

PROAKTIV

Din nye utsikt?

Heis i bygget, p-plass i garasje
og nyoppusset perioden 19-22

BORGUNDFJORDVG. 85



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

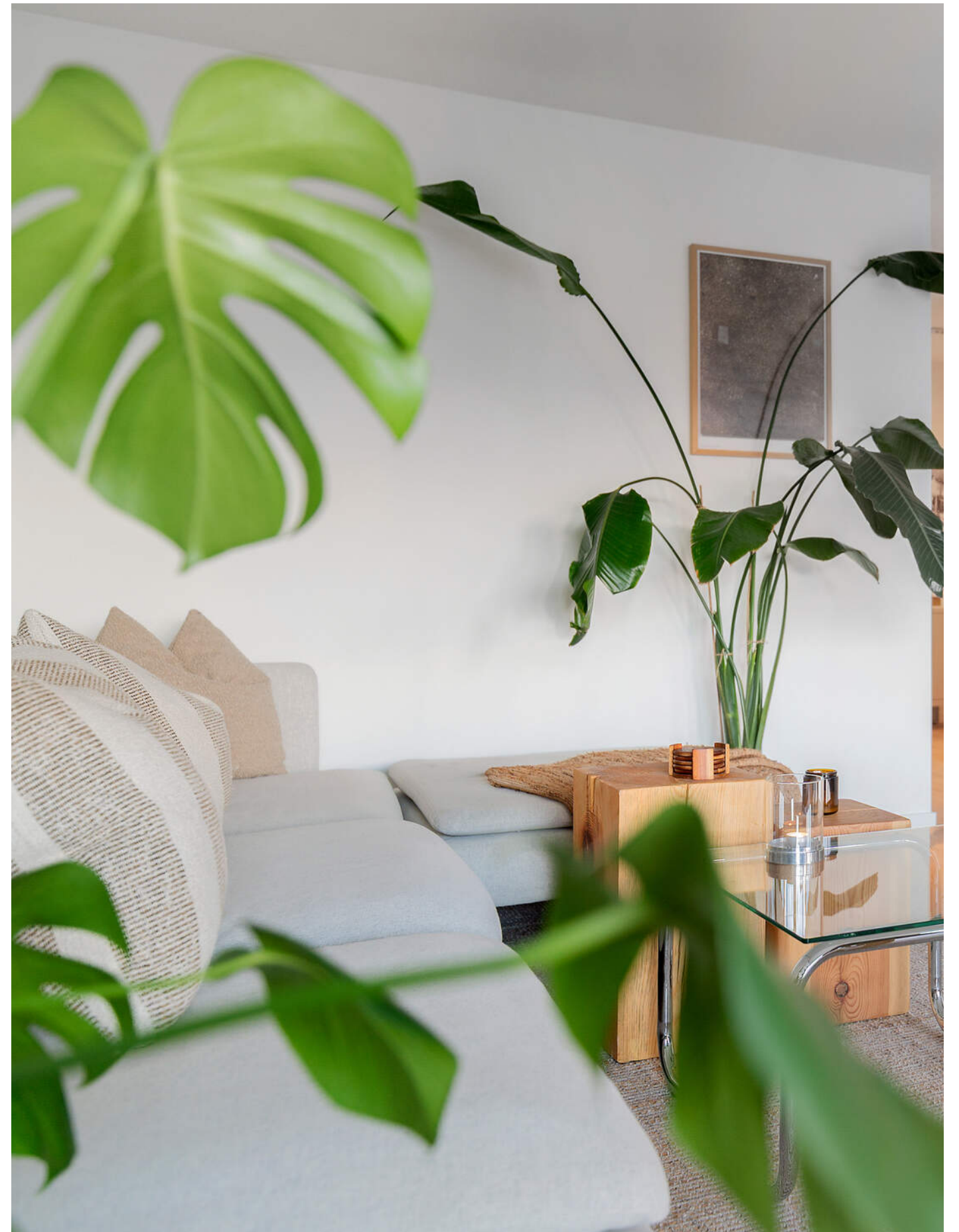
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Borgundfjordvegen 85, 6017 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 51, bnr. 336, andelsnr. 9, org.nummer 955098110 i Borettslaget Furmyr Iv AI

Prisantydning: 3.100.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 300.544,-

Totalpris: 3.410.934,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 3/2

BRA: 92 m²

BRA-i: 85 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Denne leiligheten disponerer plass med installert elbillader. I tillegg så disponerer borettslaget enkelte garasjer i parkeringskjelleren som leies ut etter ansiennitet.

Tomt: 22549 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.760,-

Felleskostnader inkl.: Nedbetaling av fellesgjeld, vaktmester, vask av fellesareal, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, drift/vedlikehold, bygningsforsikring, TV/internett.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	48	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
56	144		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



FURMYRA

Kommune: Ålesund / Område: Furmyra

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

Beliggenhet

Her på Åse ligger du sørvendt til med verden for dine føtter. Det er noe å finne på uansett hvor man snur seg, enten det er late dager på Geileberga, sandvolleyball og påfølgende bading på Sandingane eller om det er fjellturer på Hatlaåsen eller Høgkubben. Med en så sentral beliggenhet får man mer tid til det man faktisk ønsker å bedrive tiden med, tid med familien både ute og inne.

Det er flere barnehager i området hvor Tryggheim, Brisk og Åsestranda barnehage alle ligger innenfor ti minutters gange. Tryggheim ligger praktisk til og bare tohundre meter fra den flotte eiendommen.

Når barna er store nok til det store steget til ungdomsskole er dette i Spjelkavika. Fordelt på 18 klasser er det cirka 2,4 km reisevei østover som tar cirka 5-6 minutter med bil. Borgund



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Nevrohemmet Linje 13	2 min 🚶 0.1 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	25 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Obs Stormoa PostNord	16 min 🚶 1.3 km
Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.3 km

VARER/TJENESTER

🏠	AMFI Moa	16 min 🚶
🏪	Boots apotek Moa	14 min 🚶

SPORT

⚽	Åse skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏐	Sandingane sandvolleyballbaner Sandvolleyball	14 min 🚶 1.2 km
🏊	Family Sports Club Moa	14 min 🚶
🏊	EasyFit Ålesund	16 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Helse Møre og Romsdal - Ålesund Sy...	13 min 🚶
🚗	Circle K Moa	15 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



videregående skole er den nærmeste videregående skolen med yrkesfaglige studielinjer, og både Fagerlia og Latinskolen tilbyr en rekke studiespesialiserende linjer mot vest.

På vei hjem fra jobb skal du være sikker på at du ikke glemmer eller ikke rekker butikken og dagens dagligvarehandel. Det er kort vei til de aller fleste butikkene, enten det er Meny Lerstad, Spar Åsetorget eller Coop Stormoa. Her får man alt man trenger, enten det er lettvinne middager eller biffmåltid

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

for spesielle anledninger.

Det er en rekke flotte tuområder i nærhet fra eiendommen. Fra Geileberga går Fjordstien til Bogneset på gruslagt sti med trim og trivsel i fokus. Her får man sjølukt, svettelukt og høy puls i skjønn forening og er man av det spreke kaliberet tar man både en og to runder for å sikre sommerkroppen. På Hatlaåsen, rundt Lerstadvatnet eller på Høgkubben får man trimmet setemusklaturen og som belønning får man en nydelig utsikt mot fjord og fjell. De nydelige Sunnmørsalpane viser seg fra sin flotteste side på vinterhalvåret når den oransje solen lyser opp de snøkleddede toppene og virkelig gir valuta for pengene.

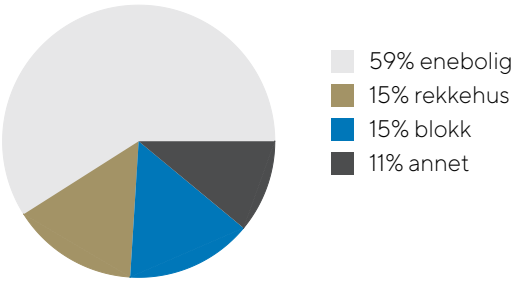
Alt i alt er dette en attraktiv beliggende leilighet med mange muligheter - kun fantasien og de tjuefire timene i døgnet setter begrensningene. Velkommen!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkbebyggelse og eneboliger.

BOLIGMASSE



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	7 min 5.2 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	6 min 2.5 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	7 min 2.6 km

BARNEHAGER

Åsestranda barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.4 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Brisk barnehage (0-5 år) 42 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL BORGUNDFJORDVG. 85

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

Parkering

Borettslaget disponerer enkelte parkeringsplasser i kjelleretasjen. Denne leiligheten disponerer plass med installert elbillader. I tillegg så disponerer borettslaget enkelte garasjer i parkeringskjelleren som leies ut etter ansinitet.

Tomtestørrelse

22 549,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte trafikkarealer, parkeringsplasser, forstøtningsmurer og noe plenarealer. Forstøtningsmur og trapp til grøntarealer på nordsiden. Det er støpt dekke som uteplass over parkeringskjeller sør på eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1977. Både leiligheten og felles bygningsdeler har vært fornyet etter byggeåret. Fasadene har vært fornyet med nye fasadeplater, vinduer og dører. Det er også oppført tilbygg med heis og nye trapper. Badet ble fornyet i 2019, innvendig fikk kjøkken/stue og delvis gang innvendig oppussing med nye overflater, nytt kjøkken i 2022.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Øvrige yttervegger er kledd med fasadeplater, noe bordkledning ved balkongene. Utvendige svalganger mot nord med rekkverk av stål og glass. Utkragede balkonger av betong mot sør. Vinduer

og vindusdører har karmen av vinyl og isolerglass. Inngangsdør av aluminium med glassfelt. flatt yttertak med desimer, taksluk og innvendige nedløpsrør. Dette er tekket med takmembran.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er påvist tegn på utettheter rundt rengjøringsføringer eller andre overganger, osv. Våtrommet





har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Malingssystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og har krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemming. Membran er smurt ned på sluk.
- Bad, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Stue/kjøkken, avtrekk: Det er kunn kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber
- Stoppekran for vann i kjøkkenbenken
- Synlige avløpsrør av plast
- Sentralavtrekk fra bad og vaskerom

- Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene
- Skjult elektrisk anlegg
- varmtvannstank på vaskerommet
- Automatsikringer
- Gulvvarme på badet
- Innfelte downlights i himlingene over kjøkken og bad
- Fiberoptisk internettlinje
- Røykvarsler og håndslukker
- Komfyrvakt på kjøkkenet
- Porttelefon med døråpner
- Heis i bygget

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 26. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte leiligheten i februar 2024, og har bodd der siden kjøpsdato til juni 2025. Leiligheten var utleid fra juni 205 til og med 30.11.2026. Selger svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, varmekabler bad. Arbeidet ble utført i 2019 av faglært (Rongve og Fylling Elektro AS): Lagt varmekabler på bad. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble badet oppusset i 2019 av ufaglært: Vegger kledd med våtromsplater, gulv flislagt, byttet baderomsmøbel, installert vegghengt toalett. Alt rørlegger arbeid ble utført av faglært som vennetjeneste.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Opplevde at lampe i tak på stue og gang kunne dimme ned lyset av seg selv, ukjent årsak.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, oppussing av kjøkken. Arbeidet ble utført i 2022 av faglært (Rongve og Fylling Elektro AS): Diverse elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken/stue. F.eks. installasjon av spotter i tak på kjøkken, strøm til kjøkkenøy/komfyr. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, ny varmepumpe. Arbeidet ble utført i 2026 av faglært (Askild Røyseth Klimaservice): Installert ny varmepumpe oktober 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. Ifølge. Årsmøteprotokoll fra mai 2026 er det vedtatt i borettslaget et låneopptak på opptil 7 millioner kroner til omtekking av tak. Det spesifiseres ikke hvilke endringer av felleskostnader dette medfører.

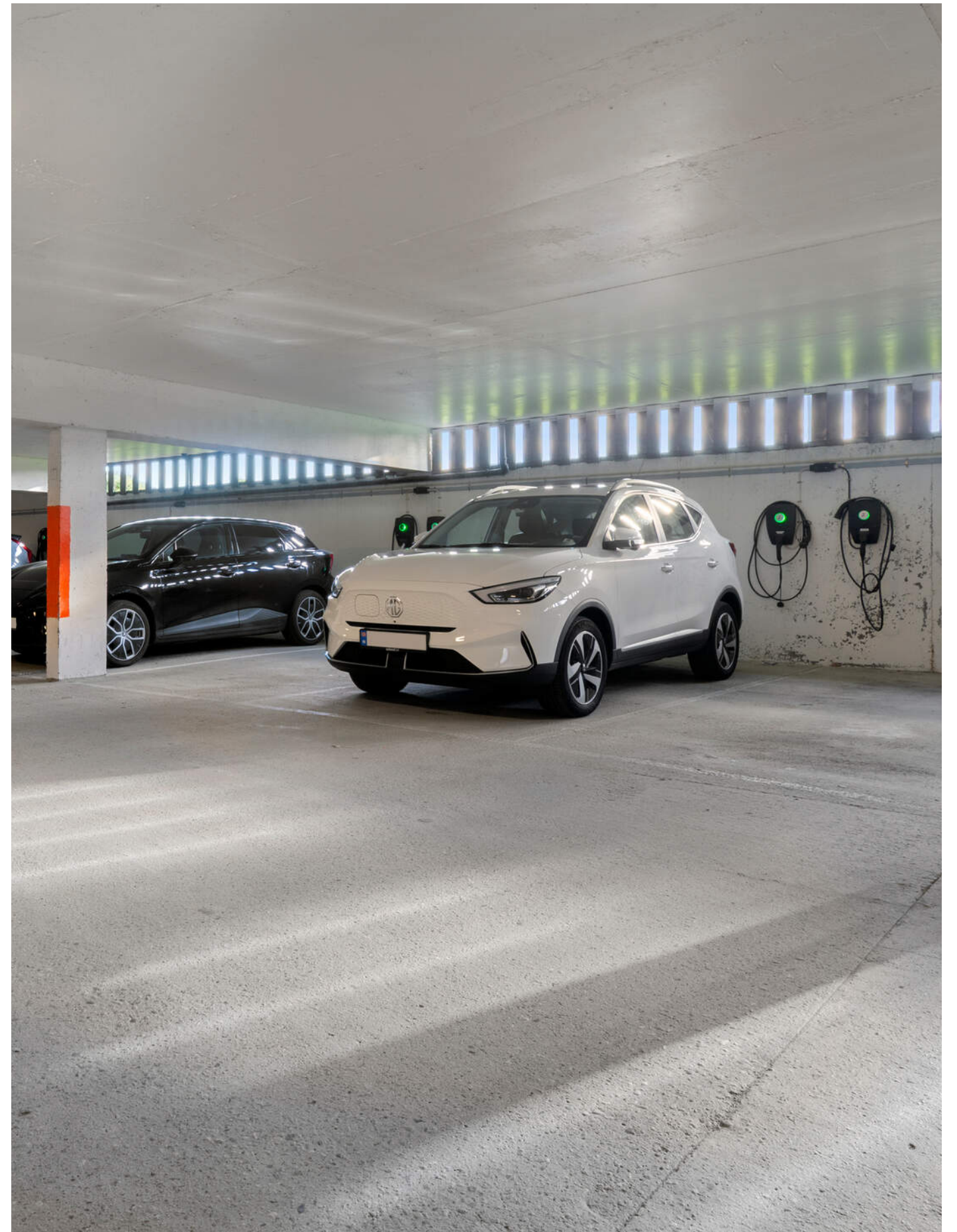
31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja. Har byttet taklampe på stue og i gang selv.





