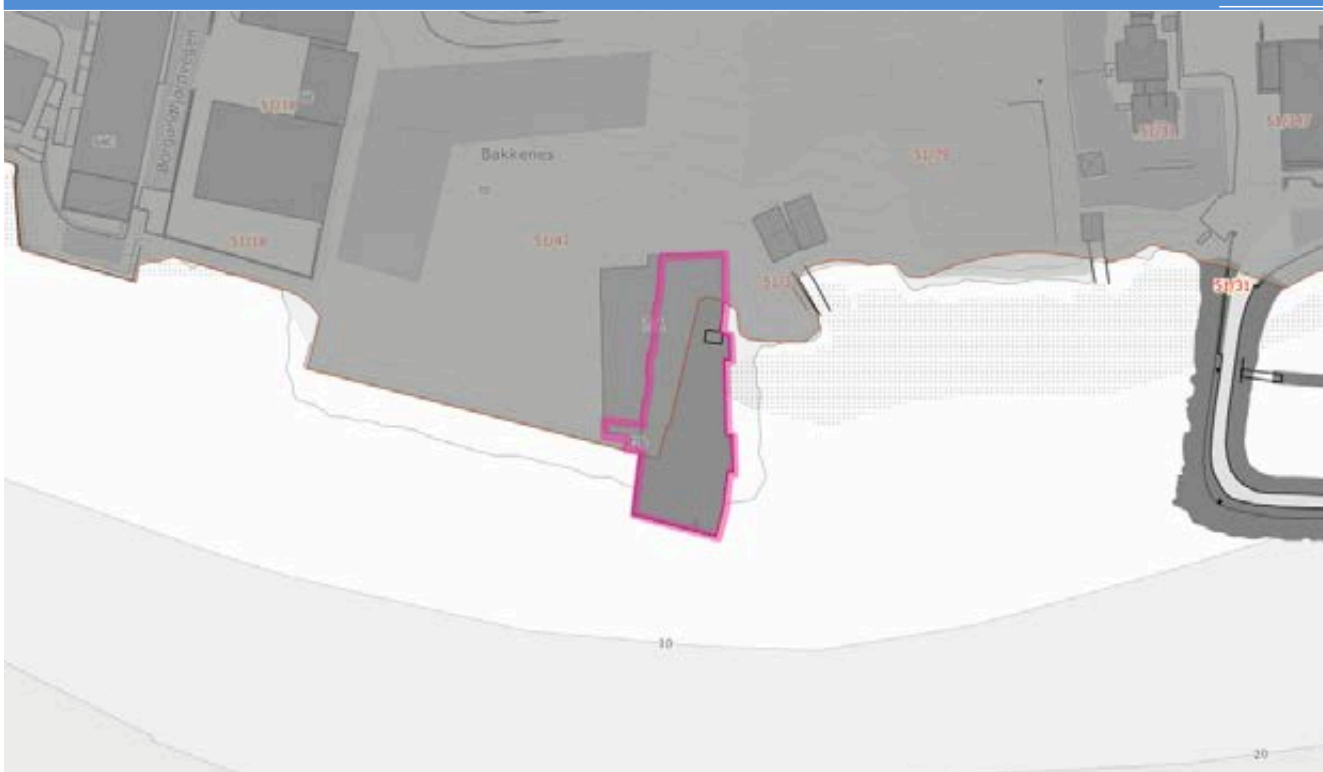
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

