notar

ÅLESUND

Borgundfjordvegen 72A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 95/101 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 9 443 590,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Ny 4-roms selveierleilighet på Åse med veranda, garasjeplass med elbil-lader, heis og nærhet til sjø og flotte turområder.

Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	10
Ditt nye nabolag	26
Om eiendommen	33
Vedlegg	50
Budskjema	151

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

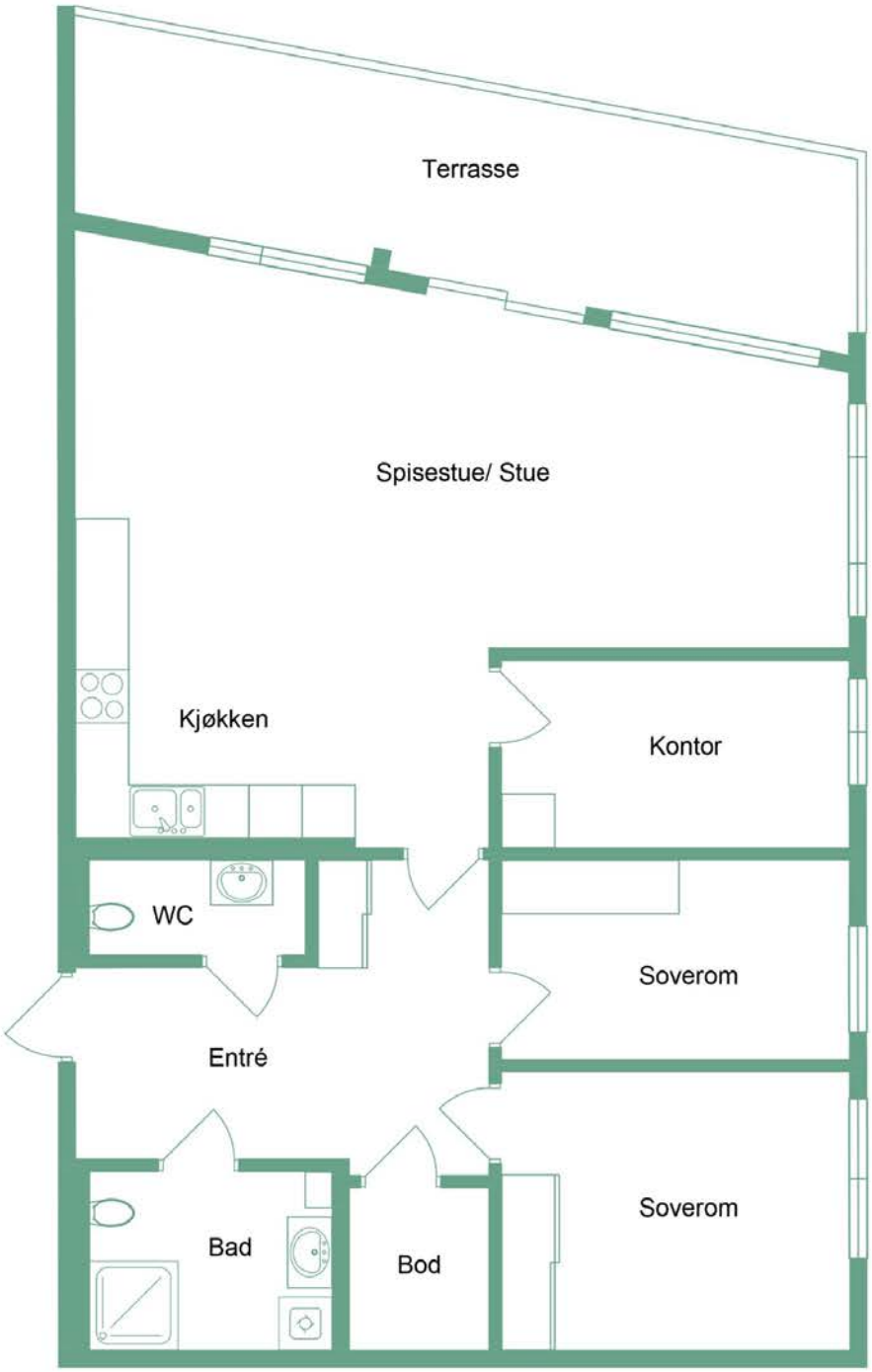
På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 9 200 000,-
Omkostninger	Kr 243 590,-
Totalpris	Kr 9 443 590,-
Fellesutgifter	Kr 4 640,-
BRA-i/BRA Total	95/101 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2025
Soverom	3
Etasje	2

Borgundfjordvegen 72A

Plantegning



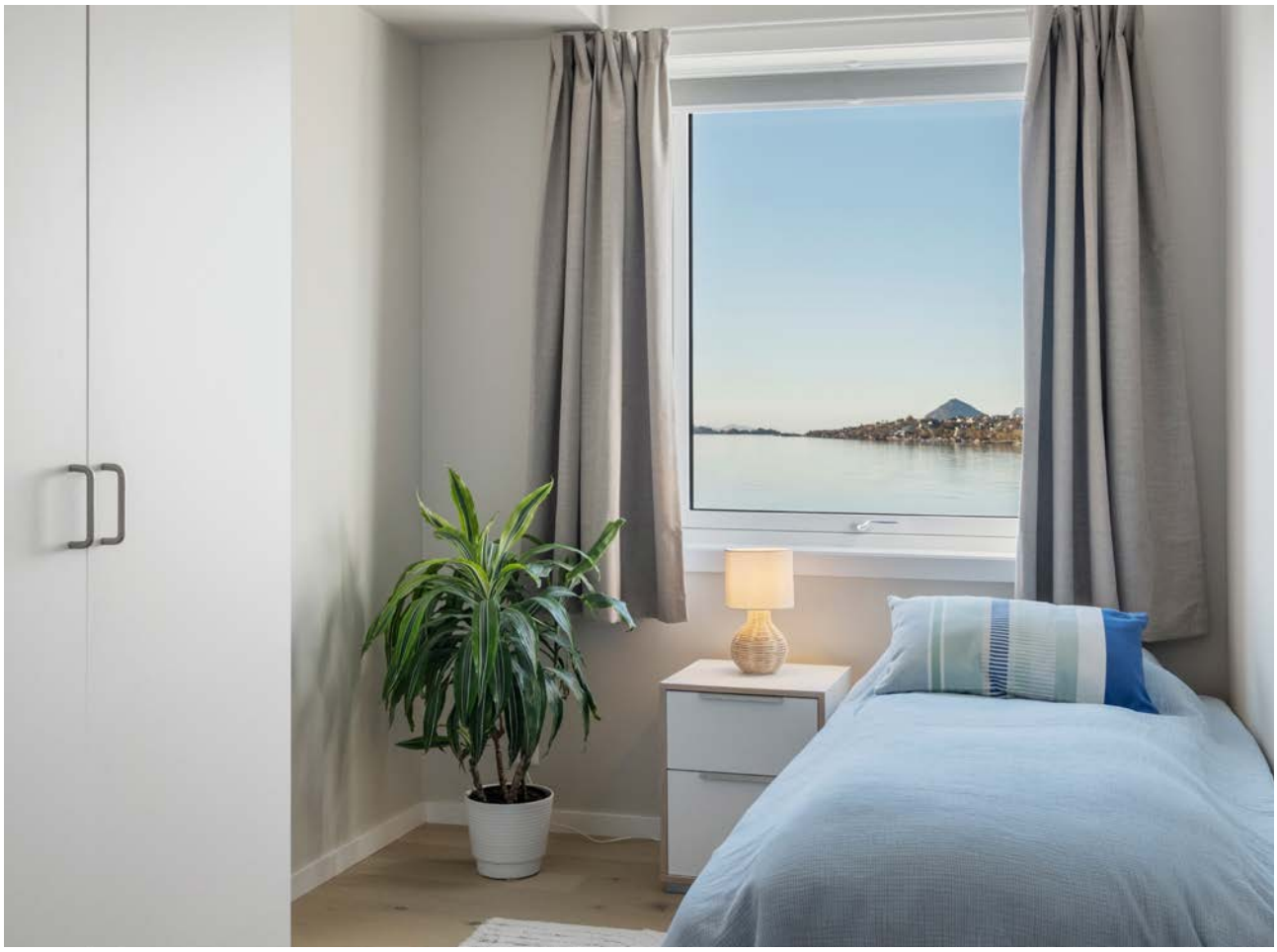
Borgundfjordvegen 72A

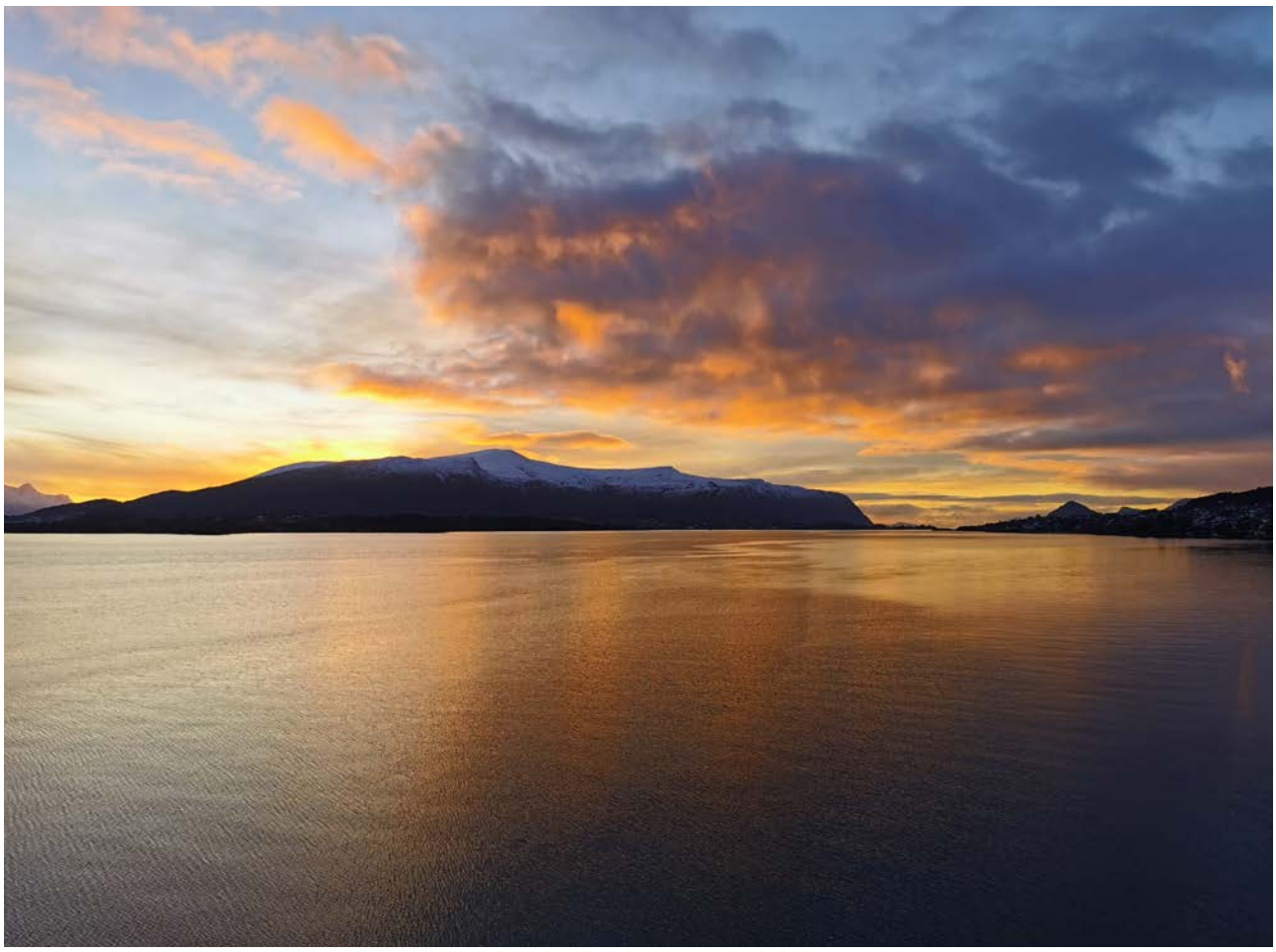
notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

SIEMENS
SIEMENS





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Borgundfjordvegen 72A ligger i det attraktive og veletablerte området Furmyr, idyllisk til ved sjøkanten nedenfor Borgundfjordvegen. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med et godt naboskap, samtidig som du har kort vei til det meste av service- og fritidstilbud.

Beliggenheten mellom Åsestranda og Moa gir en perfekt kombinasjon av sentralitet og nærhet til naturen. Fra leiligheten er det flott utsikt over Borgundfjorden, med stadig skiftende lys og værforhold som skaper en særlig stemning gjennom hele året. Eiendommen har svært gode solforhold, med sol fra ca. kl. 09.30 til 21.30 på sommerstid.

Sameiet byr på hyggelige felles uteområder med sosiale soner, beplantning og kai mot sjøsiden. Her kan du nyte nærheten til sjøen med gode bade- og fiskemuligheter, blant annet fra egen brygge. Kun ca. 500 meter unna ligger Sandingane med badestrand, grøntområder og sandvolleyballbane.

For den turglade går den populære Borgundfjordstien like i nærheten. Turveien følger fjorden og gir flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg finnes idrettsanlegg, treningssentre og turterreng i Spjelkavik-området.

Hverdagen blir enkel med kort avstand til både barnehager, skoler, sykehuset og Moa. Åse skole ligger innen gangavstand, mens Spjelkavik barne- og ungdomsskole samt videregående skoler nås på få minutter med bil. Flere barnehager ligger også i nærområde med gåavstand.

Dagligvarehandel ordnes enkelt på Spar Åsetorget. AMFI Moa, Nordvestlandets største kjøpesenter, ligger kun ca. 2 km unna med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Ålesund sentrum ligger ca. 10 km fra boligen. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass i kort gangavstand.

Dette er en beliggenhet som passer like godt for familier, etablerere og godt voksne som ønsker en komfortabel hverdag med nærhet til sjøen, flotte rekreasjonsmuligheter, gode naboer og enkel tilgang til alt man trenger.

Adkomst

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

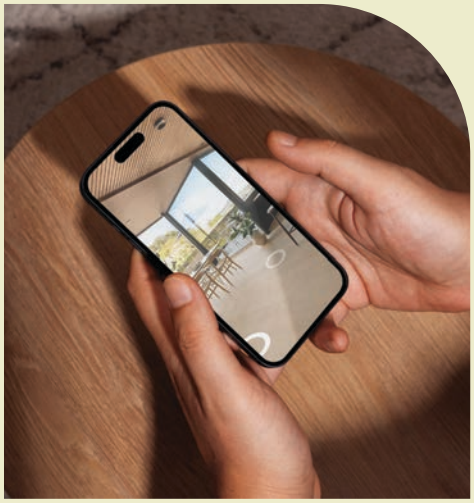
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Din megler

Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Velkommen til Borgundfjordvegen 72A

Velkommen til en eksklusiv, splitter ny leilighet fra 2025 – idyllisk beliggende helt nede ved Borgundfjorden! Her bor du med fjorden som nærmeste nabo, med en fantastisk utsikt og svært gode solforhold.

Leiligheten ligger som endeleilighet lengst mot syd og vest i byggets 2. etasje og byr på en gjennomtenkt planløsning, gjennomgående god standard og moderne komfort med vannbåren gulvvarme, heis og egen garasjeplass med elbil-lader.
Leiligheten inneholder gang, 3 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning med flott kjøkkeninnredning fra HtH, toalettrom, bad/vaskerom og bod. I tillegg er her sportsbod i underetasje.
Her er gjesteleilighet i bygget som disponeres av beboerene ved besøk.

Velkommen til visning!