HEIS I BYGGET SOM GIR ENKEL TILKOMST TIL ALT

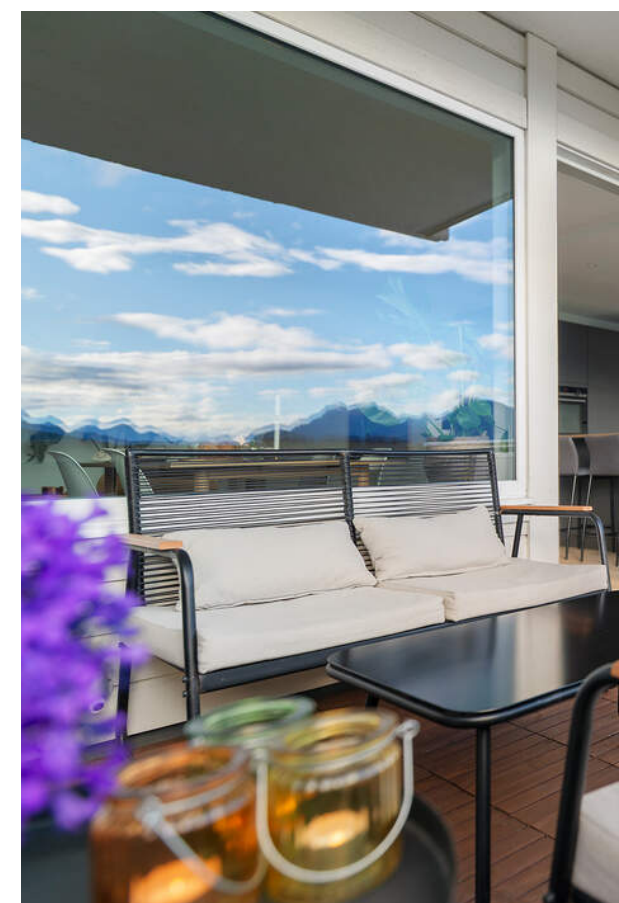
Heis i bygget og garasje med gode
parkeringsmuligheter. De med behov for
elbillading har fast parkeringsplass.





BALKONGEN ER DELVIS OVERBYGD

Solrik og utsiktsfull balkong. Denne gir gode solforhold året rundt. I og med den er delvis overbygd kan du også nyte ekte sunnmørsvær her.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og bod. I tillegg er det en fast parkeringsplass i felles garasje og en bod i tilknytning til denne, som tilhører leiligheten.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

2. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 8 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Parkering i felles garasje i kjelleren. Dagens eier har lader for elbil og har derfor fast plass i garasjen. Parkeringsplasser uten lader er felles for andelseierne. En bod i kjellaren tilhører leiligheten, og er beskrevet med BRA-e.

Standard

Velkommen til Borgundfjordvegen 85 - en flott leilighet med 2 soverom, balkong mot sør, parkeringsplass med lademuligheter i garasjeanlegg og heis i bygget.

Siden 1977 har betongblokkene og borettslaget i Borgundfjordvegen vært en stabil tilbyder av kjekke boliger. Her får du i 2026 gode egenskaper, velholdte overflater og et godt styrt borettslag. Fra du tar av fra Borgundfjordvegen blir du møtt av et ryddig bomiljø med automatisk port til garasjeanlegget, elbillader og ekstra gjesteparkeringsplass i både anlegget og på garasjetaket.

Her kan du ta heisen opp til leiligheten eller ta beina fatt opp de to etasjene. Boden befinner seg også i underetasjen og er på cirka 7 kvm med gode oppbevaringsmuligheter.

Vel oppe i leiligheten blir du møtt av en flislagt entré før du ledes videre til gangen med oppbevaringsmuligheter. Straka vegen rett frem kommer du til en innvendig bod med oppbevaringsmuligheter før du kommer videre til vaskerommet. Her er det etterhvert et oppgraderingsbehov, men har blitt holdt godt og oppgradert med blant annet ny innredning og benkeplate i senere tid.

Inne på den åpne stuen og kjøkkenet er den virkelige perlen i leiligheten. Her får du en ekstra takhøyde, store vindusflater, utgang til balkongen og en nydelig utsikt til alle årstider. Her kan du nyte oransje og rosa soloppganger på vinterhalvåret, og på sommeren har du solen fra tidlig om morgenen til godt på ettermiddagen. Balkongen er delvis overbygd som gjør at du også kan nyte frisk luft ved en ekte sunnmørssommer.



FIN PLANLØSNING MED MYE LYS OG GOD ROMFØLELSE

Planløsningen er praktisk, gir god boltreplass og gir en god romfølelse. Kom gjerne for å kjenne etter selv.





Det er lyse overflater i hele leiligheten. Hvite vegger og himling med listefri overgang, samt nytt laminatgulv av typen enstavs. På kjøkkenet har KVIK fått levere et stilrent kjøkken med lys benkeplate og grå fronter. Her får du integrerte hvitevarer, svært gode arbeidsmuligheter og mer enn nok oppbevaringsplass. Her kan du steke biften og holde besøket med selskap underveis i matlagingen. Her er det plass til at flere kutter grønnsaker og lager guacamole til fredagstacoen. Og skåler? Aldri et problem.

Det er mer enn nok plass til både spisebord og sittegruppe. Når du skal flytte deg bort i sofaen er det inkludert tv- og internett i felleskostnadene og enda en ting mindre å tenke på og bekymre seg for.

Badet er oppusset i 2019 og har flislagte gulvflater og baderomsplater på veggene. Dusjkabinett, vegghengt wc og servant med innredning. Over servanten er det også spill med lys om ansiktet trenger et ekstra lag med sminke.

De to soverommene er vendt mot nord og eksponeres for lite gjennomgangstrafikk og lite varme på kvelden. Hovedsoverommet har god plass til både dobbelseng, nattbord på hver side og oppbevaring i skyvedørgarderoben med speilfronter. Det andre soverommet har plass til gjesteseng, kontorpult og besøket.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme på badet, varmepumpe, og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket



eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

1995 - Byttet vinduene mot sør
 2007 - Fornyet fasader. Byttet vinduer mot nord, samt verandadør
 2015 - Oppført nye svalganger og heistårn mot nord, samt installert heis
 2019 - Fornyet badet
 2022 - Fornyet overflater på gulv og vegger, delvis himling, i stue/kjøkken. Nytt gulv i gangen.
 2022 - Åpnet opp mellom stue og kjøkken, montert ny kjøkkeninnredning.
 2022 - Senket himlingen over kjøkken, montert downlights.
 2026 - Montert ny varmepumpe
 2026 - Fornying av taktekking (pågå), i regi av borettslaget





LUKK OPP DIN HJERTEDØR

Entréen er flislagt. Gangen har laminat på gulvet og opphengsmuligheter. Like innenfor er det også bod hvor du kan stue unna vinterklærne.





LYS STUE MED GOD TAKHØYDE

Overflatene er pusset opp i perioden 2019-2022. Det er lyse en stavs-laminatgulv og veggfornyser på, nettopp, veggene. Betong mellom etasjene gir mindre trinnlyd og støy.







KJØKKEN FRA KVIK

Kjøkkenet er pusset opp i - du gjetter det - 2022. Med integrerte hvitevarer fra Siemens, god benkeplass, godt med oppbevaringsplass og mye lys. Her vil du trives!









NYOPPUSSET BAD

Badet har flislagte gulv med varmekabler, baderomsplater på veggene, vegghengt wc, servant med innredning, dusjkabinett og sminkespeil. En fin plass å starte og avslutte dagen.







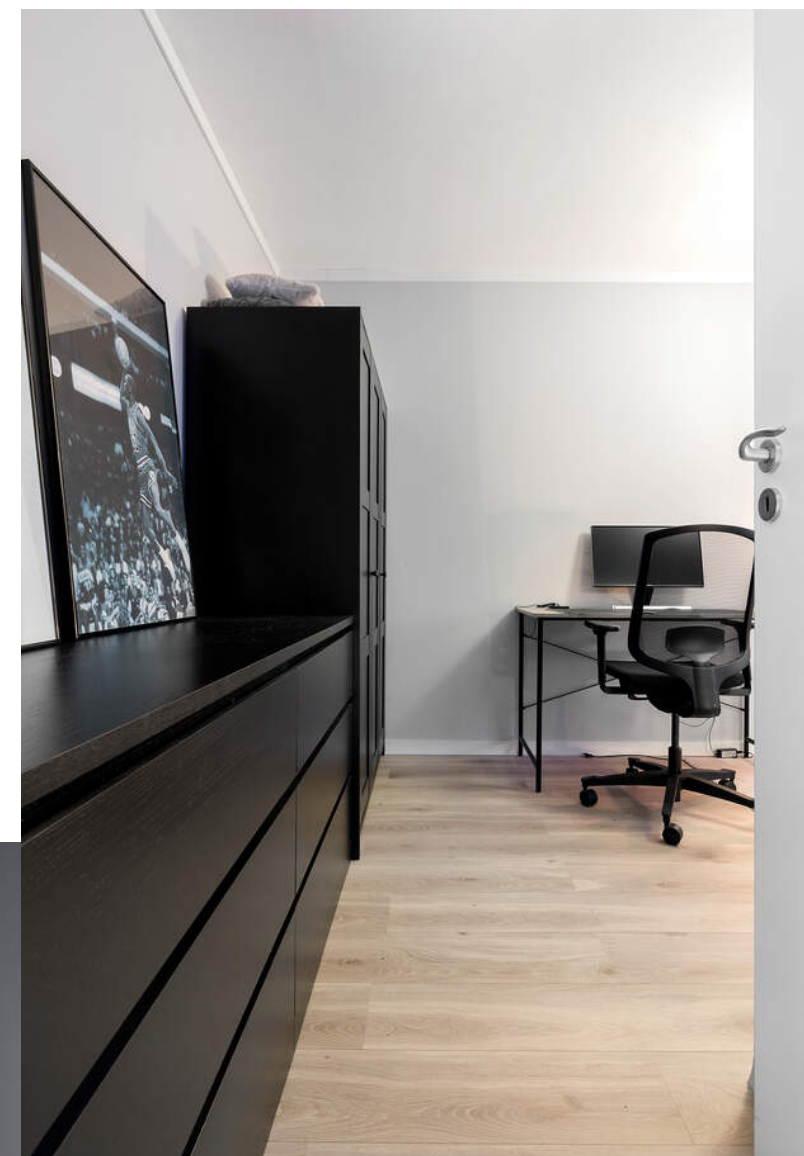
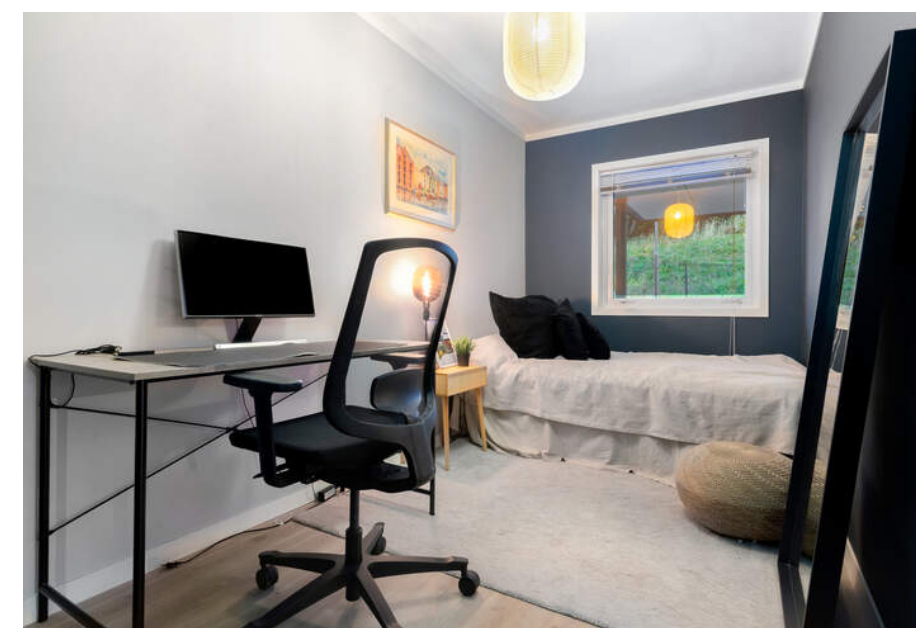
SOVEROM NUMMER EN