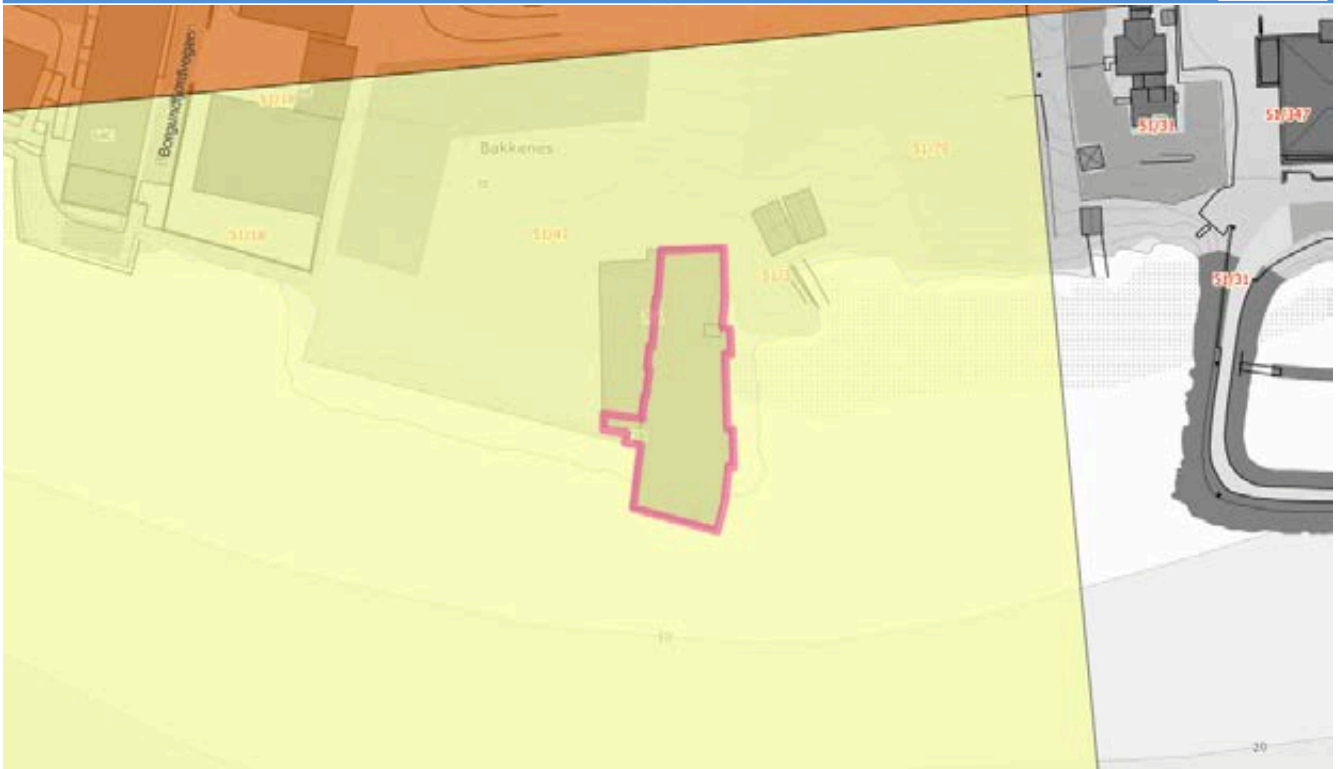
1508 - Ålesund kommune	51	488	0	29
------------------------	----	-----	---	----

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

Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)





7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²)

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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		689.57m ²



Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

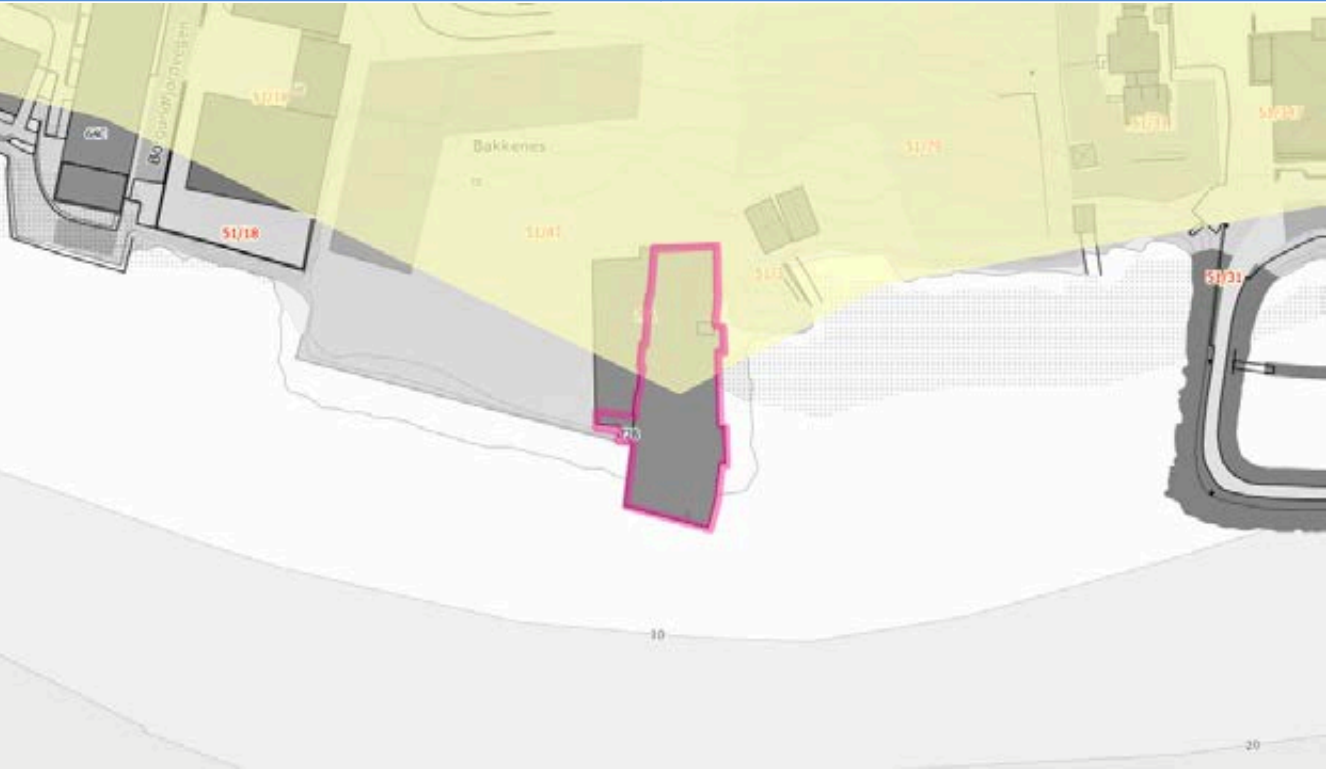
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset	1	x		373.08m ²