Borgundfjordvegen 72A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0217/26

Selger
Per Lennart Hoff Molvær og Anita Giske

Matrikkel
Gårdsnummer 51, bruksnummer 488, seksjonsnummer 17, ideell andel 1/1 i Sameiet Borgundfjorden Panorama med orgnr.: 934904044 i Ålesund kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
B

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 959 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for sameiet. Det er adkomst til blokken fra hovedvei via asfaltert vei/gangareal, med partier av støpte plater og glassrekkverk. Tomten har lekeplass, og det er gode solforhold på ettermiddag og kveld. Leiligheten har utsikt over fjorden sørover og østover mot Spjelkavik og Skåthaugen.

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

Sameiebrøk
95/4127

Takst
Tilstandsrapport datert 20.10.2026. utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Byggeår
2025

Byggemåte
Dette er en 4-roms selveierleilighet som går over ett plan. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon og er kledd med plater. Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt utførelse, beslått med aluminium med 3-lags isolerglass. Leiligheten har veranda med metall- og glassrekkverk. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Innvendige dører er malte, glatte dører.

ELEKTRISK ANLEGG
Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i bod. Det foreligger samsvarserklæring i Boligmappa og det har vært el-tilsyn den 12.01.2026 uten avvik.

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/kostnadsestimat 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 21.10.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen i 1 år og 10 måneder, inkludert de siste 12 månedene.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja.
Beskrivelse: I forbindelse med byggetrinn 2 har utbygger rapportert om skade i en midlertidig membran. dette har medført at noe fukt har trengt inn i boden. dette har ikke medført skade på inventar og vil bli utbedret når byggetrinn 2 er ferdig. det samme gjelder for deler av garasjen. vår parkering er ikke berørt.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se forgående punkt.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Eidnes Elektro A/S.
Beskrivelse: Montert elbillader og spotter på kjøkken.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hele sameiet og alle leilighetene er kontrollert og godkjent av eltilsyn.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Lader som leverer inntil 22 kW på egen parkeringsplass i underetasjen.

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?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Byggetrinn 2 ferdigstilles sommeren 2027. Dette vil gjøre fellesområder mer skjermet.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja.

Kommentar fra selger: Det er avtalt med Peab at de vil feste en løs dør-foring på stuen i løpet av våren 2027. Dette oppleves ikke som et problem av oss.

For resterende spørsmål er det svart "nei".

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

GJELDENDE 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%.

Hovedbygningskropp i BBB1 skal ikke overstige kote 17,5. I nord/sør-orientert bygningsfløy gis det tillatelse til en inntrekt 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 20.10.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG
I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 20.10.2026.

KOMMENTAR
Ovennevnte er opplysninger fra Ålesund kommune opplyst i meglerpakke per 20.10.2026. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

DOK-ANALYSE
I henhold til DOK-analyserapport datert 20.10.2026 så er det registrert treff på følgende temadata (13):
• Tettsteder 2026
• Befolkning på rutenett 250 m 2024
• Forurenset grunn
• Radon aktsomhet
• Temadata - Geologi - Løsmasser
• Dyrkbar jordhus
• Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
• Temadata - Landbruk - ar5
• Vassdragsområde
• Naturtyper i Norge - Landskap
• Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
• Flom aktsomhetsområder
• Stormflo og havnivå

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

Elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Vannbåren varme i gulvet utenom soverom, bod og bad.

INFORMASJON
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.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET
Det ble avholdt tatt gjennomgang av det elektriske anlegg i/ved: Borgundfjordvegen 70, 6017 ÅLESUND

den 12.01.2026. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll med målinger og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget. Det ikke ble avdekket avvik under kontrollen.
Kopi av kontrollrapport kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telenor. Fiber Uttak på stue eller i teknisk rom. TV/internett er inkludert i sameiets felleskostnader.

Parkeringsforhold
Asfaltert biloppstillingsplass (plass nr 72) i garasjeanlegget i byggets underetasje, med tilhørende elbil-lader. For øvrig gjensteparkering på felles tomt.

Sameiet deler parkeringsanlegg med boder med det andre eierseksjonssameiet som oppføres. De seksjonene som får rettigheter til parkering vil svare for drift- og vedlikeholdskostnader forbundet med anlegget. Rett til parkeringsplass kan ikke selges adskilt fra seksjonen, og følger automatisk med ved salg av seksjonen.

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.

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.

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.

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
BARNEHAGER
Åsestranda barnehage - 5 min gange
Preg barnehager Ålesund - 10 min gange
Lykkeliten barnehage - 12 min gange

SKOLER
Åse skole (Barneskole) - 10 min gange
Spjelkavik barneskole (Barneskole) - 4 min kjøring
Spjelkavik ungdomsskole (Ungdomsskole) - 5 min kjøring
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 5 min kjøring
Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 6 min kjøring

SPORT OG TRENING
Åse skole - 11 min gange
Sandingane sandvolleyballbaner - 15 min gange
Family Sports Club Moa - 17 min gange
EasyFit Ålesund - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Skolekrets 7 - Åse

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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. En seksjonseier har adgang til å leie ut sin seksjon.

Korttidsutleie inntil 30 dager er kun tillatt i inntil 60 dager pr år jf. Eierseksjonsloven § 24.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

GJETSELEILIGHET
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.

RADON
Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

BRUKSTILLATELSE
BYGNINGSHISTORIKK
RA-Rammetillatelse 01.02.2022
IG-Igangsettingstillatelse 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.

LOVLIGHET/BYGGEMELDTE TEGNINEGR
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Radonmåling

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

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17.
Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og innehodler følgende: Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad/vaskerom og bod. Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 17 m².

Tilhørende leiligheten er det en sportsbod (bodplass nr. 11) på ca. 6 m² i byggets underetasje/parkeringskjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Standard

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har oppvaskkum i stål, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn,

induksjonstopp med integrert ventilator, vannstoppsystem og komfyrvakt.

BAD
Veggene er flislagte, og himlingen består av lakkerte metallplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon og tilluft gjennom spalte under dør.

TEKNISKE INNSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er plassert i himling på bad og toalettrommet.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregat plassert på bod.
- Varmtvannstank: Det er sentral varmtvannsberedning.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme utenom soverom, bod og bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

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

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom - 2.ETASJE - BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp med integrert ventilator.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Taklampe på stue og kjøkken medfølger ikke i handelen.

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer
BRA - i: 95 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-e: 6 m² Sportsbod.
2. etasje:
BRA-i: 95 m² Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad/vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje
2. etasje:
17 m² Veranda.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Sameiet tomt med opparbeidet uteareal.

En fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller med elbil-lader.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

LEILIGHET
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Det er opplyst at, i forbindelse med byggetrinn 2, har rapportert om en skade på en midlertidig membran. Dette ført til at noe fukt har trengt inn i boden. Eier opplyser videre at forholdet skal utbedres når byggetrinn 2 er ferdigstilt.

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

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

Åpenbare ulovligheter:
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.
- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 02.06.2021 som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 23.01.2025.
- Det foreligger ikke ferdigattest da det er pågående arbeider på eiendommen.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 9 200 000,-

Verditakst

Kr 9 100 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, som inkluderer renovasjon fellesløsning, vanngebyr 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. 4 640,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer

- Kabel-tv/Internett kr 300,-
- Kontingent velforening kr 150,-
- Fjernvarme inkl. varmevann kr 959.14,-
- Garasje kr 200,-
- Andel felleskostnader kr 3 030.42,-

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring/innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi - Primær

Kr. 2 287 500,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 9 200 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 230 000,- (DOkumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 243 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 9 443 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSER
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/ avgivereiendommen 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: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/4127

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
25.10.2026

Forsikringsselskap
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 seksjonseiernes 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.

Fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån per 26.10.2026.

Andel Formue
Kr. 24 127,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
ÅRSMØTE 2025
Det ble avholdt årsmøte for 2025 den 12.06.2026.

STYRETS ARBEID
Styret har avholdt 7 møter i styreperioden.

Styret har gjennom 2025 hatt en rekke saker til behandling og under arbeid. Arbeidet frem til sommeren 2025 er redegjort for i styrets beretning til årsmøtet datert 12.06.2026. Styrets oppgaver har gjennom hele 2025 vært sentrert rundt det faktum at vi bor i et nytt bygg.
Reklamasjoner over for PEAB har vært aktivt fulgt opp fortløpende. Dette har tatt mye tid for styrets medlemmer og belastningen på de enkelte styremedlemmer har periodevis vært relativt stor.

Det har fra styret og beboere vært fokus på sikring av uteområdet mot sjøen. Her har vi ikke fått endelig avklaring, men saken er under arbeid.

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak
Styret har hatt mindre kapasitet til å organisere denne type tiltak i 2025. Det ble imidlertid etablert møbler i inngangspartiet, pyntet til 17. mai og til jul.

Styret oppfordrer beboere til å ta initiativ til tiltak.

Det må etableres en hagegruppe for å ivareta fellesarealet mot vest. Styret ber om at frivillige melder seg i generalforsamlingen. Gruppen bør bestå av mellom 4-6 personer.

BOLIGSELSKAPETS DRIFT
Forretningsførsel
Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Revisor

Boligselskapets revisor er Alfa Revisjon AS.

Forsikring
Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 94449759.

Økonomi
For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

REGNSKAP 2025:
Driftsinntekter 2025: 2 569 831,-
Driftskostnader: 893 053,-
Driftsresultat: 897 715

BUDSJETT 2026:
Driftsinntekter: 2 517 180
Driftskostnader: 528 957,-
Driftsresultat: 534 470,-

MER INFORMASJON
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap 2025/budsjett 2026 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

STIFTELSESMØTE 2024
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 oppfølgning av feilmeldinger
• Reklamasjonsoppfølgning overfor PEAB for fellesareal
• Oppfølgning ifht PEAB rundt leveranse og ferdigstillelse
• Oppfølgning ferdigstillelse av grøntanlegg
• Klargjøring og oppfølgning hybel
• Oppfølgning 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.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

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. Eieren 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 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. En seksjonseier har adgang til å leie ut sin seksjon. Korttidsutleie inntil 30 dager er kun tillatt i inntil 60 dgarer pr år jf. Eierseksjonsloven § 24.

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 Seksjonseiernes 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 slik 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 oppstaking 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.

4-5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, 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 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 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 ledningsnettet 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 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 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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
En må påregne dugnad på fellesareal 1-2 ganger per år.

Diverse opplysninger
Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

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

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 ervervet 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 budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
29.10.2026

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

Ansvarlig megler
Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon
Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

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

Andre forsikringer

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket,

misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Borgundfjordvegen 72A

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Oversikt over inndeling boder og parkering
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

4-roms selveierleilighet
Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 51, bnr. 488, snr. 17

Markedsverdi

9 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 95 m²

Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22585-1011 **Referansenummer:** RC6111

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.

Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

Medansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2025, og det er ikke registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring.

Leiligheten går over ett plan og har gjennomgående god standard.

Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

4-roms selveierleilighet - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt, beslått med aluminium med 3-lags isolerglass. Det er en veranda med metall- og glassrekkverk. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med plater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Vegger og himling har malte, glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Det er innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Veggene er flislagte, og himlingen består av lakkerte metallplater. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og det er målt fall mot sluk på 31mm. Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og plastsluk. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagte vegger, og himlingen består av lakkerte metallplater. Våtrommet er innredet med nedfelt servant og veggmontert toalett. Det er balansert ventilasjon og tilluft gjennom spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert i himling på bad og toalettetrommet. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Leiligheten har balansert ventilasjon og aggregat er plassert på bod. Det er sentral varmtvannsberedning. Det er vannbåren varme gjennom oppvarming i gulvet. Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i bod. Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m²
Totalpris	9 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms selveierleilighet

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

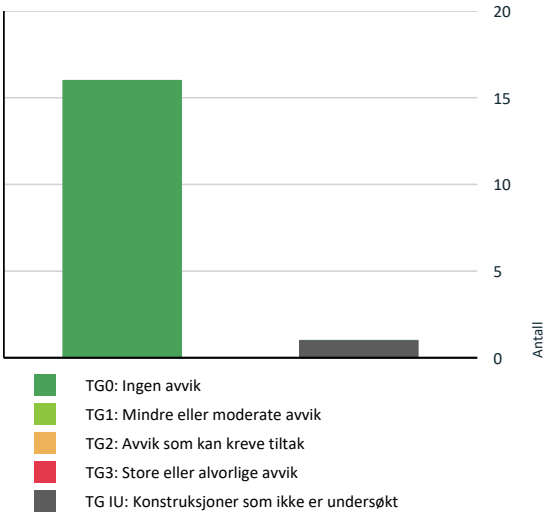
- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 02.06.2021.

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Oppsummering av avvik

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

4-roms selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

4-ROMS SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med plater.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt, beslått med aluminium med 3-lags isolerglass.

Brann- og lyd klassifiseringen til inngangsdør.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en veranda med metall- og glassrekkverk, som er målt til 102 cm.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger SINTEF godkjenning - TG2183 av baderomskabinen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av lakkerte metallplater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og det er målt fall mot sluk på 31mm.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

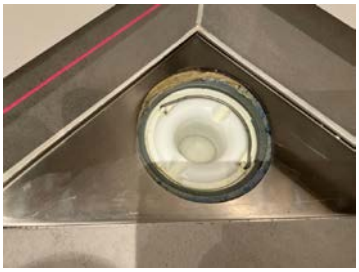
Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og plastsluk.

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft gjennom spalte under dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet har baderomskabin i stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Oversiktsbilde av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert i himling på bad og toalettetrommet.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon og aggregat er plassert på bod. Aggregatet er ikke inspisert innvendig. Filtre skiftes en gang i året i regi av sameiet.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme gjennom oppvarming i gulvet utenom soverom, bod og bad.

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Kontroll av fordelerskap.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i bod. Det foreligger samsvarserklæring i Boligmappa og det har vært el-tilsyn den 12.01.2026 uten avvik.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/95 m²

4-roms selveierleilighet : Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 150 000

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	**9 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**9 100 000**

Markedsvurdering
Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med begrenset slitasje. Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundfjordvegen 72A ,6017 ÅLESUND 92 m² 2025 2 sov	13-09-2026	7 990 000	**7 700 000**	8 515	7 708 515	**83 788**
2	Borgundfjordvegen 64C ,6017 ÅLESUND 120 m² 2013 2 sov	04-09-2025	8 950 000	**8 900 000**		8 900 000	**74 167**
3	Borgundfjordvegen 64C ,6017 ÅLESUND 120 m² 2013 3 sov	29-04-2026	8 500 000	**8 020 000**		8 020 000	**66 833**
4	Borgundfjordvegen 64B ,6017 ÅLESUND 136 m² 2013 3 sov	27-05-2026	8 950 000	**8 800 000**		8 800 000	**64 706**
5	Borgundfjordvegen 87 ,6017 ÅLESUND 103 m² 1977 3 sov	08-06-2026	3 850 000	**4 175 000**	328 755	4 503 755	**43 726**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

4-roms selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - 4-roms selveierleilighet	Kr.	**4 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 850 000**

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.	4 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**4 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 150 000**

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

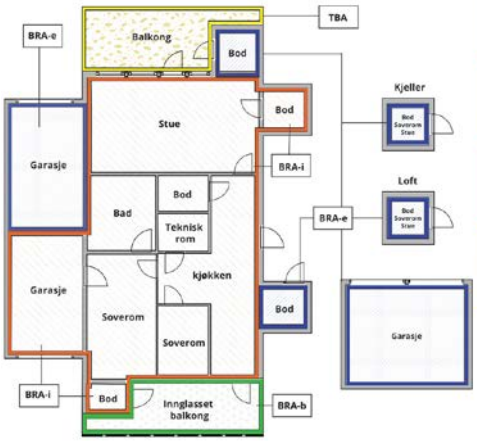
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

4-roms selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	95			95	17
Underetasje		6		6	
SUM	**95**	**6**			**17**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, bod		
Underetasje		Sportsbod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det er opplyst at, i forbindelse med byggetrinn 2, har rapportert om en skade på en midlertidig membran. Dette ført til at noe fukt har trengt inn i boden. Eier opplyser videre at forholdet skal utbedres når byggetrinn 2 er ferdigstilt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 02.06.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 02.06.2021 som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger midlertidig brukstilatesle, datert 23.01.2025.
- Det foreligger ikke ferdigattest da det er pågående arbeider på eiendommen.