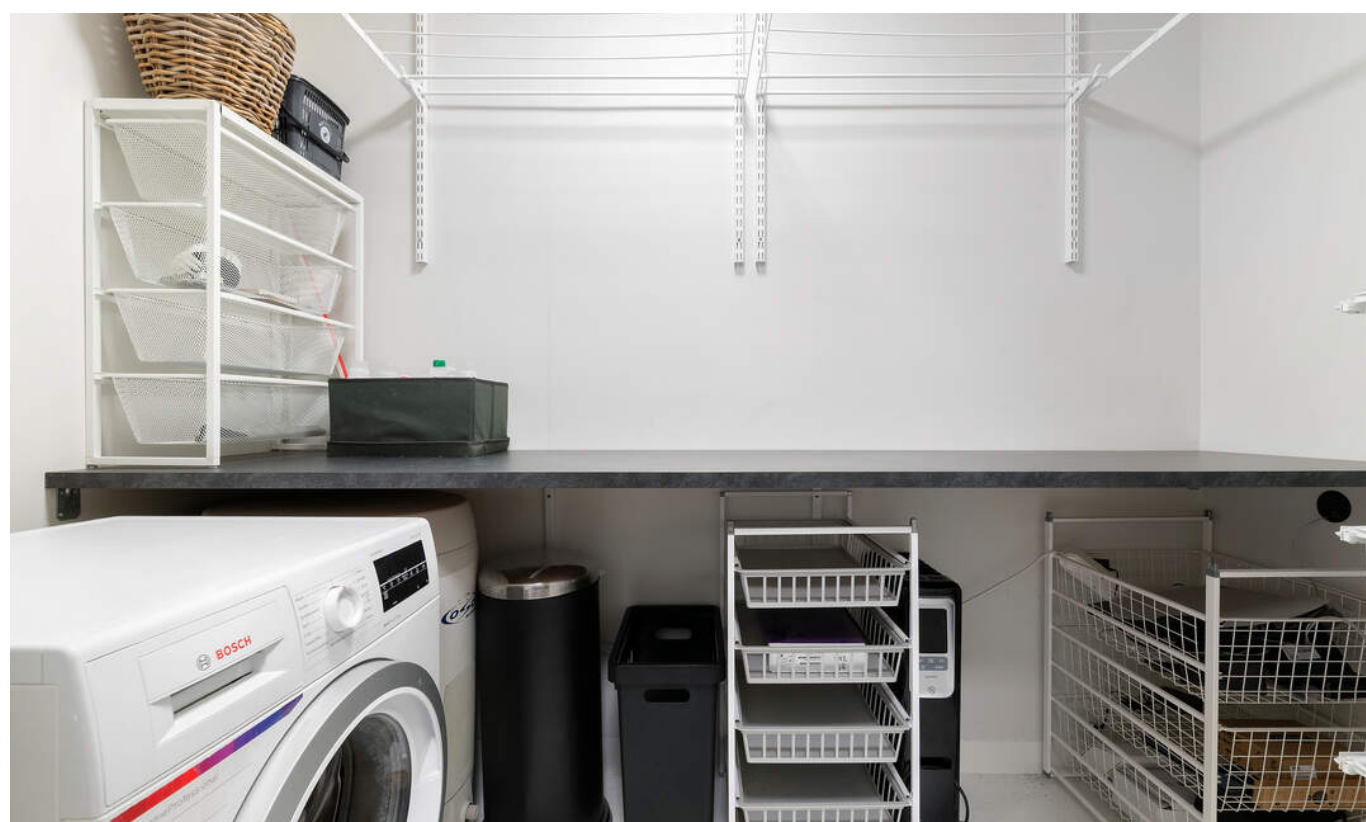
Begge soverommene ligger vendt mot nord og eksponeres for lite trafikk, lite varme og har god isolering.



OG SOVEROM NUMMER TO

Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe og det andre soverommet passer utmerket til gjester, hjemmekontor eller en arving i vekst.





EKSTRA OPPBEVARING

Det medfølger både innvendig bod og bod i garasjen. I tillegg har man vaskerom med opphengs- og arbeidsmuligheter.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn!



Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer 1120029

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
748.847,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.995.386,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

Fellesutgiftene ble økt med 7% den 01.01.2026.

Felleskostnader pr. mnd
5.760,-

Felleskostnader inkluderer
Nedbetaling av fellesgjeld, vaktmester, vask av fellesareal, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, drift/vedlikehold, bygningsforsikring, TV/internett.

Andel fellesgjeld
300.544,- per onsdag, 21. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser
Lån 1:
Bank: Husbanken
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 4,03 % flytende rente
Restsaldo: 26.736.693,-
Innfrielsesdato: 01.05.1946

Lån 2:
Bank: DNB Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 5,10 % flytende rente
Restsaldo: 3.981.194,45,-
Innfrielsesdato: 01.06.1956

Andel fellesformue
38.597,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 7.532.977,-
Driftsutgifter til sammen kr. 5.352.304,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1.046.081,-
I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr. 33.581,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 25.497.873,-.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, dernest øvrige andelseiere i OBOS, og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Borettslaget vedtok på årsmøtet i 2026 (sak 6) at styret får fullmakt til låneopptak opptil 7 millioner kroner med panteprioritet foran borettsinnskuddene for omtrekking av tak. Det planlegges omtrekking av takene med tilhørende arbeider (beslag etc.) for å sikre en god og komplett løsning. Alle nødvendige arbeider og tilpasninger inngår i leveransen er medregnet og skal utføres som en samlet leveranse. Det er lagt til grunn snarlig oppstart, med planlagt komplett gjennomføring og ferdigstillelse av 2026. Det er ikke spesifisert om/hvilke endringer av felleskostnadene dette medfører.

Vedlikehold som ble gjort i 2025:
- Oppussing av heishus på vesttaket for å stoppe lekkasje.
- Flytting av rekkverk og beslag i oppgang 85, 87 og 95 (2. etasje) grunnet feilkonstruksjon av svalgangene.
- Åpning av vegger i 1 etasje i oppgang 85, 87 og 95 for fuktsjekk, utbedring og etterisolering (samme feilkonstruksjon).
- Sjekk av kommunal kum bak vestblokka grunnet vann som rant over muren.
- Kamerakjøring av rør i oppgang 101 for å sjekke tilstand på rør og type sluker
- Vasking av fasade, pussing av beslag, heisdører m.m (skjer før 17 mai)
- Service på traktor
- Ny varmtvannstank på vaskeplassen
- Ny garasjeport i vestblokka
- Asfaltering av ødelagt asfalt
- Ny utebenk utenfor møterommet
- 2 fellesladere til elbil i garasjene
- Tv/skjerm på møterommet

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
22 549,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte trafikkarealer, parkeringsplasser, forstøtningsmur og noe plenarealer. Forstøtningsmur og trapp til grøntarealer på nordsiden. Det er støpt dekke som uteplass over parkeringskjeller sør på eiendommen.

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
I 2025 hadde styret flere møter med den nye eieren av Nevrohjemmet og håper at arbeidet med å bygge de nye leilighetene starter snarlig. Oppstartsdato avhenger av godkjenning fra Ålesund kommune. Alle beboerne fikk nytt TV – og internettutstyr når Tafjord kjøpte opp Nordvestfiber i 2025. Det var også et møte med Ålesund kommune vedrørende lav vannstand i toaletter i deler av østblokka. Styret håpte å løse dette med nye typer ventiler på taket. I 2025 ble det også gjennomført flere møter mellom styret og OBOS-prosjekt angående tak- og røprosjekt, samt møter med Entreprenører, rørleggere og ingeniører. Styret har tidligere informert om at de har gått videre med takprosjektet og stoppet opp røprosjektet.

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 6.000 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for de to boligblokkene inkl. Nevrohjem datert 13.09.1977, ferdigattest for ominnredning av fellesrom til leilighet datert 22.06.1981, ferdigattest for renovering av fasader mot nord på begge blokkene (platekledning og vindu erstattes med nye og ytterveggen etterisolert) datert 18.02.2008, og ferdigattest for svalganger og heistårn datert 25.11.2015. Det ble den 12.01.2001 gitt igangsettelsestillatelse for innsetting av låsbare porter i fellesgarasje, låsbare dører og nettingvegger. Dette arbeidet er utført, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på tiltaket. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Borettslaget og tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav fra kommunen, og da det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan det ikke bekreftes at det oppfyller alle krav. Det ble gitt positivt vedtak for bruksendring av U1 i Borgundfjordvegen 81 den 14.09.2026. Her vil det som har vært et behandlingshjem bli endret til 24 mindre leiligheter med sportsboder. Det foreligger pr. 28.10.2026 ikke igangsettelsestillatelse for tiltaket.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: En lyd- og brannklassifiserte dør like innenfor entrédøren er fjernet. Åpningen mellom stuen og kjøkkenet er utvidet i forhold til tegningen. En dør mellom kjøkkenet og vaskerommet er fjernet, og åpningen tettet. Vaskerommet er beskrevet som "bod" på tegningen. Fjerning av en klassifisert

dør kan være søknadspliktig. Døren antas å være inntegnet for å redusere støy fra fellesareal inn mot leiligheten. Endring av bod til vaskerom vil normalt være en søknadspliktig bruksendring. Boden har sluk i gulvet, fra byggeåret. Det er mulig at her opprinnelig var planlagt plass for vaskemaskin i boden. I så tilfelle er rommet en bod med opplegg for vaskemaskin, og ikke bruksendret. På grunnar sjekkpunkt tilknyttet våtrom er bod/vaskerom i denne rapporten skrevet som et vaskerom. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/51/336/1:
08.07.1977 - Dokumentnr: 3884 - Bestemmelse om veg Bestemmelse vedk. tekniske anlegg
Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket
Overført fra: Knr:1508 Gnr:51 Bnr:336
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1977 - Dokumentnr: 6632 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
BEST. OM FORKJØPSRETT
KAN IKKE ENDRES UTEN SAMTYKKE FRA HUSBANKEN
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1978 - Dokumentnr: 1913 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedk. tekniske anlegg
Rettighetshaver: Ålesund kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1977 - Dokumentnr: 6631 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/10
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

06.04.2005 - Dokumentnr: 4527 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1508 Gnr:51 Bnr:468

01.01.2020 - Dokumentnr: 1015439 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:51 Bnr:336 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 895039 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:51 Bnr:336 Snr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i "Reguleringsplan for Åse - Furmyr" fra 1970, med endringer fra 1974, og med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 27. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

300 544,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 400 544,00 (Kontraktsum totalt)
300 544,00 (Andel av fellesgjeld)

3 400 544,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 401 634,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 410 934,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til

å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marius Helseth Hansen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for

avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglere krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 12. september 1977

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 51, bnr. 336, snr. 1
- Andelsnummer 9

Markedsverdi
3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 Rapportdato: 27.10.2026 Oppdragsnr.: 13707-1783 Eiendomsverdi ref nr: ZK2398
Autorisert foretak: Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 2 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. 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 tilleggsgbygg 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 3 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Dersom den bygningsakkyndige 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.

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.

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.

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.

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

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 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1977.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Både leiligheten og felles bygningsdeler har vært fornyet etter byggeåret.

Fasadene har vært fornyet med nye fasadeplater, vinduer og dører.
Det er oppført tilbygg med heis og nye trapper.

Badet ble fornyet i 2019.
Innvendig oppussing med nye overflater i stue / kjøkken og delvis gang, montert nytt kjøkken, i 2022.
Leiligheten fremstår generelt i god stand og med lite slitasje.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.
Sluken er av eldre type. Det var ikke mulig å se slukmansjett eller membran ved sluken.

Vaskerommet er av eldre dato.
Tettesjiktet har oppnådd sin forventede levetid.
Det er påvist utetthet ved overgang mellom gulv og vegg.
Vaskerommet står foran fornying.

Vannrørene er av eldre dato, mulig fra byggeåret.
Rørene nærmer seg sin forventede levetid.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG
Pusset og malt grunnmur over terrenget.
Øvrige yttervegger er kledd med fasadeplater, noe bordkledning ved balkongene.
Utvendige svalganger mot nord med rekkverk av stål og glass.
Utkragede balkonger av betong mot sør.
Vinduer og vindusdører har karmen av vinyl og isolerglass.
Inngangsdører av aluminium med glassfelt.
Flatt yttertak med gesimser, taksluk og innvendige nedløpsrør.
Tekket med takmembran

INNVENDIG
Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene.
Malt betong, delvis sparklede og malte plater i himlingene.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.
Skyvedørsgarderober i det ene soverommet

VÅTROM
Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys over servanten.
Dusjkabinett
Vegghengt wc

Sentralavtrekk fra badet

Vaskerommet har malt gulvbelegg, sparklede og malte bygningsplater på veggene.
Laminert benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Sentralavtrekk fra vaskerommet.

KJØKKEN
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Kjøkken- øy med spiseplass mot stuen.
Komfyrvakt.
Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber
Stoppekran for vann i kjøkkenbenken
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og vaskerom.
Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i gangen.
Gulvvarme på badet
Innfelte dowlights i himlingene over kjøkken og bad
Fiberoptisk internettlinje
Røykvarsler og håndslukker. Komfyrvakt på kjøkkenet
Porttelefon med døråpner
Heis i bygget

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	92 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

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

En lyd og brannklassifisert dør like innenfor entredøren er fjernet.
Åpningen mellom stuen og kjøkkenet er utvidet i forhold til tegningen.
En dør mellom kjøkkenet og vaskerommet er fjernet, åpningen er tettet.
Vaskerommet er beskrevet som "bod" på tegningen.