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		417.28m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

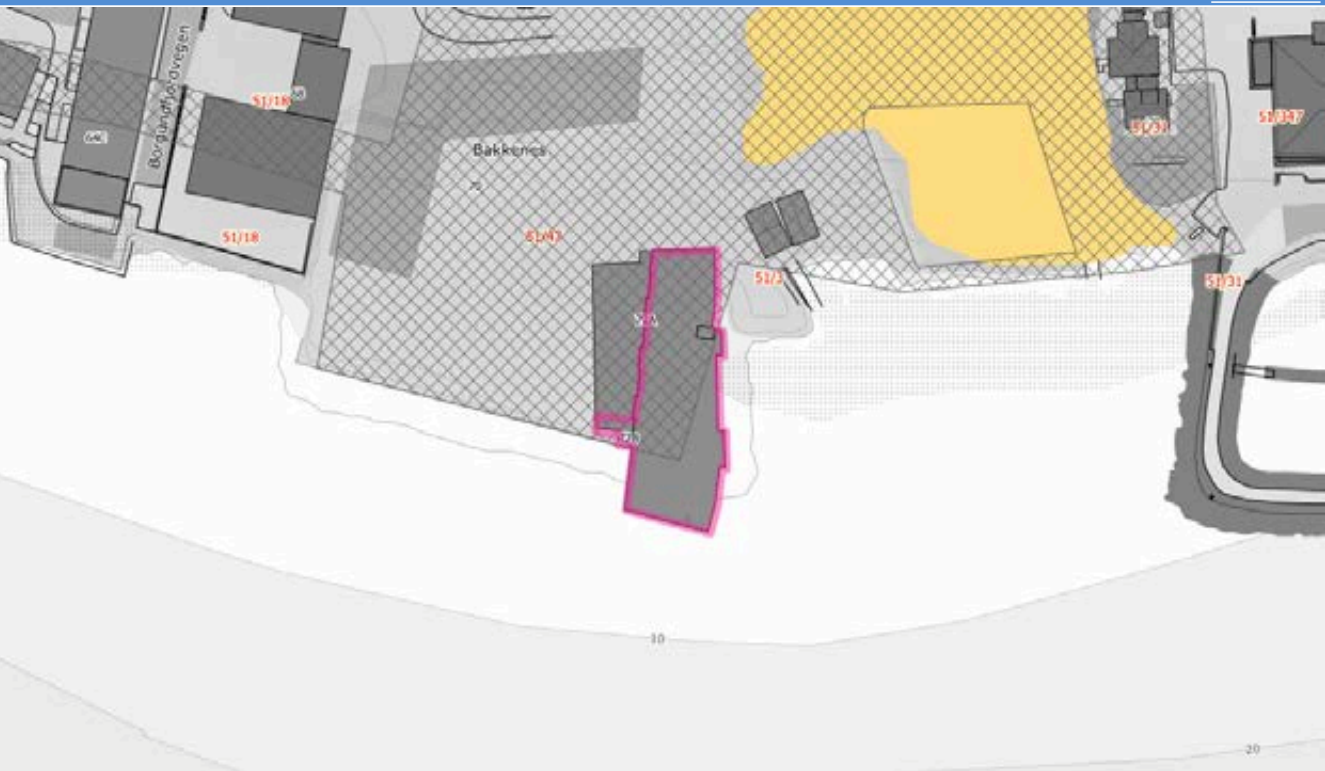


■ Løsmasser - Tykk morene	■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
--	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:

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

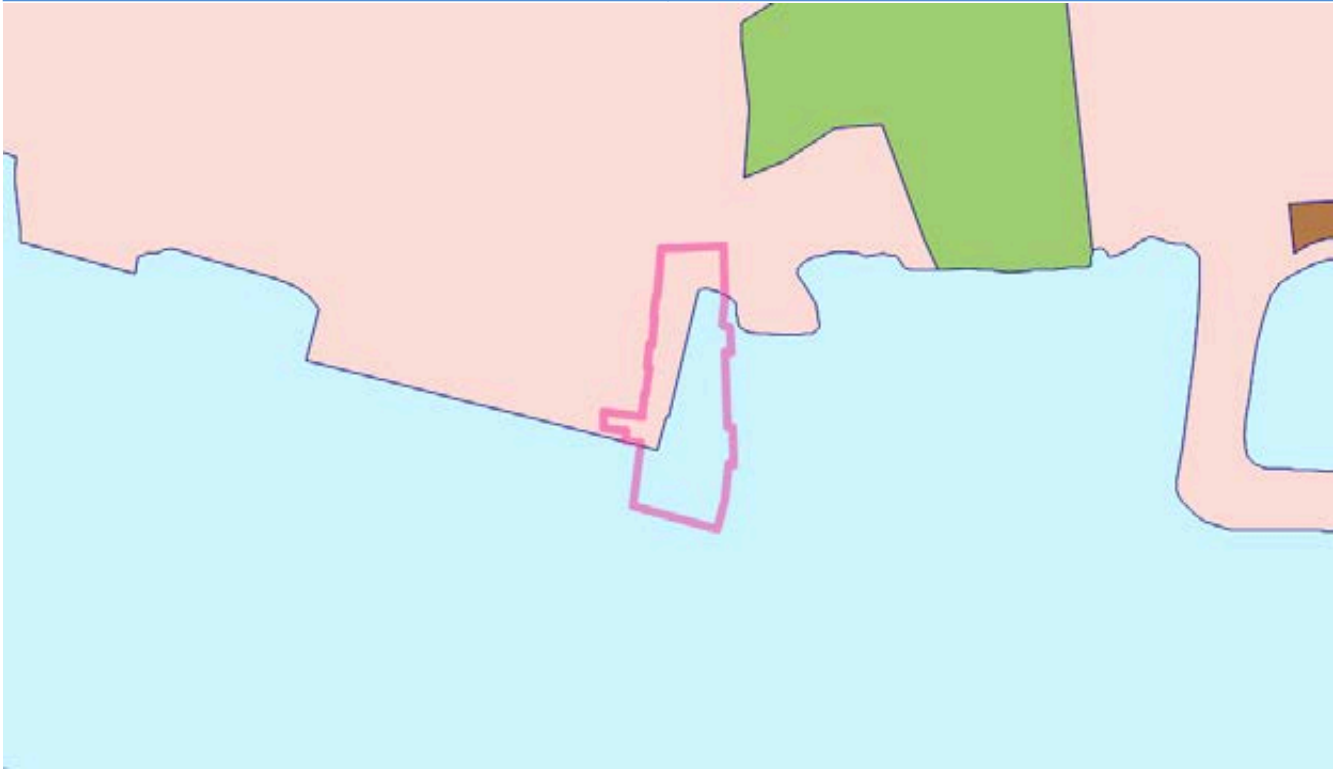


 Vernskog  Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		581.59m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		



Bebyggelse	Samferdsel	Skog
Vann		

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggelse	1	x		365.32m ²
Vann	1	x		593.35m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