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	488		17	958.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundfjordvegen 72A

Hjemmelshaver
Giske Anita, Molvær Per Lennart Hoff

Kommentar
Arealet som er oppgitt er for hele sameiet.

Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
95 / 4127	Aigo Forvaltning	934904044

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er sentralt beliggende på Åse i Ålesund kommune. Området består av blokker, turområder og nærhet til sjø.

Adkomstvei
Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann
Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp
Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Sameiet tomt med opparbeidet uteareal.

Tinglyste/andre forhold
Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Parkering
En fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller med elbil-lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Borgundfjordvegen 72A , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 488
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0217/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Giske	Per Lennart Hoff Molvær

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0217/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med byggetrinn 2 har utbygger rapportert om skade i en midlertidig membran. dette har medført at noe fukt har trengt inn i boden. dette har ikke medført skade på inventar og vil bli utbedret når byggetrinn 2 er ferdig. det samme gjelder for deler av garasjen. vår parkering er ikke berørt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se forgående punkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbillader og spotter på kjøkken.

Arbeid utført av: Eidnes Elektro A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele sameiet og alle leilighetene er kontrollert og godkjent av eltilsyn.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader som leverer inntil 22 kW på egen parkeringsplass i underetasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 2-0217/26

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

Beskrivelse: Byggetrinn 2 ferdigstilles sommeren 2027. Dette vil gjøre fellesområder mer skjermet.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0217/26

Tilleggskommentar

Det er avtalt med Peab at de vil feste en løs dør-foring på stuen i løpet av våren 2027. Dette oppleves ikke som et problem av oss.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0217/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Giske	3f2adcffd89a4d8b743fd9 563c88cd04499f86d3	21.10.2026 07:38:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Lennart Hoff Molvær	3c64102a3d86857be97f7 784e1edd728fdc7b7e8	21.10.2026 07:14:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0217/26

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

Nabolagsprofil

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	24 min

Skoler

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	4 min 2.3 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	5 min 2.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	5 min 2.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	6 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

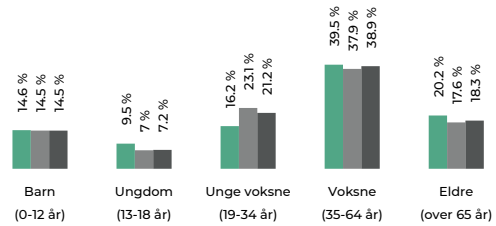
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furmyr	1 835	795
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsestranda barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.5 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Lykkeliten barnehage (1-4 år) 27 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Coop Obs Stormoa PostNord	19 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 89/100

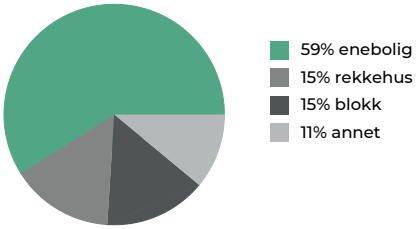
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Åse skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Sandingane sandvolleyballbaner Sandvolleyball	15 min 1.3 km
Family Sports Club Moa	17 min
EasyFit Ålesund	18 min

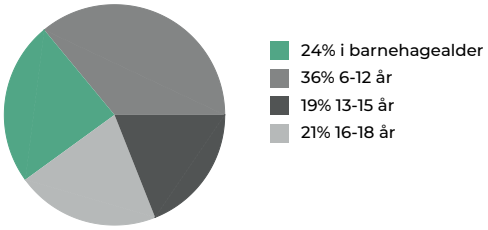
Boligmasse



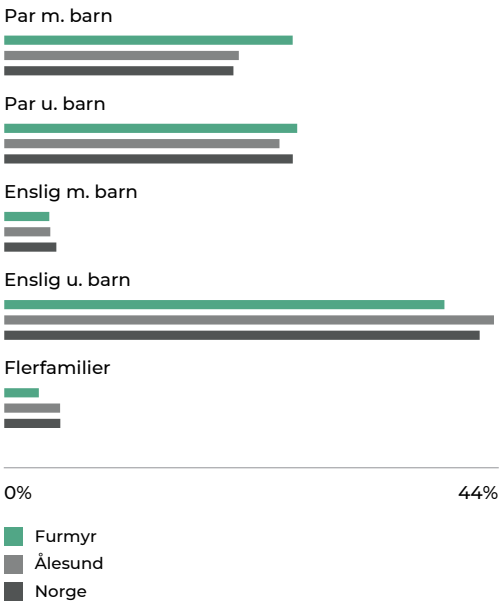
Varer/Tjenester

AMFI Moa	18 min
Boots apotek Moa	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



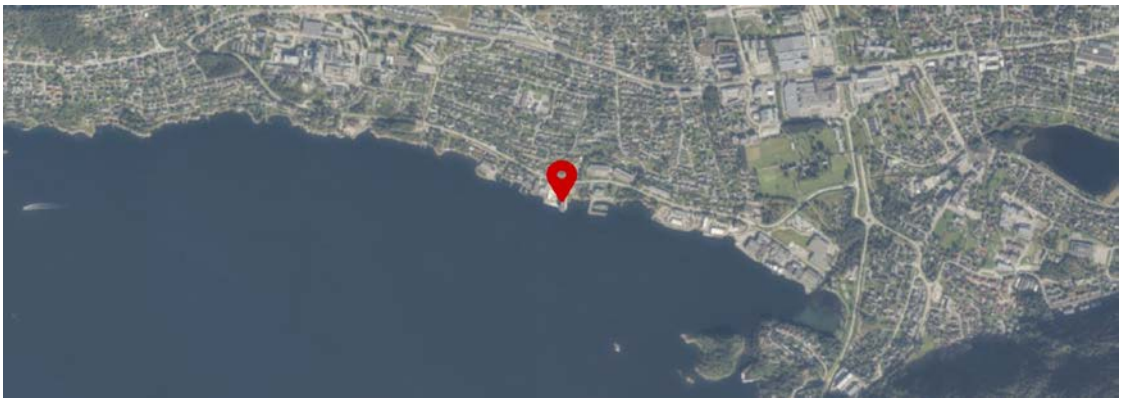
Familiesammensetning



Sivilstand

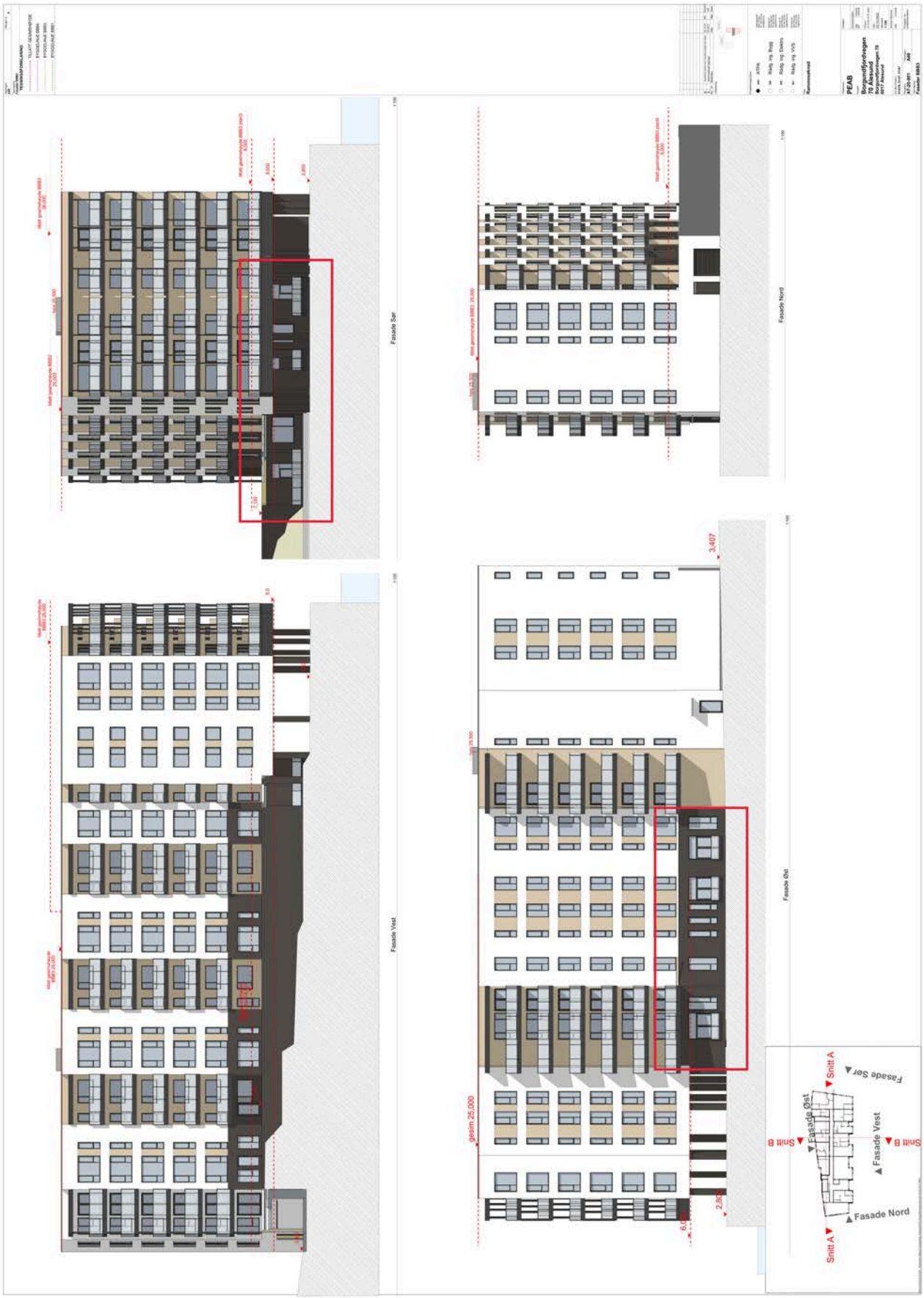
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

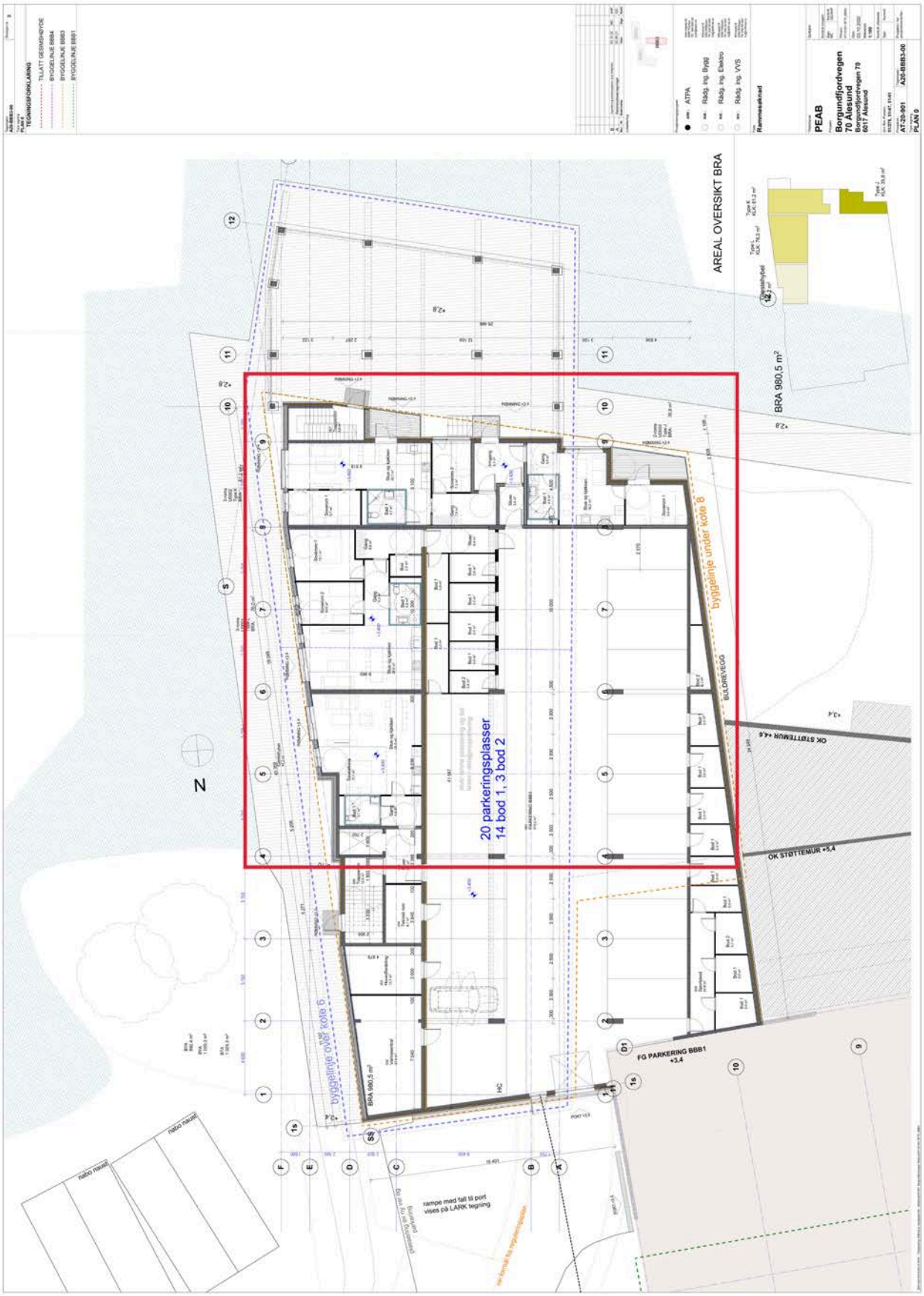
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