Fjerning av en klassifisert dør kan være søknadspliktig.
Døren antas å være inntegnet for å redusere støy fra fellesareal inn mot leiligheten.

Endring av bod til vaskerom vil normalt være en søknadspliktig bruksendring.
Boden har sluk i gulvet, fra byggeåret.
Det er mulig at her opprinnelig var planlagt plass for vaskemaskin i boden.
I så tilfelle er rommet en bod med opplegg for vaskemaskin, og ikke bruksendret.
På grunn av sjekkpunkt tilknyttet våtrom er bod / vaskerom i denne rapporten beskrevet som et vaskerom.

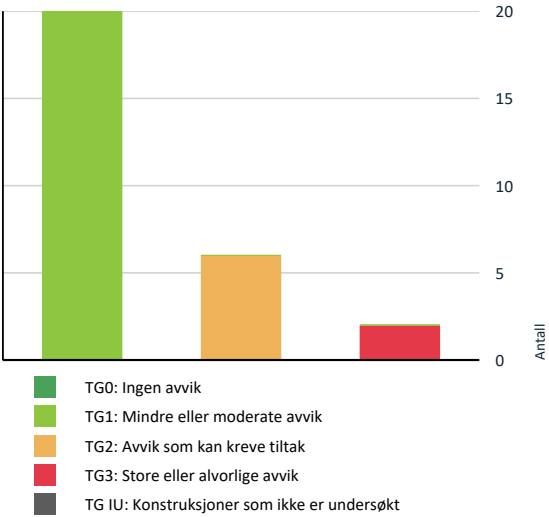
Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



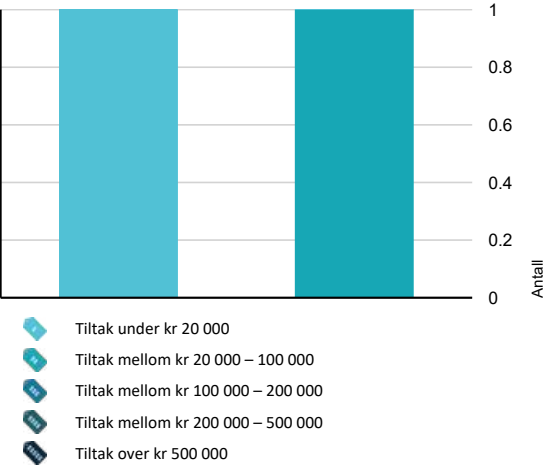
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.** [Gå til side](#)
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.**

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår generelt som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering			
1995	Modernisering	Byttet vinduene mot sør	
2007	Modernisering	Fornyet fasader. Byttet vinduer mot nord, samt verandadør	
2015	Modernisering	Oppført nye svalganger og heistårn mot nord, installert heis	
2019	Modernisering	Fornyet badet	
2022	Modernisering	Fornyet overflater på gulv og vegger, delvis himling, i stue/ kjøkken. Nytt gulv i gangen.	
2022	Modernisering	Åpnet opp mellom stue og kjøkken, montert ny kjøkkeninnredning	
2022	Modernisering	Senket himlingen over kjøkken, montert downlihgts	
2026	Modernisering	Montert ny varmpumpe	
2026	Modernisering	Fornyng av taktekking, pågår, i regi av borettslaget	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av pvc og to lag isolerglass fra 1995 og 2007

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør av metall mot trapperommet. Fra byggeåret. Verandadøren har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass. Fra 2007.



Entredør av metall



Verandadør med karmen og dørblad av pvc

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utkraget, overbygd balkong av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot sør. Dekke av plastfliser. Rekkverk av betong og fasadeplater Levegg av fasadeplater

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Rekkverket er utført iht gjeldende krav i byggeåret, men er for lavt iht dagens regelverk. Målt høyde ca 90 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 100 cm høyde.

INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulvene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Sparklede og malte plater på veggene. Malt betong, delvis sparklede og malte plater i himlingene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av støtstøpt betong Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger på byggets 3 plan over bakkenivå. Radonmåling er derfor lite relevant, og er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad. Dørbladene ble byttet i 2024

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe i det ene soverommet

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2019. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Bad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, sparklede og malte plater i himlingen

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk. Dette er ikke iht gjeldende regelverk.

Det anbefales å være oppmerksom ved bruk, og å fortsette å dusje i tett dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet. Trolig fra byggeåret. Ikke synlig slukmansjett og smøremembran ved sluken. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vannnett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Sluken er av eldre type og er ikke tilpasset dagens membransystemer. Slukmansjett og membran er ikke synlig under klemringen. Det kan ikke dokumenteres samsvar mellom denne typen sluk, og dagens smøremembransystem. Dette gir forhøyet risiko for lekkasjer, eksempelvis ved tett sluk eller tilbakeslag.



Plastsluk av eldre type i gulvet

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil med lys over servanten. Dusjkabinett Vegghengt wc

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Badet har sentralavtrekk. Det er ikke luftespalte under døren. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon og begrense ventileringen.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, stue. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom, i stor grad fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er av eldre dato og er oppført iht tidligere regelverk. Grunnet alder er vaskerommets vannrette funksjon i dag usikker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2 ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sparklede og malte bygningsplater på veggene. Malt betong i himlingen.

2 ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Malt gulvbelegg på gulvet. Målt lokalt fall til sluk, ca 1:100 på deler av gulvet Deler av gulvet har fall ca 1:200

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 10 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Gulvet har fall til sluk, men deler av gulvet har for lite fall iht gjeldende regelverk.

2 ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet. Tettesjikt av gulvbelegg . Gulvbelegget er klemt mot sluken. Tettesjikt av maling på veggene. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 25 mm

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Sluken er av eldre dato, trolig fra byggeåret. Sluken er plassert under varmtvannstanken og er derfor vanskelig tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon. Tettesjiktet på både gulv og vegger er av eldre dato, gulvbelegget antas å være fra byggeåret. Tettesjiktet har oppnådd sin forventede levetid. Det er påvist en utetthet ved overgang gulv / vegg, trolig der det tidligere har vært en dør mot kjøkkenet. Dersom det søles mye vann, eller det står vannspeil over gulvet, vil vann kunne lekke inn ved utettheten. Det anbefales å fornye hele vaskerommet, inkludert sluk.

Kostnad er lagt til under sjekkpunkt "generell" og er derfor satt til minste interval, under 20 000 kroner, her.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utetthet mellom gulv og vegg

2 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra vaskerommet

2 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, bod. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 11 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Kjøkken- øy med spiseplass mot stuen.
Komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avtrekk med kullfilter fungerer fint for dagens eier.
Opplevelsen kan variere med kokemønster.

For å gi TG 1 iht NS 3600 må avtrekksluften føres ut av huset.



Avtrekksviften er integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber
Stoppekran for vann i kjøkkenbenken

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene er av eldre dato, ca 49 år.

Rørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Stoppekran for vann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og vaskerom.
Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Luft til luft varmepumpe

TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 120 liter fra 2007 på vaskerommet

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank på vaskerommet

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

El anlegget har vært utvidet og fornyet etter byggeåret.

Siste el - tilsyn er utført 06.06.2023.

Det foreligger samsvarserklæringer for "innstallasjon baderom" og "oppgradering sikringsskap" datert 2019 og for utvidelser i fbm nytt kjøkken i 2022, begge fra Rongve og Fylling elektro.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det finnes ikke samsvarserklæringer fra før 2019.

Det er usikkert hvorvidt det er utført elektrisk arbeid mellom 1999 og 2019.

Før 1999 ble det ikke utstedt samsvarserklæringer.



Sikringsskap med automatsikringer



Siste el- kontroll i 2023

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukker

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 12 av 23

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 13 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/85 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 andelsbolig

Kr 3 350 000

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 uten fradrag		3 350 000
Tillegg for andel fellesformue	+	38 597
Fradrag for andel felles gjeld	-	300 544
Konklusjon markedsverdi		3 100 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med balkong i boligblokk med garasje og heis. Fint beliggende i et etablert boligområde i Furmyra. Barneskole og bussholdeplass finnes i nærheten. Ca 2 km til Moa/Spjelkavik, ca 12 km til Ålesund sentrum. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundfjordvegen 105 ,6017 ÅLESUND 78 m² 1973 2 sov		08-04-2026	3 200 000	3 450 000	81 395	3 531 395	45 274
2	Borgundfjordvegen 83 ,6017 ÅLESUND 74 m² 1976 1 sov		26-06-2025	2 750 000	3 075 000	232 000	3 307 000	44 689
3	Borgundfjordvegen 103 ,6017 ÅLESUND 76 m² 1973 2 sov		04-03-2026	3 100 000	3 400 000	81 393	3 481 393	44 633
4	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
5	Borgundfjordvegen 83 ,6017 ÅLESUND 69 m² 1977 1 sov		18-12-2025	2 900 000	2 900 000	228 688	3 128 688	42 280
6	Borgundfjordvegen 91 ,6017 ÅLESUND 75 m² 1977 1 sov		24-03-2025	2 600 000	2 875 000	234 000	3 109 000	41 453
7	Borgundfjordvegen 93 ,6017 ÅLESUND 70 m² 1977 1 sov		03-02-2026	2 700 000	2 710 000	227 514	2 937 514	39 696
8	Borgundfjordvegen 95 ,6017 ÅLESUND 82 m² 1977 2 sov		14-04-2025	2 650 000	2 650 000	276 000	2 926 000	34 023

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.

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader. Inkl grunnpakke TV og internett	Kr.	64 328
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500
Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	3 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

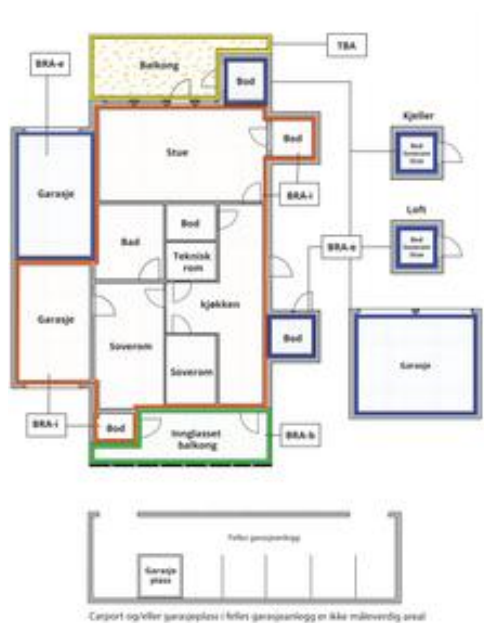
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong stv (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 åpne 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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 18 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	85			85	8
Kjeller		7		7	
SUM	85	7			8
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod		
Kjeller		Bod i tilknytning til garasjen	

Kommentar

Parkering i felles garasje i kjelleren.
Dagens eier har lader for el - bil og har derfor fast plass i garasjen.
Parkeringsplasser uten lader er felles for andelseierne.
En bod i kjelleren tilhører leiligheten. Denne er beskrevet med BRA - e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En lyd og brannklassifisert dør like innenfor entredøren er fjernet. Åpningen mellom stuen og kjøkkenet er utvidet i forhold til tegningen. En dør mellom kjøkkenet og vaskerommet er fjernet, åpningen er tettet. Vaskerommet er beskrevet som "bod" på tegningen.

Fjerning av en klassifisert dør kan være søknadspliktig.
Døren antas å være inntegnet for å redusere støy fra fellesareal inn mot leiligheten.

Endring av bod til vaskerom vil normalt være en søknadspliktig bruksendring. Bodene har sluk i gulvet, fra byggeåret. Det er mulig at her opprinnelig var planlagt plass for vaskemaskin i boden. I så tilfelle er rommet en bod med opplegg for vaskemaskin, og ikke bruksendret. På grunn av sjekkpunkt tilknyttet våtrom er bod / vaskerom i denne rapporten beskrevet som et vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny varmepumpe. Røyseth Klimaservice
Elektrisk arbeid i fbm nytt kjøkken. Rongve og Fylling elektro

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 19 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Marius Helseth Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	336		1	22548.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Borgundfjordvegen 85							
Hjemmelshaver Borettslaget Furmyr Iv Al							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET FURMYR IV AL	955098110	H0202	Obos	Hansen Marius Helseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	59 300 21.10.2026	100	38 597 31.12.2025	300 544 21.10.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		3 986 695 Samlet innskuddskapital:	6 376 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	236 299 Langsiktig gjeld (+):	+ 27 648 347
Disponible midler:		3 750 396 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	34 025 147

Kommentar

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 20 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Furmyra. Barneskole og bussholdeplass finnes i nærheten. Ca 2 km til Moa/Spjelkavik, ca 12 km til Ålesund sentrum. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Åse - Furmyr" fra 1970, med endringer fra 1974.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte trafikkarealer, parkeringsplasser, forstøtningsmur og noe plenarealer. Forstøtningsmur og trapp til grøntarealer på nordsiden. Støpt dekke som uteplass over parkeringskjeller sør på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.09.1977		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	31.12.1970	Med endringer fra 1974	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.1973		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	27.04.2005		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1783

Befaringsdato: 26.10.2026

Side: 21 av 23

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Borgundfjordvegen 85 , 6017 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 336
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 minimumsinholdet 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.

