

# Borgundfjordvegen 105

ÅLESUND | ÅSE

notar



Prisantydning Kr 2 490 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 75/92 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Borgundfjordvegen 105

2-roms andelsleilighet med garasje, heis, veranda og nydelig utsikt

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Adresse         | Borgundfjordvegen 105<br>6017 ÅLESUND |
| Prisantydning   | Kr 2 490 000,-                        |
| Fellesgjeld     | Kr 73 052,-                           |
| Omkostninger    | Kr 18 396,-                           |
| Totalpris       | Kr 2 581 448,-                        |
| Fellesutgifter  | Kr 5 223,-                            |
| BRA-i/BRA Total | 75/92 m <sup>2</sup>                  |
| Eierform        | Andel                                 |
| Boligtype       | Andelsleilighet                       |
| Byggeår         | 1973                                  |
| Soverom         | 1                                     |
| Etasje          | 2                                     |

2-romsleilighet beliggende i attraktivt borettslag i Borgundfjordvegen. Leiligheten ligger i 1 boetasje med heis fra bakkeplan og inneholder stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang og bod. I tillegg er det en bod i underetasje. Det er også garasjeplass tilhørende leiligheten. Her er flott utsikt og stor veranda mot syd.

Velkommen til visning!

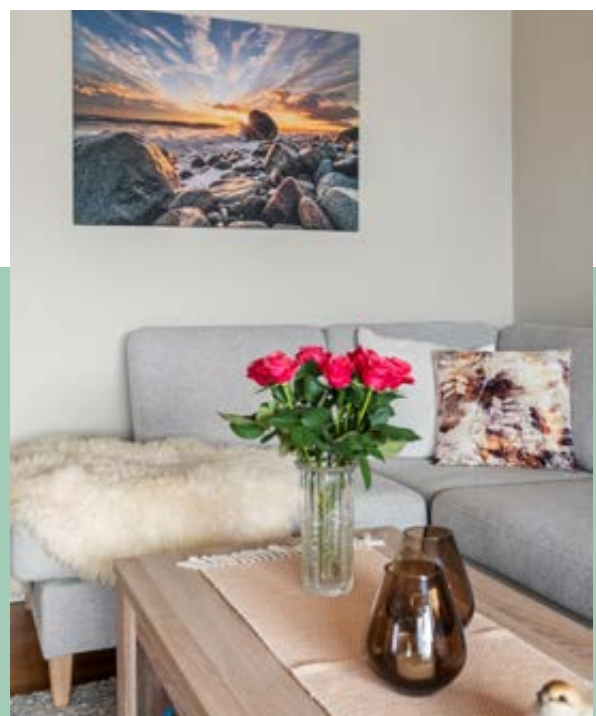
## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



**Ole Christian Walderhaug**

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
928 06 440 / ole@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 16  |
| Nøkkelinformasjon | 17  |
| Plantegning       | 34  |
| Vedlegg           | 36  |
| Budgivning        | 134 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Borgundfjordvegen, øst for Ålesund sentrum, i et etablert område med eneboliger, boligblokker og noe næringsvirksomhet i nærområdet. Boligen har god tilkomst og ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til turterreng og handelssentrum på Moa. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass i umiddelbar nærhet. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, samt flere barnehager og skoler, blant annet Åsestranda barnehage og Åse skole.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Borgundfjordvegen 105, 6017 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

2-0040/26

### SELGER

Berit Vartdal

### MATRIKKE

Gårdsnummer 51, bruksnummer 239 andelsnummer 37, ideell andel 1/1, i Borettslaget Furmyr 1 AL med orgnr.: 955 280 512 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

### TOMT

Eiet tomt på 6.154 kvm.. Felles tomt for borettslaget.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Andel i fellestomt. Eiendommen ligger i skrånende terreng på utsprengt tomt, og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, terrasseplattinger og garasjer. Beplantning med mark. Felles tomt for Borettslaget.

### SOLFORHOLD

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

### TAKST

Tilstandsrapport datert 11.03.2026. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

### BYGGEÅR

1973

### BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1973 med betongkonstruksjoner. Utvendige fasader består dels av plate- og bordkledning, og dels av forblendt teglstein. Fasadene ble, sammen med veranda, vinduer og takteking, oppgradert rundt 1999/2000.

Takkonstruksjonen er et tilnærmet flatt betongdekke med pappteiking, som ble skiftet rundt 1999/2000.

Etasjeskiller er konstruert av betongdekke.

Vinduer er av PVC-materiale med 2-lags energiglass fra 1999. Ytterdøren er en formpresset trefiner med brann- og lydkrav, mens verandadøren er av PVC-materiale med 2-lags energiglass fra 1999.

Leiligheten har en veranda mot sør, oppført med en støpt plate med PVC-duk på gulvet. Rekkverket er utført i mur, metall og fasadeplater, og det er sluk i gulvet. Verandaene i borettslaget ble utvidet i 1999.

I underetasjen disponerer leiligheten en nettingbod. Denne har støpt plate på gulv, lettvegger av treverk og netting, og etasjeskiller av betong kledd med sementbaserte treullplater.

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

**TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**  
- Andre utvendige forhold  
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### VIKTIG

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

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 13.03.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Bravida.

Beskrivelse: Badet ble oppgradert med fliser på gulv og vegger. Fjernet badekar og monterte dusjvegg. Samt installert varmekabler.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skiftet sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er nå installert avfukter i kjeller.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje.

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

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2015:

• Det ble montert nytt toalett og servant i 2015.

2005:

• Badet ble oppusset ca. 2005.

2001:

- Kjøkkenet ble oppusset ca. 2001.
- 120 liter VV-bereder fra 2001 i vaskerom.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- I løpet av 2024 har borettslaget gjennomført alle lovpålagte HMS-tiltak, inkludert vedlikehold og tilsyn av brannalarmanlegg, heiser, nødlis og rømningsveier.
- Montering av nye LED-lysarmaturer og utbedring av hull i asfalt foran garasjene

2007:

- Heis 2007

2006:

- Påbygg veranda 2006

2000:

- Tilnærmet flat takkonstruksjon av betongdekke med papptekking, skiftet ca. 1999/2000.
- Utvendige fasader, veranda, vinduer og taktekking ble oppgradert ca. 1999/2000.

1999:

- Vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 1999.
- Verandadør av pvc-material med 2-lags energiglass fra 1999.
- Det er opplyst at verandaer i borettslaget ble utvidet i 1999.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende (6 154.46 kvm)

### GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Åse - Furmyr (vedtaksdato 31.12.1970) så er eiendommen regulert til blokkbebyggelse (3923.21 kvm) og kjøreveg 1509.57 kvm). Eiendommen er og regulert til blokkbebyggelse (706.03 kvm) iht. Åse - Furmyr, omreg. av friområde til bygge-område, m/best (vedtaksdato 17.01.1977)

### RELATERTE PLANER

Åsegjerdet 18b - gbnr. 51/409 og 50/618 (vedtaksdato 20.04.2023).

### BEBYGGELSESPLAN

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

### REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per. 13.03.2026.

### PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 13.03.2026.

### KOMMENTAR

Ovennevnte er opplysninger fra Ålesund kommune opplyst i meglerpakke per 13.03.2026. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

### DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 13.03.2026 så er det registrert 16 berørte datasett:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale

datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og planprogram for Moa områdeplan kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### OPPVARMING

Varmekabler i gulv på bad. Det er montert luft/luft varmepumpe ved spisestue/kjøkken.

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.

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

#### PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende garasje.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### SKOLEKRETS

Skolekrets 7 - Åse.

#### ADGANG TIL UMLEIE

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE LEILIGHET

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk datert den 29.03.1973.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men ferdigattes kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

- 1) Delvis planering og tilfylling til forstøtningsmurer, disse må også påmonteres gelender på topp.
- 2) Påbudt utstyr til tilfluktsrom må anskaffes og monteres.

Arbeidet må være fullført innen den 01.10.1973

Det foreligger ingen ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for endring av fasade datert den 06.11.2000.

Det foreligger brukstillatelse for heis nr. 2 datert den 28.03.2007.

Kopi av byggemeldte tegninger, midlertidig brukstillatelser og ferdigattest følger vedlagt i prospektet.

#### LOVLIGHET - LEILIGHET

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

#### LOVLIGHET - BOD

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

#### RADONMÅLING

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

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

#### INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende: Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang og bod.

Veranda mot sør på ca. 18 m<sup>2</sup>.

Tilgang til enkel nettingbod på ca. 2 m<sup>2</sup> i underetasje.

Tilhørende garasje på ca. 15 m<sup>2</sup>. Her er det montert elbillader.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

#### STANDARD

##### INNVENDIGE OVERFLATER

Det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling. Synlig betong i bod.

##### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Huseby fra ca 2001 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er tapet mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

##### BAD

Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Badet ble oppusset ca 2005. Veggene har fliser og det er takessplater i himling. Badet er utstyrt med servant med underskap og et dusjhjørne med skyvedører og tett sokkel ved gulv. Det er plastsluk og naturlig ventilering.

##### VASKEROM

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap og ventilasjon på vegg.

##### TOALETTRUM

Toalettrom med parkett på gulv, malte/tapetserte murvegger og malt himling. Rommet er utstyrt med toalett, servant med underskap og ventilasjon på vegg. Det ble montert nytt toalett og servant i 2015.

##### TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det opplyses om at Borettslaget har planer om å montere felles mekanisk avtrekk i bygget.
- Varmesentral: Det er installert luft/luft varmepumpe i leiligheten.
- Varmtvannstank: 120 liter vv-bereder fra 2001 i vaskerom.
- Andre installasjoner: Det er installert porttelefon i leiligheten.

##### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmåling

## SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. Det er målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i stue. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er tett sokkel ved dusj og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke tilgang til sluk. Dørterskel er høyere enn sokkel ved dusj, men det er ukjent hva slags tetting det er under dørterskel.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Badet grenser til murvegger- hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 uten å avdekke unormale forhold.

- Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell

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

Vaskerommet har standard fra byggeår og det er noe overflateslitasjer på veggplater. Det er ikke sluk i gulv. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

### VIKTIG

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

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

## AREALER

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

## LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

**Underetasje:**

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

**1. etasje:**

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

**1. etasje:**

18 m<sup>2</sup> Veranda.

## GARASJE

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

### LEILIGHET

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

Kommentar: Opprinnelig dør mellom kjøkken og vaskerom er kledd igjen.

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 490 000,-

### VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 4430,75,-

Renovasjon 660: kr 19104,75,-

Vassgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 14157,88,-

Forskot vatn 15% mva: kr 15184,07,-  
Avløpsgebyr abonnement bustad 15% mvi: kr 17457,-  
Forskot avløp 15% mva: kr 20722,15,-

Totalt: kr 125544,60,-

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 5 223,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Infrastruktur elbil: 35,-  
Andel Felleskostnader: 4 739,-  
Tv/Internett: 449,-

Felleskostnadene inkludere:

- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Kontingenter
- Drift og vedlikehold
- Byggforsikringer
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 734 000,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### OMKOSTNINGER

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)  
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)  
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)  
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 508 396,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### BETALINGSBETINGELSER

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

### GRUNNBOKSDATO

23.03.2026

## FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

## POLISENUMMER

1120109

## OM BORETTSLAGET

Generelle opplysninger om Borettslaget Furmyr I AL

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Borettslaget Furmyr I AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955280512, og ligger i ÅLESUND kommune.

Gårds- og bruksnummer: 51/239

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Furmyr I AL har en ansatte.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## ANDEL FELLESgjELD

Kr. 73 052,- pr. 31.12.2025

## KOMMENTAR FELLESgjELD

Bank: Husbanken

Lånenummer: 1352892410

Restsaldo: 46 273,74

Kapitalkostnader: 2 568,38

Bank: Husbanken

Lånenummer: 13528924720

Restsaldo: 24 272,50

Kapitalkostnader: 674,89,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 546,24,-, pr. dags dato.

## LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Borettslagets totale lån:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 1352892410

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,06%

Restsaldo 1 910 297,00

Innfrielsesdato: 01.03.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13528924720

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,06%

Restsaldo 1 002 326,-

Innfrielsesdato: 01.06.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 03.10.2024.

## Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

## ANDEL FORMUE

Kr. 107 586,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets arbeid:

Det er gjennomført 10 styremøter i 2024 hvorav de viktigste sakene har omhandlet:

- Årsrapport og årsregnskap for 2023
- Planlegging og gjennomføring av årsmøte 2024
- Diverse skade- og forsikringssaker i forbindelse med vannlekkasje og sanering av skader.
- Planlegging og evaluering av dugnad
- Vurdering av vedlikehold av avløpsrør med løsning med innføring av strømpe i avløpsrør for å forlenge levetiden.

Anbefaling til fremtidig styre er å innhente og vurdere relining.

- Tidligere prosjekt om salg av tomteareale mellom Furmyr 1 og 4 ble diskutert, men ikke tatt videre.
- Med henvisning til sak 5 fra årsmøte 23.04.2024: "Beboer mener det er brudd i sak som ble vedtatt under generalforsamling i 2018. Saken omhandler utsettelse av vann inn, vann ut og ventilasjon i 5 år. Beboer ønsker svar på om dette er brudd på det som ble avtalt og hvem som er ansvarlig for det." Saken ble behandlet av styret og vedtok som følger: «Styret vurderer det slik at det ikke er hensiktsmessig og gjøre en undersøkelse på tidligere styres arbeid knyttet til obos prosjekt.»
- Driftsmessige saker knyttet til måking, vedlikehold, forsikring, dugnad, brannsikkerhet, bredbånd og TV
- Planlegging og innhenting av tilbud for avfallsløsning (matavfall) med boskur for å redusere risiko for brann og luktproblematikk. Fred Emblem har bygget skuret på frivillig basis.
- Som følge av oppsigelse fra vaktmester har det blitt sendt ut tilbudsforespørsel på vaktmester- og renholdstjenester.
- Budsjettering og kostnadskontroll, med disponeringer og prioriteringer
- Enkelsaker og henvendelser fra beboere
- Oppfølging forretningsfører og regnskap
- Behandling av forkjøpsrett, samt godkjenning av utleie av hybel og nye beboere
- Informasjonsarbeid gjennom Vibbo og utdeling av skriftlig informasjon

Fremtidige planer:

- Det vil måtte jobbes videre med en løsning for å nullstille vannrør som har passert estimert levetid, samt ventilasjon pga dårlig avtrekk og luktproblematikk i enkelte leiligheter.

HMS

I løpet av 2024 har borettslaget gjennomført alle lovpålagte HMS-tiltak, inkludert vedlikehold og tilsyn av brannalarmanlegg, heiser, nødlys og rømningsveier. Gjennom året har vi fulgt opp HMS-arbeidet med, og det har blitt rapportert på 63 enkeltpunkter i henhold til gjeldende rutiner. Hele 28 avvik er lukket, vårt engasjement for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Gjennomførte HMS-aktiviteter:

- Vernerunder og oppdatering av HMS-dokumentasjon/ internkontroll
- Rapportering i henhold til myndighetskrav (brann, elektro m.m.)
- Montering av nye LED-lysarmaturer og utbedring av hull i asfalt foran garasjene
- Oppfølging av garantisak for nødlys og portelefon
- Oppdatering av datablad for kjemikalier i tråd med myndighetskrav

Borettslaget fortsetter å jobbe aktivt med HMS for å sikre et trygt, godt og vedlikeholdt bomiljø.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024  
ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat:

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler:

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025:

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimer.

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Forkjøpsrett

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 husstandsfellesskapslovens § 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.

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.

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.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### GEBYR FORKJØPSRETT

8 406,-

### STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i

bruk.

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.

## DYREHOLD

Anskaffelse av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Vis hensyn til beplantning og plen på felles område. Ha respekt for felles uteområde og lekeplass; legg på lokk på sandkasse og sett på plass felles redskap.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

### UTDRAG AV VEDTEKTER FOR ANDELSEIERE

Andeler og andelseiere

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 Bertel O Steen Møre og Romsdal AS rett til å eie inntil en av andelene.
- 5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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.