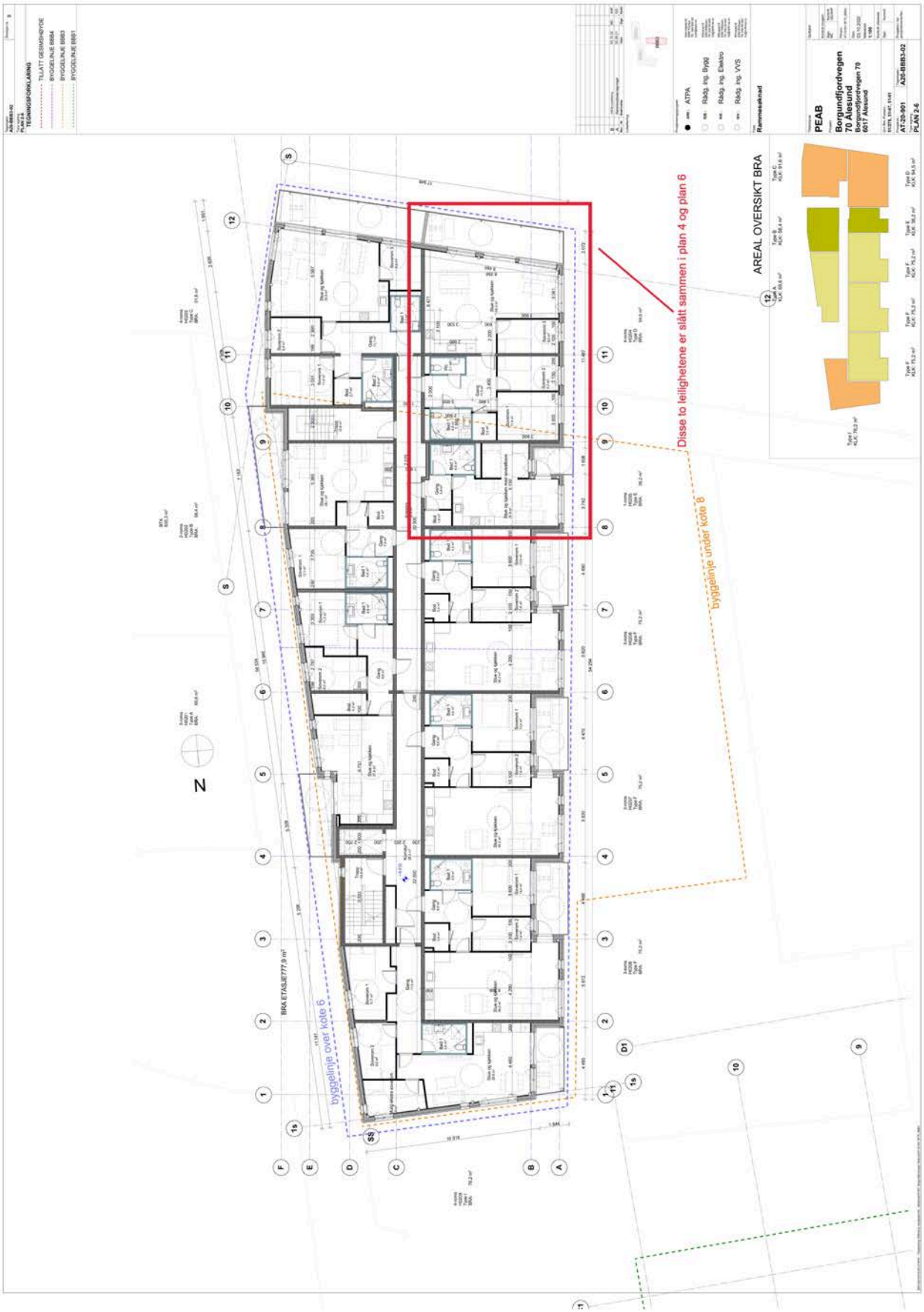


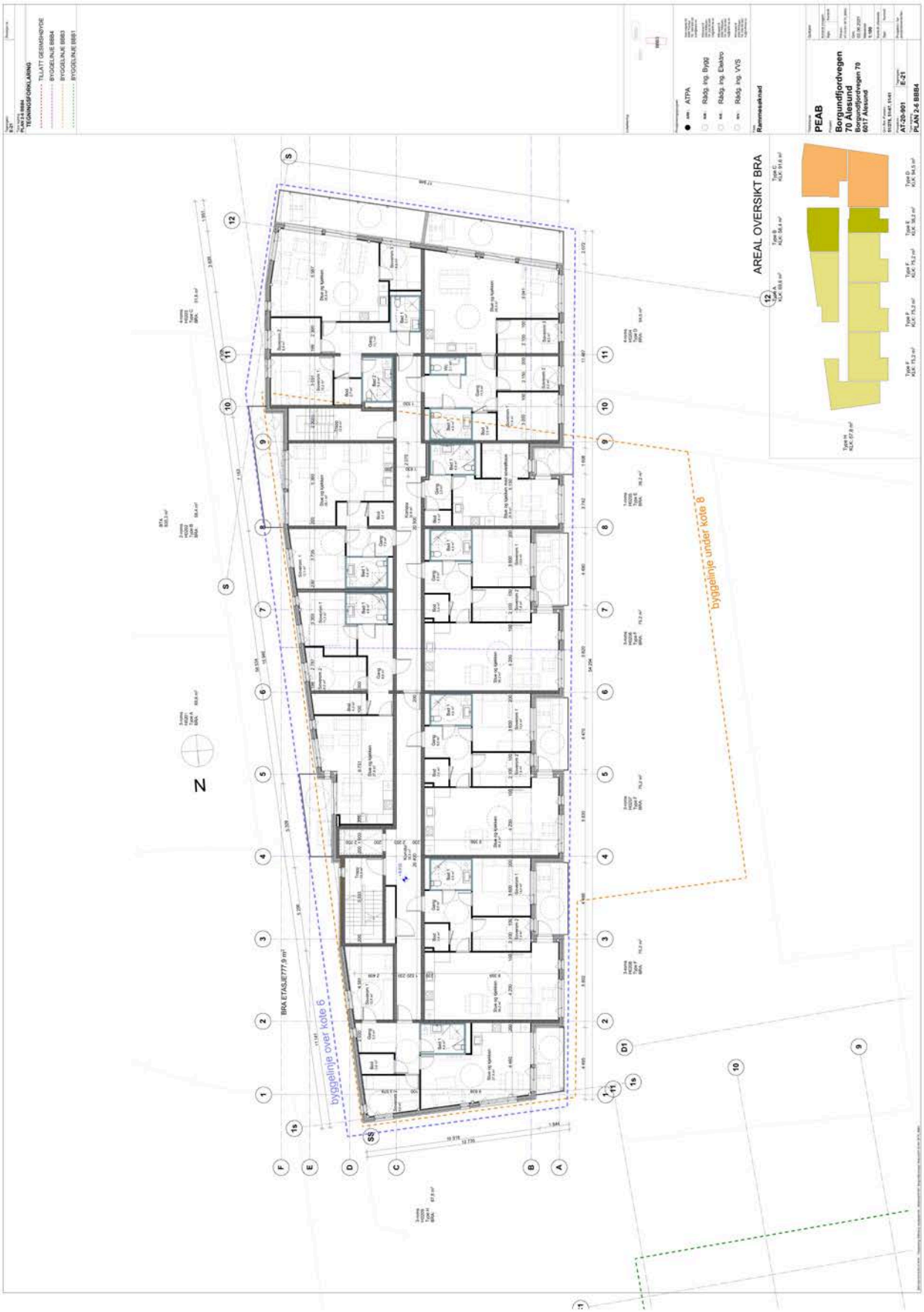
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fasade Sør
Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Øst
gesim 25,000
3,407
PEAB


Fasade Sør
Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Øst
3.407
gesim 25.000
Snitt A
Snitt B
Fasade Sør
Fasade Øst
Fasade Vest
Fasade Nord
Snitt A
Snitt B


AREAL OVERSIKT BRA
BRA 980,5 m²
20 parkeringsplasser
14 bod 1, 3 bod 2
byggelinje under kote 8
byggelinje over kote 6
FG PARKERING BBB1
+3,4
OK STØTTEMUR +4,6
OK STØTTEMUR +5,4
BRA 980,5 m²
rampe med fall til port
vises på LARK tegning
nabo nord
nabo nord
PEAB
Borgundfjordvegen
70 Ålesund
Borgundfjordvegen 79
6017 Ålesund
Rammesøknad
PLAN 0


AREAL OVERSIKT BRA
Disse to leilighetene er slått sammen i plan 4 og plan 6
byggelinje under kote 6
byggelinje over kote 6
N
PEAB
Borgundfjordvegen 70 Ålesund
Borgundfjordvegen 70
6017 Ålesund
Rammesøknad
PLAN 2-6


AREAL OVERSIKT BRA
PEAB
Borgundfjordvegen 70 Ålesund
Borgundfjordvegen 70
6017 Ålesund
PLAN 2-6 BBB4
byggelinje over kote 6
byggelinje under kote 6
N

Ålesund kommune

At Arkitektur As
Postboks 1232
9262 Tromsø

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/20038, 25/6896	L42	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/

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

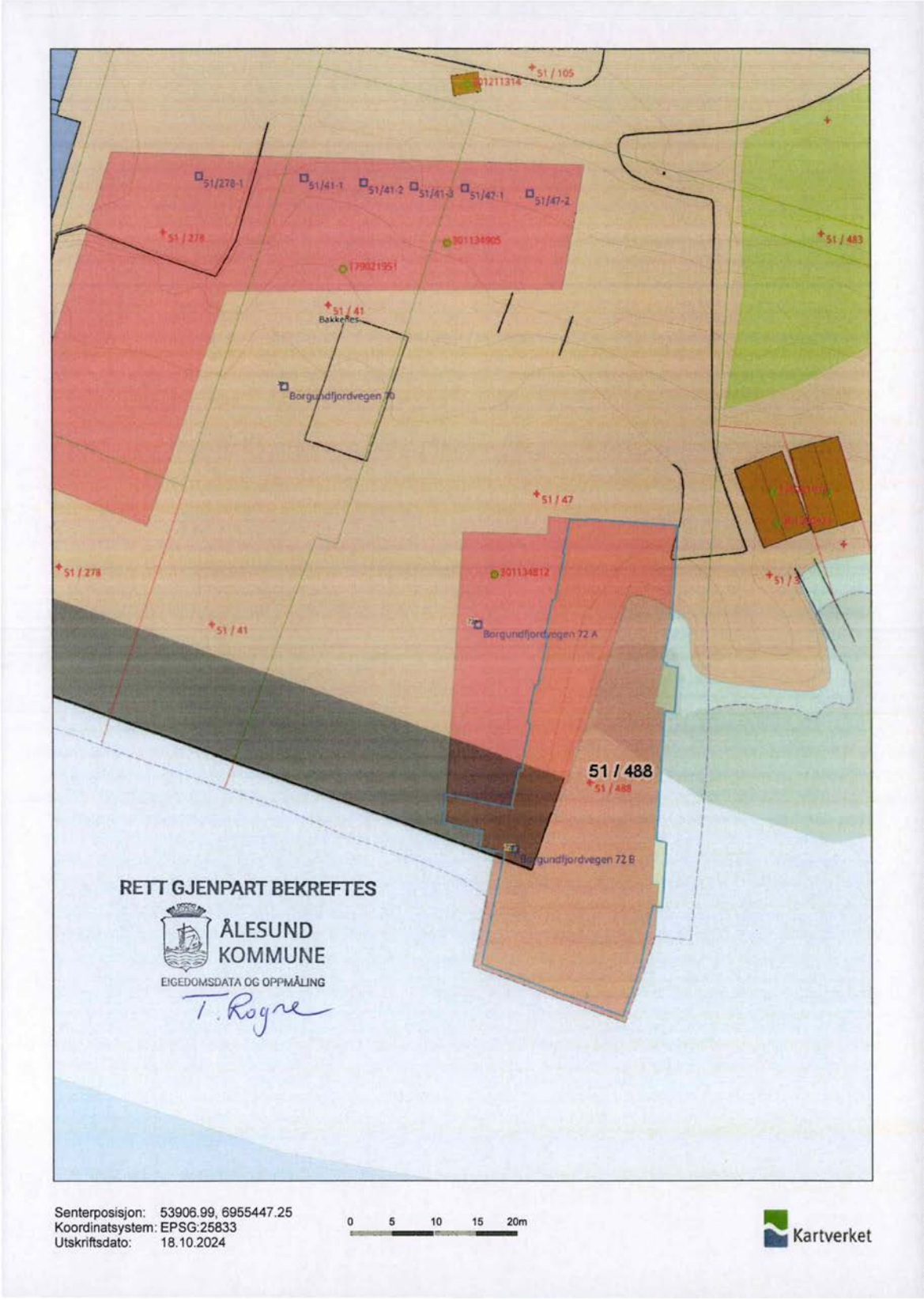
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

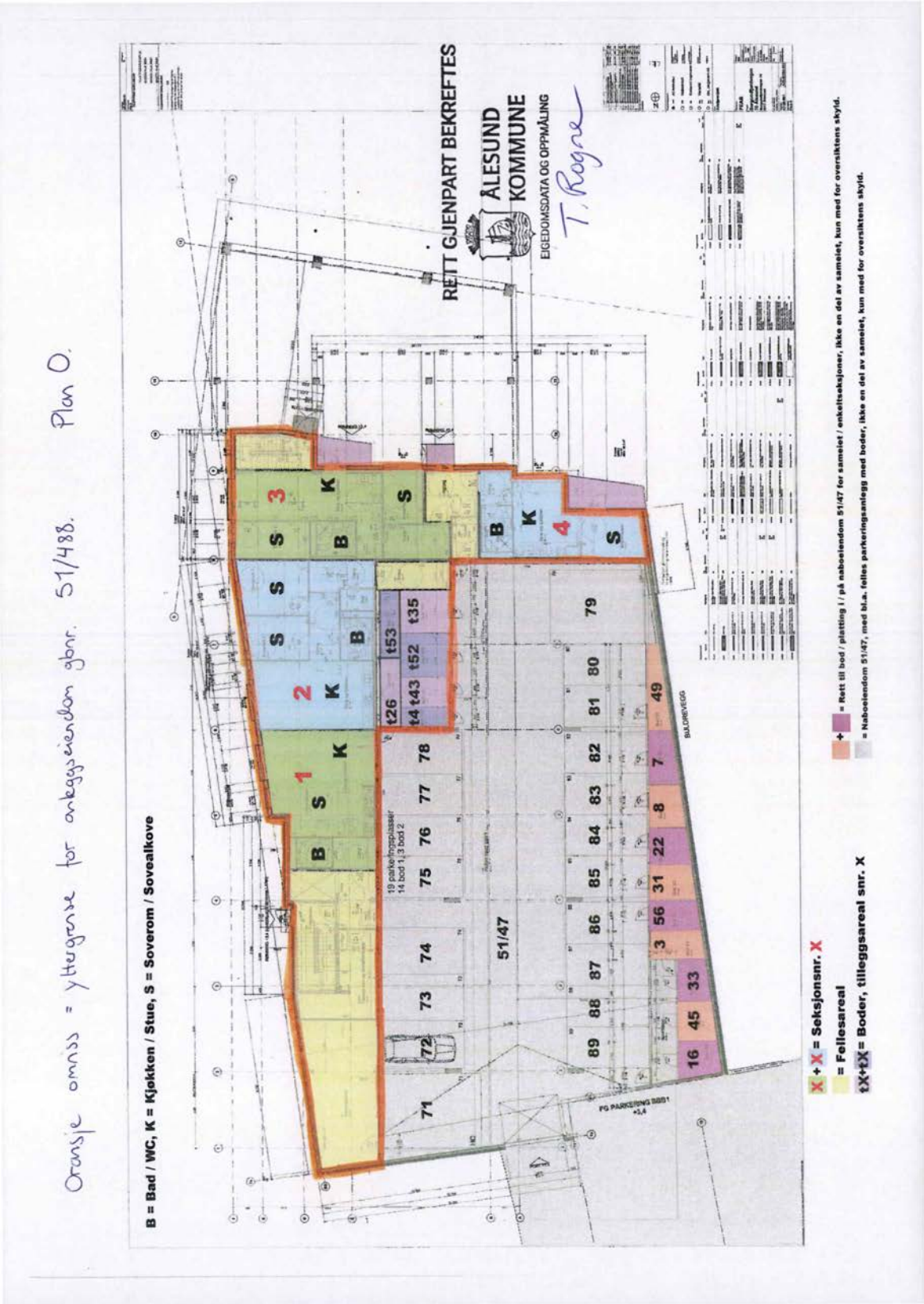
Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan Borgundfjordvegen 70. av 20.01.25.