Undersøkelsenivå 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 branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Borgundfjordvegen 85, 6017 ÅLESUND

21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Borgundfjordvegen 85

Borgundfjordvegen 85

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Bodd i bolig fra kjøpsdato til juni 2025. Har vært utleid siden da til 30.11.26

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1120029

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Marius Helseth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Varmekabler bad

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varmekabler på bad.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Rongve og Fylling ELEktro AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Oppussing bad

2.2.2Årstall

2019

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppussing av bad: vegger kledd med våtromsplater, gulv flislagt, byttet baderoms møbel, installert vegghengt toalett. Alt rørlegger arbeid ble utført av faglært som vennetjeneste.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

Side 2



5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Opplevde at lampe i tak på stue og gang kunne dimme ned lyset av seg selv, ukjent årsak.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Oppussing kjøkken

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken/stue. F.eks. installasjon av spotter i tak på kjøkken, strøm til kjøkkenøy /komfyr.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rongve og Fylling elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Ny varmepumpe

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny varmepumpe oktober 2026.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Askild Røyseth Klimaservice

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Ifølge. Årsmoteprotokoll fra mai 2026 er det vedtatt i borettslaget et låneopptak på opptil 7 millioner kroner til omtekking av tak. Det spesifiseres ikke hvilke endringer av felleskostnader dette medfører.

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



opplyse om dette her.

Har byttet taklampe på stue og i gang selv.

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73108666



Energiattest



Adresse Borgundfjordvegen 85, 6017 ÅLESUND	
Dato for energimerking 27.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-374751
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 179023393
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 336
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0201



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 referanseklime 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 1977	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 92,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime 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 avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 131,85



Borgundfjordvegen 85, 6017 ÅLESUND

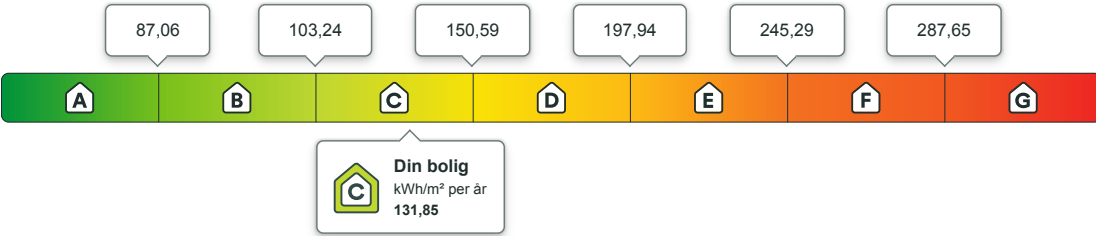


Energi

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 standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrasket 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 10 912,92	kWh/m² per år 128,39
--------------------------------	--------------------------------

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 85, 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



HUSORDENSREGLER

Borettslaget Furmyr IV AL

Vedtatt i styremøte den 00.00.00

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00-07:00, alle dager. Det skal være alminnelig ro hele dager på søndager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, fortrinnsvis mellom kl. 08:00-20:00 på hverdager og kl. 11:00-18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Dersom det skal utføres arbeid på leiligheten som skaper støy og dersom vann og/eller strøm må stenges, skal dette informeres om til alle beboerne i god tid.

Lek og støy i trappegangen skal unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i inngangsparti, trapperom, ganger, lekeområder eller andre fellesareal. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Risting og lufting av tøy eller tepper over balkongrekkverk eller vindu er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4. Parkering

Alle garasjer skal brukes til biler og ikke til lagring av møbler eller annet utstyr. Brannfarlige gjenstander skal ikke oppbevares i garasjen.

Beboer som har mer enn 1 bil må parkere bil nr. 2 i vestgarasjen. Eventuell bil nr. 3 skal alltid parkeres utendørs på garasjetaket foran vestblokka.

Biler som er for høye til å kjøre inn i garasjeanleggene, må parkeres på garasjetaket foran vestblokken. Bobiler/større varebiler må søke og godkjennes av styret for rett til parkering på garasjetaket. Tilhenger, båter og campingvogner er det ikke tillatt å parkere på garasjetaket.

Alle biler skal parkeres innenfor oppmerkede striper både i garasjeanleggene og på garasjetaket. Det skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse eller til hinder for beboerne. Det skal heller ikke sperres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøytebil, drosjer og lignende.

Beboere er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til disse reglene. Kjøretøy på gjesteparkering som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk for eiers regning.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, annet fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i borettslagets dunker. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Kartong og papir må brettes sammen og legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal legges i egen avfallsdunk. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Kort til Bingsa kan fås ved henvendelse til styreleder og skal leveres tilbake sammen med kvittering etter bruk.

Det er forbudt å kaste ting i toalettet som kan forårsake tett avløp, som for eksempel ribbefett.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, film/foliering på innglasset balkong, parabol, varmepumpe, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre.

Vedtekter

for Furmyr IV borettslag org nr 955 098 110.

Tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.04.1974, sist endret den 27.04.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furmyr IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Nevrohjmnet i Ålesund rett til å eie inntil en av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfeillesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og 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.

(2) 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6536
BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. mai kl. 12:00 og lukker 18. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6536>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årsmøtet starter 15. mai, og fristen for å avgi stemme er 18. mai. Møtet gjennomføres digitalt.

I tillegg arrangerer vi et fysisk informasjonsmøte:

- **Dato:** 13. mai
- **Tid:** kl. 18:00
- **Sted:** Møterommet

Her vil styret gå gjennom sakene, og beboere får anledning til å stille spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av revisor
6. Låneopptak til tak

7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Torkil Rasmussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Rune Håvold og Sondre Wang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning_Borettslaget_Furmyr_IV_AL.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

- 3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 6

Låneopptak til tak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret planlegger et låneopptak opptil kr 7 millioner for omteking av taket.

Kortfattet informasjon til generalforsamling – planlagt arbeid

Det planlegges omteking av takene med tilhørende arbeider (beslag etc) for å sikre en god og komplett løsning. Alle nødvendige arbeider og tilpasninger inngår i leveransen er medregnet og skal utføres som en samlet

leveranse. Det er lagt til grunn snarlig oppstart, med planlagt komplett gjennomføring og ferdigstillelse i løpet av 2026. Kostnader innenfor det anleggsbudsjettet som er lagt til grunn.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til låneopptak opptil 7 millioner kroner med pante prioritet foran borettsinnskuddene for omtekking av tak.

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torkil Rasmussen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Eikeset
- Rune Håvold
- Rune Næss Slatlem

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Grete Juliebø
- Beret Hole-Drabløs

- Håvard Holen
- Oddvar Slotsvik
- Robert Larsen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabeth Roald
- Marianne Sjøli
- Turid Støbakk Lillebø

Sak 9
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Torkil Rasmussen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari Gaaseide

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Styret konstituerte seg i juni 2025, og har hatt 5 fysiske styremøter, og ukentlig digital kontakt. I tillegg til flere fysiske møter med OBOS og andre aktører.

4 leiligheter har skiftet eier.

- Styret har hatt flere møter med den nye eieren av Nevrohjemmet og håper at arbeidet med å bygge de nye leilighetene snart starter. Oppstartsdato avhenger av godkjenning fra Ålesund kommune.
- Alle beboere fikk igjen nytt tv- og internettutstyr når Tafjord kjøpte opp Nordvestfiber i 2025.
- Møte med Ålesund kommune vedrørende lav vannstand i toaletter i deler av østblokka. Vi håper å løse dette med nye typer ventiler på taket.
- Styret har i tillegg hatt flere møter med OBOS-prosjekt angående tak- og rørprosjekt, samt møter med Entreprenører, rørleggere og ingenører. Som informert har styret gått videre med takprosjektet og stoppet rørprosjektet. Styret jobber med å få refundert beløp brukt på rørprosjektet.

Vedlikehold som er gjort:

- Oppussing av heishus på vesttaket for å stoppe lekkasje.
- Flytting av rekkverk og beslag i oppgang 85, 87 og 95 (2. etasje) grunnet feilkonstruksjon av svalgangene.
- Åpning av vegger i 1 etasje i oppgang 85, 87 og 95 for fuktsjekk, utbedring og etterisolering (samme feilkonstruksjon).
- Sjekk av kommunal kum bak vestblokka grunnet vann som rant over muren.
- Kamerakjøring av rør i oppgang 101 for å sjekke tilstand på rør og type sluker
- Vasking av fasade, pussing av beslag, heisdører m.m (skjer før 17 mai)
- Service på traktor
- Ny varmtvannstank på vaskeplassen
- Ny garasjeport i vestblokka
- Asfaltering av ødelagt asfalt
- Ny utebenk utenfor møterommet
- 2 fellesladere til elbil i garasjene
- Tv/skjerm på møterommet

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 7% fra 01.01.26 for å kunne bygge kapital til fremtidige prosjekt og den forventede økningen på kommunale avgifter og forsikring. Store deler av egenkapitalen ble igjen flyttet til høyrentekonto.

BORETTSLAGET FURMYR IV AL
ORG.NR. 955098110, KLIENTNR. 6536

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 445 822	2 721 095
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 046 081	1 496 419
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-739 408	-769 882
Innsk. øremerk. bankkto		-2 100	-1 810
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		304 574	724 727
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 750 396	3 445 822
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 986 695	3 612 412
Kortsiktig gjeld		-236 299	-166 590
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 750 396	3 445 822

BORETTSLAGET FURMYR IV AL					
ORG.NR. 955098110, KLIENTNR. 6536					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 987 272	6 932 880	6 951 000	7 334 854
Ladeinntekter elbil		48 026	42 783	30 000	30 000
Andre inntekter	3	497 679	383 092	308 000	308 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 532 977	7 358 755	7 289 000	7 672 854
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-33 905	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-1	0	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	6	-29 008	-20 916	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-287 885	-274 733	-289 000	-300 000
Konsulenthonorar		-618 572	-40 402	-15 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-638 731	-497 339	-824 000	-856 000
Forsikringer		-415 945	-387 884	-461 000	-464 000
Kommunale avgifter	8	-1 568 703	-1 471 094	-1 617 000	-1 737 800
Energi/fyring	9	-227 520	-253 148	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-699 265	-809 489	-620 000	-572 000
Andre driftskostnader	10	-615 655	-653 860	-671 500	-584 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 352 304	-4 642 770	-5 011 500	-5 208 900
DRIFTSRESULTAT					
		2 180 673	2 715 985	2 277 500	2 463 954
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	124 119	80 398	68 000	60 000
Finanskostnader	12	-1 258 711	-1 299 964	-1 333 000	-1 203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 134 592	-1 219 566	-1 265 000	-1 143 000
ÅRSRESULTAT					
		1 046 081	1 496 419	1 012 500	1 320 954
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 046 081	1 496 419		

BORETTSLAGET FURMYR IV AL			
ORG.NR. 955098110, KLIENTNR. 6536			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	55 033 595	55 033 595
Tomt		630 000	630 000
Andre varige driftsmidler	14	0	1
Øremerkede bankinnskudd		109 029	72 595
SUM ANLEGGSMIDLER		55 772 624	55 736 191
OMLØPSMIDLER			
Forsukdsbetalte kostnader		56 745	202 404
Andre kortsiktige fordringer	15	356 024	302 340
Driftskonto OBOS-banken		461 544	534 708
Sparekonto OBOS-banken		3 112 382	561 333
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 011 627
SUM OMLØPSMIDLER		3 986 695	3 612 412
SUM EIENDELER			
		59 759 319	59 348 603

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 107 * 100	10 700	10 700
Opptjent egenkapital	25 487 173	24 441 092
SUM EGENKAPITAL	25 497 873	24 451 792

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 544 413	28 283 821
Borettsinnskudd	17	6 376 800	6 376 800
Annen langsiktig gjeld	18	103 934	69 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 025 147	34 730 221

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	136 501	-7 895
Påløpte renter	99 798	111 859
Påløpte avdrag	0	62 661
Annen kortsiktig gjeld	0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD	236 299	166 590

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 759 319	59 348 603
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	39 326 500	39 326 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 07.04.2026
Styret i Borettslaget Furmyr Iv Al

Torkil Rasmussen	Rune Næss Slatlem	Merethe Møll Olsen
Marianne Lindis Eikeset	Kari Gaaseide	

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	6 167 004
Garasje	161 868
Tv/internett	658 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 987 272

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Ålesund kommune	332 429
Borgund Lions Club/ leie	8 433
NETBET	117
Nøkler	4 000
Enova støtte	150 000
UTLEIE	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	497 679

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	-220 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-29 008
SUM REVISJONSHONORAR	-29 008

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-228 957
Drift/vedlikehold VVS	-64 006
Drift/vedlikehold elektro	-11 056
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 537
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 971
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-638 731

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-407 518
Vann- og avløpsgebyr	-879 051
Renovasjonsgebyr	-282 134
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 568 703

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-227 520
SUM ENERGI / FYRING	-227 520

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 611
Annet driftsmateriale	-10 071
Vaktmestertjenester	-350 652
Renhold ved firmaer	-133 875
Andre driftskostnader	-3 179
Kontor- og datarekvisita	-20 700
Trykksaker	-648
Andre kontorkostnader	-389
Telefon, annet	-5 085
Porto	-1 200
Drivstoff	-26 946
Vedlikehold biler/maskiner	-10 359
Kontingenter	-22 000
Bank- og kortgebyr	-2 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-615 655

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	96 922
Renter bank	24 600
SUM FINANSINNTEKTER	124 119

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 258 711
SUM FINANSKOSTNADER	-1 258 711

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 19...	24 773 908
Heis tilbygg 2014-16 med fradrag av tilskudd fra Husbank og Nevrohjemmet	30 259 687
SUM BYGNINGER	55 033 595

Tomten er kjøpt for kr 630 000.
Gnr.51/bnr.336
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor	
Tilgang 2015	229 375
Avskrevet tidligere	-229 374
	<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt Ålesund kommune og Borgund Lions Club/ leie	356 024
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	356 024

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-33 000 000
Nedbetalt tidligere	4 716 179
Nedbetalt i år	739 408
	-27 544 413
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-27 544 413

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-6 376 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 376 800

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-103 934
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-103 934

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 376 800
Pantelån	27 544 413
TOTALT	33 921 213

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	55 033 595
Tomt	630 000
TOTALT	55 663 595

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Organisasjonsnummer: 955098110

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 12:00 til 18. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

- Forslag til vedtak:

Torkil Rasmussen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

- Forslag til vedtak:

Rune Håvold og Sondre Wang er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

- Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Låneopptak til tak

Styret planlegger et låneopptak opptil kr 7 millioner for omtekking av taket.