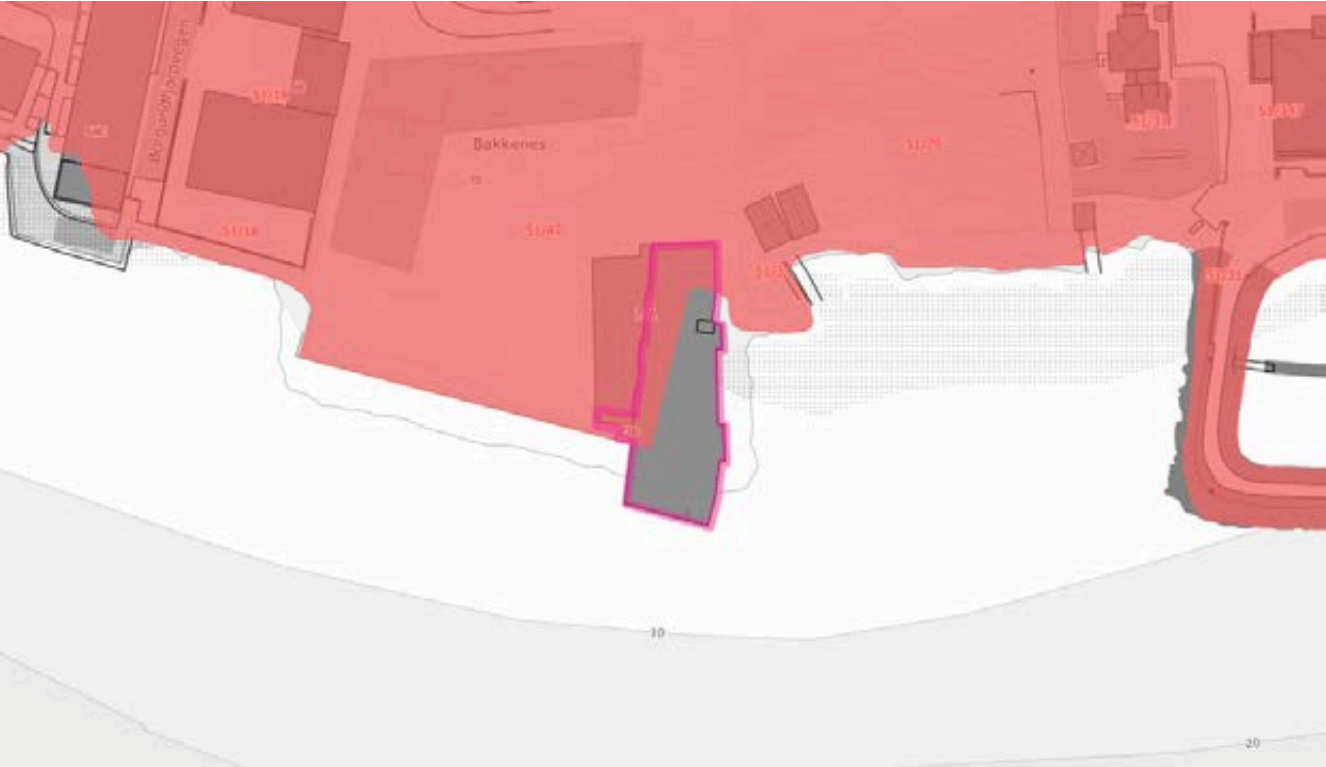
Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap

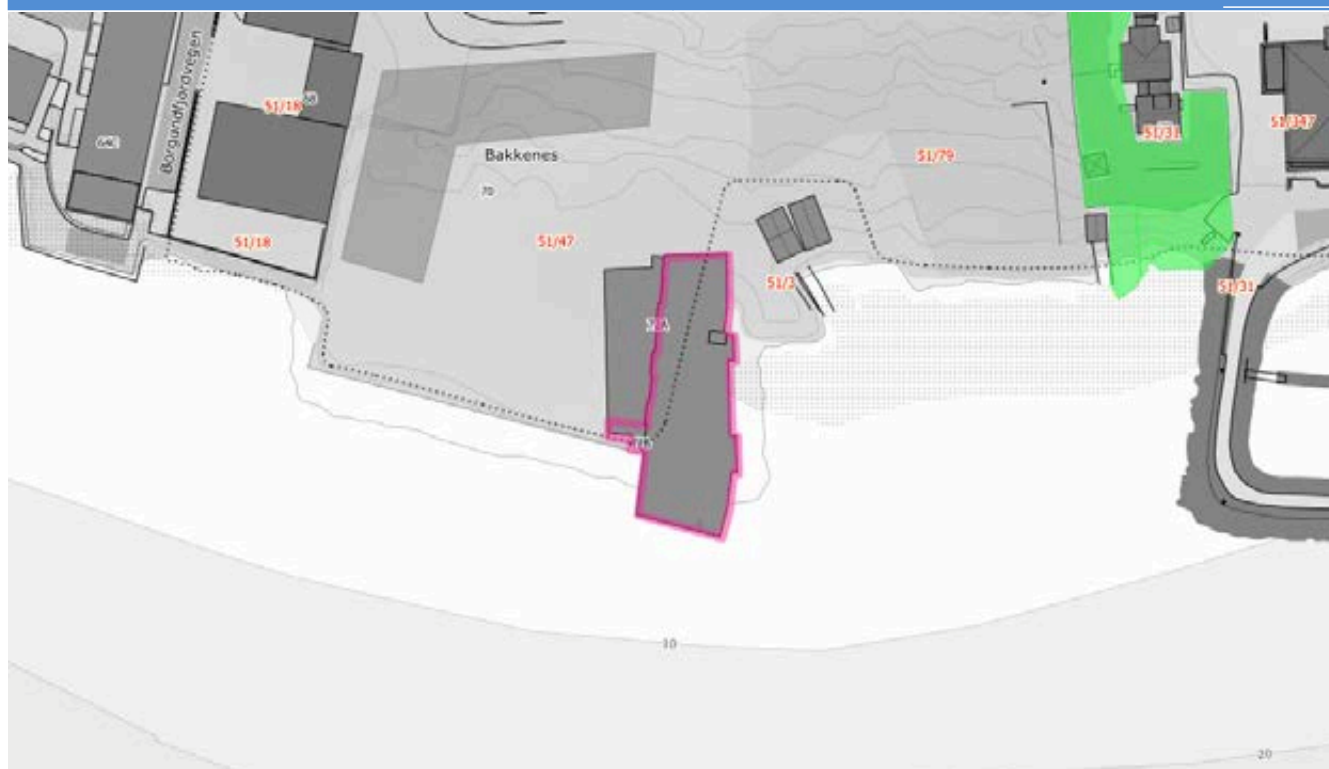


100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		348.8m ²

Tema uten treff:

Markagrensen

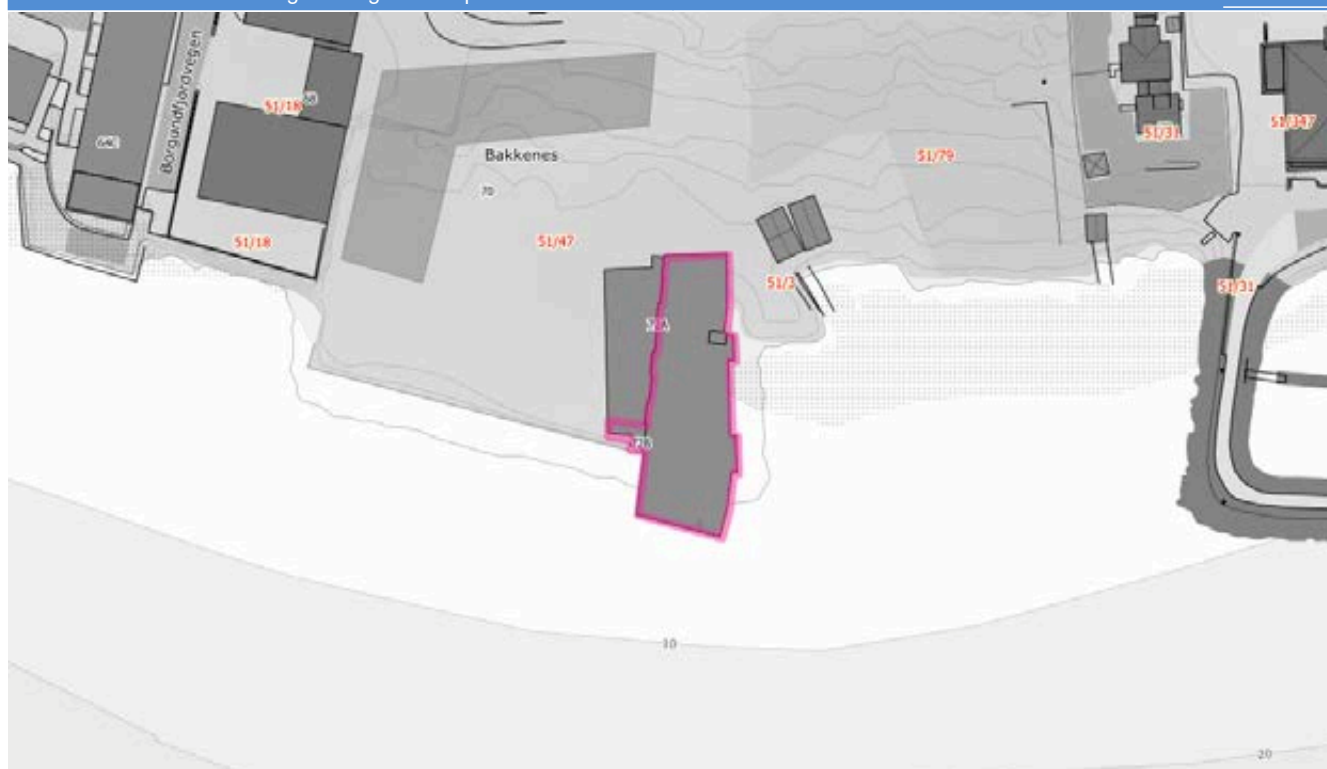


■ Leike- og rekreasjonsområder --- Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Gangveg	3	x		

Tema uten treff:

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



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

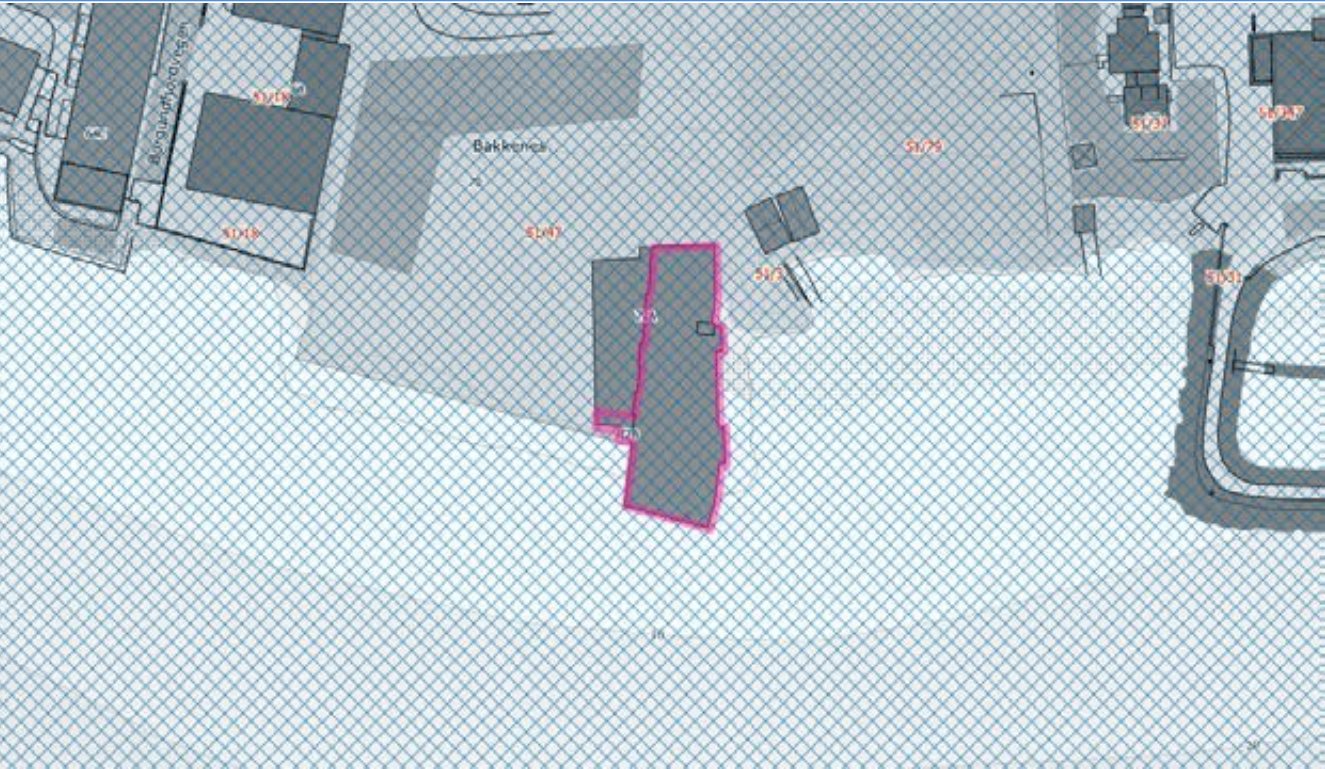


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:

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



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		958.68m ²

Tema uten treff:

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



 Middelhøyvann nå

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		692.35m ²



 Øvre estimat stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		957.83m ²



 20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		867.05m ²



 200-års stormflo i dag

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		884.81m ²



 1000-års stormflo i dag

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		888.91m ²



 Middelhøyvann i år 2100

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		830.31m ²



Øvre estimat stormflo i år 2100

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		958.68m ²



 200-års stormflo i år 2100

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		958.68m ²



 1000-års stormflo i år 2100

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		958.68m ²



 Middelhøyvann i år 2150

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		888.09m ²



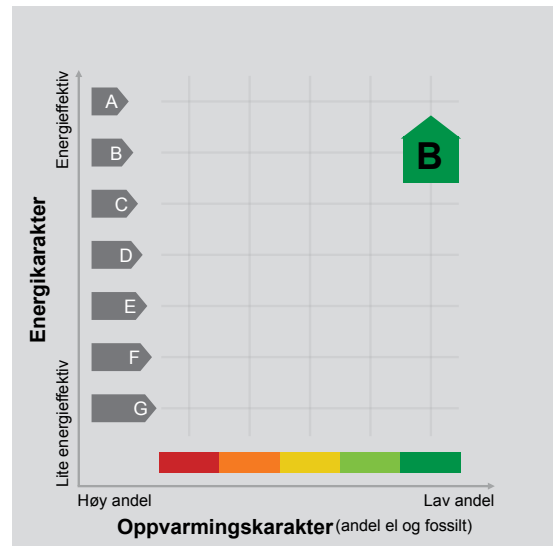
Øvre estimat stormflo i år 2150

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		958.68m ²

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	51	488	0	0	1	958.68m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer					1	948.31m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Friluftsområde					Nåværende	568.83m ²
Boligbebyggelse					Framtidig	317.34m ²
Friområde					Nåværende	65.70m ²
Fritidsbebyggelse					Nåværende	6.80m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
15042015007076	Borgundfjordvegen 70	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan		958.68m ²	
15042015007076	Furmyra, Borgundfjordvegen 70 med flere - reguleringsendring	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		929.83m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse						713.71m ²
Turvei						244.96m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundfjordvegen 72A
Postnummer	6017
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	488
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301134812
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-162356
Dato	31.08.2025



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

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

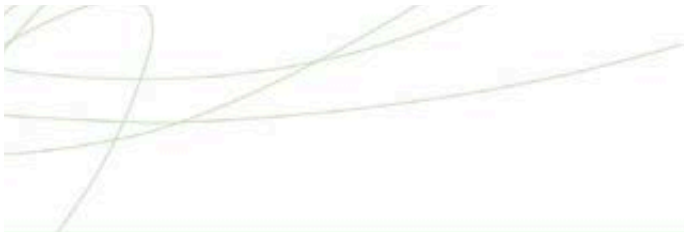
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

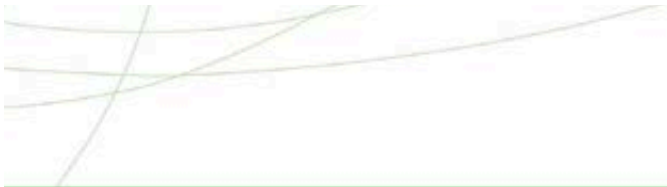
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

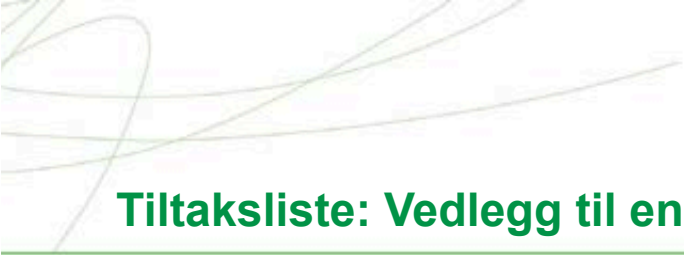
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden "Eiendommer"~~ **På siden "Eiendommer"** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0195/25

Adresse: Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND, gnr. 51,
bnr. 488, snr. 29 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/