51 / 105
51/278-1
51/41-1
51/41-2
51/41-3
51/47-1
51/47-2
51 / 278
51 / 483
51 / 41
Bakkenes
Borgundfjordvegen 70
51 / 47
51 / 278
51 / 41
Borgundfjordvegen 72 A
51 / 488
Borgundfjordvegen 72 B
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Rogne
Senterposisjon: 53906.99, 6955447.25
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 18.10.2024
0 5 10 15 20m
Kartverket


Oransje omriss = yttergrense for anleggseiendom gbnr. 51/488.
Plan 0.
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Rogne
B = Bad / WC, K = Kjøkken / Stue, S = Soverom / Sovealkove
51/47
19 parkeringsplasser
14 bod 1,3 bod 2
BALDRIVEGG
FG PARKERING BBB1
X + X = Seksjonsnr. X
= Fellesareal
tX+tX = Boder, tilleggsareal snr. X
= Rett til bod / plass i / på naboeiendom 51/47 for sameiet / enkeltseksjonar, ikke en del av sameiet, kun med for oversiktens skyld.
= Naboeiendom 51/47, med bl.a. felles parkeringsanlegg med boder, ikke en del av sameiet, kun med for oversiktens skyld.

Plan 2.
B = Bad / WC, K = Kjøkken / Stue, S = Soverom / Sovealkove, T = Terasse / Balkong / Platting
= Seksjonsnr. X
= Fellesareal
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Rogne

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	98	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.

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 det 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 nedenfor i pkt. 3. Her er også øvrige rettigheter og plikter i naboeiendommene beskrevet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes 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. En seksjonseier har adgang til å leie ut sin seksjon. Korttidsutleie inntil 30 dager er kun tillatt i inntil 60 dgarer pr år jf. Eierseksjonsloven § 24.

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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelse av boligprosjektet
Utbygger har rett til å fakturere sameiet for felleskostnader forbundet med sameiet eller den enkeltes seksjonseier 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 ferdigstillelse 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 Seksjonseiernes 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 slik 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 oppstaking 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

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, 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 seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført.

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 seksjonseiernes 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, besluttes 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 seksjonseiernes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 ferdigstillelse 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.

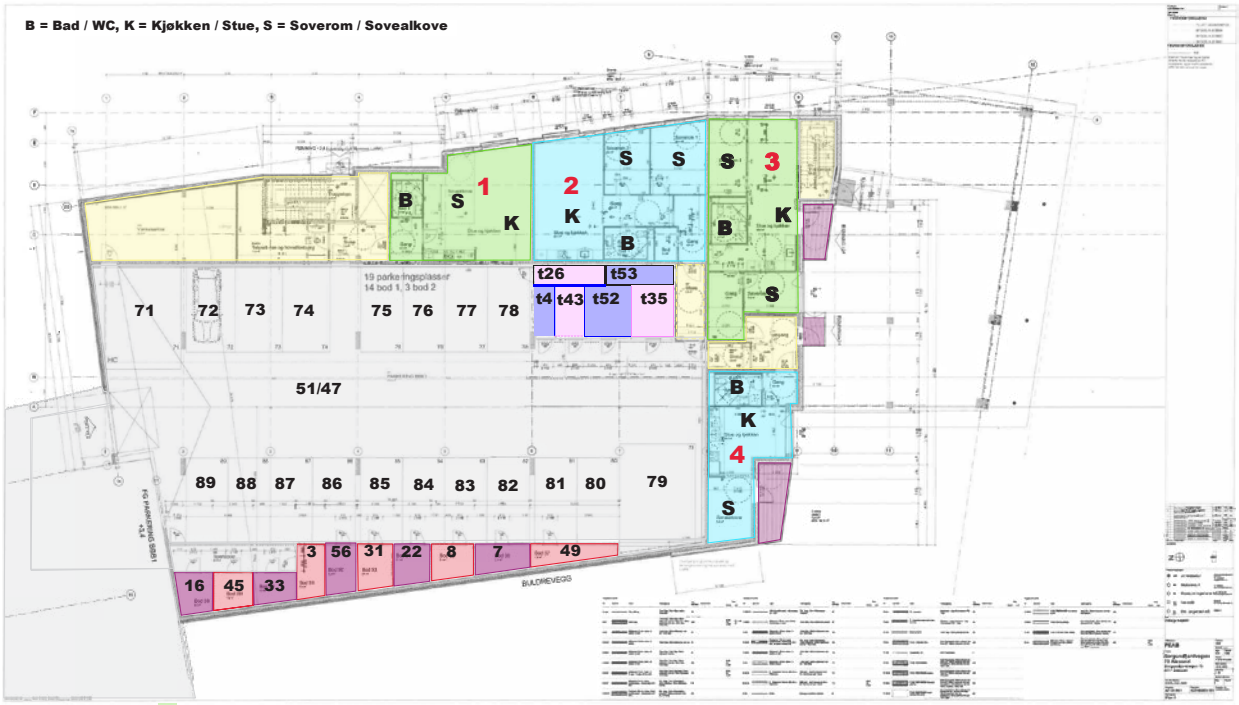
Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått når sameiet stiftes.

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.



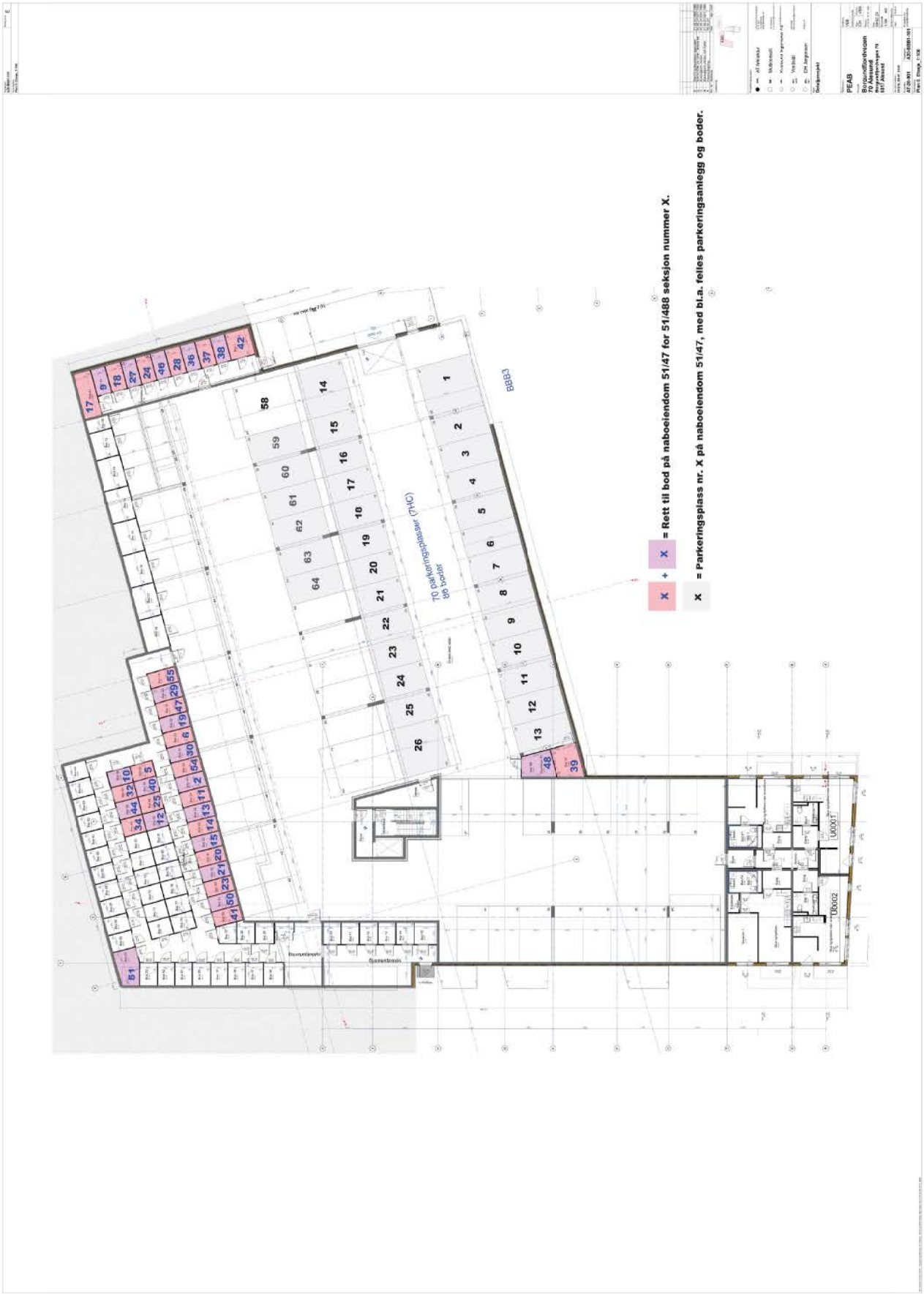
X + X = Seksjonsnr. X

= Fellesareal

tX+tX= Boder, tilleggsareal snr. X

X + X = Rett til bod på naboeiendom 51/47 for 51/488 seksjon nummer X.

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


X + X = Rett til bod på naboeiendom 51/47 for 51/488 seksjon nummer X.
X = Parkeringsplass nr. X på naboeiendom 51/47, med bl.a. felles parkeringsanlegg og boder.
70 parkeringsplasser (7HC)
86 boder
BBB3
U0001
U0002
PEAB

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 ledningsnettet 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. Eieren 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. Søppelposer som skal kastes skal ikke hensettes 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 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. Disse husordensreglene gjelder fra Juni 2025.

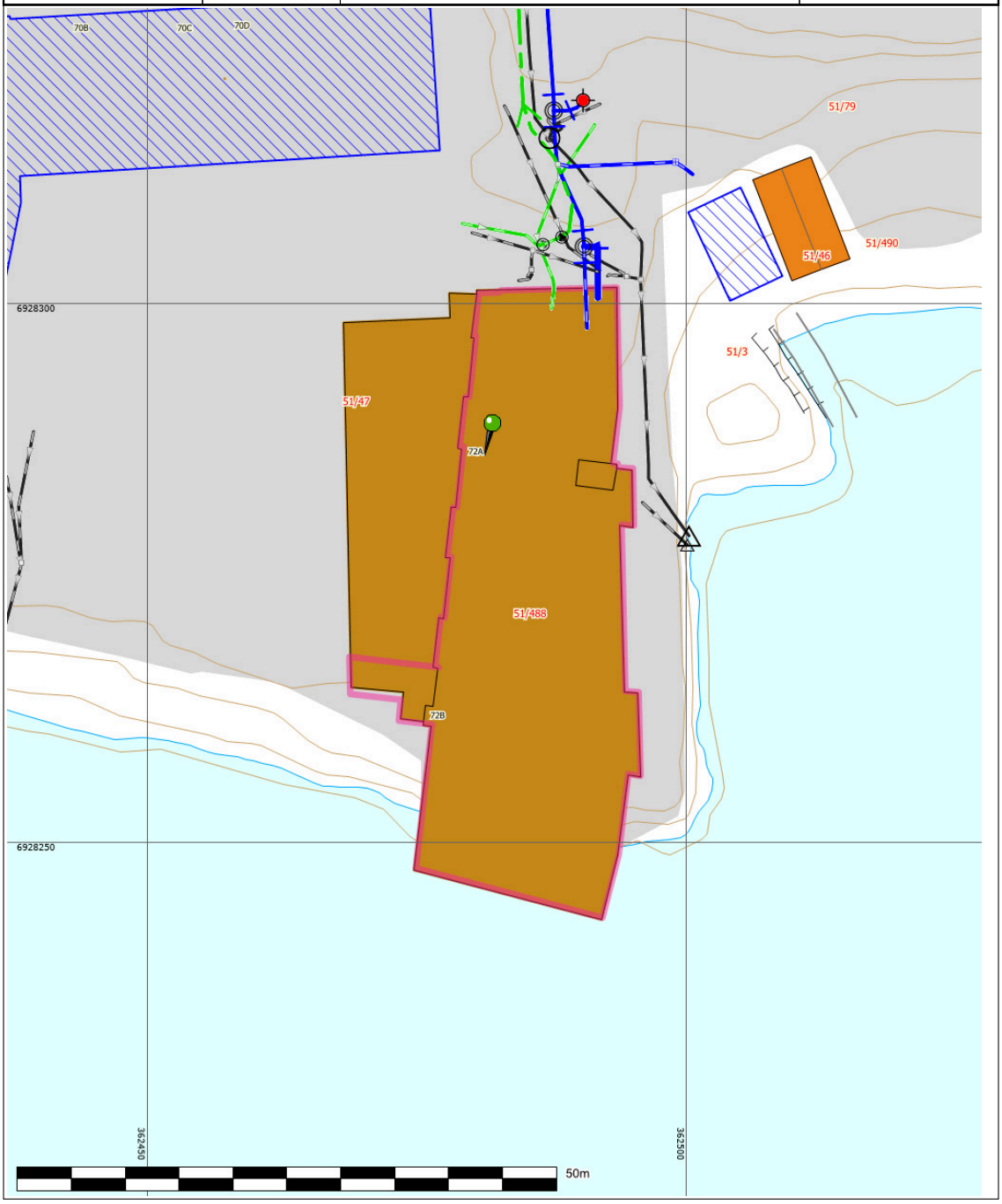
Med vennlig hilsen
Styret i 306 - Sameiet Borgundfjorden Panorama

Ålesund kommune

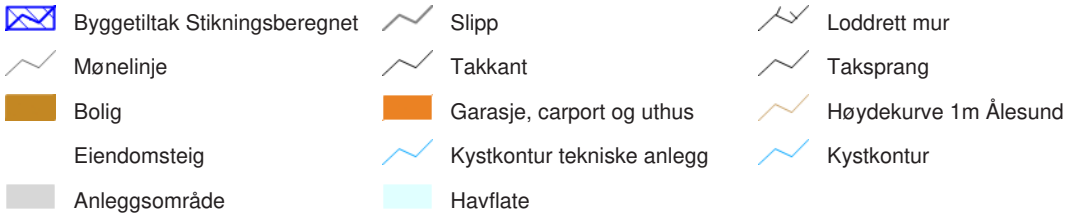
Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



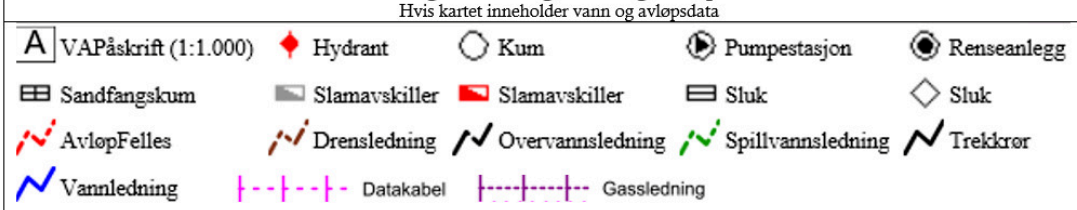
Tegnforklaring



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

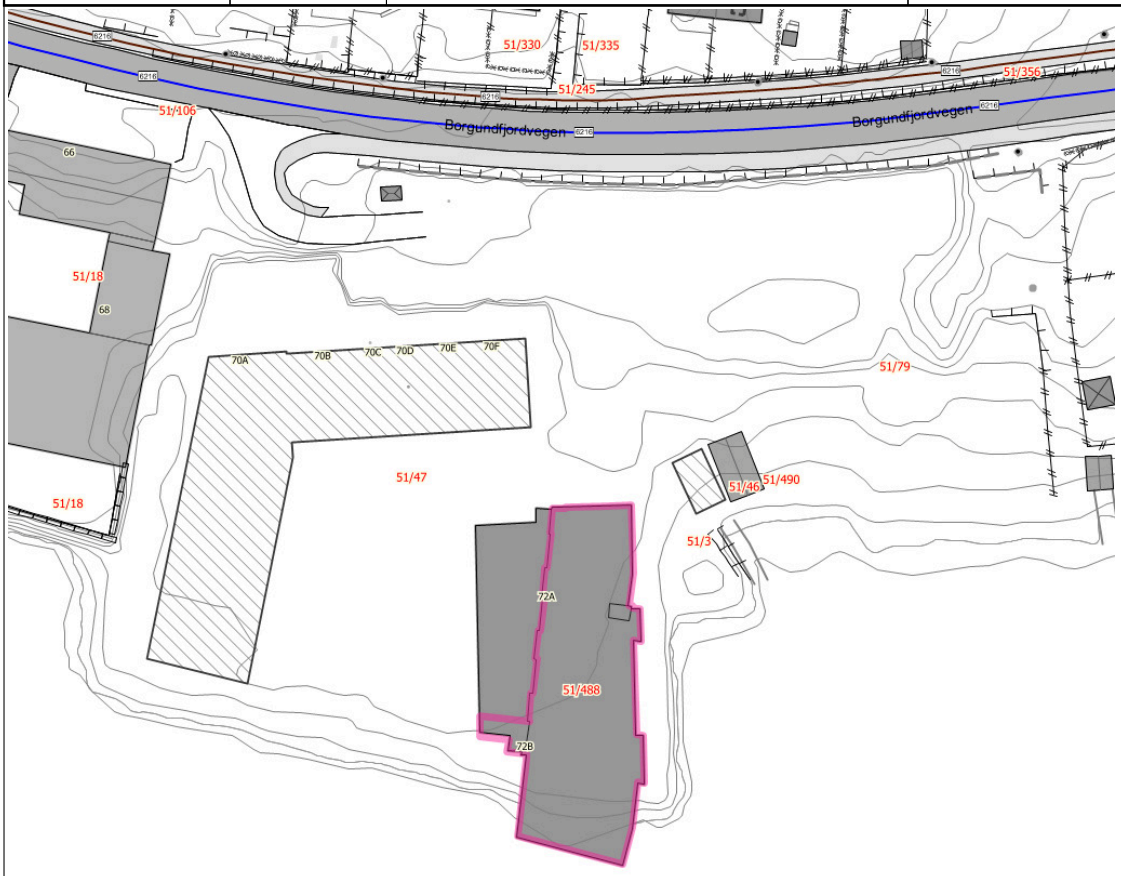
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