Kortfattet informasjon til generalforsamling – planlagt arbeid

Det planlegges omtekking av takene med tilhørende arbeider (beslag etc) for å sikre en god og komplett løsning. Alle nødvendige arbeider og tilpasninger inngår i leveransen er medregnet og skal utføres som en samlet leveranse. Det er lagt til grunn snarlig oppstart, med planlagt komplett gjennomføring og ferdigstillelse i løpet av 2026. Kostnader innenfor det anleggsbudsjettet som er lagt til grunn.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til låneopptak opptil 7 millioner kroner med pante prioritet foran borettsinnskuddene for omtekking av tak.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Torkil Rasmussen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torkil Rasmussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Eikeset (33 stemmer)

Rune Håvold (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Eikeset

Rune Håvold

Rune Næss Slatlem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Beret Hole-Drabløs (43 stemmer)

Håvard Holen (42 stemmer)

Anne Grete Juliebø (41 stemmer)

Robert Larsen (38 stemmer)

Oddvar Slotsvik (42 stemmer)

Følgende stillede til valg:

Beret Hole-Drabløs

Håvard Holen

Anne Grete Juliebø

Robert Larsen

Oddvar Slotsvik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Elisabeth Roald (43 stemmer)

Marianne Sjøli (43 stemmer)

Turid Støbakk Lillebø (40 stemmer)

Følgende stille til valg:

Elisabeth Roald

Marianne Sjøli

Turid Støbakk Lillebø

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Torkil Rasmussen (45 stemmer)

Følgende stille til valg:

Torkil Rasmussen

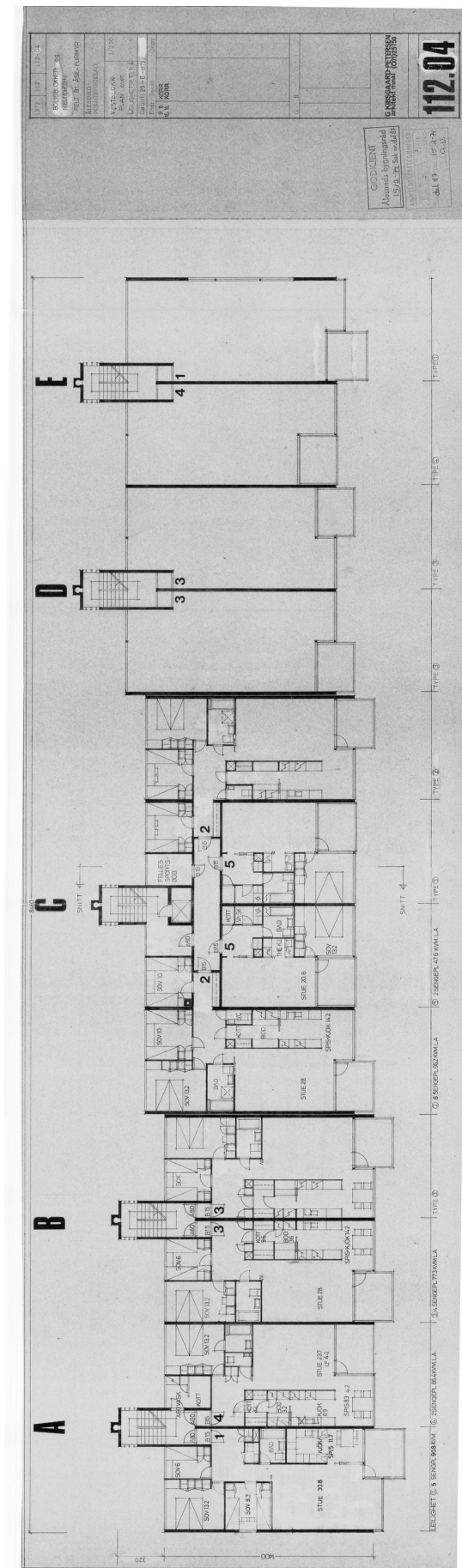
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kari Gaaseide (43 stemmer)

Følgende stille til valg:

Kari Gaaseide



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

✓

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Furemyr, 6010 Spjelkavik			51	336	
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato		Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	2 boligblokker inkl. nevrohjem	30.8.73, 28.11.74 611/73 11/74		dato 15.2.74, 10.6.78 840/74	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag		Kongensgt. 11		25 691	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ark. Gunnar Kibsgaard-Petersen		Grimmergt. 2		25 260	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ing. Ole Tangen		c/o Jernbeton, 6017 Åsestranda		44 063	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 13.9.77

Kjell Fjærtøft
Bygningssjefen

Ark. Gunnar Kibsgaard-Petersen
av. Ing.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeldyveymyndighet

☒ Helserådet v/Ragna

☒ Driftsadv. v/Huseby

☒ Feiemester Pedersen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

✓

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Furemyr			51	336-337	
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato		Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Omnredning til leiligh.	Boligblokk	23/4-81.		dato 6/5-81 Brev sak	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag A/L		Kongensgt. 11, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
G.Kibsgaard Petersen		Grimmergt. 2, 6000 Ålesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 22/6-81.

Kjell Fjærtøft
Bygningssjefen

Arnvid Godøy
ingeniør

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeldyveymyndighet

☒ Feiemester

☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

20 Feb, 2008 12:46

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Sivilarkitekter Kibsgaard - Petersen AS
Postboks 138 Sentrum

Saksbehandler:
Tove Andersen
Tlf 70 16 26 30

6001 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.
TA/06/429-10/ 51/336

Dato:
18.02.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06	Grunnkrets nr.: 0607
Adresse:	Gnr. 51 Bnr. 336	
Søknad av:	16.02.06	
Tiltakets art:	Fasadeendring	
Tiltakshaver:	Furmyr 4 Borettslag AL	
Ansvarlig søker:	Kibsgaard – Petersen	
Byggetillatelse:	07.03.06, del.sak nr. 224/06	
Igangsettingstillatelse	02.04.07	
Midlertidig brukstillatelse:		

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
Lars Roger Lundanes
fagleder

Tove Andersen
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentrålbord	Besøksadresse:			
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00		Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.no:	942.953.119
pos@notat@alesund.kommune.no					

Kibsgaard-Petersen AS
Grimmergata 2

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

6002 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.
PB/14/1208-16/GBR - 51/336

Dato:
25.11.2015

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

**GNR. 51 BNR. 336 -FERDIGATTEST - SVALGANGER OG HEISTÅRN - BL
FURMYR IV AL - BORGUNDEFJORDVEGEN 97 M/FL.**

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 51 Bnr. 336	Borgundfjordvegen
Søknad av:	24.02.14	
Tiltakets art:	Nye svaleganger mm.	
Tiltakshaver:	BL Furmyr IV AL	
Ansvarlig søker:	Kibsgaard- Petersen ark. AS	
Byggetillatelse:	01.07.14	
Igangsettingstillatelse	25.08.14	
Midlertidig brukstillatelse:	10.11.15	

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

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentrålbord	Besøksadresse:			
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Vilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	4200.49.49999
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					



Skalér As
Borgundvegen 691
6017 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/8812, 26/104717	L42 51/336	14.09.2026

Gbnr. 51/336 - Vedtak - Borgundfjordvegen 81 - Bruksendring

Behandling:	
Delegert sak nummer: 1230/26	Dato: 14.09.2026

Tiltak:	Bruksendring, endring i bærende konstruksjon, fasade, lydskilde, våtrom, brannskille og byggeteknisk innstallasjon
Byggested:	Gbnr. 51/<336 Borgundfjordvegen 81
Areal:	BRA: 1062,1m² BYA (nytt): 32,85m² %-BYA: 29,65%
Tiltakshaver:	ALBERT AARØE HOLDING AS
Ansvarlig søker:	Skalér As
Søknad komplett:	01.09.2026

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert u-grad og søknad om bruksendring av U1 i eksisterende bygning. Sportsbodene er plassert på kote + 13,5, og tiltaket er godkjent i samsvar med vedlagte tegninger, og avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen. Vi godkjenner unntak fra TEK17 kapittel 14, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Det forutsettes at eksisterende avkjørsel utbedres i henhold til Statens vegvesen sin handbok N100 før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis, se høringssvar til Møre og Romsdal fylkeskommune, som er vegeier i saken.

Hjemmelen for å godkjenne søknaden er plan- og bygningsloven § 21-4 og § 19-2.

Tillatelsen gjelder ikke før gebyret er betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd.

Merknader fra eier av gbnr. 51/335 og 334 og eier av gbnr. 51/335 er ikke imøtekommet.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte:	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709

Saksopplysninger

- For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:
- Åse – Furmyr, endret reg. ved område B 1, m/best., gjeldende fra 25.07.1874.
 - Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til blokkbebyggelse.

Tiltaket medfører endret bruk av eksisterende adkomst. Avkjørselen er regulert i den aktuelle saken.
Det foreligger forhåndsuttalelse fra virksomhet for Vann og avløp, datert 18.02.2026.

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Vi har mottatt merknader. Eier av gbnr. 51/335 og 334 og eier av gbnr. 51/335 har kommet med merknader.

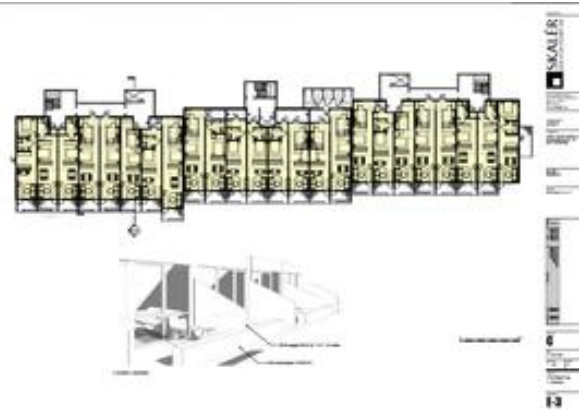
Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt hos oss 25.05.2026 . Søknaden var komplett 01.09.2026.

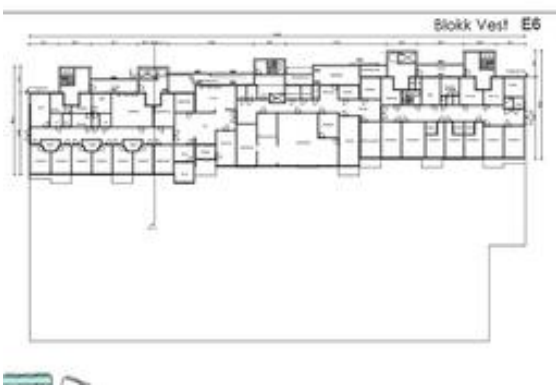
Det er søkt om bruksendring av U1 i Borgundfjordvegen 81. Arealet er i dag godkjent som behandlingssenter og ønskes bruksendret til 24 mindre leiligheter med tilhørende sportsboder. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a) og d) og § 19-2.

Totalt %-BYA er 29,65%.

Plantegninger



Ny plantegning



Eksisterende plantegning

Uttalelser fra andre myndigheter:**Møre og Romsdal fylkeskommune:**

«MERKNADER TIL DISPENSASJONSSØKNADEN

Planfaglege merknader

Tiltaket vil føre til betydeleg fortetting ved etablering av 24 nye bueiningar. Vi meiner det ikkje er tilstrekkeleg greidd ut korleis behovet for uteoppghaldsareal og leikeareal vert ivareteke. Sjølv om saka gjeld ei rammesøknad, framstår løysingane som grove og mangelfulle sett opp mot den vesentlege auken i talet på bueiningar og det vurderingsgrunnlaget som ligg føre.

Sidan alle einingane har utgang direkte til terreng, ligg det til rette for private uteplassar. Det er likevel ikkje skildra korleis dette er tenkt løyst. Det er viktig å sikre ein tydeleg overgang mellom private og felles/offentlege areal, til dømes gjennom beplantning eller liknande tiltak, samt å etablere private uteoppghaldsareal i tilknyting til fasadane. Bygget har i hovudsak glassfasadar, og private uteplassar vil kunne redusere innsyn og skape ein god buffer. Dette vil bidra til å skape attraktive bueiningar på bakkenivå og er avgjerande for eit godt bumiljø.

Det må også sikrast tilstrekkeleg leikeareal i tråd med krava i kommuneplanens arealdel.

Vi minner om at plan- og bygningslova § 27-8 stiller krav til tilstrekkeleg uteoppghaldsareal. Dette er særleg viktig når tiltaket, som får konsekvensar for planområdet, vert gjennomført ved dispensasjon. I dette tilfellet kunne det vore vurdert om planendring var ei meir føremålstlenleg løysing.

Samferdsel

Tiltaket vil føre til auka bruk av avkøyrse frå fv. 6216, og sidan avkøyrsele er regulert vil kommunen vere vedtaksmynde. Det vil vere nødvendig å vurdere forholda på staden ut ifrå føreseigna i veglova § 43 og Statens vegvesen si handbok N100. Dette gjeld krav til geometrisk utforming, tekniske detaljer, friskt og generelt vedlikehald av avkøyrsele.

Sikt i avkøyrsele til gang- og sykkelvegen er mindre tilfredsstillande på grunn av terreng og støttemur i siktsona. Slik avkøyrsele er opparbeidd i dag, er ikkje minimumskrav til friskt tilfredsstilt. For at trafikktryggleik for mjuke trafikantar skal vere tilstrekkeleg varetaken må siktforholda bli utbetra.

Vi ber kommunen stille følgande vilkår for dispensasjon:

- Avkøyrsele må vere opparbeidd i tråd med følgande krav:
- Sikt i avkøyrsele må bli utbetra før midlertidig bruksløyve.