Boret og bruksoverlating

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.

Vedlikehold

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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

#### 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

#### Pålegg om salg og fravikelse

##### 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.

##### 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

#### Felleskostnader og pantessikkerhet

##### 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.

##### Borettslagets pantessikkerhet

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 gjennomføres.

#### UTDRAG AV HUSORDENSREGLER FOR ANDELSEIERE

Revidert: 15.09.2020

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det holdes daglig orden og rolig i allminnelige hviletider. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene knyttet til husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene er til for alle beboere for å sikre orden, ro og hygge i hjemmet.

Det skal i alminneligheten være ro i leiligheten fra kl.2300 til kl.0700, og gatedørene skal være stengt til en hver tid. Garasjeportene skal alltid være lukket, og parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og i egen garasje. Vis alltid hensyn til naboer med tanke på støy av høy musikk eller andre lyder som kan være sjenerende.

Trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogn, ski, sykler og lignende må ikke plasseres i trapperepoer eller i ganger. Dette med unntak av de som ikke har tilgang på bod (hybelboere). Lufting skal ikke skje ut i gang/ved trapp, men via vinduer. Balkonger, vinduer og gang må ikke brukes til risting av tepper eller sengklær. Markiser, varmepumper og parabol skal ikke settes opp uten styrets godkjenning.

Bodene må holdes i orden. Det skal ikke oppbevares noe som lukter i bodene. De kommunale reglene skal følges når det gjelder avfallshåndtering. Vær obs på at søppel som kastes i søppelsjakt skal være godt innpakket.

Vaskerom skal kun benyttes av hybelboere. Det skal ryddes og rengjøres etter bruk. Vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk. Treningsrommet disponibelt kan brukes av alle, men viktig at dette rommet også holdes ryddig og alltid vaske over treningsapparat etter bruk.

Intern framleie må godkjennes av styret. Utleier har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter, må følges uansett husorden. Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husordenen eller om forståelse av denne, avgjøres med bindende virkning av OBOS sentralt.

Anskaffelse av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Vis hensyn til beplantning og plen på felles område. Ha respekt for felles uteområde og lekeplass; legg på lokk på sandkasse og sett på plass felles redskap. Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra!

Vedtekter og husordensregler er kun et utdrag, og fullstendige vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

## **BEOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Det må påberegnes noe dugnadsarbeid.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS koster 500,-.

### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht.

borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.03.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### ANSVARLIG MEGLER

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

#### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

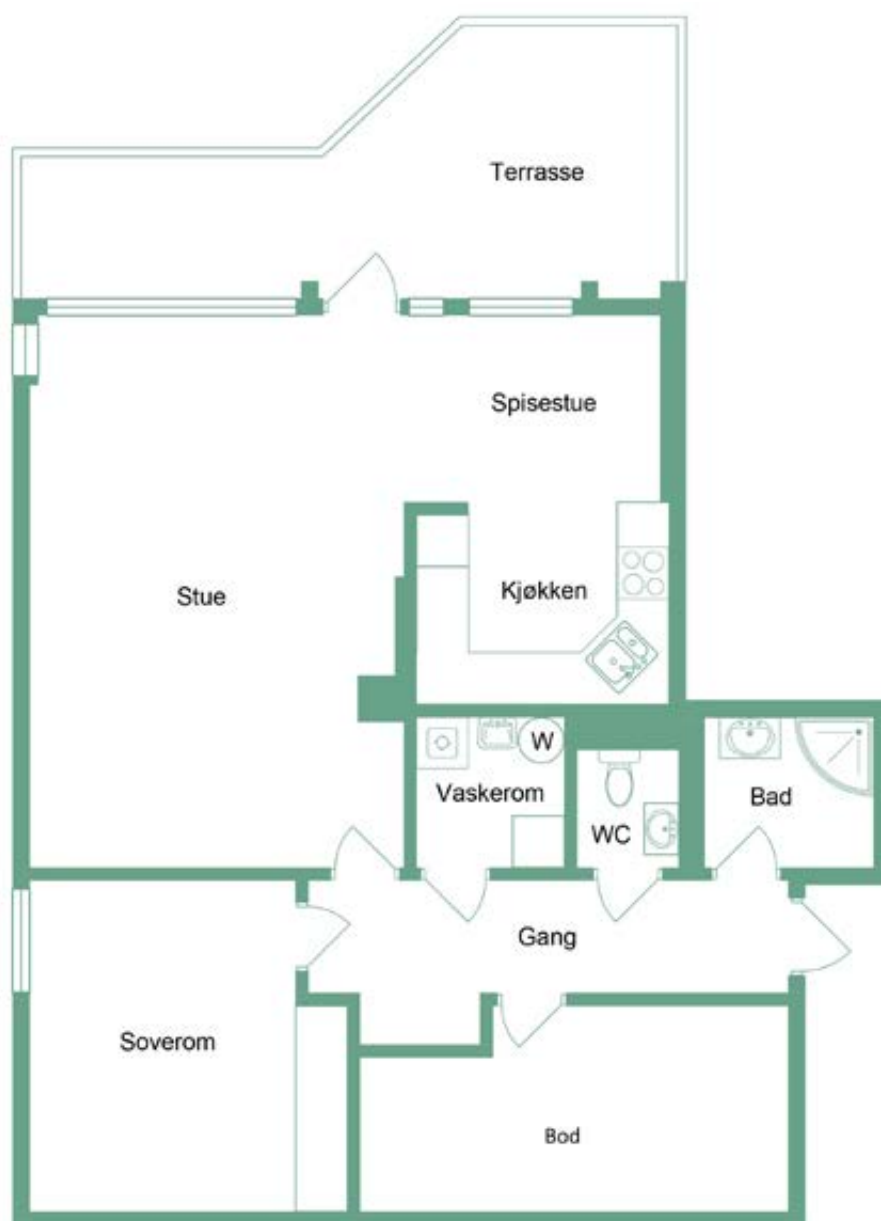
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

# Plantegning



Borgundfjordvegen 105

notar

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## BORGUNDFJORDVEGEN 105

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Borettslagets vedtekter
- Borettslagets husordensregler
- Byggemeldte tegninger
- Byggemeldte tegninger garasje
- Midlertidig burkstillatelse
- Byggemeldte tegninger fasadeendring
- Ferdigattest endring av fasade
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

# Tilstandsrapport



 Leilighet

 Borgundfjordvegen 105, 6017  
ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

# gnr. 51, bnr. 239

# Andelsnummer 37

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18872-2027

Eiendomsverdi ref nr: TS6448

Foretak: Birkeland Taksering AS

Takstingeniør: Roger Birkeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

*Roger Birkeland*

Roger Birkeland  
Uavhengig Takstingeniør  
roger@moretakst.no  
901 34 242



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 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

# Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Bygget er fra 1973 og ca 53 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Det er veranda mot sør. Leiligheten er beliggende i 1. etasje og inneholder stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang og bod. Tilgang til enkel nettingbod i underetasje. Det tilhører garasje til leiligheten.

## Leilighet - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betongkonstruksjoner med dels plate- og bordkledning, dels forblendet med teglstein utvendig. Tilnærmet flat takkonstruksjon av betongdekke med papptekking, skiftet ca 1999/2000. Vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 1999. Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av pvc-material med 2-lags energiglass fra 1999. Veranda mot sør på ca 18 m<sup>2</sup>. Oppført med støpt plate med pvc-duk på gulv, rekkverk i mur, metall og fasadeplater. Det er sluk i gulv. Det er opplyst at verandaer i borettslaget ble utvidet i 1999. Ang Borettslaget; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Utvendige fasader, veranda, vinduer og takteking ble oppgradert ca 1999/2000.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling. Synlig betong i bod. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er innvendige slette finerdører i boligen. Leiligheten disponerer en nettingbod på ca 2,5 m<sup>2</sup> i underetasje. Det er støpt plate på gulv, lettvegger av treverk og netting, betong etasjeskiller kledd med sementbaserte treullplater. Innlagt strøm. Normal, enkel standard.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med skyvedører og tett sokkel ved gulv, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det opplyses om at badet ble oppusset ca

2005.

### Vaskerom

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap, ventilasjon på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, tapet mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca 2001. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv, malte/tapetserte murvegger og malt himling. Toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det opplyses om at det ble montert nytt toalett og servant i 2015.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon. Det opplyses om at Borettslaget har planer om å montere felles mekanisk avtrekk i bygget. Det er installert luft/luft varmepumpe i leiligheten. 120 liter vv-bereder fra 2001 i vaskerom. Det er installert porttelefon i leiligheten. Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i felles gang utenfor leiligheten.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 92 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 77 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 450 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

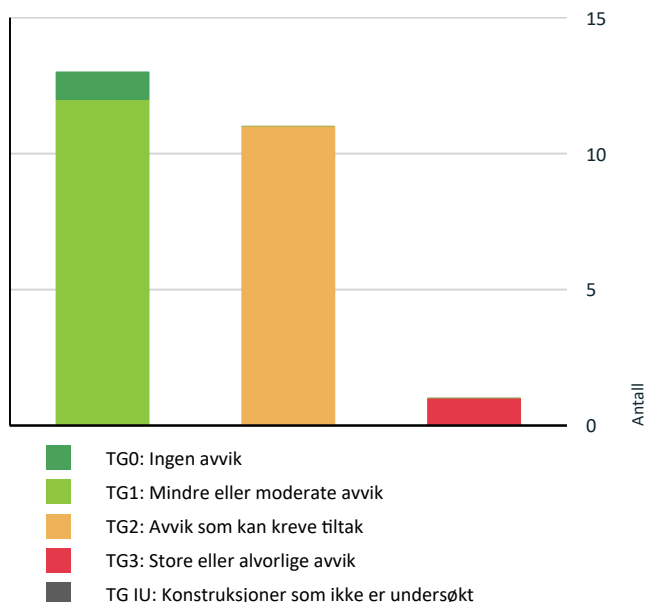
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Opprinnelig dør mellom kjøkken og vaskerom er kledd igjen.

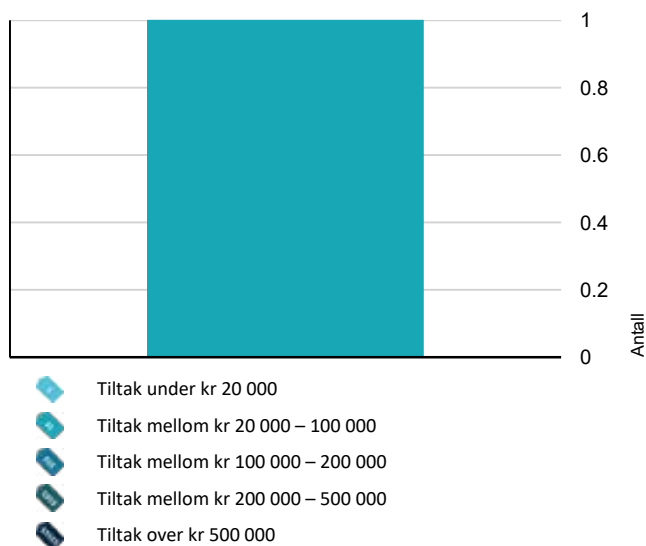
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1973

**Anvendelse**  
Bolig

**Kommentar**  
Infoland

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 1999.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av pvc-material med 2-lags energiglass fra 1999.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Veranda mot sør på ca 18 m<sup>2</sup>. Oppført med støpt plate med pvc-duk på gulv, rekkverk i mur, metall og fasadeplater. Det er sluk i gulv. Det er opplyst at verandaer i borettslaget ble utvidet i 1999.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Ang Borettslaget; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling. Synlig betong i bod.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. Det er målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i stue. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er innvendige slette finerdører i boligen.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Leiligheten disponerer en nettingbod på ca 2,5 m<sup>2</sup> i underetasje. Det er støpt plate på gulv, lettvegger av treverk og netting, betong etasjeskiller kledd med sementbaserte treullplater. Innlagt strøm. Normal, enkel standard.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med skyvedører og tett sokkel ved gulv, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2005.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis på vegger, takessplater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel ved dusj og eventuelt lekkasjevann på utsiden har ikke tilgang til sluk. Dørterskel er høyere enn sokkel ved dusj, men det er ukjent hva slags tetting det er under dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er ukjent hva slags tetting det er under dørterskel. Tåstøt på dørterskel må demonteres og det må fuges tett med silikonfuge mellom gulv og underkant dørterskel. Tåstøt må monteres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjhjørne med skyvedører og tett sokkel ved gulv, servant med underskap, ventilasjon på vegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det opplyses om at Borettslaget har planer om å montere felles mekanisk avtrekk i bygget.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Badet grenser til murvegger- hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 uten å avdekke unormale forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap, ventilasjon på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har standard fra byggeår og det er noe overflateslitasjer på veggplater. Det er ikke sluk i gulv. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i stue mot vaskerom uten å avdekke unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, tapet mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca 2001.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv, malte/tapetserte murvegger og malt himling. Toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det opplyses om at det ble montert nytt toalett og servant i 2015.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det opplyses om at Borettslaget har planer om å montere felles mekanisk avtrekk i bygget.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det opplyses om at Borettslaget har planer om å montere felles mekanisk avtrekk i bygget.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

120 liter vv-bereder fra 2001 i vaskerom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er installert porttelefon i leiligheten.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i felles gang utenfor leiligheten.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1973**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

### Oppdatert sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget har normal standard utifra byggeår.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Garasje

#### Byggeår

1973

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

Leilighet: 2 Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Gang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 600 000

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

2 450 000

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 107 586 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 73 052  |

### Konklusjon markedsverdi

2 500 000



Markedsvurdering

Andelsleilighet beliggende i Borgundfjordvegen på Åse. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger, boligblokker og noe næringsvirksomhet i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til turterreng og handelssentrum på Moa. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM |                                                         |  |  | SALGSDAT<br>O | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---------|---------------------------------------------------------|--|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1       | Borgundfjordvegen 97 ,6017 ÅLESUND<br>50 m² 1977 1 sov  |  |  | 26-01-2026    | 2 550 000 | 2 650 000 | 165 614   | 2 815 614 | 56 312  |
| 2       | Borgundfjordvegen 103 ,6017 ÅLESUND<br>76 m² 1973 2 sov |  |  | 04-03-2026    | 3 100 000 | 3 400 000 | 81 393    | 3 481 393 | 44 633  |
| 3       | Borgundfjordvegen 103 ,6017 ÅLESUND<br>78 m² 1973 2 sov |  |  | 23-03-2025    | 2 450 000 | 3 200 000 | 95 000    | 3 295 000 | 42 244  |
| 4       | Borgundfjordvegen 91 ,6017 ÅLESUND<br>75 m² 1977 1 sov  |  |  | 24-03-2025    | 2 600 000 | 2 875 000 | 234 000   | 3 109 000 | 41 453  |
| 5       | Borgundfjordvegen 93 ,6017 ÅLESUND<br>70 m² 1977 1 sov  |  |  | 03-02-2026    | 2 700 000 | 2 710 000 | 227 514   | 2 937 514 | 39 696  |
| 6       | Borgundfjordvegen 105 ,6017 ÅLESUND<br>84 m² 1973 2 sov |  |  | 23-09-2024    | 2 700 000 | 3 000 000 | 117 299   | 3 117 299 | 37 111  |
| 7       | Borgundfjordvegen 105 ,6017 ÅLESUND<br>75 m² 1973 2 sov |  |  | 29-04-2024    | 2 190 000 | 2 500 000 | 103 000   | 2 603 000 | 32 949  |

Kilde :  
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                        | Kr.        | 62 676        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>62 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 400 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 240 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>140 000</b>   |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>2 240 000</b> |

## 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.        | 350 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>350 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

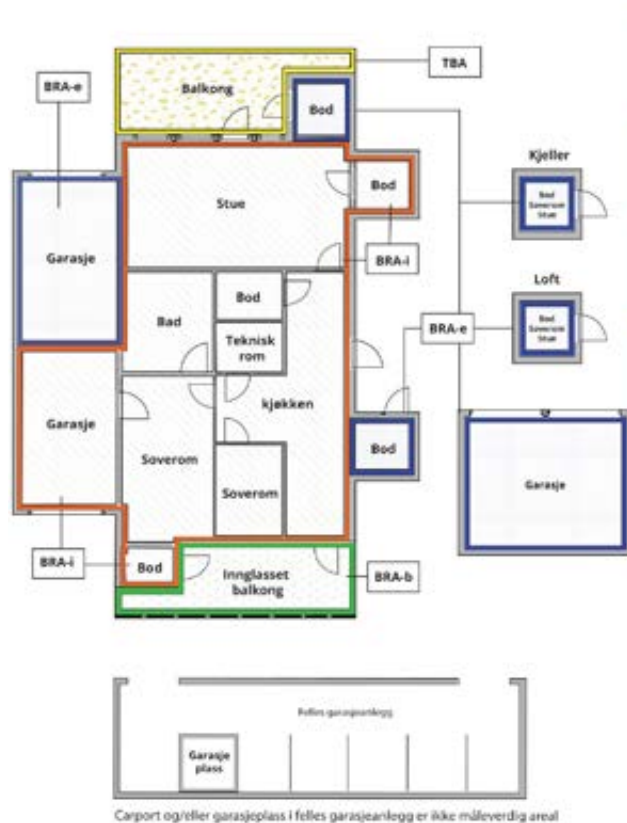
## Hva er måleverdig areal?

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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ekstern bruksareal (BRA-e)      | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige 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.

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| 1. etasje      | 75                            |                             |                            | 75  | 18                              |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>2</b>                    |                            |     | <b>18</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje |                                                              | Bod                         |                            |
| 1. etasje   | Stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, toalettrom, gang, bod |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Opprinnelig dør mellom kjøkken og vaskerom er kledd igjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                            |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 11.3.2026 | Roger Birkeland | Takstingeniør |
|           | Berit Vartdal   | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 1508 ÅLESUND                                     | 51   | 239  |      | 0    | 6154.4 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Borgundfjordvegen 105          |      |      |      |      |           |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Borettslaget Furmyr I AI |      |      |      |      |           |                            |            |

## Andelsobjekt

| Boligselskap                 | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører   | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------|-----------|-----------|--------------------|---------------------------|
| /BORETTSLAGET FURMYR I<br>AL | 955280512 |           | OBOS, tlf 70161900 | Vartdal Berit             |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue    | Andel fellesgjeld    |
|--------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 37           | 100       | 28 900               | 107 586    31.12.2025 | 73 052    31.12.2025 |

## Årsregnskap

|                      |           |                                       |                |
|----------------------|-----------|---------------------------------------|----------------|
| Regnskapsår          | 2024      | Samlet aksjekapital:                  | 4 400          |
| Omløpsmidler:        | 3 722 393 | Samlet innskuddskapital:              | 1 182 600      |
| Kortsiktig gjeld (-) | -         | Langsiktig gjeld (+):                 | +    3 379 764 |
| Disponible midler:   | 3 628 761 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 4 562 364      |

## Kommentar



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Borgundfjordvegen ca 10 km øst for Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger, boligblokker og noe næringsvirksomhet i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til turterreng og handelssentrum på Moa.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng på utsprengt tomt, og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer, terrasseplattinger og garasjer. Beplanting med mark. Felles tomt for Borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader kr 5223,- pr mnd inkl felles forsikring, kommunale avgifter, tv/data, etc.

Forkjøpsrett

Ja, Borettslag. Styregodkjenning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 13.03.2026 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Infoland.no           | 11.03.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Reguleringsplaner     | 13.03.2026 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Situasjonskart        | 13.03.2026 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tegninger             | 14.05.1970 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Årsberetning/regnskap | 13.03.2025 |           | Gjennomgått | 20    | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0040/26   |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Berit Vartdal |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Gateadresse           |  |
| Borgundfjordvegen 105 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ÅLESUND  | 6017   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0040/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble oppgradert med fliser på gulv og vegger. Fjernet badekar og monterte dusjvegg. Samt installert varmekabler.

Arbeid utført av

Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er nå installert avfukter i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Berit Vartdal  | 6abf63d383d52aa30b69<br>043c3946fc921fec6f22 | 13.03.2026<br>11:14:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 2-0040/26

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

# Nabolagsprofil

Borgundfjordvegen 105 - Nabolaget Furmyr - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| 🚊 Nevrohjemmet             | 2 min 🚶  |
| Linje 13                   | 0.2 km   |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra | 27 min 🚗 |

## Skoler

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Åse skole (1-7 kl.)                | 9 min 🚶  |
| 276 elever, 15 klasser             | 0.8 km   |
| Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)    | 7 min 🚗  |
| 548 elever, 26 klasser             | 2.8 km   |
| Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) | 22 min 🚶 |
| 489 elever, 19 klasser             | 1.9 km   |
| Spjelkavik videregående skole      | 6 min 🚗  |
| 492 elever                         | 2.4 km   |
| Borgund vidaregåande skole         | 6 min 🚗  |
| 730 elever, 54 klasser             | 2.5 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                   |          |
|-------------------|----------|
| 🚗 Circle K Moa    | 12 min 🚶 |
| 🚗 AMFI Moa - Nord | 15 min 🚶 |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

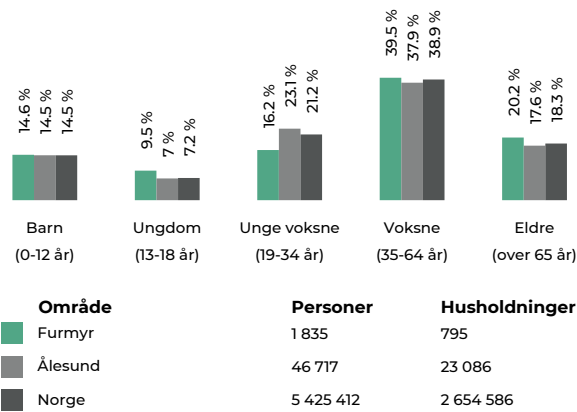
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Åsestranda barnehage (1-5 år)    | 4 min 🚶  |
| 38 barn                          | 0.4 km   |
| Preg barnehager Ålesund (1-5 år) | 10 min 🚶 |
| 61 barn                          | 0.9 km   |
| Brisk barnehage (0-5 år)         | 12 min 🚶 |
| 41 barn                          | 1 km     |

## Dagligvare

|                  |          |
|------------------|----------|
| Coop Obs Stormoa | 14 min 🚶 |
| PostNord         | 1 km     |
| Eurospar Moa     | 14 min 🚶 |



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået  
Lite støynivå 89/100

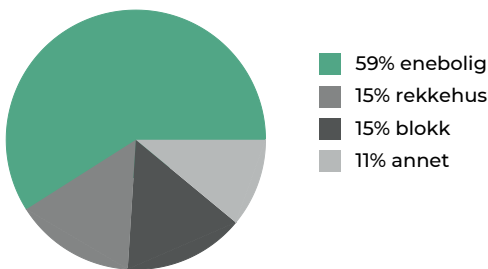
Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

Gateparkering  
Lett 86/100

Sport

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| Åse skole                      | 11 min | Å |
| Aktivitetshall, ballspill      | 0.9 km |   |
| Sandingane sandvolleyballbaner | 12 min | Å |
| Sandvolleyball                 | 1.1 km |   |
| Family Sports Club Moa         | 12 min | Å |
| EasyFit Ålesund                | 14 min | Å |

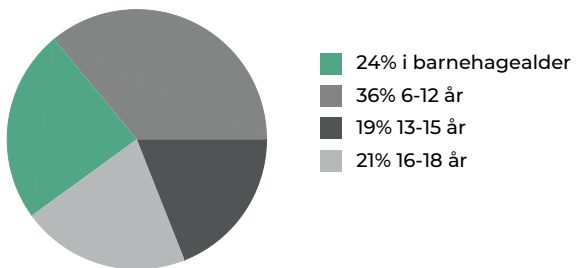
Boligmasse



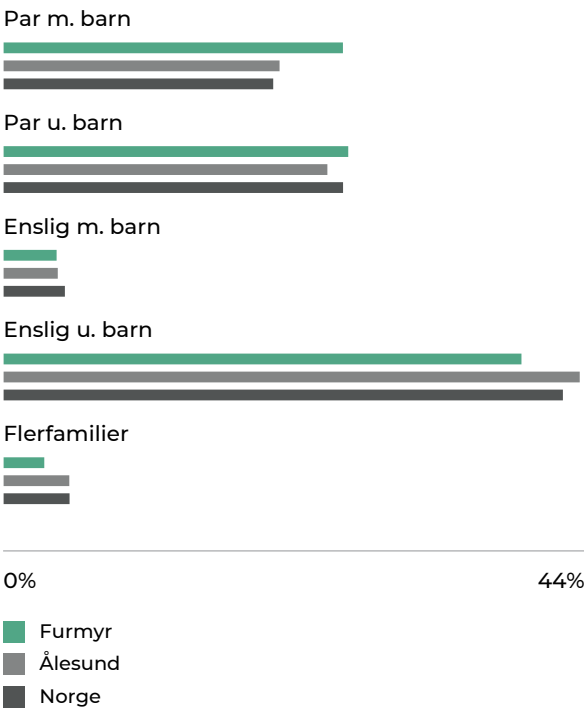
Varer/Tjenester

|                  |        |   |
|------------------|--------|---|
| AMFI Moa         | 14 min | Å |
| Boots apotek Moa | 11 min | Å |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

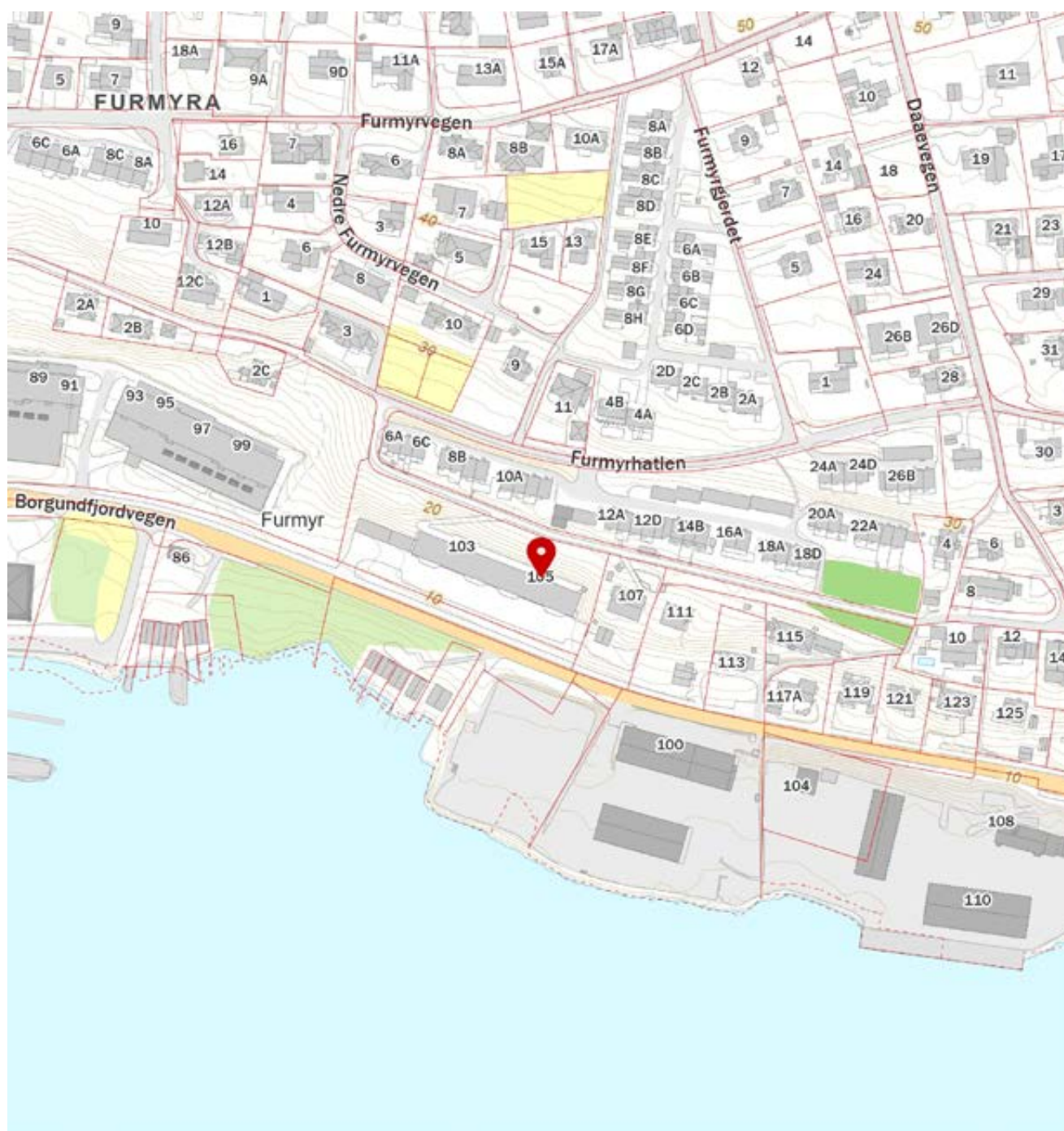


Familiesammensetning



Sivilstand

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



# Vedtekter

for Furmyr I AL borettslag org nr 955 280 512

Tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. mars 1971, sist endret den 11. mars 2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Furmyr I AL 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 (enkeltpersoner) 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 Bertel O Steen Møre og Romsdal AS 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) Neker 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 husstandsfellesskapslovens § 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn iløpet av året 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 unødig 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 tvangsfullbyrdslovens 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) Stemmeliikhet 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.

## HUSORDENSREGLER FOR ANDELSEIERE

### TILKNYTTET B/L FURMYR 1

Revidert: 15.09.2020

- §1. Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det holdes daglig orden og rolig i allminnelige hviletider. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene knyttet til husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene er til for alle beboere for å sikre orden, ro og hygge i hjemmet.
- §2. Det skal i alminneligheten være ro i leiligheten fra kl.2300 til kl.0700, og gatedørene skal være stengt til en hver tid. Garasjeportene skal alltid være lukket, og parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og i egen garasje. Vis alltid hensyn til naboer med tanke på støy av høy musikk eller andre lyder som kan være sjenerende.
- §3. Trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogn, ski, sykler og lignende må ikke plasseres i trapperepoer eller i ganger. Dette med unntak av de som ikke har tilgang på bod (hybelboere). Lufting skal ikke skje ut i gang/ved trapp, men via vinduer. Balkonger, vinduer og gang må ikke brukes til risting av tepper eller sengklær. Markiser, varmepumper og parabol skal ikke settes opp uten styrets godkjenning.
- §4. Bodene må holdes i orden. Det skal ikke oppbevares noe som lukter i bodene. De kommunale reglene skal følges når det gjelder avfallshåndtering. Vær obs på at søppel som kastes i søppelsjakt skal være godt innpakket.
- §5. Vaskerom skal kun benyttes av hybelboere. Det skal ryddes og rengjøres etter bruk. Vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk. Treningsrommet disponibelt kan brukes av alle, men viktig at dette rommet også holdes ryddig og alltid vaske over treningsapparat etter bruk.
- §6. Intern framleie må godkjennes av styret. Utleier har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter, må følges uansett husorden. Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husordenen eller om forståelse av denne, avgjøres med bindende virkning av OBOS sentralt.
- §7. Anskaffelse av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Vis hensyn til beplantning og plen på felles område. Ha respekt for felles uteområde og lekeplass; legg på lokk på sandkasse og sett på plass felles redskap.

Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra!





GAISET 28. 4. 1970

BOLISPROJEKT  
PUNKT 1

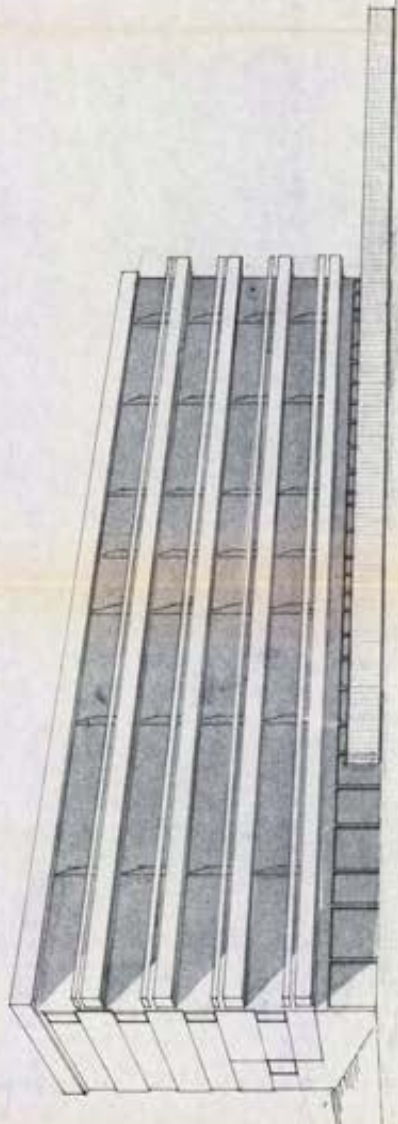
Alfred  
Bolligbyggelag

9/1 Å BO  
anmeldelse  
tegnings

PERSPENTIL  
(Sjendeværk på  
Sjælland, sydvest for  
Bjergby)

1800. Tegning  
af en bygning  
med 10 etager  
og 1000 m<sup>2</sup> areal.  
O. H. H. H. H. H.

110



GODEFRIED  
H. H. H. H. H.  
H. H. H. H. H.

VTV

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                                                            |                                  |                                          |                                                                                     |         |             |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)<br><b>Furemyr 8-A</b>                 |                                  | Matr.nr.                                 | G.nr.                                                                               | B.nr.   | Parsell nr. |
|                                                            |                                  |                                          | <b>51/239</b>                                                                       |         |             |
| Arbeidets art<br><b>Nybygg</b>                             | Byggets art<br><b>Boligblokk</b> | Søknadens dato<br><b>4/3-70</b>          | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak<br>dato <b>14/5-70</b> sak <b>397/7</b> |         |             |
| Byggherrens navn<br><b>Ålesund Boligbyggelag</b>           |                                  | Adresse<br><b>Kongensgt. 11, Ålesund</b> |                                                                                     | Telefon |             |
| Anmelderens navn<br><b>Ålesund Boligbyggelag</b>           |                                  | Adresse<br><b>Kongensgt. 11, Ålesund</b> |                                                                                     | Telefon |             |
| Ansvarshavendes navn<br><b>Entreprenør Sverre Trygstad</b> |                                  | Adresse<br><b>Vegsund</b>                |                                                                                     | Telefon |             |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg:**Vestligste halvdel av bygget, innholder 16 leiligheter samt 6 hybelleiligheter.**

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

**NB. Montering av takluke fra trapperom må omgående fullføres.****Gjenstående arbeid:****Fullføring av tilfluktsrom og resterende del av byggøt samt delvis planeringsarbeid.**Dette arbeid må være fullført innen **1/6-73.****Ålesund** den **22/12-72.**

Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☐ ansvarshavende  
☐ byggesjefmyndighet  
☐  
☐  
☐

*Kjell Fjærtøft*  
 Bygningssjef  
 Kjell Fjærtøft

*Arnvid Godøy*  
 Arnvid Godøy





ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Romsdal Bygg As  
Plutovegen 5

6404 MOLDE

Saksbehandler  
Svein Langeland  
Tlf 70162626

Deres ref:

Vår ref:  
SLA/2000/35147/51/239 970000780

Dato:  
06.11.2000

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

- GNR 51 BNR. 239 - ADRESSE: BORGUNDFJORDVEGEN 103 - 105  
EIER: BORETTSLAGET FURMYR I A/L  
SØKNAD OM ENDRING AV FASADE.

|                              |                                          |                 |
|------------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| Beliggenhet:                 | Bydel nr.06                              | Grunnkr. nr. 07 |
| Søknad av:                   | 02.07.97 og 16.10.97                     |                 |
| Arbeidets/byggets art:       | Fasadeendring- rehabilitering/boligblokk |                 |
| Tiltakshaver:                | Borettslaget Furmyr I A/L                |                 |
| Ansvarlig søker:             | Ålesund Boligbyggelag AL                 |                 |
| Byggetillatelse:             | 03.11.97                                 |                 |
| Ansvarlig samordner:         | Romsdal Bygg A/S                         |                 |
| Igangsettestillatelse:       | 28.06.99                                 |                 |
| Midlertidig brukstillatelse: | Ikke gitt                                |                 |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige 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.

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

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundan  
seksjonsleder

  
Svein Langeland  
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter.



Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 16 20 00  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.  
Rådhuset Tlf 70 16 26 00  
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 16 26 34

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☒ AVDELINGSJEFEN

SAKS NR. 788 DOK. 3.11.92

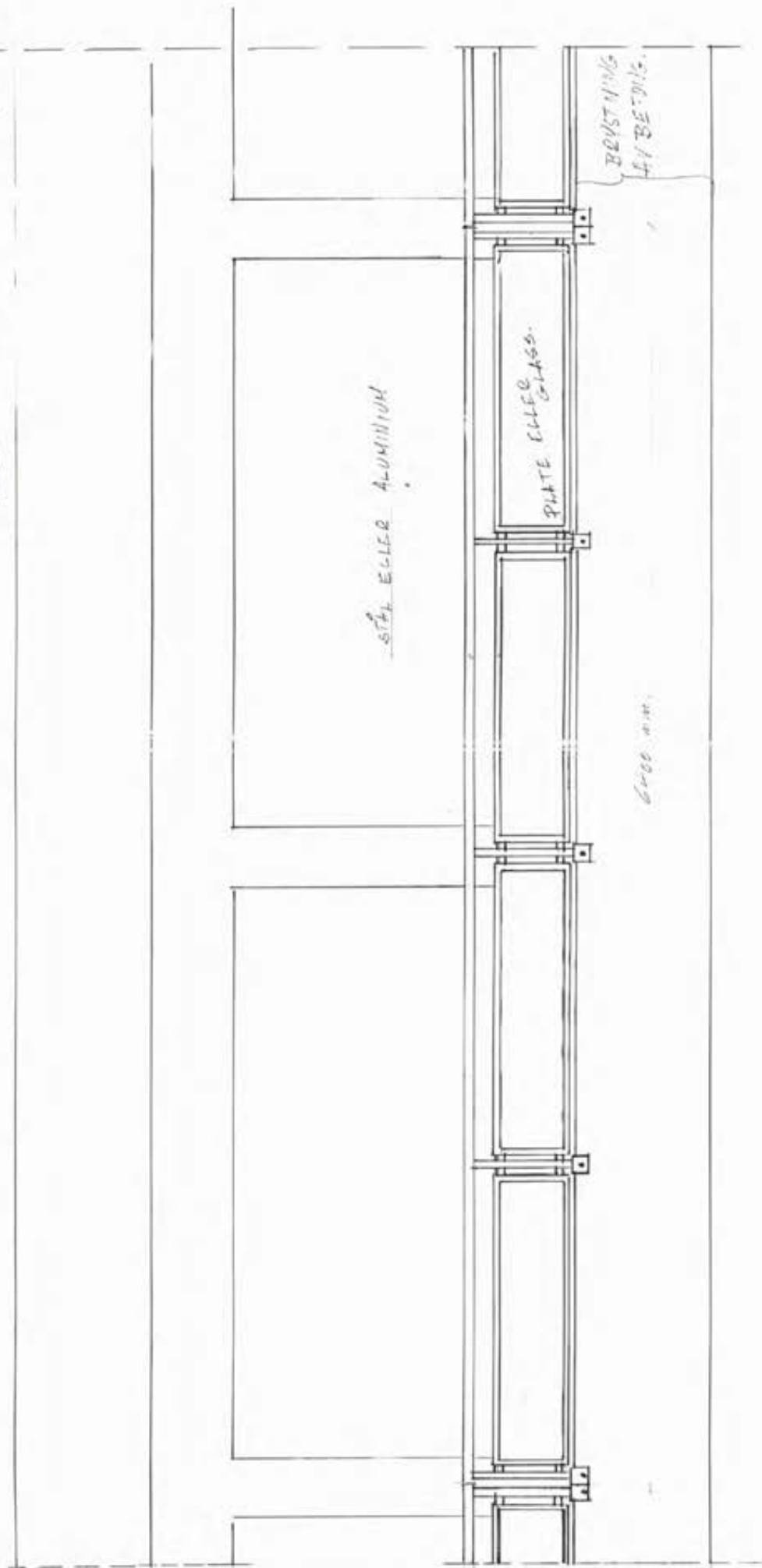
BREV DAT. LRL

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

NR. 1150 D. 07.07.97

MAPPE NR. 970010.780

ARK. NR. 5/239.242

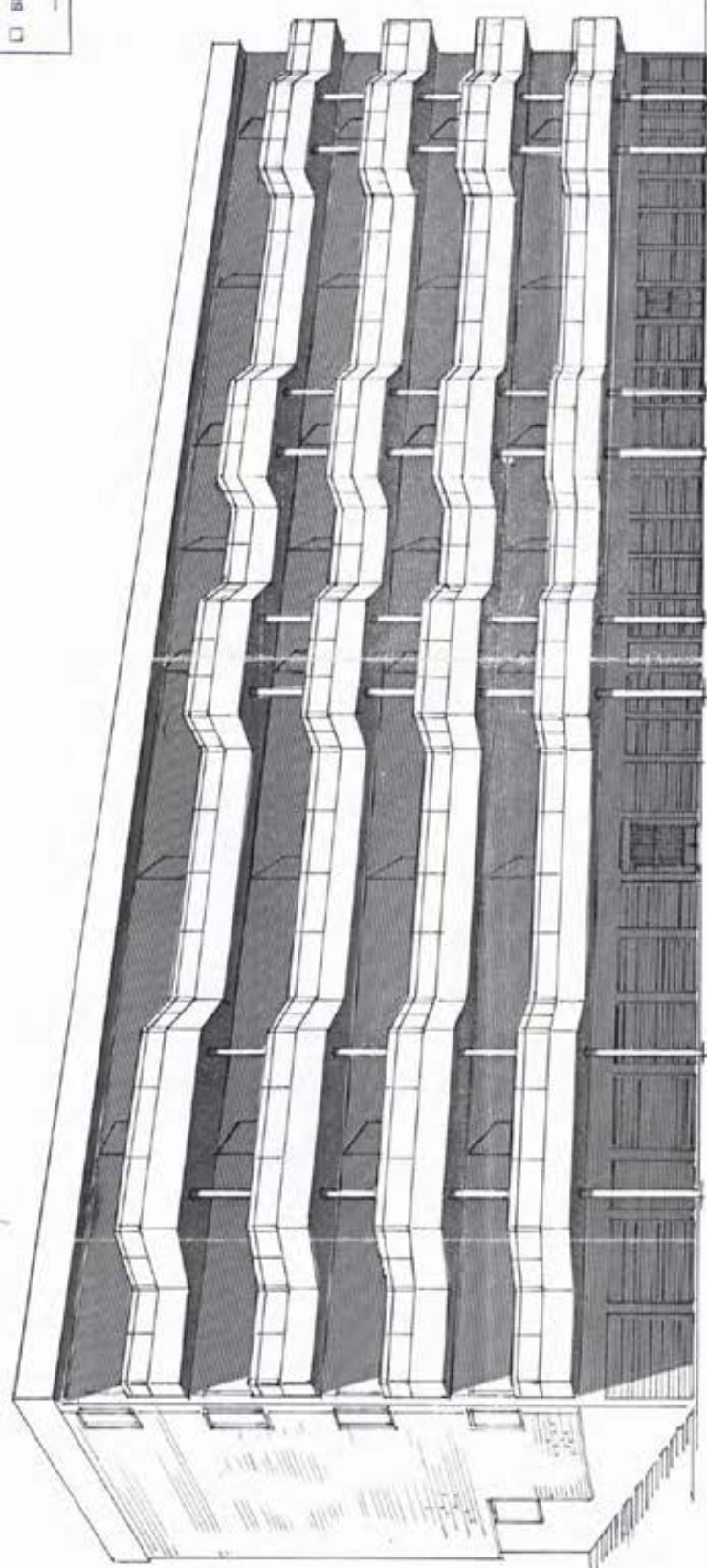


FURHYR I.

SIGGE AV NYTT BALKONGREKKEVÆR.

M 1:20. 24.06.97. Ø.V.

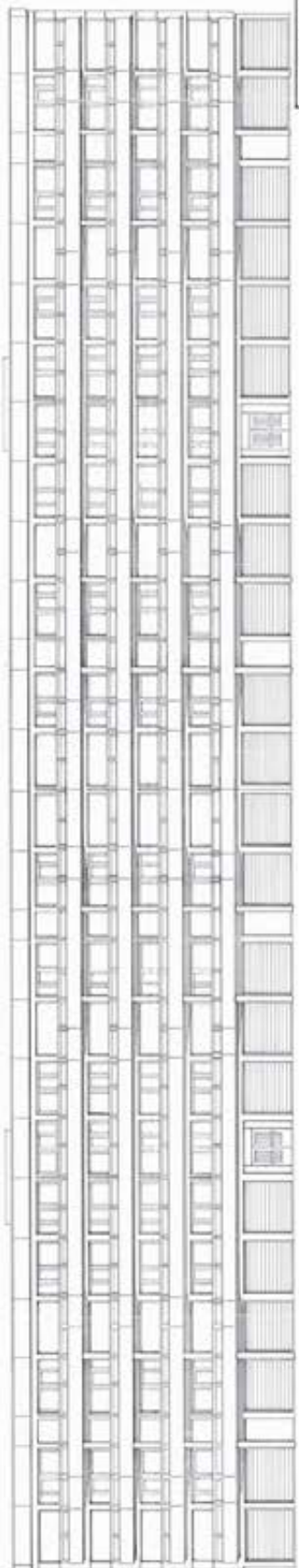
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER  
☒ AVDELINGSSJEFEN  
 SAK NR. 781 DAT. 3.11.97  
☐ BREV DAT. LEL



ÅLESUND KOMMUNE  
 TEKNISK SEKTOR  
 NR. 22052 17.10.97  
 MAPPE NR. 970202780  
 AKK.NR. 51/225 412

|                                                                                                            |                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| PROSJEKT:<br>BL FURMYR I A/L, BORGUNDEJORDVN, 103 OG 105<br>UTVIDELSE AV BALKONGER OG FASADEREABILITERING. |                    |             |
| DRAG<br>PERSPEKTIVSKISSE.                                                                                  | P-SIDIG SP<br>2.04 | NO. 1<br>84 |
| BORETTSLAGET FURMYR I<br>31.8.1997<br>31.8.1997<br>31.8.1997                                               | 31.09.1997         | 8.9         |

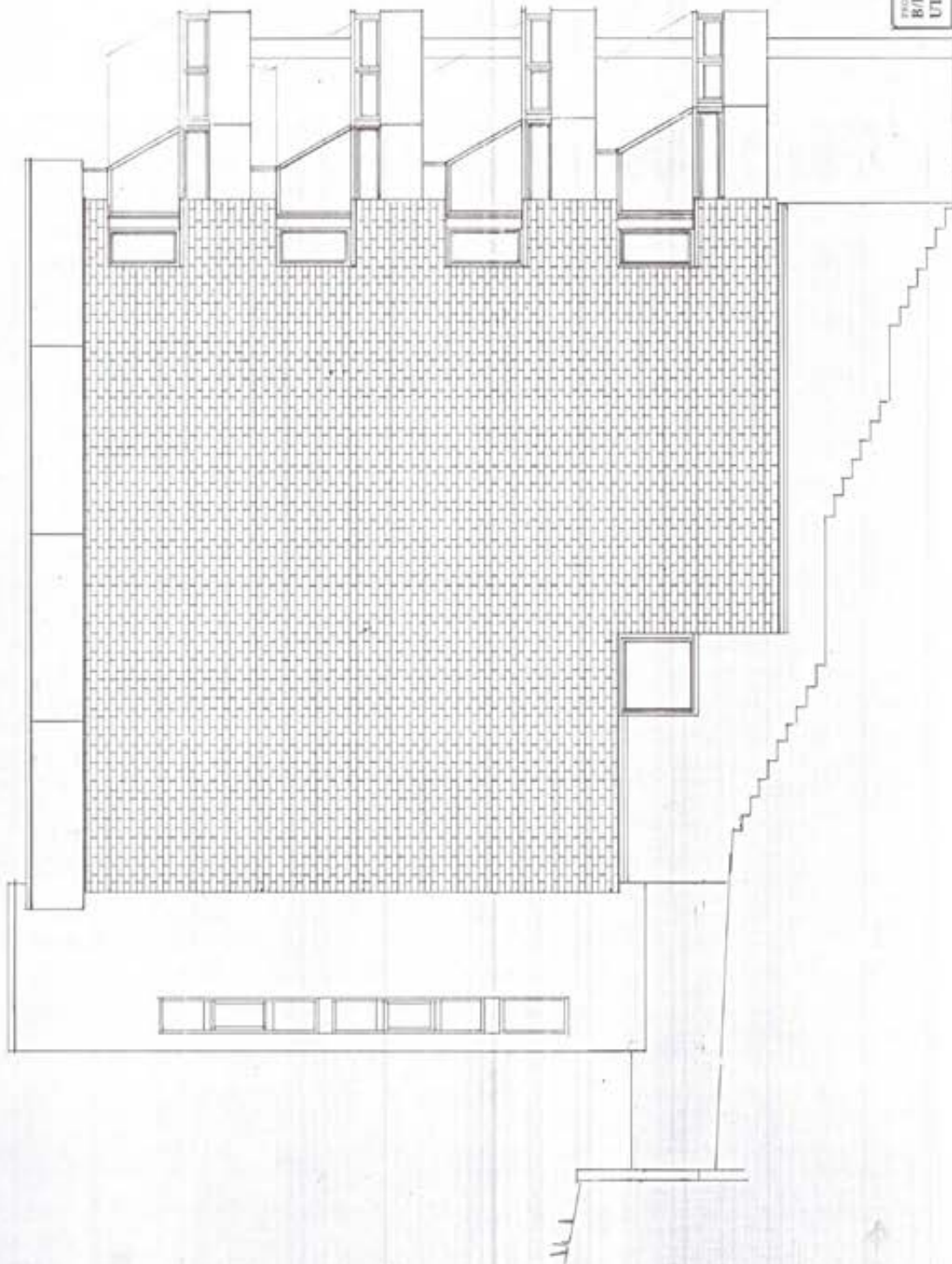
|                                                                                                       |          |                  |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|-------|
| DATE                                                                                                  | 10/10/94 | TIME             | 11:00 |
| OFFICE AT RANNEY HILL SCHOOL<br>R. C. PUGH TALK - BOURNEMOUTH LONDON 100<br>PASSENGER BOARD ATTENDING |          |                  |       |
| NAME<br>BOURNEMOUTH PASSENGER BOARD                                                                   |          | DATE<br>11/10/94 |       |
| SIGNATURE: [Signature]<br>NAME: [Name]<br>TITLE: [Title]                                              |          |                  |       |



1. 1:1000  
 2. 1:500  
 3. 1:200  
 4. 1:100  
 5. 1:50  
 6. 1:20  
 7. 1:10  
 8. 1:5  
 9. 1:2  
 10. 1:1

ALLESTEDT  
 1. 1:1000  
 2. 1:500  
 3. 1:200  
 4. 1:100  
 5. 1:50  
 6. 1:20  
 7. 1:10  
 8. 1:5  
 9. 1:2  
 10. 1:1

|                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. 1:1000<br>2. 1:500<br>3. 1:200<br>4. 1:100<br>5. 1:50<br>6. 1:20<br>7. 1:10<br>8. 1:5<br>9. 1:2<br>10. 1:1 |  |
| 1. 1:1000<br>2. 1:500<br>3. 1:200<br>4. 1:100<br>5. 1:50<br>6. 1:20<br>7. 1:10<br>8. 1:5<br>9. 1:2<br>10. 1:1 |  |
| 1. 1:1000<br>2. 1:500<br>3. 1:200<br>4. 1:100<br>5. 1:50<br>6. 1:20<br>7. 1:10<br>8. 1:5<br>9. 1:2<br>10. 1:1 |  |
| 1. 1:1000<br>2. 1:500<br>3. 1:200<br>4. 1:100<br>5. 1:50<br>6. 1:20<br>7. 1:10<br>8. 1:5<br>9. 1:2<br>10. 1:1 |  |



GODEKJENT PÅ VELKÅRT SATT AV  
☐ HØYDUTVALGT FOR PLANLAGER  
☒ AVDELINGSLEIEN  
☒ SATT NR. 281  
☒ BOKV. NR. 3.11.12  
 LCL

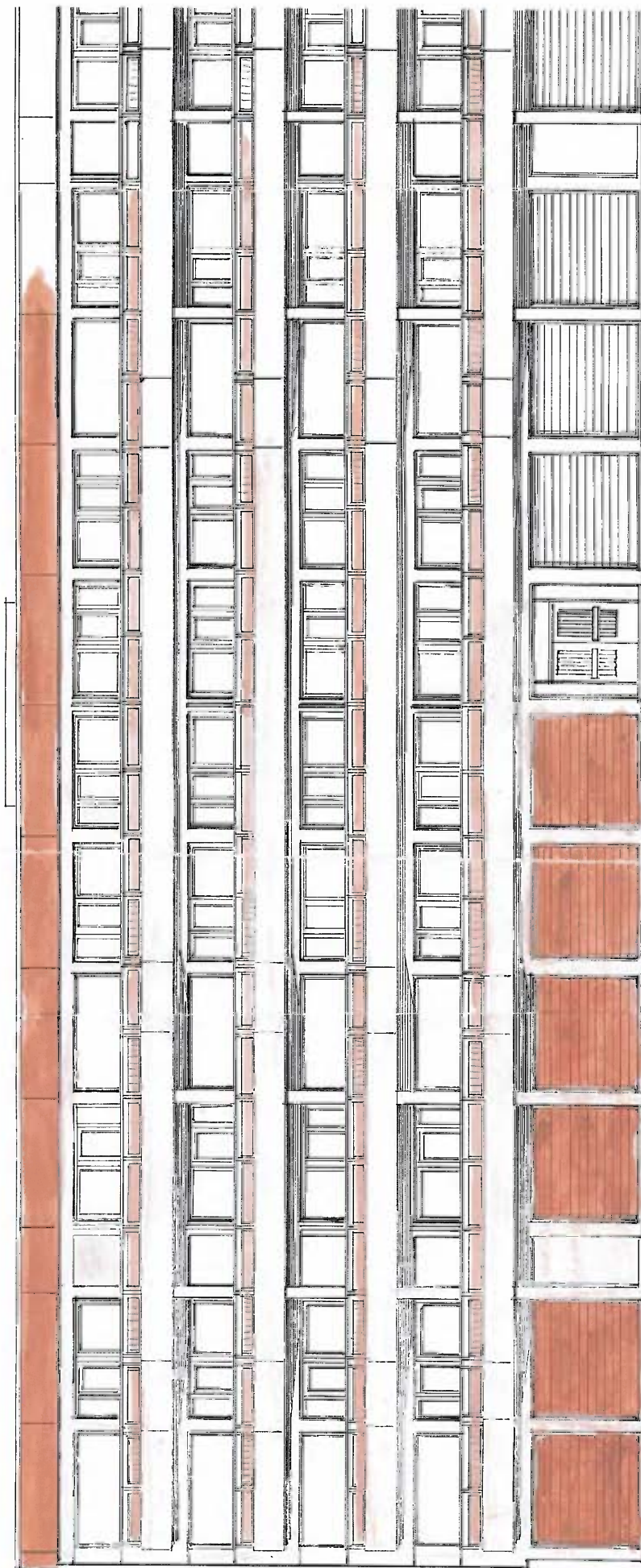
ÅLESUND KOMMUNE  
 TILBYR SEKSJON  
 AV 22.05.97 17.10.97  
 MAPPE NR. 0.22.12.7.86  
 MÅLST. 7/1.23.9 4.3.9

PROJEKT  
 B/L FURMYR I A/L, BORGUNDFJORDVN. 103 OG 105  
 UTVIDELSE AV BALKONGER OG FASADEREABILITERING.

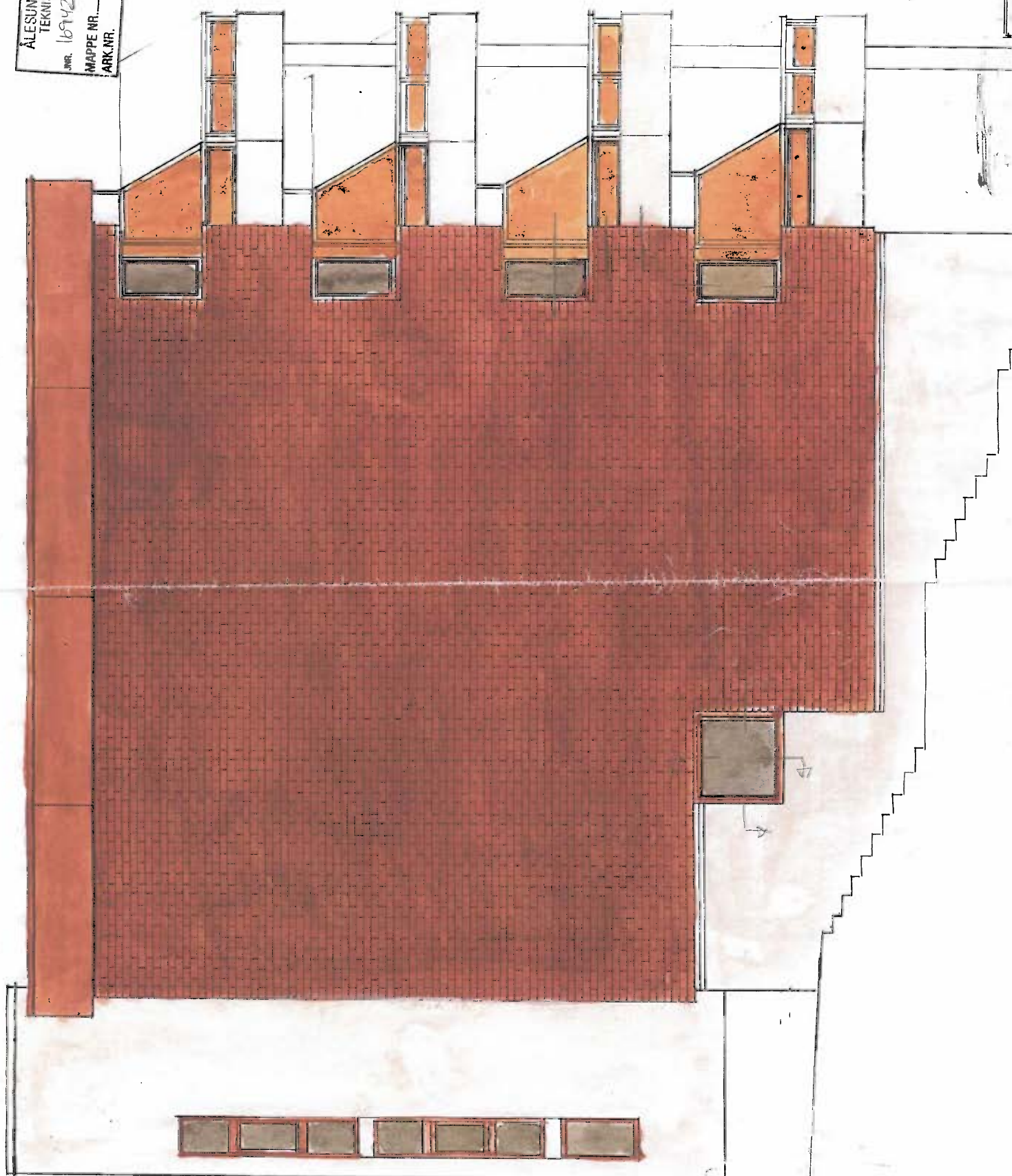
TITTEL  
 OPPRISS AV FASADE MOT VEST,  
 MOT ØST TILSVARENDE

|                             |             |          |
|-----------------------------|-------------|----------|
| BYGGEREN                    | TEKNIKER NR | MÅLSTOKK |
| BORETTSLAGET FURMYR I       | 2.02        | 1:50     |
| PLANLAGER                   | DATO        | STOR     |
| ÅLESUND BOLIGTILBYRSLAG A/L | 15.10.1997  | A.Y      |
| KIRKEVINGST. 7              |             |          |
| 6002 ÅLESUND.               |             |          |

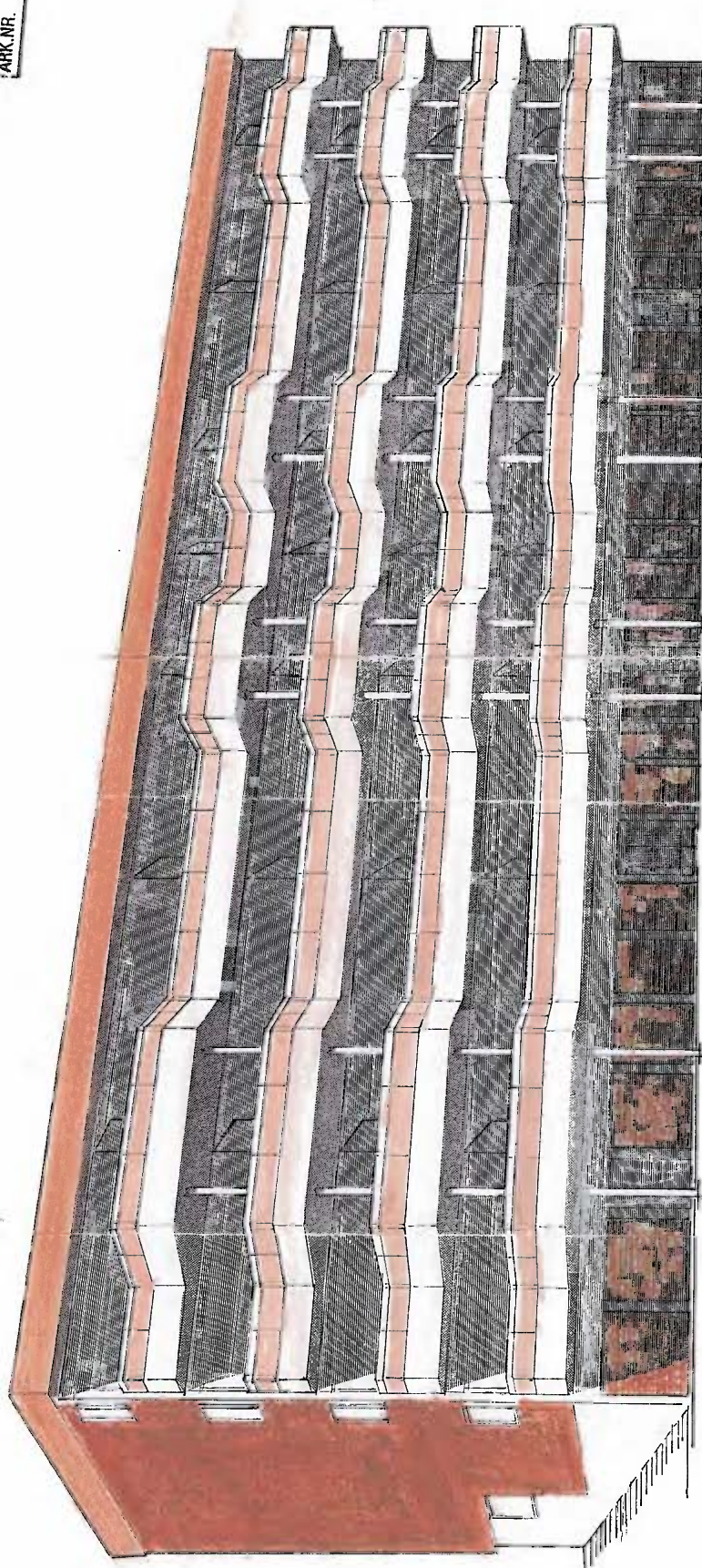
ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 16942 31.05.99  
MAPPE NR.  
ARK.NR.



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 16942 31.05.99  
MAPPE NR.  
ARK. NR.



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 16942 31.05.99  
MAPPE NR.  
ARK.NR.



PROJEKT:

BL FURMYR I A/L. BORGUNDERJORDVN. 103 OG 105  
UTVIDELSE AV BALKONGER OG FASADEREABILITERING

TITEL: PERSPEKTIVSKISSE.

FORFATTER:  
RORETTSLAGET FURMYR I

FORFATTER:  
ÅLESUND HUS- OG BRUGSLAG A/L

UTVIDELSE TIL  
2.04

ÅLESUND HUS- OG BRUGSLAG A/L



Ålesund kommune

## KARTUTSNITT

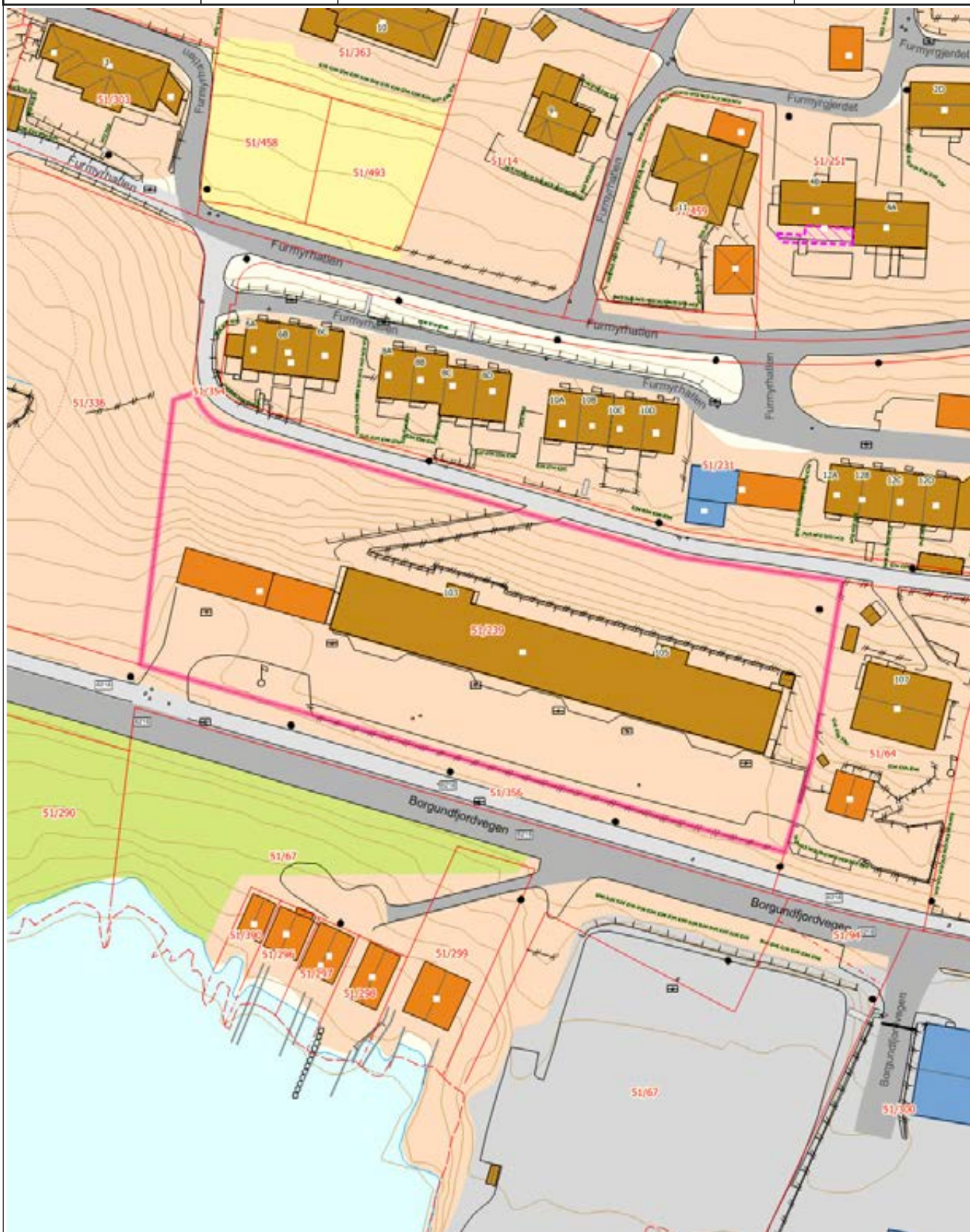
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 239 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundfjordvegen 105  
6017 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                                                                  |                                                                                                              |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fylkesveg boks                                                                                                                   | Fylkesveg gatenavn.                                                                                          | Kommunalveg gatenavn.                                                                                           |
| Privatveg gatenavn.                                                                                                              | Bygningspunkt                                                                                                |  Byggetiltak Ca. angivelse   |
| • Gatelys (belysningspunkt)                                                                                                      | ● Mast                                                                                                       |  Grenselinje nøyaktig måling |
|  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |  Hjelpelinje veg-/vannkant  |  Flaggstang                  |
|  Slipp                                          |  Hekk                       |  Gjerde                      |
|  Loddrett mur                                   |  Steingjerde                |  Bygningsdelelinje           |
|  Bygningslinje                                  |  Mønelinje                  |  Takkant                     |
|  Taksprang                                      |  Trapp inntill bygg         |  Veranda                     |
|  Takkant Annen Bygning                          |  Annet vegareal avgrensning |  Vegbom                      |
|  Vegdekkekant                                   |  Sti                        |  Udefinerte bygg             |
|  Bolig                                          |  Garasje, carport og uthus  |  Næring og carport           |
|  Sluk                                           |  Kumlokk                    |  Gang- og sykkelveg          |
|  Veg                                            |  Trapp                      |  Høydekurve 1m Ålesund       |
|  Kanal og grøft                                 | Eiendomsteig                                                                                                 |  Kystkontur                  |
|  Industriområde                                |  Bebygd område             |  Dyrka mark                 |
|  Skog                                         |  Havflate                 |  Annet                     |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



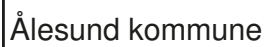
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



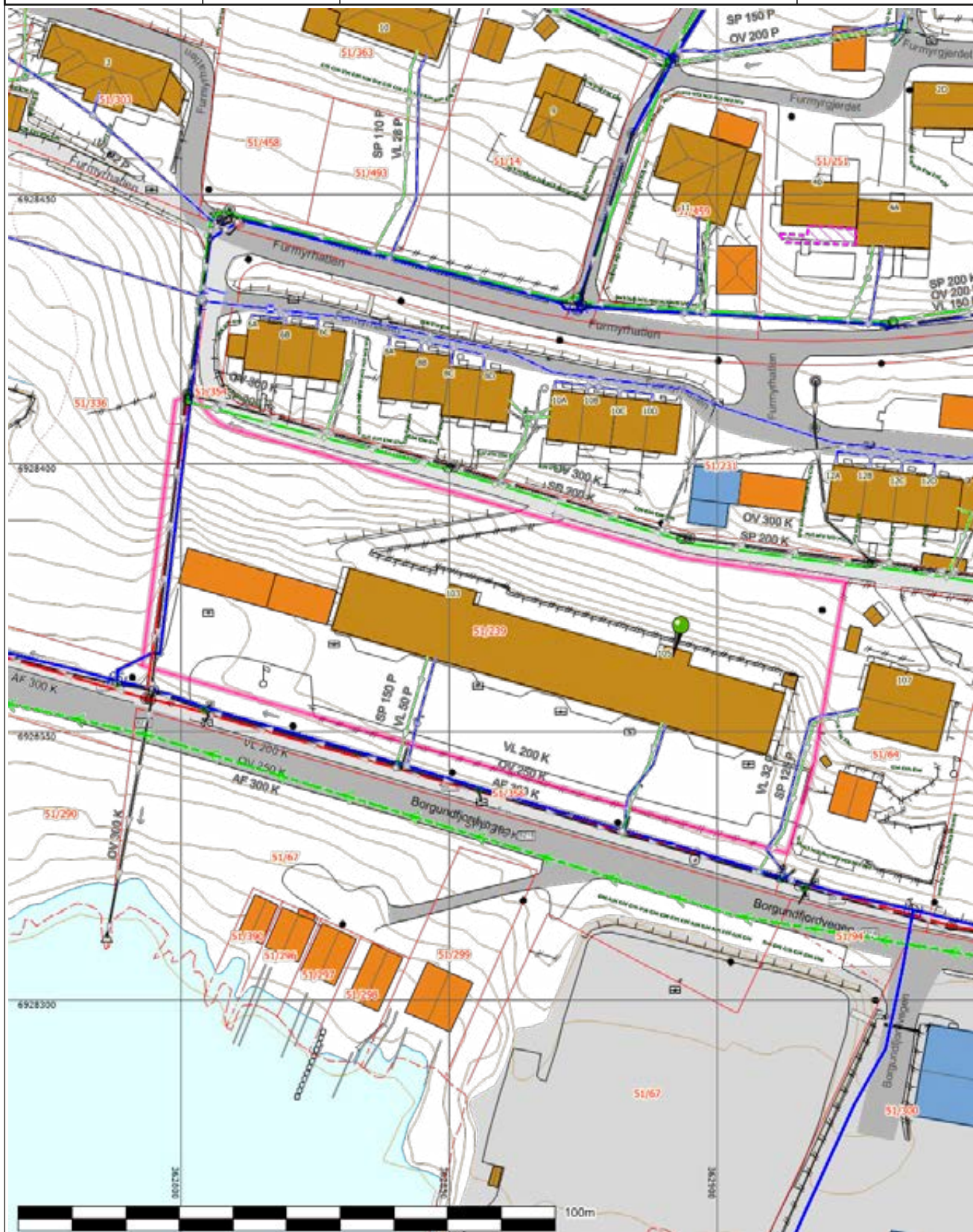
|          |         |          |        |        |
|----------|---------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 51 | Bnr: 239 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|---------|----------|--------|--------|

|          |                                              |
|----------|----------------------------------------------|
| Adresse: | Borgundfjordvegen 105<br>6017 ÅLESUND, m.fl. |
|----------|----------------------------------------------|

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

| Fylkesveg boks                                                                                               | Fylkesveg gatenavn.                                                                                           | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Privatveg gatenavn.                                                                                          |  Byggetiltak Ca. angivelse   | ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                                        |
|  Mast                       |  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
|  Hjelpelinje veg-/vannkant  |  Flaggstang                  |  Slipp                                          |
|  Hekk                       |  Gjerde                      |  Loddrett mur                                   |
|  Steingjerde                |  Bygningsdelelinje           |  Bygningslinje                                  |
|  Mønelinje                  |  Takkant                     |  Taksprang                                      |
|  Trapp inntill bygg         |  Veranda                     |  Takkant Annen Bygning                          |
|  Annet vegareal avgrensning |  Vegbom                      |  Vegdekkekant                                   |
|  Sti                        |  Udefinerte bygg             |  Bolig                                          |
|  Garasje, carport og uthus  |  Næring og carport           |  Sluk                                           |
|  Kumlokk                    |  Gang- og sykkelveg          |  Veg                                            |
|  Trapp                      |  Høydekurve 1m Ålesund       |  Kanal og grøft                                 |
| Eiendomsteig                                                                                                 |  Kystkontur                 |  Industriområde                                |
|  Havflate                 |                                                                                                               |                                                                                                                                    |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Reguleringsplan

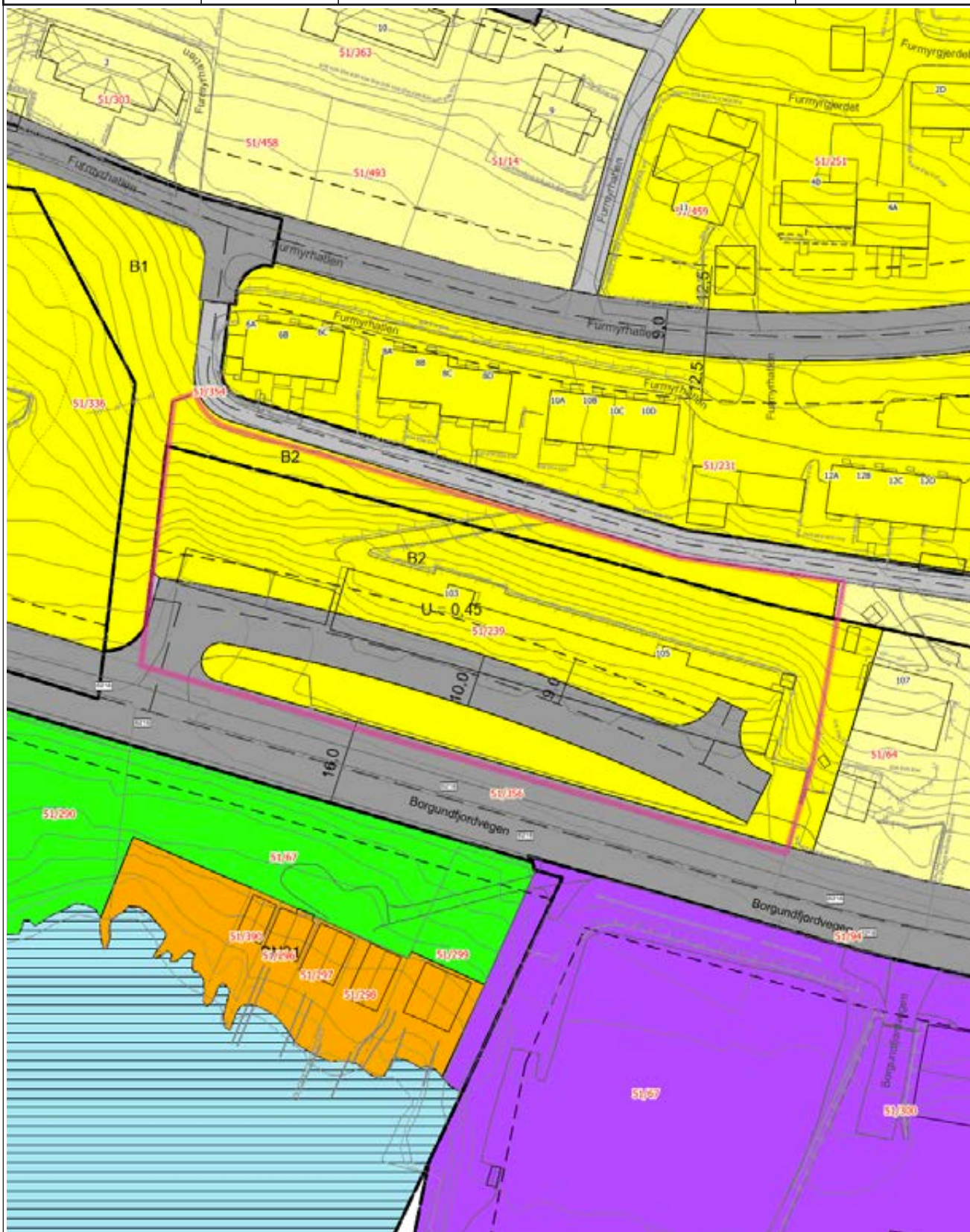
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 239 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundfjordvegen 105  
6017 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

| Fylkesvegboks                                                                                                         | Fylkesveg gatenavn.                                                                                                        | Kommunalveg gatenavn.                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Privatveg gatenavn.                                                                                                   | Bygningslinje                                                                                                              | Mønelinje                                                                                                           |
|  Takkant                             |  Taksprang                                |  Trapp inntill bygg              |
|  Veranda                             |  Sti                                      |  Vegbom                          |
|  Eiendomsgrense_nøyaktigh<15         |  Eiendomsgrense generert                  |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>15     |
|  Eiendomsgrense fiktiv               |  Hekk                                     |  MurLoddrett                     |
|  Steingjerde                         |  Gjerde                                   |  Loddrett mur                    |
|  Slipp                               |  Annet vegareal avgrensning               |  Vegbom                          |
|  Vegdekkekanth                       |  VegAnnenAvgrensning                      |  AnnetVegarealAvgrensning        |
|  Vegdekkekanth                       |  VegAnnenAvgrensning                      |  Byggetiltak Ca. angivelse       |
|  Høydekurve 1m Ålesund               |  Kanal og grøft                           |  Kystkontur                      |
|  RpOmråde vedtatt linje - på grunnen |  RpOmråde vedtatt - på grunnen            |  RpGrense                        |
|  RpFormålgrense                      |  Byggegrense                              |  Regulert senterlinje            |
|  Regulert kant kjørebane            |  Måle- og avstandslinje                  |  Frittliggende småhusbebyggelse |
|  Konsentrert småhusbebyggelse      |  Blokkbebyggelse                        |  Industri                      |
|  Fritidsbebyggelse                 |  Kjøreveg                               |  Gate m/fortau                 |
|  Gang-/sykkelveg                   |  Gangveg                                |  Offentlig friområde           |
|  Friluftsområde i sjø og vassdrag  |  Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif) |                                                                                                                     |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

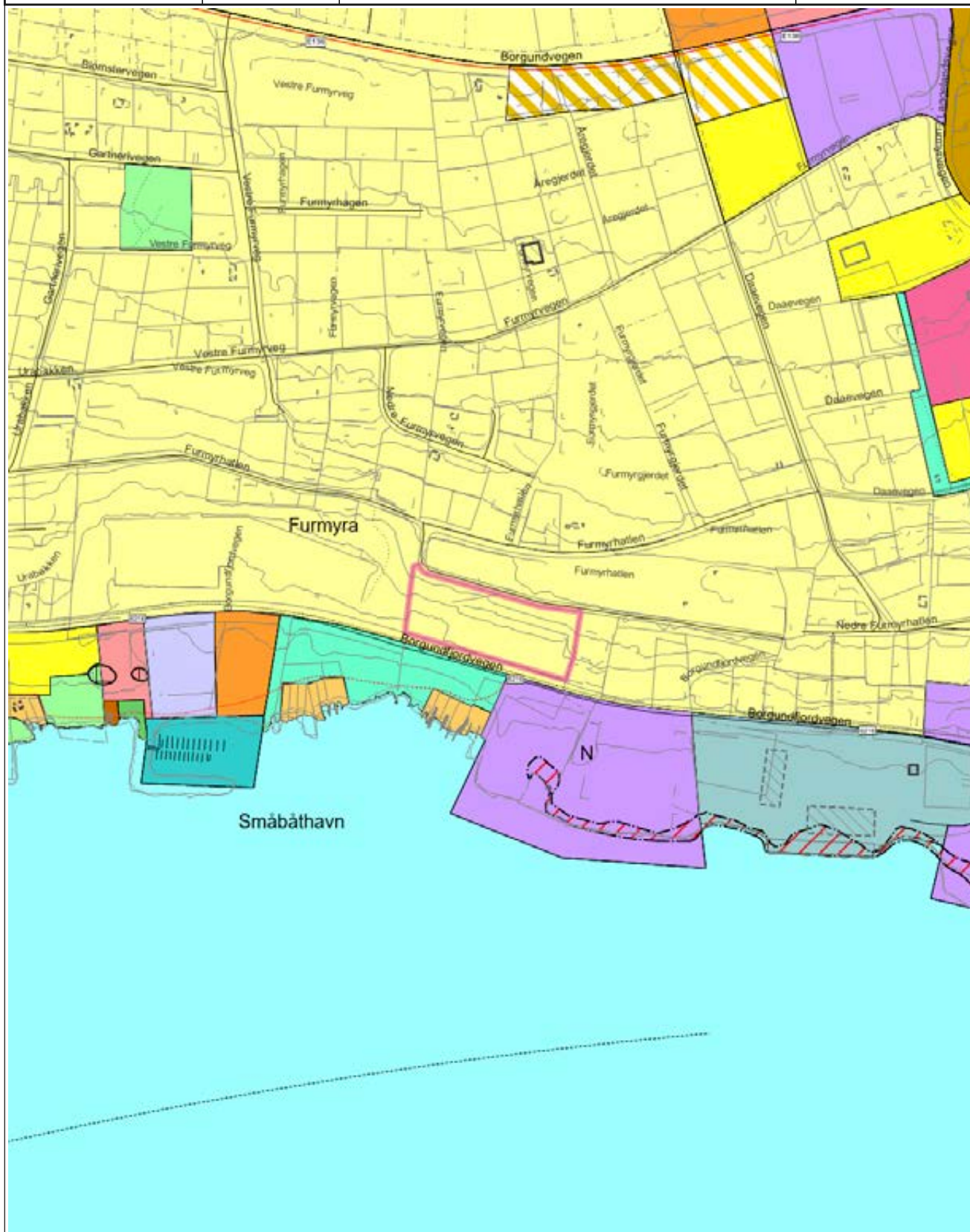
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 239 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundfjordvegen 105  
6017 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

|                                                 |                                                 |                                        |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Europavegboks                                   | Fylkesvegboks                                   | Europaveg gatenavn..                   |
| Fylkesveg gatenavn..                            | Kommunalveg gatenavn..                          | Privatveg gatenavn..                   |
| Sti                                             | Vegbom                                          | Eiendomsgrense_nøyaktigh<15            |
| Eiendomsgrense generert                         | Eiendomsgrense_nøyaktigh>15                     | Eiendomsgrense fiktiv                  |
| Flytebrygge landgang                            | Flytebrygge utligger                            | Kai- og bryggekant                     |
| Frittstående mur                                | Loddrett mur                                    | Slipp                                  |
| Voll                                            | Byggetiltak Stikningsberegnet                   | Byggetiltak Ca. angivelse              |
| Byggetiltak Ca. angivelse                       | Forsenkningskurve Ålesund                       | Høydekurve 5m Ålesund                  |
| Kanal og grøft                                  | Kystkontur tekniske anlegg                      | Kystkontur                             |
| Byggetiltak Stikningsberegnet                   | Byggetiltak Ca. angivelse                       | KpOmråde kommunedelplan gjeldende      |
| Bygg godkjent revet                             | Byggetiltak Stikningsberegnet                   | Hovedveg - På bakken - Nåværende       |
| Samleveg - På bakken - Nåværende                | Atkomstveg - På bakken - Nåværende              | Sykkelveg - På bakken - Fremtidig      |
| Gangveg - På bakken - Nåværende                 | Gangveg - På bakken - Fremtidig                 | Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig |
| Farled - Nåværende                              | Grense for arealformål                          | Grense for båndleggingssoner           |
| Grense for faresoner                            | Båndlegging etter lov om kulturminner           | Flomfare                               |
| Boligbebyggelse                                 | Fritidsbebyggelse                               | Sentrumsformål                         |
| Forretninger                                    | Offentlig eller privat tjenesteyting            | Næringsvirksomhet                      |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | Kombinert bebyggelse og anleggsformål           | Boligbebyggelse                        |
| Offentlig eller privat tjenesteyting            | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | Kombinert bebyggelse og anlegg         |
| Havn                                            | Blågrønnstruktur                                | Friområde                              |
| Friområde                                       | Småbåthavn                                      | Friluftsområde                         |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 239 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundfjordvegen 105  
6017 ÅLESUND, m.fl.

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                             |                                                |                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
| Fylkesveg boks              | Fylkesveg gatenavn.                            | Kommunalveg gatenavn.    |
| Privatveg gatenavn.         | Vegsperring Vegnett                            | Fortau                   |
| Kjøreveg                    | Kjøreveg                                       | Gang- og sykkelveg       |
| Kjøreveg                    | Byggetiltak Ca. angivelse                      | Eiendomsteig             |
| Sti                         | ▪ Gatelys (belysningspunkt)                    | ● Mast                   |
| Grenselinje nøyaktig måling | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Bygningsdelelinje        |
| Bygningslinje               | Mønelinje                                      | Takkant                  |
| Taksprang                   | Trapp inntill bygg                             | Veranda                  |
| Sti                         | Sti                                            | Sti                      |
| Vegbom                      | Hekk                                           | MurLoddrett              |
| Steingjerde                 | Gjerde                                         | Loddrett mur             |
| Slipp                       | Annet vegareal avgrensning                     | Vegbom                   |
| Vegdekkekant                | VegAnnenAvgrensning                            | AnnetVegarealAvgrensning |
| VegAnnenAvgrensning         | Høydekurve 1m Ålesund                          | Kanal og grøft           |
| Kystkontur                  | Kanal og grøft                                 | Udefinerte bygg          |
| Bolig                       | Garasje, carport og uthus                      | Næring og carport        |
| Gang- og sykkelveg          | Veg                                            | Trapp                    |
| Havflate                    |                                                |                          |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

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

|                        |    |     |   |   |
|------------------------|----|-----|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | 51 | 239 | 0 | 0 |
|------------------------|----|-----|---|---|

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

### Berørte datasett (16)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Fortettningsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan

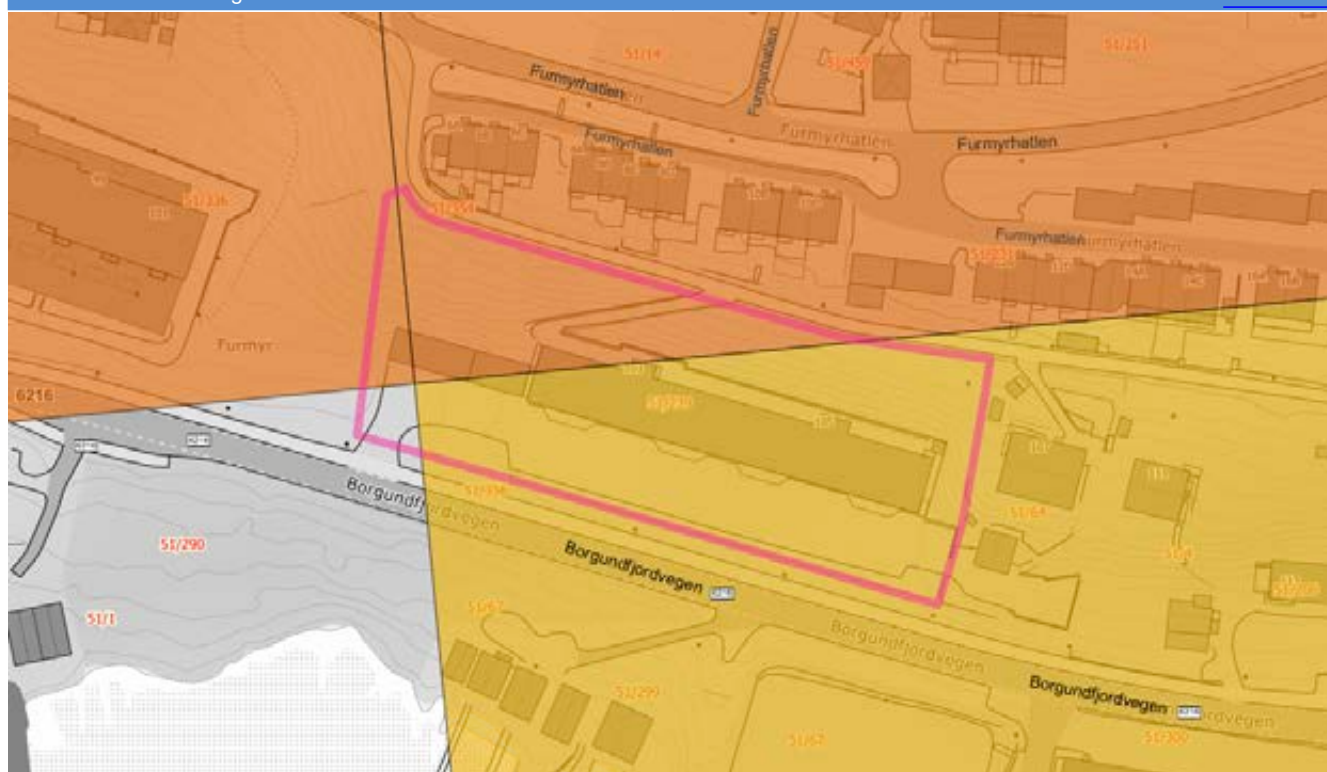
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

| Analyssetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Tettsted     | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km<sup>2</sup>)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km<sup>2</sup>)

| Analyssetema                                              | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> )    | 1      | x          |                 | 4066.13m <sup>2</sup> |
| 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> ) | 2      | x          |                 | 1942.74m <sup>2</sup> |

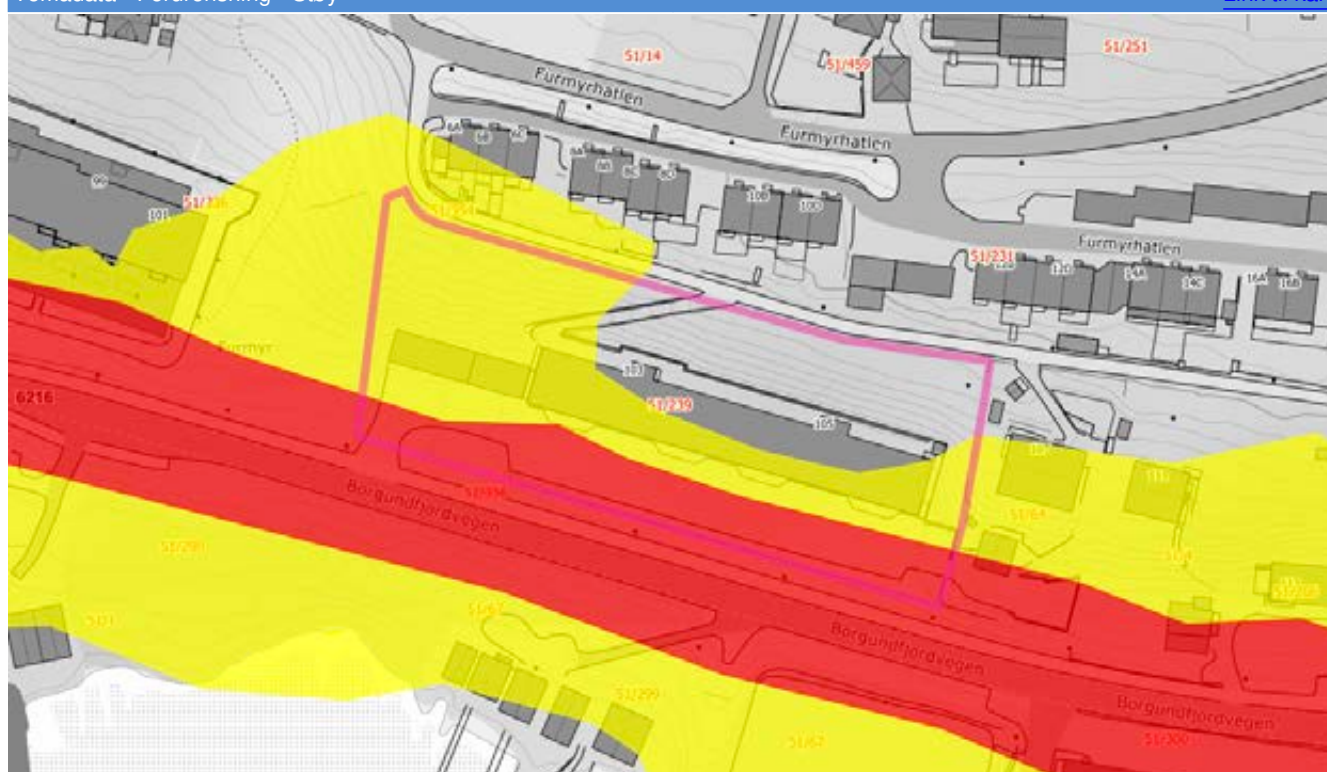
#### Tema uten treff:

|                                                              |                                                             |                                                            |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> )                 | 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )          | 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> ) |
| 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> ) | 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> ) |                                                            |



Fjernvarme konsesjonsområde

| Analyssetema                | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Fjernvarme konsesjonsområde | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

| Analysetema                     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Støy rød sone veg (over 65 dBA) | 1      | x          |                 | 1365.64m <sup>2</sup> |
| Støy gul sone veg (55-65 dBA)   | 1      | x          |                 | 2833.34m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

|                                     |                                               |                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Rød støy sone lufthavn              | Gul støy sone lufthavn                        | Støy rød sone Forsvarets flyplasser           |
| Støy gul sone Forsvarets flyplasser | Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt | Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt |
| Støy rød sone jernbanenett          | Støy gul sone jernbanenett                    | Støy grønn sone jernbanenett (stille område)  |
| Støy jernbanenett ikke kartlagt     |                                               |                                               |



Radon aktsomhet - Moderat til lav

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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



Løsmasser - Tykk morene

| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Løsmasser - Tykk morene | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

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

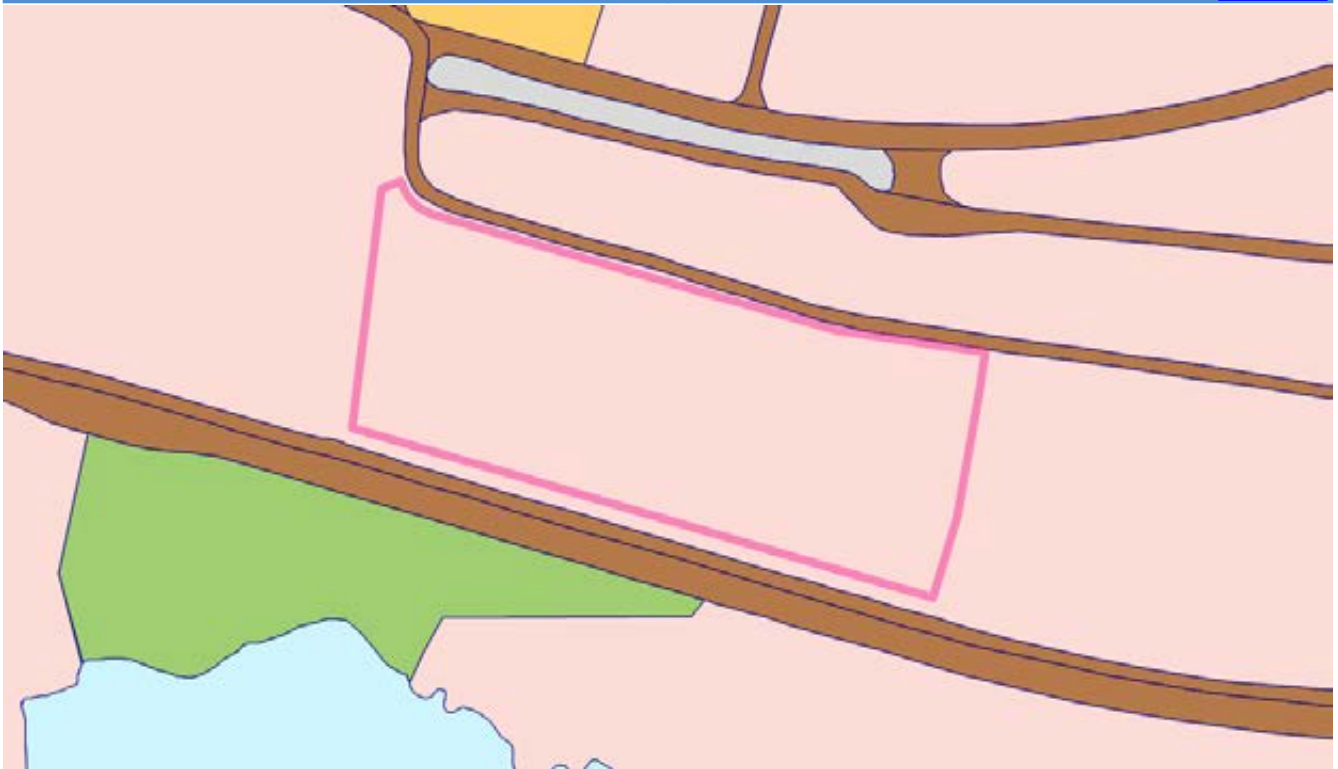


 Vernskog

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vernskog    | 1      | x          |                 | 2174.45m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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

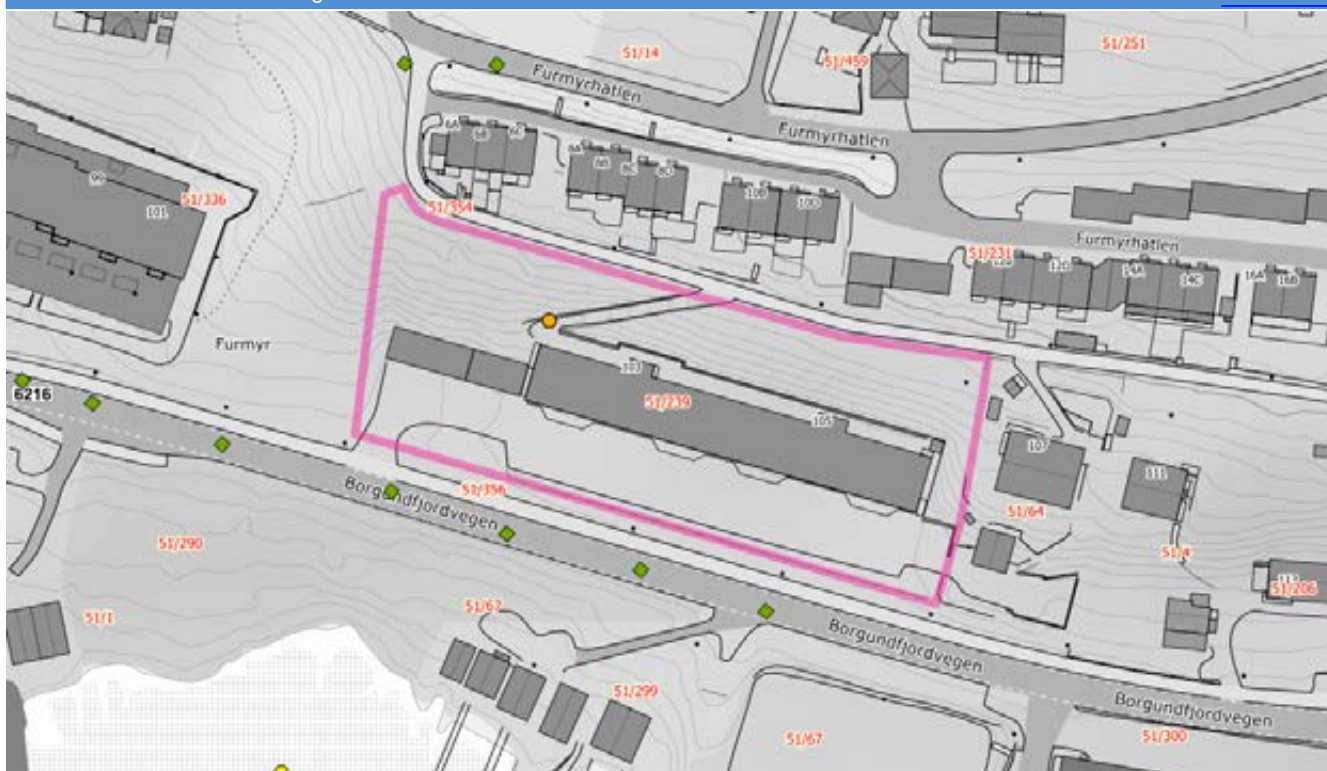


|                                                                                     |         |                                                                                     |               |                                                                                       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|   | Bebyggd |   | Samferdsel    |   | Fulldyrka jord |
|  | Skog    |  | Åpen fastmark |  | Vann           |

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Bebyggd       | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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



- ◆ Alle fremmede arter (punkt)      ● Ansvarsarter (punkt)      ● Trua arter (punkt)
- Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)

| Analysetema                                             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-------|
| Ansvarsarter (punkt)                                    | 2      | x          |                 |       |
| Trua arter (punkt)                                      | 1      | x          |                 |       |
| Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt) | 3      | x          |                 |       |

**Tema uten treff:**

|                                                  |                                                  |                                                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Alle fremmede arter (punkt)                      | Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt) | Alle fremmede arter (flate)                             |
| Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate) | Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)     | Spesielle økologiske artsformer (punkt)                 |
| Prioriterte arter (punkt)                        | Fredete arter (punkt)                            | Ansvarsarter (flate)                                    |
| Trua arter (flate)                               | Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)     | Spesielle økologiske artsformer (flate)                 |
| Prioriterte arter (flate)                        | Fredete arter (flate)                            | Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate) |



 Vassdragsområde

| Analysetema     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vassdragsområde | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

| Analysetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Kystlandskap | 2      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Naturtyper - Svært viktig og viktig  
Naturtyper - Kalklindeskog  
Naturtyper - Slåttemyr  
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig  
Naturtyper - Kalksjø  
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei  
Naturtyper - Hule eiker  
Innenlandslandskap



 100 metersbelte langs sjøen

| Analysetema                 | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| 100 metersbelte langs sjøen | 1      | x          |                 | 5843.64m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Markagrensen



| Analysetema                                            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|--------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og  
bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter



| Analysetema             | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal               |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|---------------------|
| Flomsoner Analyseområde | 1      | x          |                 | 55.17m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

|                  |                         |                 |
|------------------|-------------------------|-----------------|
| Flomsone 10 år   | Flomsone 20 år          | Flomsone 50 år  |
| Flomsone 100 år  | Flomsone 200 år         | Flomsone 500 år |
| Flomsone 1000 år | Flomsoner - Elv og vann |                 |





 Grundig kartlagt med funn

| Analysetema               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn | 1      | x          |                 | 6154.41m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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

| Eiendommer innenfor analyseområdet                                                |                                                             |                       |                           |                |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Kommune                                                                           | Gårdsnummer                                                 | Bruksnummer           | Festenummer               | Seksjonsnummer | Antall                | Areal                 |
| 1508                                                                              | 51                                                          | 239                   | 0                         | 0              | 1                     | 6154.41m <sup>2</sup> |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                 |                                                             |                       |                           |                |                       |                       |
| Byggtype                                                                          |                                                             |                       |                           |                | Antall                | Areal                 |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg                                       |                                                             |                       |                           |                | 1                     | 1027.68m <sup>2</sup> |
| Garasje, uthus, anneks til bolig                                                  |                                                             |                       |                           |                | 1                     | 192.35m <sup>2</sup>  |
| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet |                                                             |                       |                           |                |                       |                       |
| Formål                                                                            |                                                             |                       |                           |                | Status                | Areal                 |
| Boligbebyggelse                                                                   |                                                             |                       |                           |                | Nåværende             | 6154.41m <sup>2</sup> |
| Arealplaner innenfor analyseområdet                                               |                                                             |                       |                           |                |                       |                       |
| Plan id                                                                           | Plannavn                                                    | Plantype              | Status                    |                | Areal                 |                       |
| 1504245                                                                           | Åse - Furmyr, omreg. av friområde til bygge-område, m/best. | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan |                | 713.71m <sup>2</sup>  |                       |
| 1504200                                                                           | Åse - Furmyr                                                | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan |                | 5440.70m <sup>2</sup> |                       |
| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet        |                                                             |                       |                           |                |                       |                       |
| Formål                                                                            |                                                             |                       |                           |                |                       | Areal                 |
| Frittliggende småhusbebyggelse                                                    |                                                             |                       |                           |                |                       | 6.32m <sup>2</sup>    |
| Kjørevei                                                                          |                                                             |                       |                           |                |                       | 1509.57m <sup>2</sup> |
| Blokkbebyggelse                                                                   |                                                             |                       |                           |                |                       | 4629.81m <sup>2</sup> |
| Gangvei                                                                           |                                                             |                       |                           |                |                       | 0.79m <sup>2</sup>    |
| Gang-/sykkelvei                                                                   |                                                             |                       |                           |                |                       | 7.91m <sup>2</sup>    |

## Datasett uten treff/status ukjent (38)

|                                                                                                               |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Temadata - Barnetråkk                                                                                         | Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner                                                  |
| Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner                                                                | Temadata - Energi                                                                                |
| Temadata - Forurensning - Grunn                                                                               | Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere                                    |
| Temadata - Friluftsliv                                                                                        | Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser |
| Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer                    | Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner                                |
| Temadata - Kyst og fiskeri                                                                                    | Temadata - Landbruk - Reindrift                                                                  |
| Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap | Temadata-natur-Nedbørfelt                                                                        |
| Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder                                                                      | Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017                                                 |
| Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017                                                           | Temadata - Samferdsel                                                                            |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder                                                 | Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes                                                   |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann                                                  | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat                                      |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo                                                | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo                                  |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo                                              | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann                                     |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat                                                   | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo                                  |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo                                              | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann                                     |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat                                                   | Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret                                                         |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire                                                   | Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3                                                  |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt                                          | Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt                              |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet                                                          | Temadata - Tilgjengelighet                                                                       |

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



Adresse

**Borgundfjordvegen 105, 6017 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**24.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-274248**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**179024071**

Gårdsnummer

**51**

Bruksnummer

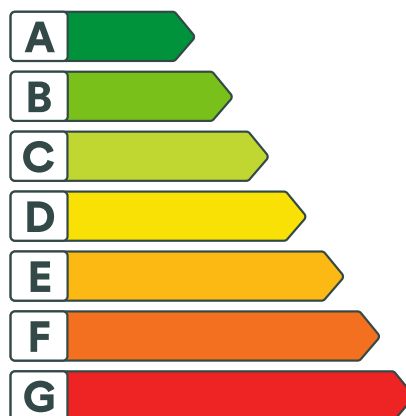
**239**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1973**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**77,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**189,01 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**182,64 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**13 698 kWh**



**Borgundfjordvegen 105, 6017 ÅLESUND**



**Detaljering**

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Borgundfjordvegen 105, 6017 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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.

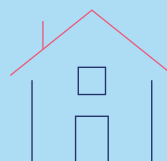
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0040/26

Adresse: Borgundfjordvegen 105, 6017 ÅLESUND, gnr. 51,  
bnr. 239, andelsnr. 37 i Borettslaget Furmyr 1 AL  
med orgnr. 955 280 512 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# NOTATER

[illegible]



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)