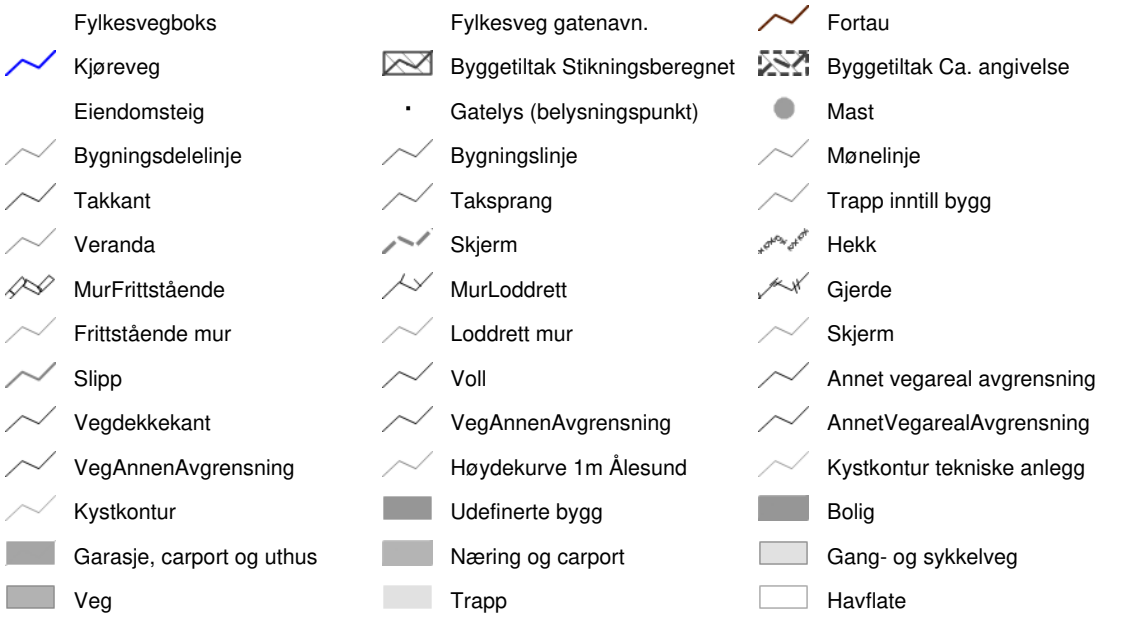
VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



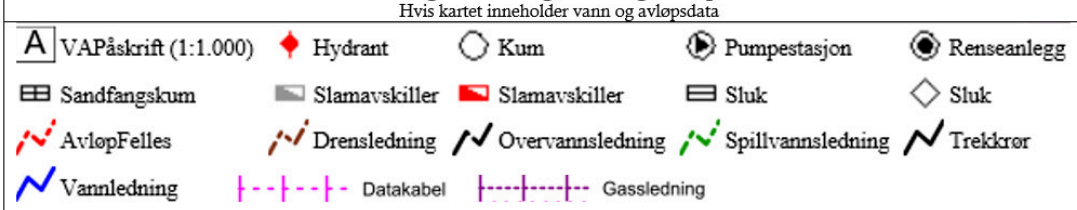
Tegnforklaring



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

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

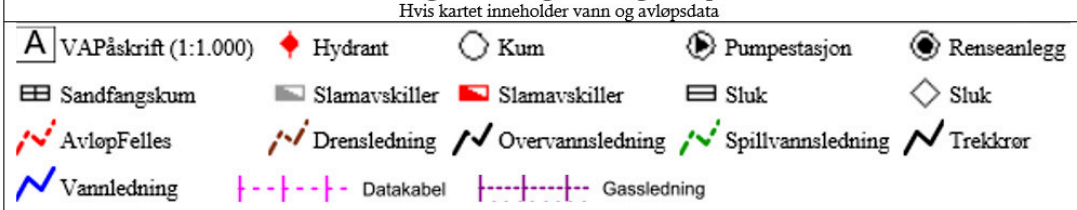
Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

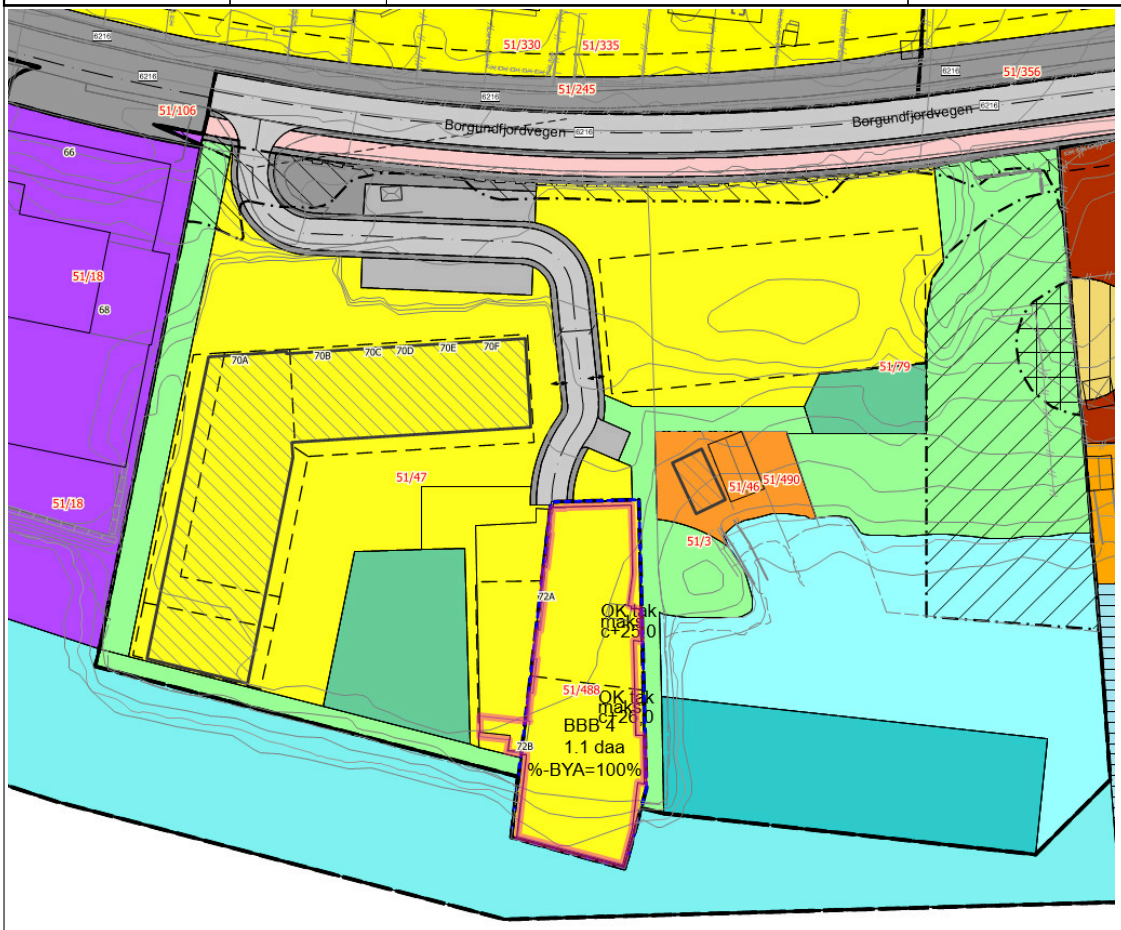


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 17
	Adresse:	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

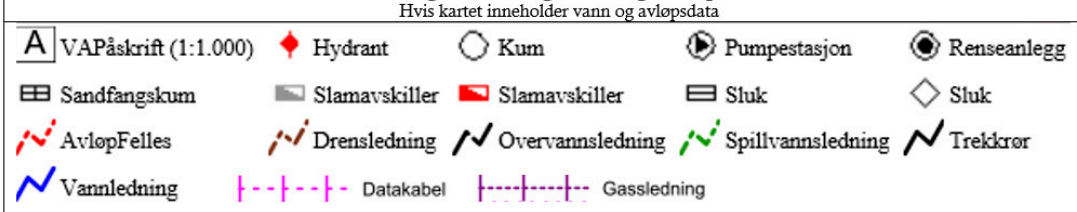
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Skjerm
- Takkant
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - over grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Industri
- Fritidsbebyggelse
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, blokker
- Industri
- Uthus, naust eller badehus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Småbåthavn

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

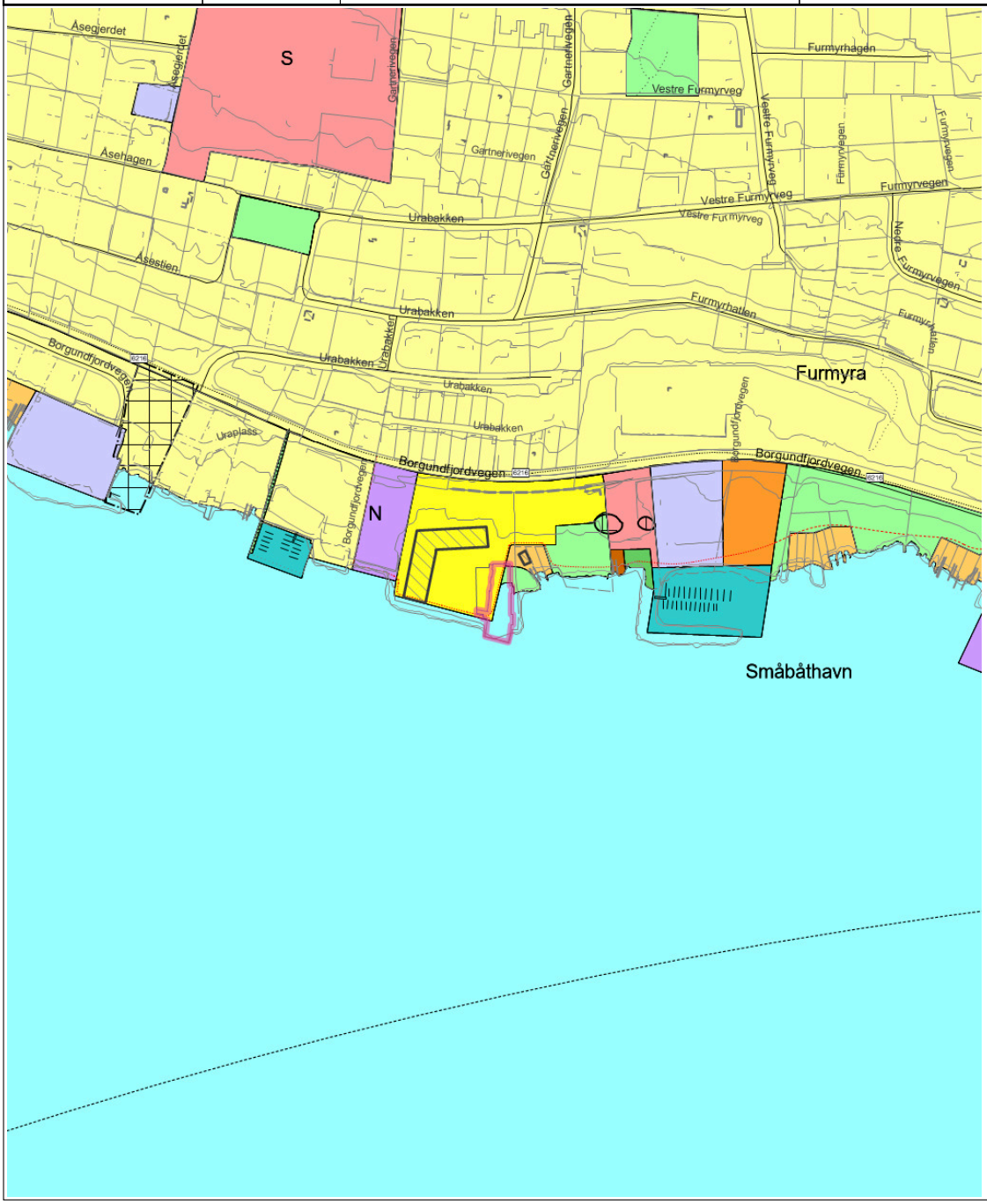


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 17
	Adresse:	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				



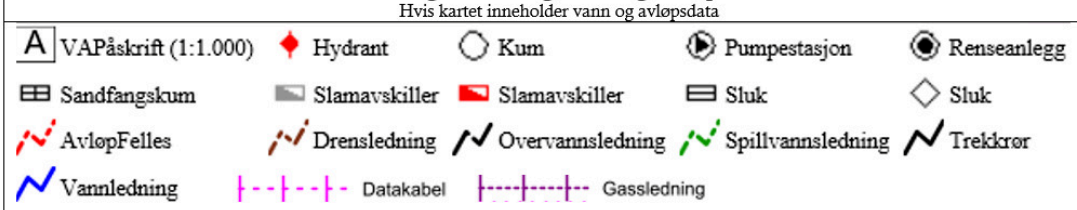
Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Andre typer anlegg - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- Småbåthavn - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**51**	**488**	**0**	**17**