Vi gjer merksam på at manglande vilkår kan gi grunnlag for klage, jf. veglova § 1 a.

Konklusjon

Viser til merknadane ovanfor. Ber om at kommunen setter vilkår for avkøyrsele, og at det sikrast tilstrekkeleg eigna og gode uteoppghaldsareal, både privat og felles. Leikeareal må oppfylle krava i kommuneplanen sin arealdel.»

Statsforvalteren i Møre og Romsdal:

«Bakgrunn

Søknad om bruksendring av underetasje av eksisterande bustadblokk frå behandlingssenter til bustad er sendt på høyring. I samband med tiltaket er det søkt om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Det er for nye tiltak vurdert BYA. Auke i BYA vil vere frå om lag 29,5% til 32,85%. Det er søkt om etablering av 24 nye bueiningar.

Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

Helse og miljø, bukvallitet

Det blir lagt til rette for større mengde relativt små bueiningar. Vi gjer merksam på at tilrettelegging for små bueiningar i slikt omfang aukar behovet for kompenserande kvalitetar som gode uteoppghaldsareal. Dette gjeld både private uteoppghaldsareal (eigen plass knytt til bueininga) og lett tilgjengelege fellesareal med god opphaldskvalitet.

Vi er utrygge på i kva grad søknaden legg til rette for eigne uteoppghaldsareal for dei omsøkte bueinigane, men det kan sjå ut som bustadane mot sør vil få dør direkte ut til køyre-/parkeringsareal utan særskilt tilrettelegging. Vi gjer merksam på at mangelfulle løysingar på desse tilhøva i praksis kan bety forringing av bukvallitet for både nye og eksisterande bebuarar.

Barn og unge

Vi føreset at evt. vedtak om godkjenning av søknaden sikrar opparbeiding av leiketilbod som

skissert, med rekkjefølgjevilkår om opparbeiding innan nye bustadar kan takast i bruk.

Planfagleg

Hensikt med berekning av utnyttingsgrad er mellom anna å sjå relasjonen mellom bustadmasse, uteareal, infrastrukturbelastning m.m.. For blokkbebyggelse gir ikkje %-BYA eit godt svar på desse tilhøva, og andre tilnærmingar for berekning, som til dømes %-BRA, gir betre svar på reell belastning.

Vi minner om at dispensasjon ikkje kan gis dersom omsyna bak føreseigna det blir dispensert frå blir sett vesentleg til side, vidare må det vere klar overvekt av fordelar dersom dispensasjon kan gis. Fordelane som skal tilleggast vekt gjeld primært samfunnsmessige omsyn av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter. Vi gjer merksam på at begge vilkåra i pbl. §19-2 må vere oppfylte innan kommunen kan gi dispensasjon. Korleis dispensasjonsvilkåra er oppfylte skal grunngjevast. Vi syner til Statsforvaltaren sin dispensasjonsrettleiar for nærare skildring av vilkår og vurderingar.

Dispensasjonsrettleiar 2022

Konklusjon

Statsforvaltaren er kritisk til vesentleg auke i reell utnytting av bustadtomta. Ikkje som fotavtrykk/BYA, men buareal og mengde bueiningar, utan at tilstrekkeleg uteoppghaldsareal av god kvalitet blir opparbeidd.

Vi føreset at leikeareal blir opparbeidd innan nye bueiningar kan takast i bruk.

Vi ber om å få vedtaket tilsendt.»

Statens vegvesen:

«Vår vurdering

Det er lagt til rette med fortau langs Borgundfjordvegne og bussholdeplasser like ved avkjørselen til blokkene. Videre er det gode gang- og sykkelvegforbindelser til skole, barnehage, forretninger mv. på Moaområdet. Vi har ingen merknader til at det gis dispensasjon i samsvar med søknaden.»

Søkers tilsva:

Møre og Romsdal fylkeskommune

«Angående private uteplasser var det i utgangspunktet tenkt avsatt 2 meter foran hver boenhet til privat uteplass, som kunne innredes etter eget ønske. Etter uttalelsen har tiltakshaver foreslått å etablere dekke på terreng, 2 meter ut fra yttervegg. I mellom hver boenhet vil det etableres skillevegger, og i front er det planlagt blomsterkasser. Tiltaket er forsøkt illustrert under.»



Etter dialog med kommunen har søker ved innsending av søknad ansett foreslått leikeareal som akseptabelt. Søker anser at forslaget ivaretar loven på en god måte, og forslaget bør godkjennes

«Dagens utkjørsel er uoversiktlig mot vest. Spesielt gjelder dette syklistene som sykler på gang- og sykkelveien. I og med at eiendommen allerede i dag har mange boenheter, bør avkjørselen utbedres. Tiltakshaver vil bidra til å utbedre situasjonen slik den er i henhold til kommunens retningslinjer for avkjørsler. Bildet under viser hvordan muren er tenkt kuttet, og terrenget endres tilsvarende, slik fri sikt mot vest ivaretas. Mot øst er sikten svært god i dag.



Vi anser at tiltaket ivaretar privat og felles uteareal, og utbedring av trafikksituasjonen på en god måte. Møre og Romsdal fylkeskommune ber også om at lekeareal etableres i henhold til kommunenplanen. Det er ikke mulig å få til kvartalslekeplass på eiendommen innenfor de økonomiske rammene, og vi mener dette ikke bør stanse tiltaket. Som nevnt var dette også avklart med kommunen i forhåndskonferansen.»

Statens vegvesen

«Statens vegvesen uttaler at det i umiddelbar nærhet er busstopp og fortau, og at de ikke har noen merknader til at det gis dispensasjon til tiltaket.»

Statsforvalteren i Møre og Romsdal

«Først og fremst vil vi påpeke at økningen var på 32,85m², det var ikke en økning på 3,35 prosentpoeng, som de skriver. BYA er 29,5% i dag. Den økes til 29,65%, altså kun 0,15%.

Mangelen på en klar plan for private uteareal samsvarer med uttalelsen fra Møre og Romsdal fylkeskommune, og ble kommentert der. Barn og unge ble kommentert av Møre og Romsdal fylkeskommune. Vi håper svaret vi ga der vil være tilfredsstillende.

Vi anser at vårt forslag om opparbeiding av lekeareal vest for blokka som et svært godt tiltak. Det er behov for nye lekeareal, da eksisterende lekeareal enten er erstattet av asfalt eller har forfalt. Området som tidligere ble brukt til fotballbane egner seg ikke til ballspill, og har neppe blitt brukt i nevneverdig grad de siste årene.»

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Du har søkt om dispensasjon fra regulert u-grad. Søknaden er begrunnet med at:

«Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad – plan- og bygningsloven § 19-2

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad (u = 0,49).

Eiendommen har et brutto tomteareal på 25 260 m². Beregningsgrunnlaget viser et eksisterende gulvareal på 18 315 m², som gir en utnyttelsesgrad på 0,725. Tiltaket omfatter oppføring av sportsboder med et samlet gulvareal på 28 m². Etter tiltaket blir samlet gulvareal 18 343 m², tilsvarende en utnyttelsesgrad på 0,726.

Tiltaket medfører dermed en økning i utnyttelsesgraden på kun 0,001, noe som utgjør en helt marginal endring av eiendommens samlede utnyttelse.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen om utnyttelsesgrad er å sikre en forsvarlig arealutnyttelse, tilstrekkelige uteoppholdsarealer og gode bokvaliteter. Oppføring av 28 m² sportsboder på en tomt på 25 260 m² endrer ikke områdets karakter, bebyggelsesstruktur eller kvaliteten på utearealene i nevneverdig grad. Tiltaket beslaglegger et svært begrenset areal, og eiendommen vil fortsatt ha store sammenhengende utearealer.

Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Sportsbodene er nødvendige for å

etablere funksjonelle boliger ved bruksendring til 24 boenheter og bidrar til tilfredsstillende oppbevaringsmuligheter for beboerne. Tiltaket har ingen merkbar innvirkning på omgivelsene eller den faktiske arealutnyttelsen.

På denne bakgrunn vurderes hensynene bak reguleringsbestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.»

Bygningsmyndighetens vurdering

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd at bygningsmyndigheten kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Videre påpekes det i bestemmelsens andre ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene.

Det må vurderes om tiltaket medfører at hensynet som ligger bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir «vesentlig» satt til side, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Med uttrykket «vesentlig satt til side» menes det at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19.

Hensynet bak regulert utnyttelsesgrad er å sette rammer for hvor mye av en tomt som kan bebygges. Utnyttelsesgraden er dermed et virkemiddel for å ivareta utsikt, boligmasse og luft- og lysforhold i området.

I den aktuelle saken fremgår det av gjeldende reguleringsplan at felt B1 skal bebygges med blokkbebyggelse, der den maksimale u-graden er u=0,49. Det omsøkte tiltaket medfører en u-grad på u=0,726, noe som indikerer et relativt stort avvik av den maksimale utnyttelsen for den aktuelle eiendommen. Vi vurderer at en økt utnyttelsesgrad kan påvirke bokvaliteten på eiendommen og nærområdet for øvrig, samtidig som et avvik kan undergrave gjeldende plan som informasjons- og styringsdokument. Dette trekker i retning av at det omsøkte tiltaket setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.

På den andre siden er eiendommen allerede bebygd med to boligblokker. Søker opplyser at u-graden per dags dato er u=0,725, noe som tilsier at det omsøkte tiltaket kun medfører en beskjeden økning av eiendommens utnyttelse i den aktuelle saken. I den konkrete saken medfører den omsøkte bruksendringen av eksisterende underetasje at det oppføres sportsboder på vestsiden av eiendommen. Utklippet til høyre viser at de omsøkte sportsbodene kun har et fotavtrykk på 28m², noe som fremstår som et mindre tiltak sammenlignet med allerede etablert bygningsmasse. Vi vurderer at sportsbodene ikke påvirker lys- luft og solforholdene på eiendommen eller nærområdet for øvrig på en negativ måte. Dette trekker i retning av at det omsøkte tiltaket ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.



Vi viser til flyfotoet til høyre, som illustrerer allerede eksisterende bebyggelse på eiendommen. Sett i lys av at fotavtrykket til sportsbodene er av beskjedne karakter og den allerede eksisterende bebyggelsen på eiendommen, vurderer vi at overskridelsen ikke påvirker bokvaliteten, herunder utsikt og avstand til nabobebyggelse og naboeiendommer, på en negativ måte. Dette trekkes også i retning av at det omsøkte tiltaket ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.



Vi har sendt saken på høring til regionale og statlige myndigheter i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1. Fylkeskommunen og statsforvalteren stiller spørsmål ved om det er tilrettelagt for tilstrekkelig uteareal og lekeareal i den aktuelle saken. Søker informerer om at det vil opparbeides lekeplass mot vest og reetablere fotballen mot vest. Vi viser til vurderingen av uteoppholdsareal nedenfor og legger vekt på at det fremdeles er tilstrekkelig ubebygde areal rundt bygningskroppene, se flyfotoet ovenfor. Vi vurderer derfor at vedtaket sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, samt at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene ivaretas, jf. plan- og bygningsloven § 1-1.

Etter en helhetsvurdering legger bygningsmyndigheten vekt på at det gjelder en beskjedne økning av utnyttelsen på den aktuelle eiendommen sammenlignet med allerede etablert situasjon, at sportsbodene er av mindre karakter og at det fremdeles er tilstrekkelig ubebygde areal rundt bygningskroppene. På bakgrunn av dette vurderer vi at det aktuelle tiltaket ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Videre må det også vurderes om fordelene ved tiltaket er «klart større enn» ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Det påpekes i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19 at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Ordlyden til «klart større» innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

Vi vurderer at det kan anses som en ulempe å avvike fra gjeldende utnyttelsesgrad, da det kan påvirke bokvaliteten på eiendommen og området for øvrig, samt undergrave planens intensjon og forutsigbarhet.

På den andre siden bidrar sportsbodene til at det kan etableres funksjonelle boliger i eksisterende bygningens underetasje. Eiendommen er i plan regulert til blokkbebyggelse, noe som indikerer at den omsøkte bruksendringen er formålstjenlig. Vi anser det som fordelaktig og miljøvennlig at eksisterende bygningsmasse benyttes for å sikre en arealeffektiv utnyttelse av eiendommen. Vi vurderer at sportsbodene er av beskjedne karakter sammenlignet med allerede eksisterende bebyggelse på eiendommen, noe som reduserer de visuelle påkjenningene på eiendommen og nærområdet for øvrig.

På bakgrunn av dette vurderer vi at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

De kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt. Bygningsmyndigheten legger vekt på at det gjelder en beskjedne økning av utnyttelsen sammenlignet med allerede eksisterende situasjon, at sportsbodene er av mindre karakter og at området for øvrig allerede er godt utbygd. Vi vurderer at det omsøkte tiltaket ikke medfører uheldige presedensvirkninger ved eventuell fremtidig utbygging av området. Vi innvilger dispensasjon fra regulert u-grad i den aktuelle saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Unntak fra tekniske krav:
Du har søkt om unntak fra TEK17 kapittel 14.

Søknaden er begrunnet med at:
«Søknad om delvis unntak fra TEK17 – redegjørelse etter plan- og bygningsloven § 31-4
Det søkes om delvis unntak fra energikravene i TEK17 kapittel 14 for eksisterende bygningsdeler som ikke kan oppgraderes til dagens forskriftsnivå uten uforholdsmessige inngrep i eksisterende konstruksjon.
Unntaket omfatter:
- eksisterende betongyttervegger i de to endeleilighetene,
- eksisterende betongyttervegger mot nord og sør i de indre leilighetene, og
- eksisterende gulv mot luftet parkeringskjeller.
Utvendig etterisolering av betongytterveggene er ikke mulig av hensyn til byggets utforming. Innvendig etterisolering begrenses til maksimal anbefalt isolasjonstykkelse i henhold til Byggforsk, da ytterligere isolering vil kunne medføre økt risiko for kondens og fuktskader. Ytterveggene mot nord og sør i de indre leilighetene utgjør små veggarealer mot det fri, og avviket får derfor begrenset betydning for byggets samlede energiytelse. Gulvet mot luftet parkeringskjeller er en eksisterende konstruksjon hvor ytterligere isolering ikke er praktisk gjennomførbar uten omfattende inngrep i bærekonstruksjon og etasjeoppbygning. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 31-4
a) Bygget er et eksisterende byggverk hvor tiltaket gjelder bruksendring og ombygging. De aktuelle konstruksjonene kan ikke oppgraderes til fullt forskriftsnivå uten uforholdsmessige inngrep.
b) Negative konsekvenser begrenses ved at øvrige bygningsdeler oppgraderes til dagens energistandard med nye vinduer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og øvrige energieffektive tekniske løsninger. Avviket gjelder kun begrensede deler av klimaskjermen.
c) Tiltaket gir en vesentlig oppgradering av eksisterende bygg og muliggjør etablering av boliger i eksisterende bygningsmasse. Samtidig unngås konstruksjonsmessige løsninger som kan øke risikoen for fukt- og bygningsskader.
På denne bakgrunn vurderes vilkårene i plan- og bygningsloven § 31-4 som oppfylt. Det omsøkte unntaket er forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø, samtidig som byggets samlede energiytelse forbedres vesentlig sammenlignet med dagens situasjon.»

Bygningsmyndighetens vurdering
Etter plan- og bygningsloven § 31-4 kan kommunen ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 på eksisterende byggverk gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket

I vurderingen av om det kan gjøres unntak fra tekniske krav etter plan- og bygningsloven § 31-4, står egenskapene ved det eksisterende tiltaket sentralt. Med dette menes det blant annet at det må vurderes hvorvidt det praktisk er mulig å oppfylle de tekniske kravene, hva som er konsekvensene av avviket ol. Videre skal det også vurderes om det foreligger eventuelle kompenserende tiltak som reduserer betydningen av avviket. I tillegg til dette må det også vurderes hvilke positive effekter det samlede tiltaket har. I bestemmelsens forarbeider påpekes det at et vurderingsmoment kan være om bygningen får et bedre sikkerhetsnivå enn det hadde før tiltaket ble gjennomført, selv om det gis avvik fra tekniske krav. Et annet vurderingsmoment er også hensynet til klima og andre interesser.

Hensynet bak reglene om energi (kapittel 14 i TEK17) er å bidra til at bygninger som oppføres eller oppgraderes, har lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning. I den aktuelle saken gjelder det avvik knyttet til eksisterende betongvegger i de to endeleilighetene, eksisterende betongyttervegger mot nord og sør i de indre leilighetene og eksisterende gulv mot luftet parkeringskjeller.

Søker opplyser om at etterisolering av betongytterveggene ikke er mulig grunnet byggets utforming, og innvendig etterisolering begrenses til maksimal anbefalt isolasjonstykkelse, da ytterligere isolering vil kunne medføre økt risiko for kondens og fuktskader. Dette tilsier at etterisolering ikke kan gjennomføres uten omfattende inngrep i bygningens eksisterende konstruksjon og bygningsmasse. Vi vurderer at det gjennomføres kompenserende tiltak i den aktuelle saken som reduserer betydningen av avviket, slik som innvendig etterisolering, samt at bygningsdeler oppgraderes til dagens energistandard med nye vinduer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og øvrige energieffektive tekniske løsninger. I tillegg til dette vurderer vi også at det er lite hensiktsmessig å gjennomføre betydelige inngrep i eksisterende bygningsmasse, dersom ikke de øvrige delene av bygningen oppfyller dagens energikrav. Det omsøkte tiltaket gir en vesentlig oppgradering av eksisterende bygning, uten at det må gjennomføres konstruksjonsmessige løsninger som kan øke risikoen for fukt- og bygningsskader. Vi anser oppgraderingen som bærekraftig og miljøvennlig da eksisterende bygningsmasse benyttes uten å foreta vesentlige rivingsarbeider o.l.

På bakgrunn av ovenfornevnt vurderer vi at unntak fra TEK17 kapittel 14 er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, og vi innvilger unntaket, jf. § 31-4.

Visuelle kvaliteter:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Uteoppholdsareal:

Plan- og bygningsloven § 28-7 stiller krav til den ubebygde delen av tomten. Utearealet skal gjennom sin størrelse, utforming og beliggenhet, mv sikre forsvarlig oppholdssted i det frie. Det fremgår av TEK17 § 8-3 at uteoppholdsarealet skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealet skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold og støy- og annen miljøbelastning.

Vi viser til situasjonsplanen til høyre. Søker opplyser om at det skal opparbeides 200m² lekeplassareal på vestsiden av eksisterende bygning. Lekeplassen skal ha universell utforming med sandkasse, tre lekeapparater, benker og bord. Videre skal fotballbanen på vestsiden reetableres med korrekte proporsjoner. Lekeplassen skal ha en universelt utformet gangveg.



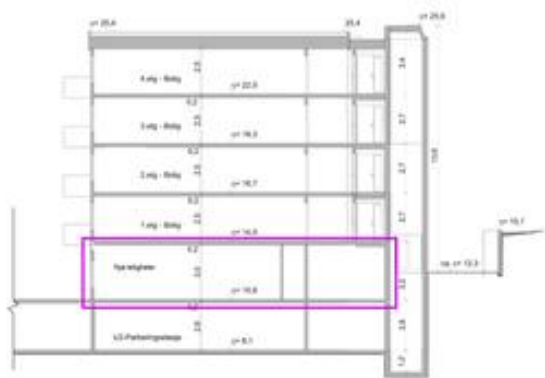
Videre er det også tilrettelagt for private uteplasser, som utformes med dekke på terreng 2m ut fra ytterveggen. Mellom hver boenhet vil det etableres skillevegger, og i front er det planlagt blomsterkasser.

Vi vurderer at det i den konkrete saken tilrettelegges til lekeareal på egen eiendom. Lekearealet og fotballbanen er plassert på vest/nord-vestsiden av eiendommen, noe som sikrer gode sol og lysforhold i den aktuelle saken. Videre sikrer den universelle utformingen muligheten til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Vi vurderer også at det fremdeles er tilstrekkelig luft mellom bebyggelsene og naboeiendommer i den aktuelle saken.

På bakgrunn av dette vurderer vi at kravene i TEK17 § 8-3 er oppfylt i den aktuelle saken, og at utearealer sikrer gjennom sin størrelse, utforming og beliggenhet forsvarlig oppholdssted i det frie, jf. plan- og bygningsloven § 28-7.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Det gjelder bruksendring av U1 i eksisterende bygning. Vi viser til snittegninger nedenfor:



De omsøkte sportsbodene har en høy gesimshøyde på 2,97m og en lav gesimshøyde på 2,5m. Høydeplassering er tilpasset allerede eksisterende bygning. Kotehøyde til ferdig gulv er + 13,5.

Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold:

Kommunen har vurdert tiltaket opp mot kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 om tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. I vurderingen er det sett hen til planstatus, relevante hensynssoner og tilgjengelig kartgrunnlag, herunder NVEs aktsomhets- og farekart. Tiltaket ligger ikke innenfor registrerte aktsomhets- eller faresoner. Kommunen vurderer derfor at kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 er oppfylt.

Merknader fra naboer og andre:

Eier av gbnr. 51/334 og 335 har kommet med merknader:

«Jeg viser til nabovarsel vedrørende planlagt videre utbygging. Jeg ønsker med dette å informere om at jeg ikke er enig i den planlagte utvidelsen. Utbyggingen vil etter min vurdering kunne medføre ulemper, blant annet når det gjelder [innsyn / lysforhold / utsikt / støy – velg det som passer]. Jeg ber om at mine merknader tas med i den videre behandlingen av saken.»

Eier av gbnr. 51/335 har kommet med merknader:

«Dette innebærer at det blir en ytterligere fortetting av boligmasse og mindre grønne lunger.»

Søkers tilsvar:

«Det er kommet inn 2 merknader. Den første fra Michelle Da Silva Karlsen omhandler bekymringer om ulemper. Videre står det følgende: blant annet når det gjelder innsyn / lysforhold / utsikt / støy – velg det som passer. Merknaden er tydelig KI-generert. Merknad kommer fra nabo som vi mener blir svært lite påvirket av tiltaket, og bør kunne avvises.

Merknad nummer 2 kommer fra Anne Solnørdal. Hun har følgende merknad: Dette innebærer at det blir en ytterligere fortetting av boligmasse og mindre grønne lunger. Vi mener at tiltaket medfører utbygging av i underkant av 39m², av totalt 15.583m². Dette er svært lite, og bør ikke hindre muligheten for opprettelse av 24 nye boenheter.»

Bygningsmyndighetens vurdering:

Bygningsmyndigheten vurderer at den omsøkte bruksendringen skjer i eksisterende bygningen, og at de omsøkte sportsbodene er av betydelig mindre karakter enn eksisterende bygningsmasse. Vi vurderer at det er tilstrekkelig avstand til naboeiendommen mot vest (gbnr. 51/335), og at det omsøkte tiltaket dermed ikke påvirker lysforhold, luft eller solforhold på en uheldig måte.



Videre innebærer den omsøkte bruksendringen en økning av u-grad/BYA%. Vi viser til dispensasjonsvurderingen ovenfor.

Nabomerknadene er dermed ikke imøtekommet.

Tekniske anlegg:

Vann og avløp:

Det foreligger forhåndsuttalelse fra virksomhet for Vann og avløp, datert 18.02.2026. Det påpekes at avløpet fra tiltaket bli videreført via kommunalt nett til avløpsrenseanlegg RA4 Åse. Anlegget har kapasitet til mottak av avløpsvannet. Forbruksvann er tilknyttet offentlig nett.

Vi vurderer at vann og avløp er sikret, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Overvann:

Det gjelder en innvendig bruksendring av eksisterende boligbygg. Tiltaket medfører dermed ingen endringer knyttet til overvannshåndtering av boligbygningen. Videre er det identifisert et ansvarsområde for grunnarbeider. Vi vurderer at overvann håndteres i henhold til plan- og bygningsloven § 28-10.

Adkomst:

I den aktuelle saken er avkjørselen regulert i gjeldende reguleringsplan. Bruksendringen av U1 medfører flere boenheter og øker dermed bruken av eksisterende avkjørsel.

Vi har sendt saken på høring til Møre og Romsdal fylkeskommune, som er vegeier, og Statens vegvesen.

Møre og Romsdal fylkeskommunen påpeker at avkjørselen, slik som det er opparbeidet i dag, ikke oppfyller minimumskrav til frisikt, og for å oppfylle trafiksikkerheten til myke trafikanter må siktforholdene forbedres. Det oppfordres til å stille vilkår om at avkjørselen må bli utbedret i henhold til Statens vegvesen sin handbok N100, før midlertidig brukstillatelse kan gis. Statens vegvesen påpeker at det er lagt til rette med fortau langs Borgundfjordvegen og bussholdeplasser like ved avkjørselen til blokkene. Videre er det gode gang- og sykkelforbindelse til skole, barnehage, forretninger mv. i Moaområdet.

Under forutsetning av at eksisterende avkjørsel utbedres i henhold til Statens vegvesen sin handbok N100, vurderer vi at eiendommen tåler økt bruk, og at adkomsten er sikret i henhold til plan- og bygningsloven § 27-4.

Parkering:

Bygget har en parkeringskjeller og parkering på terreng i den aktuelle saken. Søkere opplyser om at bygget har totalt krav på 70 parkeringsplasser, jf. kommunedelplanen § 8.10. Det er avsatt 85 parkeringsplasser i parkeringskjeller, samt flere parkeringsplasser på terreng og i de gamle garasjene.

Videre er det også avsatt 48 sykkelparkeringsplasser.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon
Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert u-grad og søknad om bruksendring av U1 i eksisterende bygning som omsøkt. Vi godkjenner unntak fra TEK17 kapittel 14, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/8812» og gbnr. 51/336.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Espen Aaser Aker
seniorrådgjevar

Natalie Wallach
juridisk rådgiver

Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:			
Anne Solnørdal	Urabakken 8b	6017	Ålesund
Michelle Da Silva Karlsen	Urabakken 12d	6017	Ålesund
Møre og Romsdal fylkeskommune	Postboks 2500	6404	MOLDE
Statens vegvesen	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal	Postboks 2520	6404	MOLDE

Vedlegg:
Furmyr IV - Bruksareal
E-3, Plantegning 1 etasje.pdf
E-6, Endring av murkant.pdf
6_KART_Situasjonsplan_D-1, Situasjonsplan
7_TEGN_TegningNyPlan_E-3, Plantegning 1. etasje
8_TEGN_TegningNyttSnitt_E-2, Snitt
9_TEGN_TegningNyFasade_E-1, Fasader
10_TEGN_TegningNyFasade_E-5, Sportsboder ute
11_TEGN_TegningNyPlan_E-4, Plantegning parkeringsetasje
12_TEGN_TegningEksisterendePlan_Eksisterende U1
13_TEGN_TegningEksisterendePlan_Eksisterende U2
14_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_Eksisterende snitt
15_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Eksisterende fasader
23_Gjennomføringsplan_Gjennomfoeringsplan

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

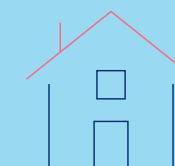
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

<p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.</p> <p>Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.</p> <p>Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

<p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.</p>	<p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.</p> <p>Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder</p>	<p>til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.</p>
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Borgundfjordvegen 85, 6017 ÅLESUND. Gnr. 51, bnr. 336, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260174
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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