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

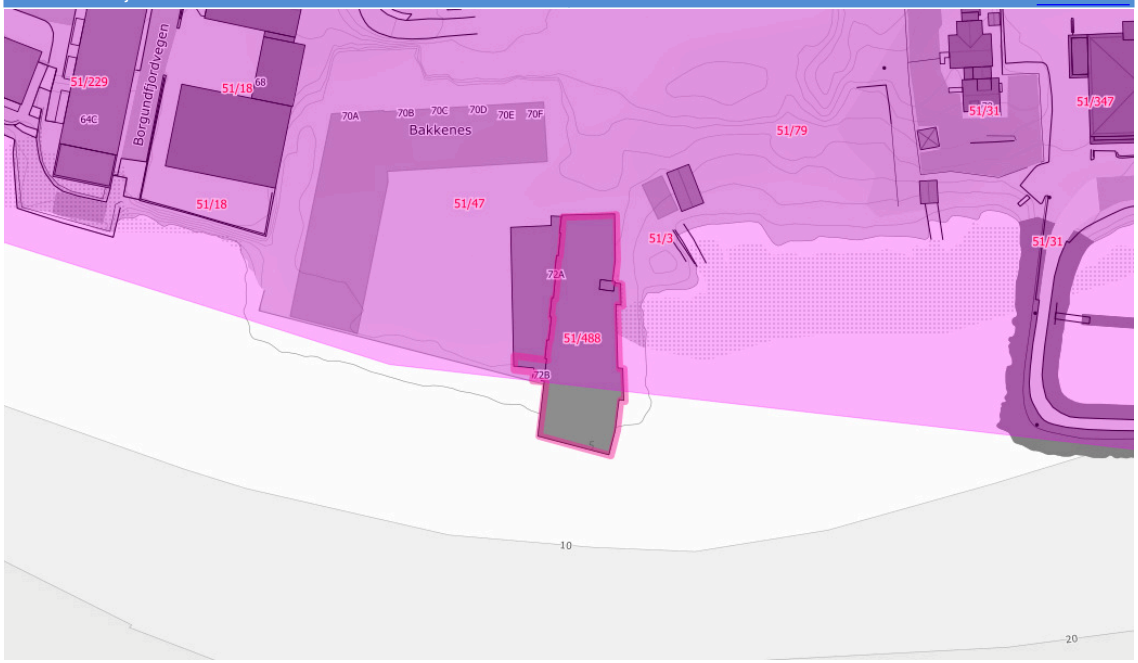
Berørte datasett (13)

- Tettsteder 2026
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Forurenset grunn
- Radon aktsomhet
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Dyrkbar jord
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

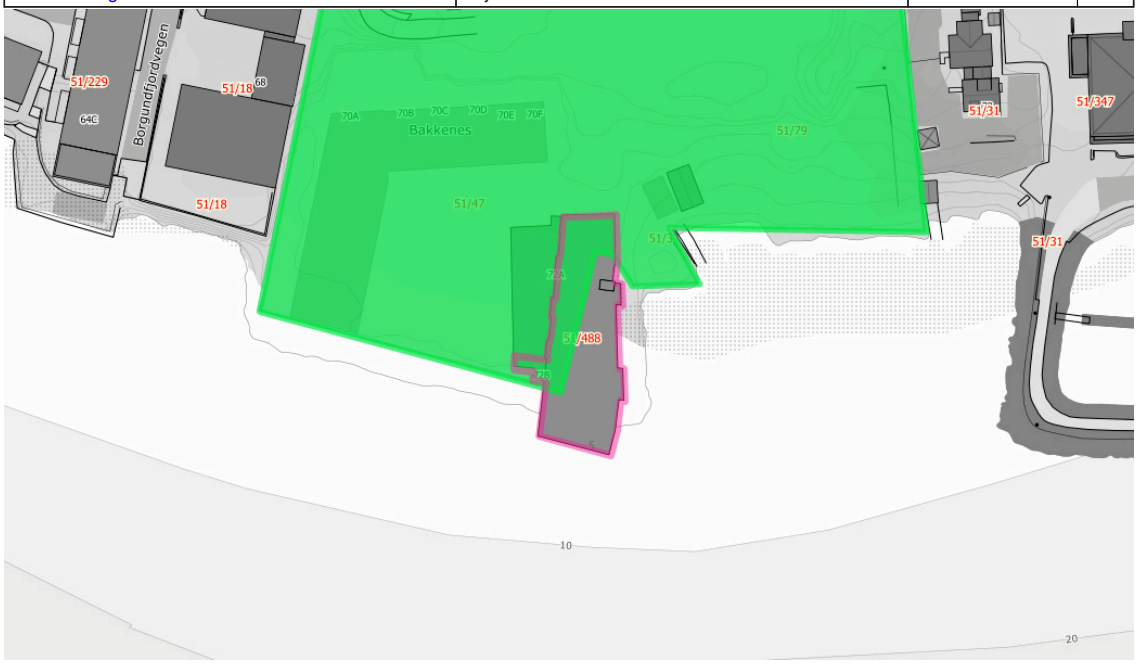


Fjernvarme konsesjonsområde

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

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Forurenset grunn	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset	1	x		373.08m^2

Tema uten treff:

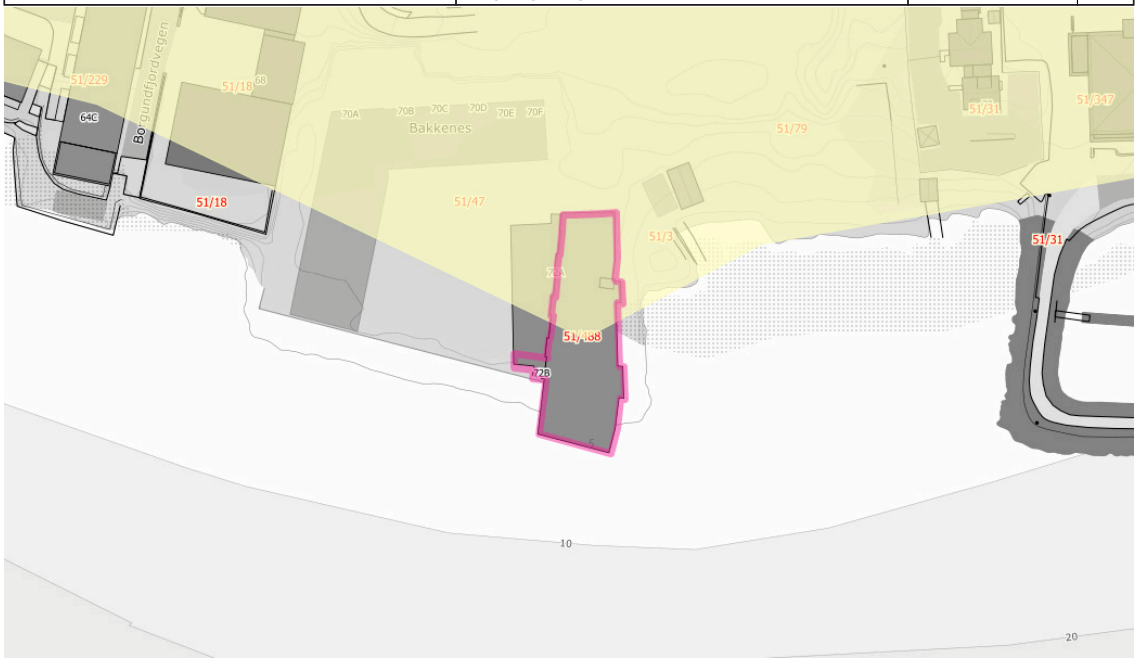
Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurenset grunn - Mistanke om forurensning

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2026-10-09	Kart



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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

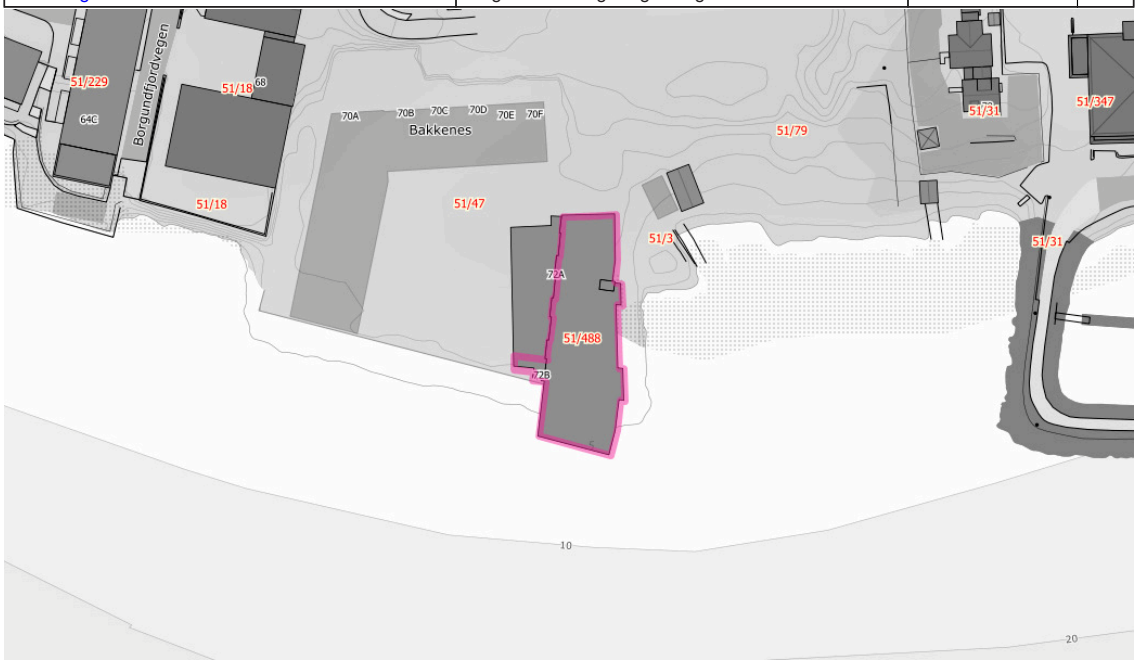
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		958.68m^2

Tema uten treff:

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

Natur

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



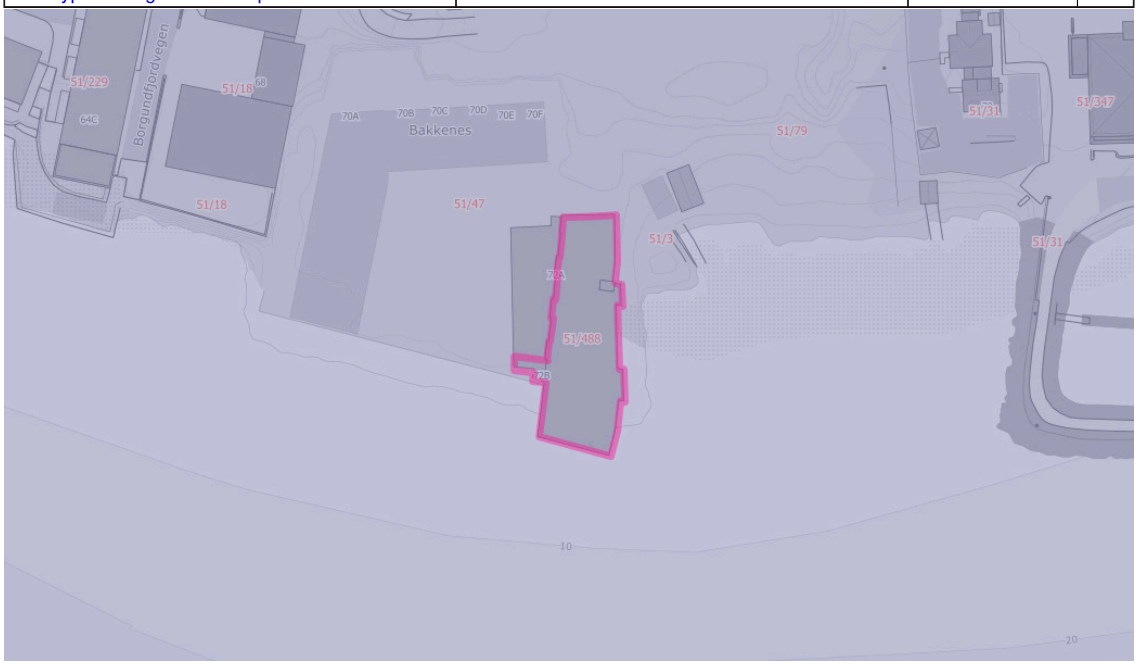
Vassdragsområde

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

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

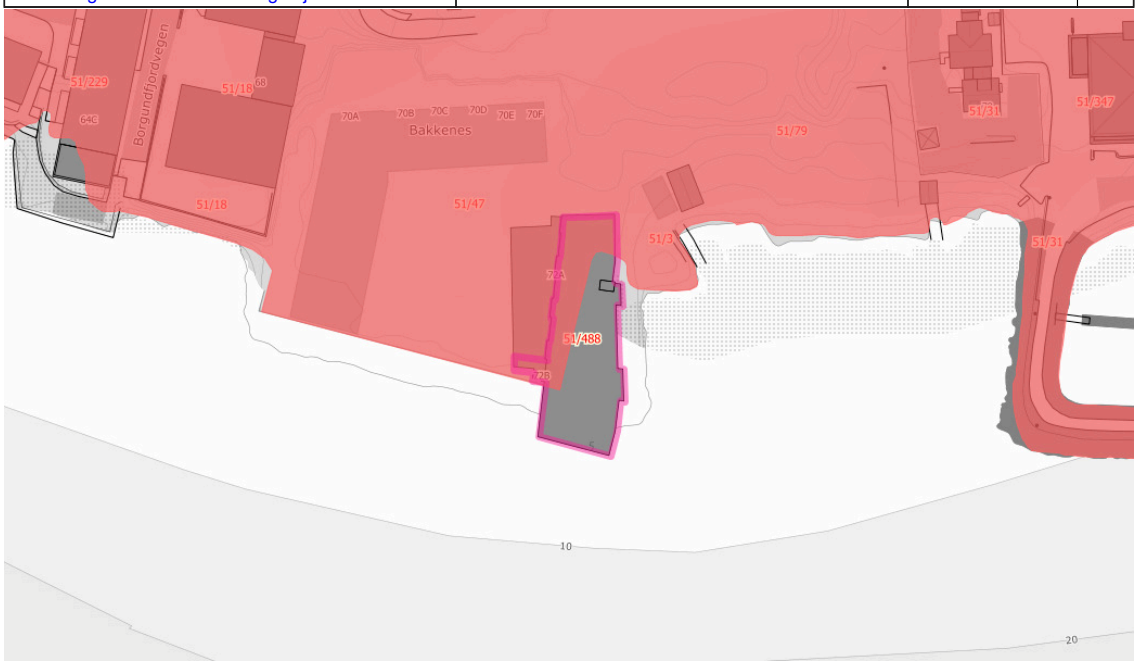
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		958.68m^2

Tema uten treff:

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

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



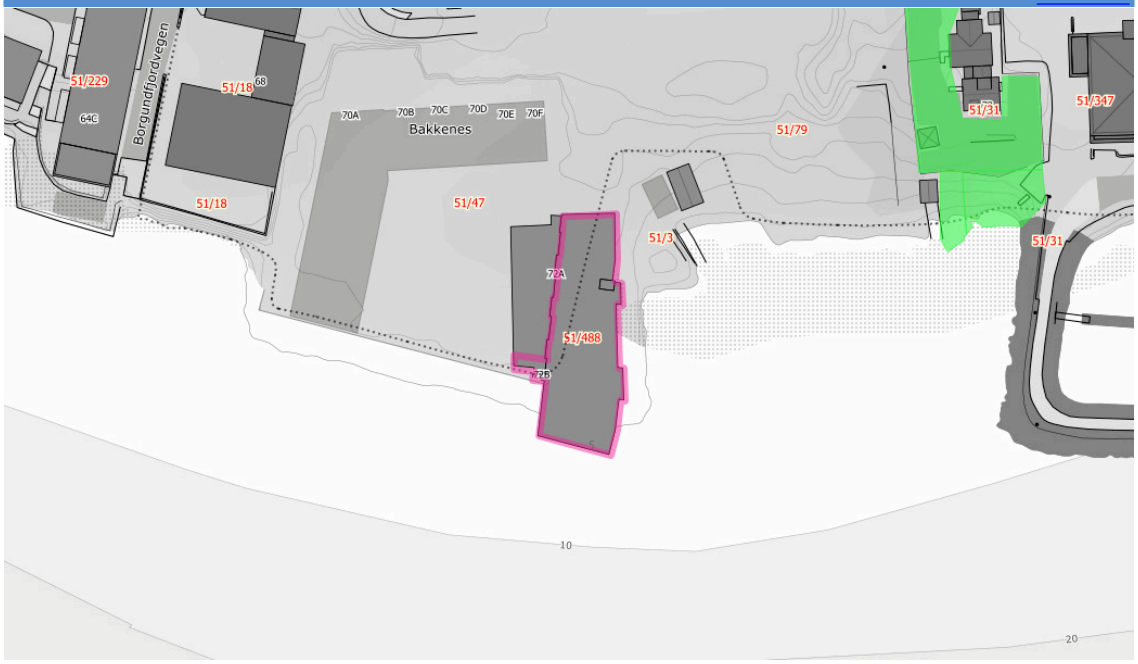
100 metersbelte langs sjøen

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

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017 Link til kart



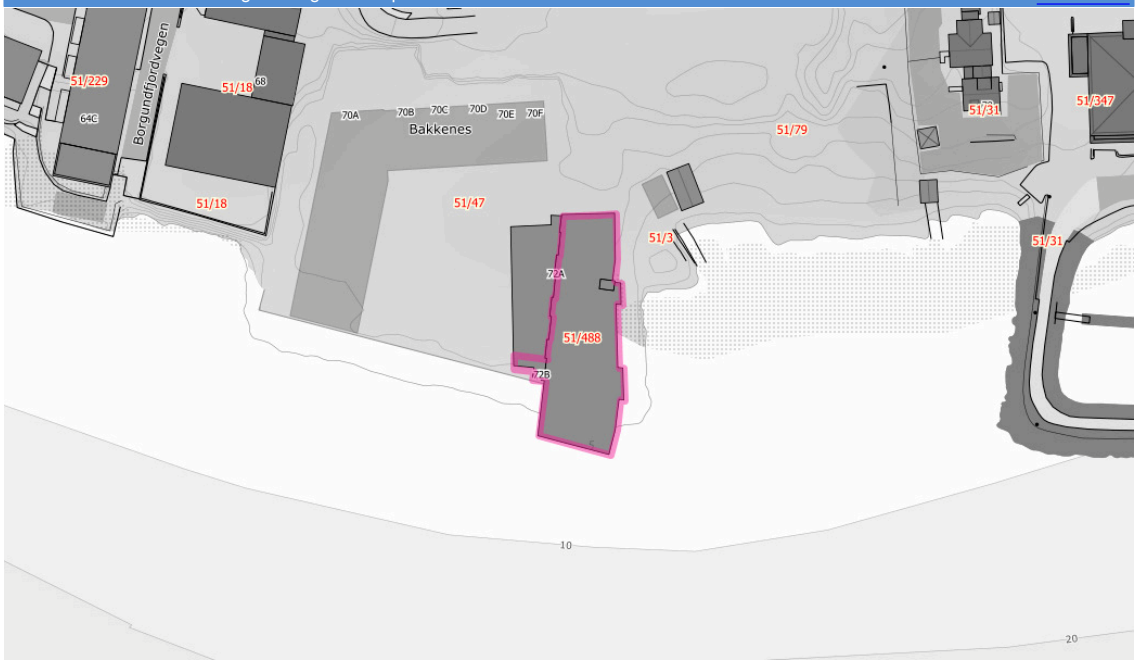
Leike- og rekreasjonsområder Gangveg

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	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

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



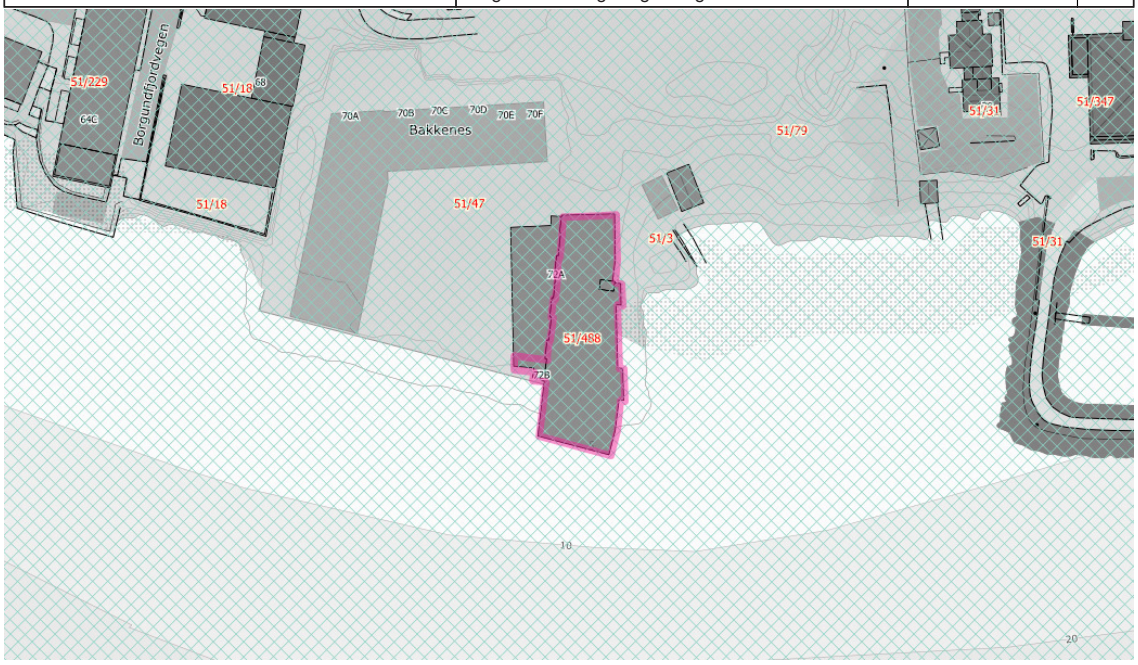
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		958.68m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

Samfunnssikkerhet

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



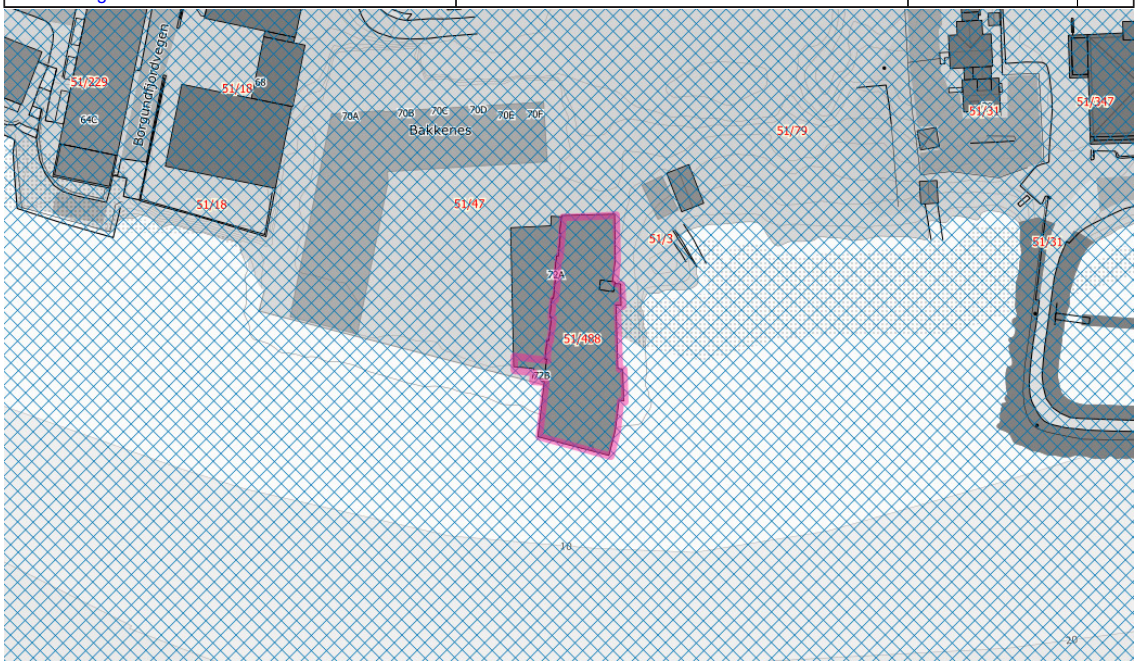
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart



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		

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

Middelhøyvann nå

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		680.4m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

Øvre estimat stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		906.83m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		837.44m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		854.27m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

1000-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		862.18m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

Middelhøyvann i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		804.23m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

Øvre estimat stormflo i år 2100

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

200-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		912.8m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

1000-års stormflo i år 2100

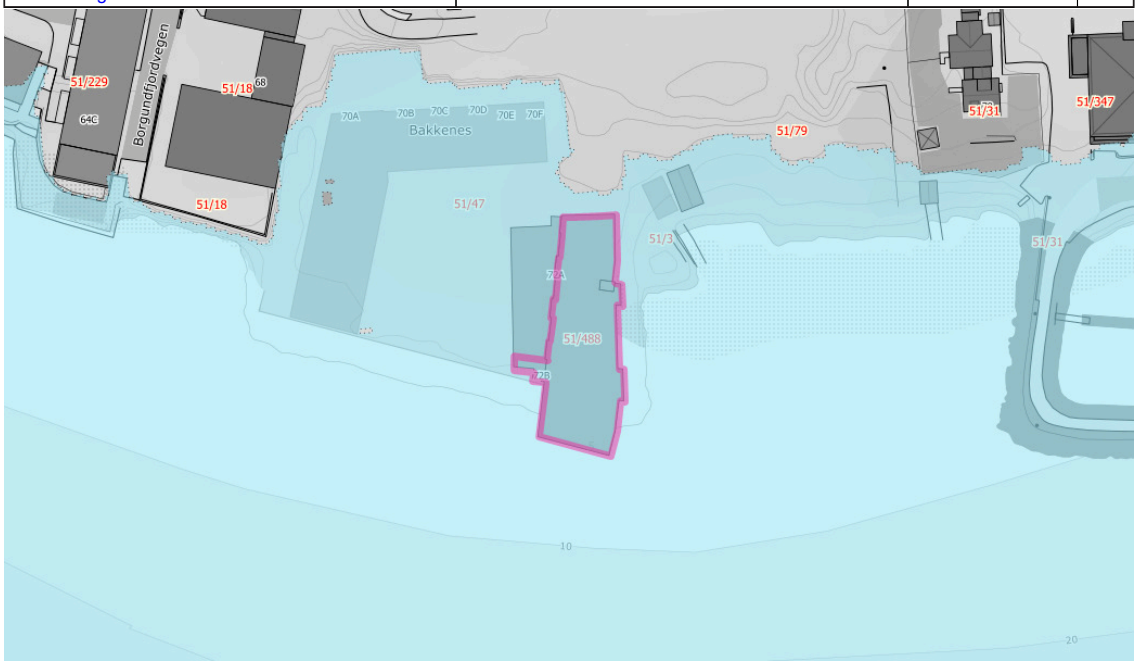
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		922.06m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart

Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		857.71m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-10-04	Kart



Øvre estimat stormflo i år 2150

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	51	488	0	0	1	958.68m^2

Bygningsflater innenfor analyseområdet (Se Matrikkelinfo for registrerte arealer)

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	948.31m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Framtidig	317.34m^2
Friluftsområde	Nåværende	568.84m^2
Fritidsbebyggelse	Nåværende	6.80m^2
Friområde	Nåværende	65.70m^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
Turvei	244.96m^2
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	713.71m^2

Datasett uten treff/status ukjent (62)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Støysoner Avinors lufthavner	Støykartlegging veg etter T-1442
Støysoner for Forsvarets flyplasser	Støysoner for Bane NORs jernbanenett
Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låssettingsplasser
Reindrift - Reindriftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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

enova

Energiattest

B

Adresse **Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374377**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301134812**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **488**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0204**

Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **59,39**

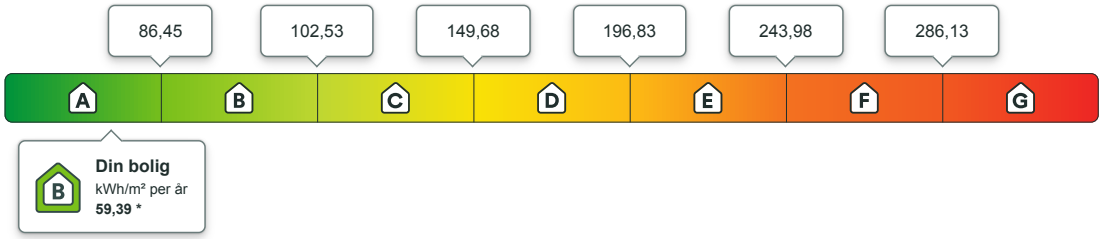
Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
7 415,55	**58,70**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND

Detaljering

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

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

Borgundfjordvegen 72A, 6017 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 9: 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 10: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

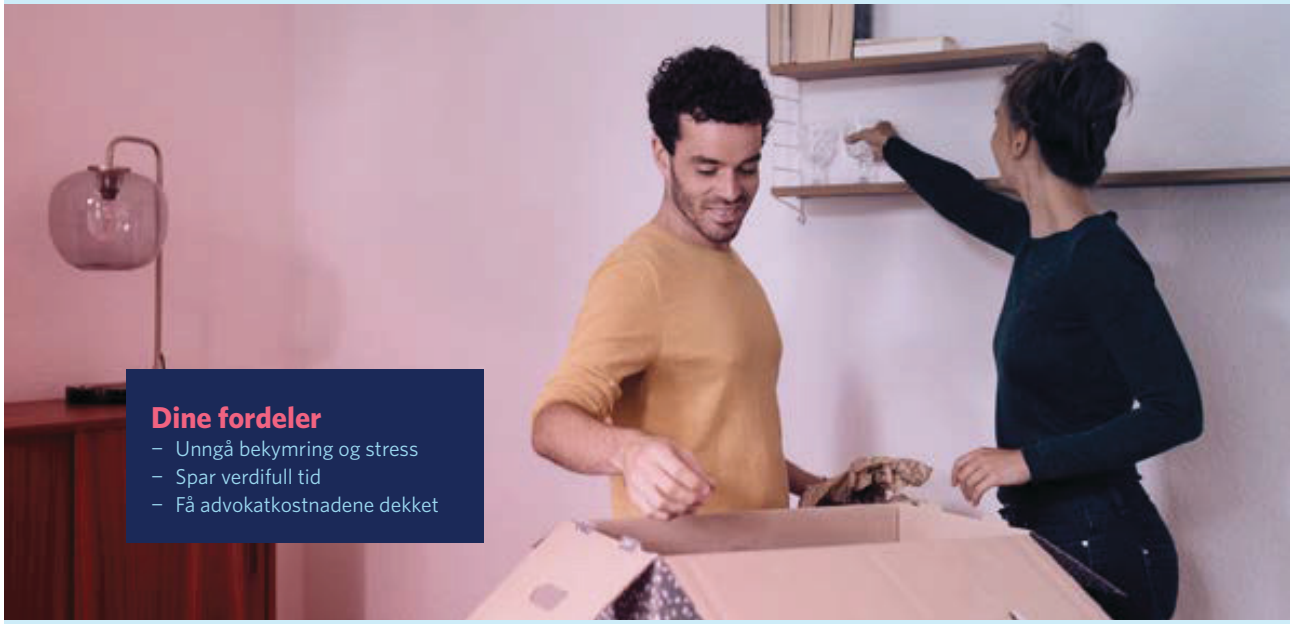
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	2-0217/26	**Kontaktperson**	Ole Christian Walderhaug
Adresse	Borgundfjordvegen 72A 6017 ÅLESUND	**Tlf**	928 06 440
		Epost	ole@notar.no
Salgsoppgavedato	29.10.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar