

Borgundfjordvegen 87

FURMYR

notar



Prisantydning Kr. 2 150 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 50/56 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Borgundfjordvegen 87

2-roms andelsleilighet | Nydelig fjordutsikt |
Populært borettslag | Sydvendt overbygget
balkong | Heis | Garasje

Adresse	Borgundfjordvegen 87 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld	Kr 185 546,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 345 536,-
Fellesutgifter	Kr 3 693,-
BRA-i/BRA Total	50/56 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1977
Soverom	1
Etasje	2

2-roms leilighet i populært og veldrevet borettslag i Furmyra like sydvest for Moa i Ålesund kommune. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en luftig og fantastisk utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsalpene. Sydvendt overbygget balkong med utgang fra stua. Leiligheten inneholder entre, bad, stue og soverom. I tillegg en bod i kjeller. Det er heis i bygget og det tilhører parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Heisen kan en ta fra garasjanlegget helt opp til leiligheten. Lyst og pent bad som ble oppusset en gang på 2000-tallet. Kjøkkenet er originalt og det vil generelt være naturlig med oppgraderinger. Vaktmester sørger for gressklipping og snørydding av fellesområdene, samt trappevask. Gangavstand til barneskole, sykehus, busstopp og Moa med alle fasiliteter.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	26
Budgivning	94

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- 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.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Borgundfjordvegen 87, 6017 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0206/26

SELGER

Nelly Jorunn Marie Larsen

Oddmund Asbjørn Halsen

Aase Nancy Slagnes

Selmar Halsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 51, bruksnummer 336, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 22 i Furmyr 4 Borettslaget AL med orgnr.: 955098110 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 22.549 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten i borettslaget er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringshus, støpte platter, plener og uteareal på park.hus taket. Parkering i avlåst underetg med leddport, portåpner. Arealet på tomten gjelder for hele borettslaget.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.09.2026. utført av Takstmann Halvard Godø AS.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

Blokka er oppført i murkonstruksjoner med platekledd og malte fasader. Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong. Vinduer er utført med plast/vinylkarmen og isolerglass, og vinduer mot sør er skiftet i ca. 1995 samt fastkarmvindu i stue fra 2016. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass, og balkongdøren er fra 2021. Verandaen er i murkonstruksjon med vinyl/ plastdekke og avrenning til sluk, og den er takoverbygget. Rekkverket på verandaen er i murkonstruksjon. Blokka har aluminiums hovedytterdør med glass til blokka, støpte trapper/repo og heis i bygget.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det er registrert noe slitasje på maling/ puss på rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig > Overflater – gulv

Avvik: Det er en del riper og merker i gulvet på kjøkkenet.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår med noe bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Det er påvist at vannrørene Pex rørene er merket med tuss.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Det er skade på og løse tapeter på soverommet.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Ved kontroll av sluken er det tydelig at det ikke er registrert klemring eller membran. Sluken er fra byggeår. Det er ikke montert beskyttelse rundt rørgjennomføring for vaskemaskin.

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende eller defekt avtrekk.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i felles gangen. Sikringsskapet er oppgradert i senere år med automatsikringer. Det er elektriske opplegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det legges til grunn at en del av opplegget er fra byggeår.

Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

• Det er ikke kjent når badet ble etablert, men dette er fornyet på 2000 tallet. Vannledningene er av plast (rør-i-rør) for badet er lagt opp i forbindelse med fornyingen av badet.

- Sikringsskapet er oppgradert i senere år med automatsikringer.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Oppussing av heishus på vesttaket for å stoppe lekkasje.
- Flytting av rekkverk og beslag i oppgang 85, 87 og 95 (2. etasje) grunnet feilkonstruksjon av svalgangene.
- Åpning av vegger i 1 etasje i oppgang 85, 87 og 95 for fuktsjekk, utbedring og etterisolering (samme feilkonstruksjon).
- Vasking av fasade, pussing av beslag, heisdører m.m (skjer før 17 mai)
- Ny varmtvannstank på vaskeplassen
- Ny garasjeport i vestblokka
- Asfaltering av ødelagt asfalt
- Ny utebenk utenfor møterommet
- 2 fellesladere til elbil i garasjene
- Tv/skjerm på møterommet

2021:

- Balkongdøren er fra 2021.

2016:

- fastkarmvindu i stue fra 2016.

1995:

- Vinduer mot sør skiftet i ca 1995

- Heis tilbygg 2014-16 med fradrag av tilskudd fra Husbank og Nevrohjemmet

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til Blokkbebyggelse og gate med fortau i henhold til reguleringsplan for se - Furmyr , vedtatt den 31.12.1970.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser 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 på bad.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasjekjeller. Godt med gjesteparkering på borettslaget sin tomt.

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.

ADGANG TIL Utleie

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

Det foreligger ferdigattest angående 2 boligblokker på gnr 31, bnr 336 datert 13.09.1977.

Det foreligger ferdigattest angående fasadeendring datert 18.02.2008.

Det foreligger ferdigattest angående svalganger og heistårn datert 25.11.2015.

Byggetegninger:

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

Kommentar fra takstmann:

Det er foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige tegninger. Tidligere vaskerom og kott er omdisponert og samlet til bad/vaskerom. Arealet der badet opprinnelig var plassert, er innlemmet i og benyttes som utvidelse av kjøkkenet. Det er ukjent nå endringene er utført.

Dette er bruksendringer som i utgangspunktet krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må kommunen kontaktes for avklaring. Endringene kan medføre at det at det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

RADONMÅLING

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

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

INNHold

BRA-i 50 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom

Bod:

BRA-e 6 kvm: Bod.

Til leiligheten medfølger to hyller for lagring i fellesbod i 2. etasjen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.09.2026, utført av Takstmann Halvard Godø AS.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak. Det er gulvvarme fra varmekabler. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Avtrekk skjer via felles mekanisk sentralavtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: parkett, vinylbelegg og fliser på badet.

Vegger: malte strier/tapet og tapet på soverommet.

Himling: hvite flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledningene til badet er av plast (rør-i-rør) og er lagt opp i forbindelse med fornying av badet.

I resten av leiligheten er det observert vannrør av kobber. Stoppekran er registrert i oppvaskbenken.

- Avløpsrør: Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Røropplegget er fra byggeår.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilering i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og åpningsvinduer.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank innebygget i hjørneskapet i kjøkkeninnredningen. Størrelse og alder er ikke kjent.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i fellesgangen og er oppgradert med automatsikringer. Det elektriske opplegget i leiligheten er av forskjellig alder.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 50 m²

BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 8 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 50 m² Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 m² Balkong

BOD

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 6 m² Bod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 150 000,-

VERDITAKST

Kr 2 150 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 693,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring på bygg (ikke innbo), forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, drift og vedlikehold, energi/fyring på fellesareal, tv/internett og andre driftskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 533 684,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 134 734,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 2 150 000,- (Prisantydning)

kr. 185 546,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 335 546,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 345 536,- (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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1976/3040-1/58 03.06.1976 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 51

BNR: 287

1977/990020-1/58 21.06.1977 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Gnr 51 bnr 337

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/6631-2/58 10.11.1977 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 9/10

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/10

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

2020/1015439-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 51 BNR: 336

2024/895039-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 51 BNR: 336

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Andel:

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

15.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring Nuf

POLISENUMMER

1120029

OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter. Borettslaget Furmyr IV AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955098110, og ligger i ÅLESUND kommune. Gårdsnummer 51, bruksnummer 336.

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 IV AL har ingen ansatte.

VIBBO

Eier kan finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finner man oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

FORKJØPSRETT

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Borettslagets vedtekter sier følgende om forkjøpsrett.

Forkjøpsretten

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.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 185 546,- pr. 27.08.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14636105, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 4,03% pa.

Saldo: kr 26886252,00

Andel av saldo: kr 161664,07

(siste termin 01-05-2046)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15162323463, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5,10% pa.

Saldo: kr 3986203,16

Andel av saldo: kr 23882,30

(siste termin 01-06-2056)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 23 721,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd kr 1 320 954.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 1 046 081.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Felleskostnadene økes med 7 % fra 01.01.26 for å bygge kapital til fremtidige prosjekter og dekke forventet

økning i kommunale avgifter og forsikring.

Årsmøte 15.05 2026:

6. Låneopptak til tak

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

Kortfattet informasjon til generalforsamling – planlagt arbeid

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

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

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks – 6 – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. 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. 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. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon knyttet til forkjøpsrett.

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.

DYREHOLD

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

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

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på

annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Utdrag fra borettslagets husordensregler:

RO

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

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

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

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

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

Lek og støy i trappegangen skal unngås.

ORDEN I FELLESMRÅDE

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Risting og lufting av tøy eller teppe over balkongrekkverk eller vindu er ikke tillatt.

På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

FASADEENDRINGER

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

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

BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

BRUK AV GRILL

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Utdrag fra 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-

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 vedtektenes.

(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.

BORETT OG BRUKSOVERLATING

(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.

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, varmtvannsbereider 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 4 vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

BRUKSOVERLATING

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

FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

- (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 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.

TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Overnevnte er kun et utdrag fra sameiets vedtekter, husordensregler og annen informasjon om sameiet. Komplette vedtekter, husordensregler samt annen informasjon om borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter om å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBØERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

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 karmer.

- (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.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse 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

18.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: audun@notar.no
Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35 000 (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det 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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

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.

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 87

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

Tilstandsrapport



Leilighet



Borgundfjordvegen 87, 6017 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 51, bnr. 336



Andelsnummer 22

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 18978-1831

Eiendomsverdi ref nr: RT8628

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



møretakst

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

Norsk takst

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



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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringsseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk på 5 etasjer pluss underetasje med garasjeanlegg, boder, etc. Borettslaget består av 2 boligblokker med 96 leiligheter. Det er også en seksjon i bygget tilhørende: Nevrohjemmet I Ålesund Stiftelsen. Parkering i avlåst underet med leddport, portåpner etc - ikke avmerkede plasser. Eiendommen er registrert tatt i bruk 13.09.1977. Registrert igangsetting av bygging 27.06.1975.

Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Selve leiligheten fremstår som et oppussing/ renoveringsobjekt innvendig. Dette med unntak av badet.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokka er oppført i murkonstruksjoner. Platekledd og malt fasade. Støpt etasjeskille. Alle vinduer med plast/vinylkarm og isolerglass. Vinduer mot sør skiftet i ca 1995 samt fastkarmvindu i stue fra 2016.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass. Balkongdøren er fra 2021.

Forhold med ytterdører og ytterdørenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for borettslaget. Veranda på ca 8 kvm, murkonstruksjon med vinyl/plastdekke. Avrenning til sluk. Veranda er takoverbygget. Rekkverk i murkonstruksjon. Rekkverkshøyde på 91 cm.

Aluminiums hovedytterdør med glass til blokka. Støpte trapper/repo. Heis i bygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulv overflater er det parkett, vinylbelegg og fliser på badet. Det er belegg fra byggeåret på soverommet. Ellers overflater med forskjellig alder. Det er malte strier/ tapet og det er tapet på soverommet. Himlinger med hvite flater. Det er forskjellig alder på overflater. Tapetene på soverommet er fra byggeår. Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong. Det er innerdører som finerte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke kjent når badet ble etablert, men dette er fornyet på 2000 tallet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i

laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger ved kjøkkeninnredningen. Ventilator er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) for badet er lagt opp i forbindelse med fornyingen av badet.

Rørøpplaget er besiktiget i røkskap.

Vannrør i resten av leiligheten observert rørøpplag av kobberør på observerte steder. Stoppekran er observert/ registrert i oppvaskbenken.

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Det kan være innslag av rør i ander materialer.

Rørøpplaget er fra byggeår.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Det er en varmtvannstank innebygget i hjørneskapet i kjøkkeninnredningen. Det er ikke kjent størrelse eller alder. Men utfra foto legges det til grunn at tanken er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i felles gangen. Sikringsskapet er oppgradert i senere år med automatsikringer. Det er elektriske opplegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det legges til grunn at en del av opplegget er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det er foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige tegninger. Tidligere vaskerom og kott er omdisponert og samlet til bad/vaskerom. Arealet der badet opprinnelig var plassert, er innlemmet i og benyttes som utvidelse av kjøkkenet. Det er ukjent nå endringene er utført.

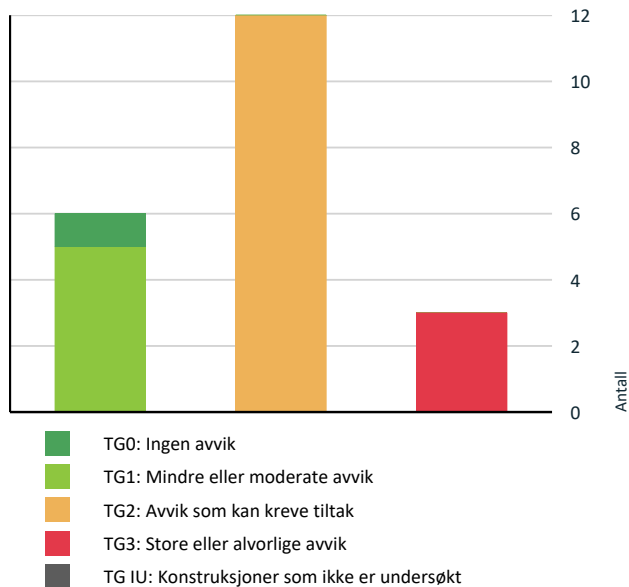
Dette er bruksendringer som i utgangspunktet krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må kommunen kontaktes for avklaring. Endringene kan medføre at det at det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Bod

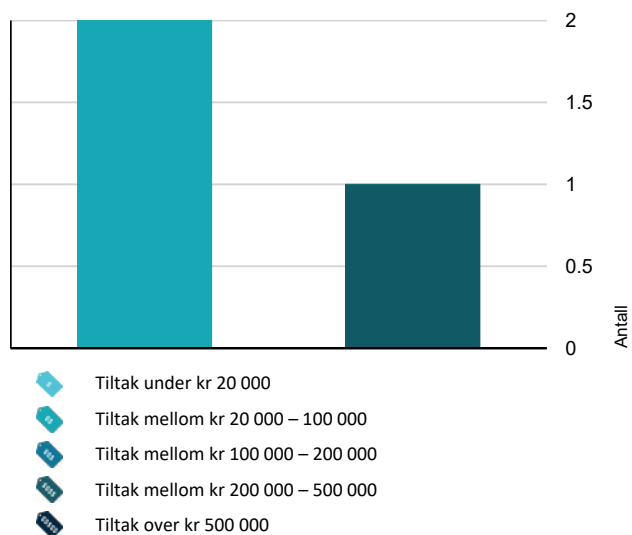
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger kobber [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er mer enn 5. meter til terreng fra balkong. Utover dette har leiligheten en rømningsvei.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1977

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer mot sør skiftet i ca 1995 samt fastkarmvindu i stue fra 2016.

Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for borettslaget.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdøren er fra 2021.

Forhold med ytterdører og ytterdørenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for borettslaget.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 8 kvm, murkonstruksjon med vinyl/plastdekke. Avrenning til sluk. Veranda er takoverbygget. Rekkverk i murkonstruksjon. Rekkverkhøyde på ca. 91 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe slitasje på maling/ puss på rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger med vedlikehold er påregnelig.

INNENDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv overflater er det parkett, vinylbelegg og fliser på badet. Det er belegg fra byggeåret på soverommet. Ellers overflater med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er en del riper og merker i gulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

! TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte strier/ tapet og det er tapet på soverommet. Himlinger med hvite flater.

Det er forskjellig alder på overflater. Tapetene på soverommet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er skade på og løse tapeter på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger og fornyinger av overflater i himlinger og på vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser

Gjennom stuegulvet er det målt ca. 15 mm. og det er målt ca. 10 mm på to meter.

På soverommet er det målt ca. 18 mm gjennom rommet og ca. 14 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Ved oppussing av leiligheten, vil flyt avretting være en god løsning.

Tilstandsrapport



Radon

Vurdering av avvik:

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



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innerdører som finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM



TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM



TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM



TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM



TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk fra byggeår, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Ved kontroll av sluken er det tydelig at det ikke er registrert klemring eller membran. Sluken er fra byggeår. Det er ikke montert beskyttelse rundt rørgjennomføring for vaskemaskin.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannnett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Det bør etableres korrekt tilkobling mellom membran og sluk med klemring for å sikre tett overgang og redusere risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere beskyttelse rundt rørgjennomføring for vaskemaskin for å hindre fuktskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av dagens løsning er økt fare for vanninntrengning og fuktskader, samt redusert levetid på våtrommet.

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser sluk fra byggeår uten klemring/ mansjett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via felles mekanisk sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangen, på baksiden av badet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

En gjør oppmerksom på at hulltaking er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til kjøkkeninnredning og til vegg mot nabo.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitvarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være påregnelig med fornyinger ved kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) for badet er lagt opp i forbindelse med fornyingen av badet.

Rørøpplaget er besiktiget i røskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrørene Pex rørene er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak

- Vannrørene bør merkes med varig og tydelig merking i henhold til gjeldende forskrifter.
- Merkingen med tusj kan bli utydelig over tid, noe som kan føre til forveksling av rør og økt risiko for feil ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner. Slik merking med tusj kan medføre svekkelse av rørmaterialet og er vurdert som et avvik jmf NS 3600 Jmf.

TG 2 Innvendige vannledninger kobber

Beskrivelse

Vannrør i resten av leiligheten observert rørøpplag av kobberrør på observert steder. Stoppekran er observert/ registrert i oppvaskbenken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Når kjøkkeninnredningen fornyes bør en fornye rørøpplaget og koble dette til rør i rør skapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Det kan være innslag av rør i ander materialer.

Rørøpplaget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank innebygget i hjørneskapet i kjøkkeninnredningen. Det er ikke kjent størrelse eller alder. Men utfra foto legges det til grunn at tanken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift. Dette kan ses i sammenheng med fornyelse av kjøkkeninnredningen.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 er plassert i felles gangen. Sikringsskapet er oppgradert i senere år med automatsikringer.

Det er elektriske opplegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det legges til grunn at en del av opplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader ved utbedring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofachlig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det må påregnes oppgraderinger og fornyinger ved en del av el-anlegget i forbindelse med oppussing av leiligheten.

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader ved utbedring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofachlig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det må påregnes oppgraderinger og fornyinger ved en del av el-anlegget i forbindelse med oppussing av leiligheten.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er mer enn 5. meter til terreng fra balkong. Utover dette har leiligheten en rømningsvei.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

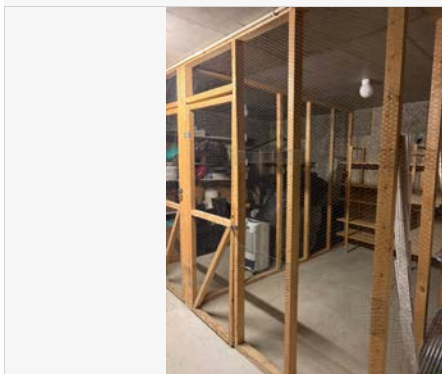
Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Det er mer enn 5. meter til terreng fra balkong. Utover dette har leiligheten en rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1977

Kommentar

Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Elektrisk anlegg

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/50 m²

Leilighet: Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	23 751
Frادrag for andel felles gjeld	-	165 622

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Borettslagsleilighet beliggende på Borgundfjordvegen ca. 10 km øst for Ålesund sentrum. Leiligheten har en sydvendt hovedorientering og med balkong.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgundfjordvegen 97 ,6017 ÅLESUND 51 m² 1977 1 sov	25-03-2025	2 350 000	2 730 000	169 289	2 899 289	56 849
2 Borgundfjordvegen 97 ,6017 ÅLESUND 50 m² 1977 1 sov	26-01-2026	2 550 000	2 650 000	165 614	2 815 614	56 312
3 Borgundfjordvegen 87 ,6017 ÅLESUND 50 m² 1977 1 sov	13-01-2025	2 100 000	2 380 000	171 000	2 551 000	51 020
4 Borgundfjordvegen 93 ,6017 ÅLESUND 70 m² 1977 1 sov	03-02-2026	2 700 000	2 710 000	227 514	2 937 514	39 696
5 Borgundfjordvegen 101 ,6017 ÅLESUND 63 m² 1977 1 sov	18-09-2024	1 850 000	1 950 000	231 460	2 181 460	27 613

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.	39 528
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

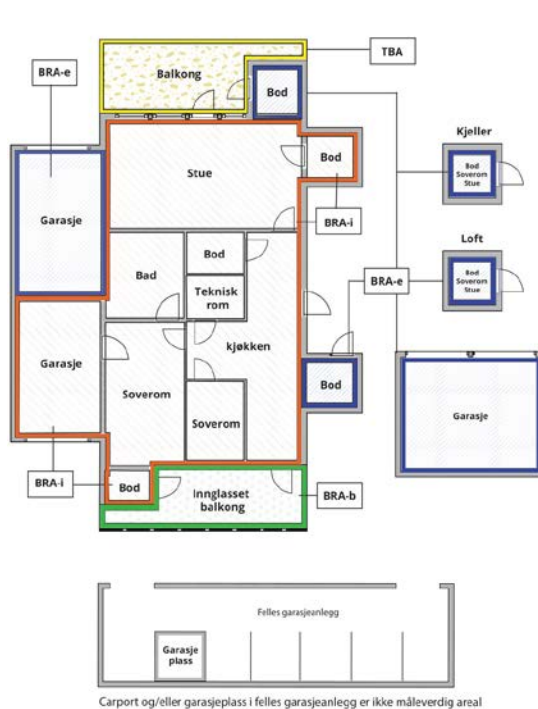
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	50			50	8
SUM	50				8
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i planløsningen sammenlignet med opprinnelige tegninger. Tidligere vaskerom og kott er omdisponert og samlet til bad/vaskerom. Arealet der badet opprinnelig var plassert, er innlemmet i og benyttes som utvidelse av kjøkkenet. Det er ukjent nå endringene er utført.

Dette er bruksendringer som i utgangspunktet krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må kommunen kontaktes for avklaring. Endringene kan medføre at det at det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Låsbar bod i underetasjen.

Til leiligheten medfølger to hyller for lagring i fellesbod i 2. etasjen.

Det er biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Per-Olav Slagnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	336		0	22548.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borgundfjordvegen 87

Hjemmelshaver

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BORETTSLAGET FURMYR IV AL	955098110	H0303	Obos	Halsen Petra Solveig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
22	23 751	31.12.2025	165 622	31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet beliggende på Borgundfjordvegen ca 10 km øst for Ålesund sentrum. Leiligheten har en sydvendt hovedorientering og med balkong. Nærområdet består av blokker samt eneboliger - sykehusområdet like vest for eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Bolig, næring og kommunalt/offentlig anliggende.

Om tomten

Tomten i borettslaget er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringshus, støpte platter, plener og uteareal på park.hus taket. Parkering i avlåst underetg med leddport, portåpner etc - ikke avmerkede plasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	13.09.1977		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo og er avkrysset for dette i egenerklæring. Dette innebærer begrensede opplysninger i egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	07.09.2026		Gjennomgått	9	Nei
Situasjonskart	07.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.09.1973		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest heis og svalganger.	25.11.2015		Gjennomgått	1	Nei
OBOS opplysninger	27.08.2026		Ikke gjennomgått	7	Nei
Vedtekter	26.04.1974	Revidert 27.04.2005	Ikke gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	17.09.2026	Rettet med TBA
3	18.09.2026	Revidert med kommentarer til byggetegninger/ lovlighet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0206/26	
Selger 1 navn	
Per-Olav Slagnes	
Gateadresse	
Borgundfjordvegen 87	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Petra Solveig Halsen	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Petra Solveig Halsen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1-0206/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Olav Slagnes	0b54ee09a07ddb447189 bd406e907ed2b6e5f593	15.09.2026 18:43:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0206/26

- 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>



Ålesund kommune

Situasjonskart

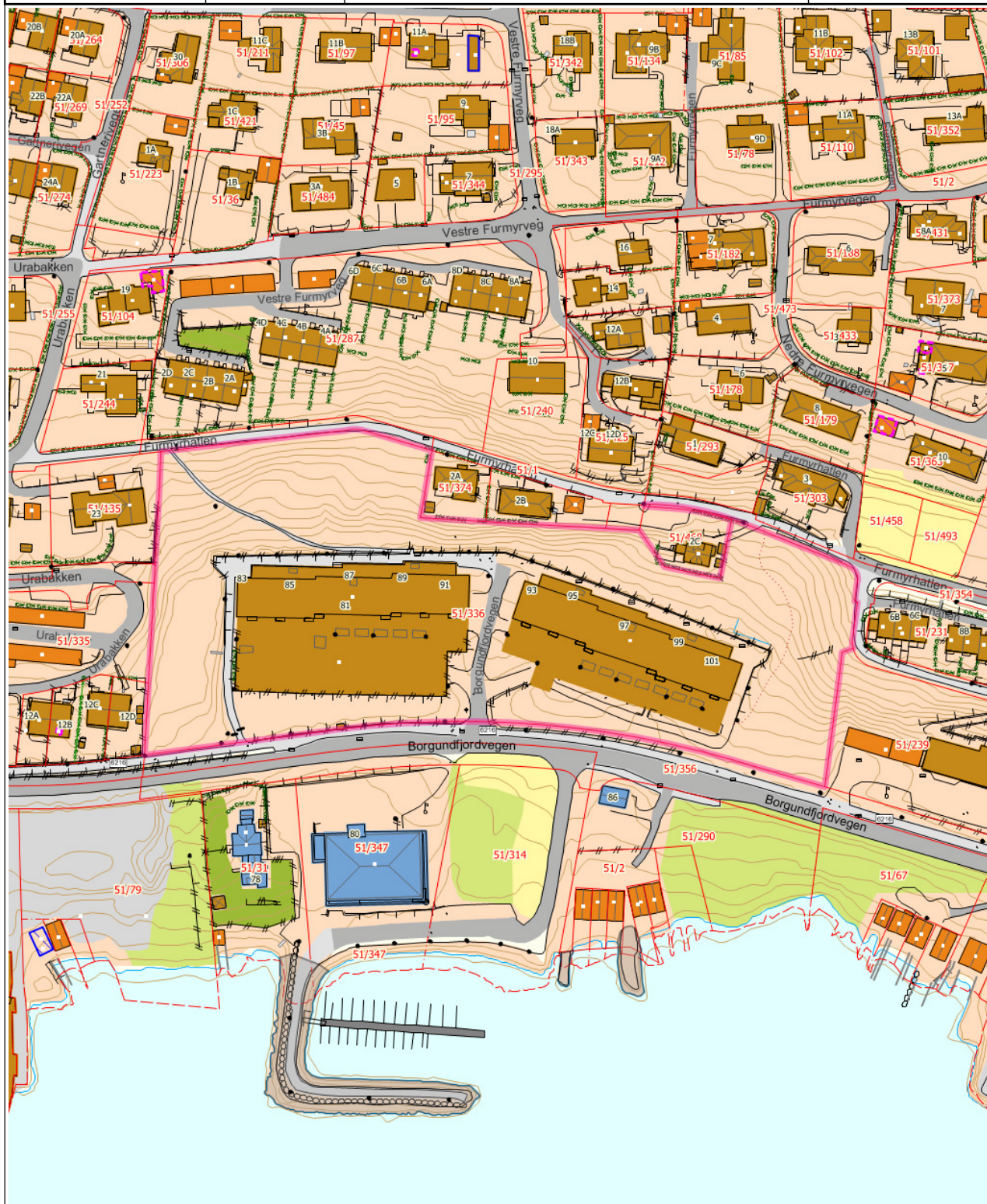
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 336 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundfjordvegen 87
6017 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



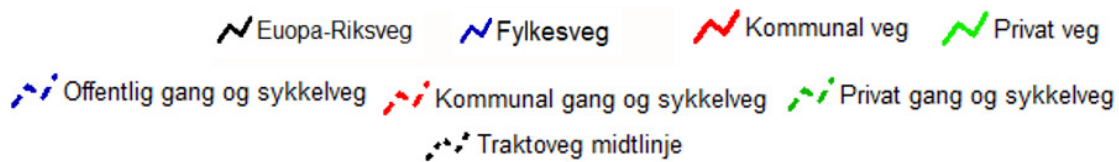
Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Molo	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Uavklart grense
 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Slipp	 Voll
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Flytebrygge	 Trapp
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Anleggsområde	 Industriområde	 Lekeplass
 Bebyggd område	 Dyrka mark	 Skog
 Havflate	 Annet	 Molo
 Molo		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Nabolagsprofil

Borgundfjordvegen 87 - Nabolaget Furmyr - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nevrohjemmet Linje 13	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	25 min

Skoler

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	6 min 2.8 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	7 min 5.3 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	6 min 2.5 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	7 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	13 min
Circle K Moa	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

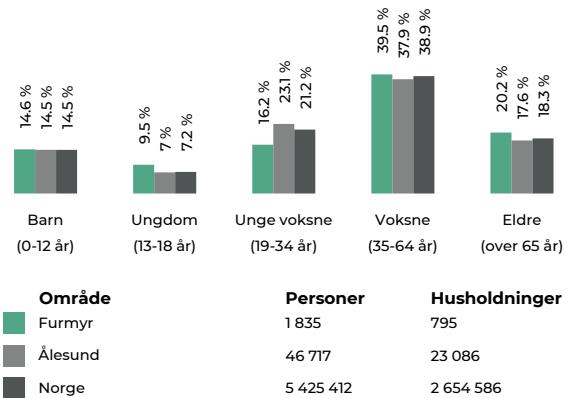
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsestranda barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	7 min 0.5 km
Lykkeliten barnehage (1-4 år) 27 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Obs Stormoa PostNord	16 min 1.2 km
Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	15 min 1.2 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

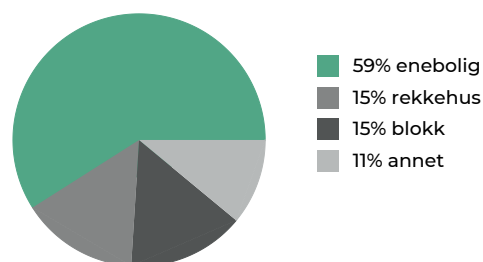
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Åse skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Sandingane sandvolleyballbaner	13 min
Sandvolleyball	1.2 km
Family Sports Club Moa	14 min
EasyFit Ålesund	16 min

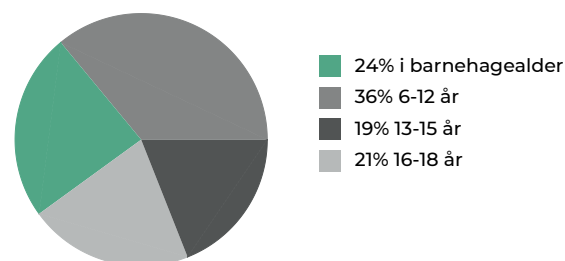
Boligmasse



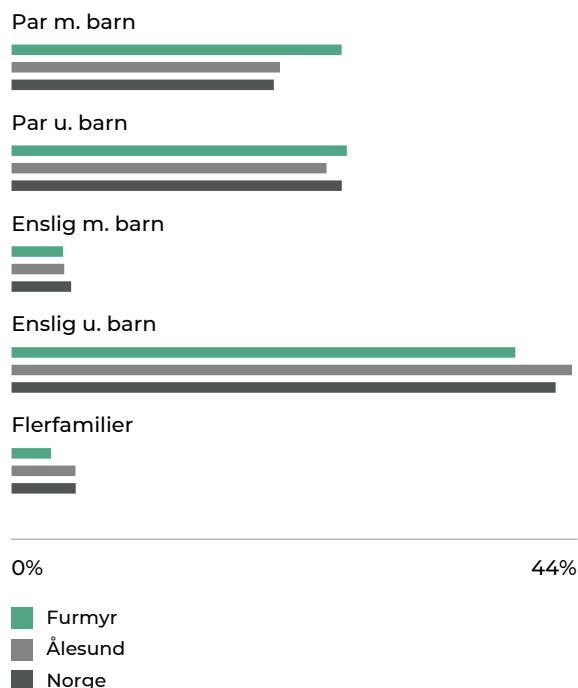
Varer/Tjenester

AMFI Moa	16 min
Boots apotek Moa	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

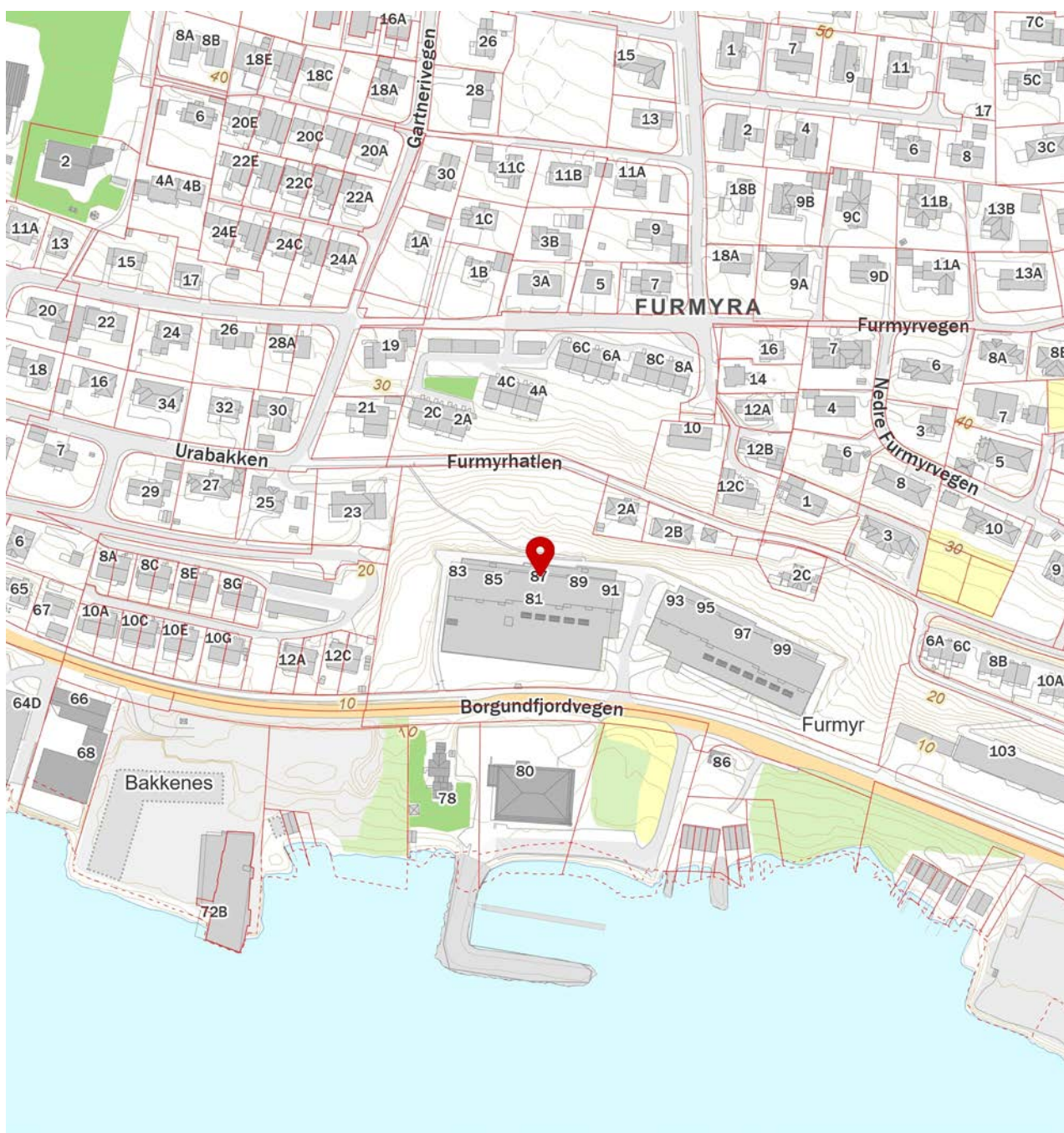
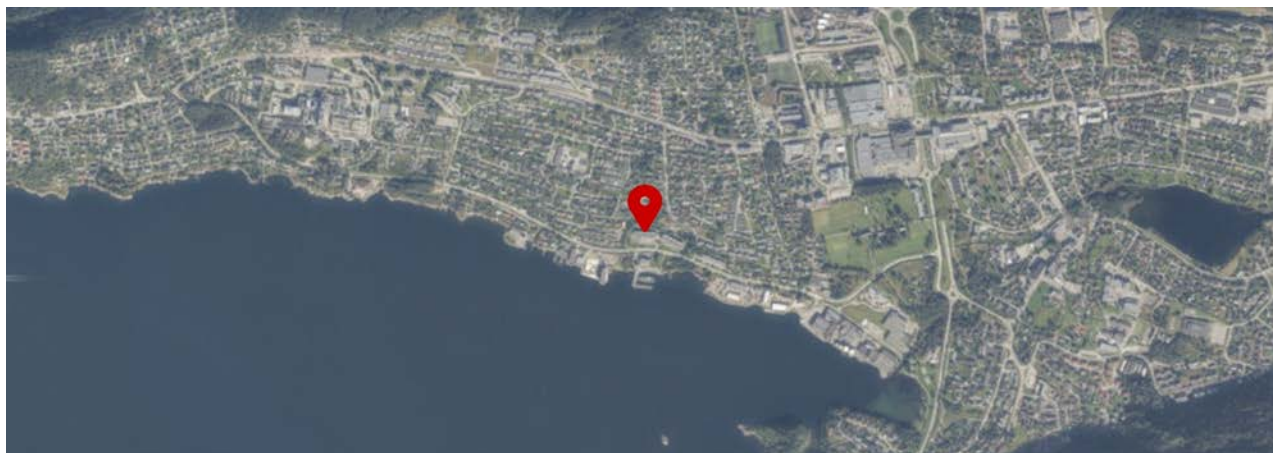


Familiesammensetning



Sivilstand

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



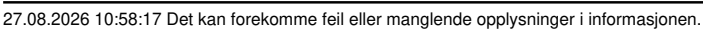
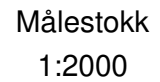
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Borgundfjordvegen 87 6017 ÅLESUND, m.fl.
----------	---

Annen info:



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Slipp
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkingskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Byggetiltak Stikningsberegnet	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - over grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Byggetiltak Stikningsberegnet
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Boligbebyggelse, blokker	RpAngittHensynGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpStøyGrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Bevaring av anlegg	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Industri	Fritidsbebyggelse	Almennyttig formål - barnehage
Kjøreveg	Gate m/fortau	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Offentlig friområde	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Privat småbåtanlegg (landdelen)
Privat småbåthavn (sjødelen)	Vann- og avløpsanlegg	Annet spesialområde
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	Bolig/Kontor
Kontor/Industri	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om

 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse, blokker	 kulturminner
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Uthus, naust eller badehus
 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Parkeringsplasser	 Fortau
 Friområde	 Småbåthavn	 Turveg
		 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
 Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

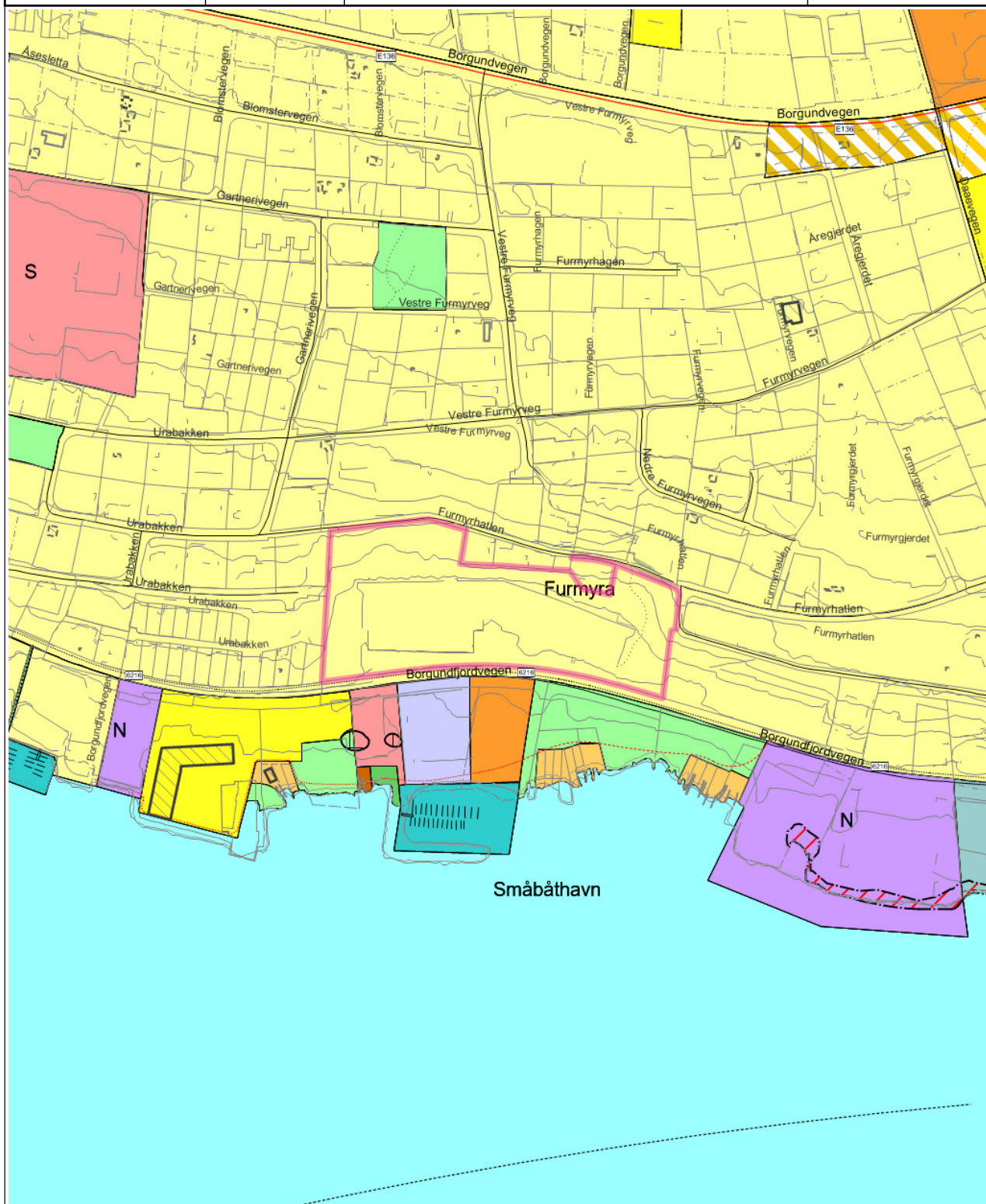
Eiendom: Gnr: 51 Bnr: 336 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundfjordvegen 87
6017 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



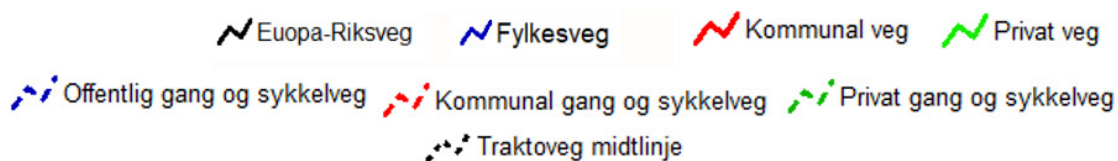
Målestokk
1:4000



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	Frittstående mur
Loddrett mur	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Takkant	Byggetiltak Stikningsberegnet
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 - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Næringsbebyggelse - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Andre typer anlegg - Fremtidig	Kombinert bebyggelse og anlegg
Havn - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
Friområde - Fremtidig	Småbåthavn - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

V

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parcell nr.
Furmyr, 6010 Spjelkavik			51	336	
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	2 boligblokker inkl. nevrohjem		30.8.73, 28.11.74 611/73 11/74 dato 15.2.74, 16.6.74 640/74 559/74		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag		Kongensgt. 11		25 691	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ark. Gunnar Kibsgaard-Petersen		Grimmergt. 2		25 760	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ing. Ola Tangen		c/o Jernbeton, 6017 Åsestranda		44 063	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 13.9.77



bygningssjefen
Kjetil Rørtuft



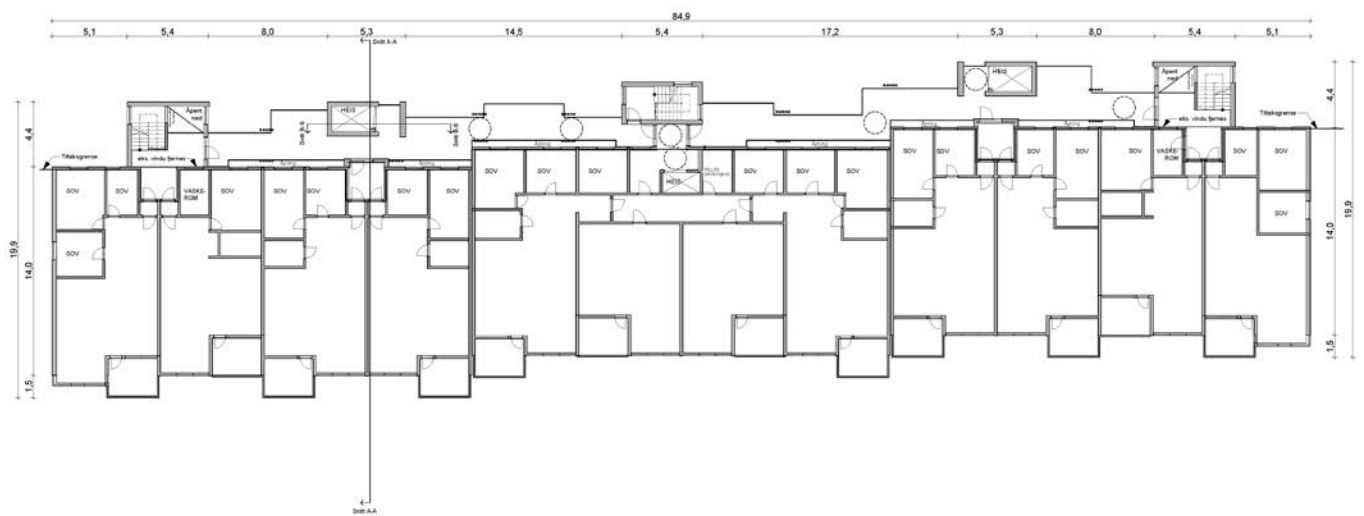
Jan Hansen
avf. Ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Helserådet v/Ragne
☒ Driftsavd. v/Huseby
☒ Feiermester Pedersen

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

Blokk Vest E8



Navn: Rammeseknad	Stokkshavn: Furmyr Borettslag IV	Prosjekterende: KIBSGAARD-PETERSEN		Tegning: Blokk Vest - Plan 2		
Prosjekt: Furmyr - Prosj. heiser	Gnr./Bnr.: 51/336	Grimmergate 2 4002 Ålesund Tlf. 70 10 38 90		Dato: 24.02.2014	Risserstokk: 1:250	
					Tegningens: 858-V/212	



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Sivilarkitekter Kibsgaard - Petersen AS
Postboks 138 Sentrum
6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Tove Andersen
Tlf 70 16 26 30

Deres ref.

Vår ref.
TA/06/429-10/ 51/336

Dato:
18.02.2008

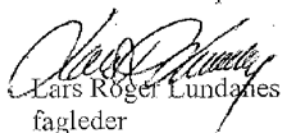
FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Røger Lundanes
fagleder


Tove Andersen
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00		Tlf	70 16 20 00	Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	70 16 20 01	Org.nr.: 942.953.119
post.mottak@alesund.kommune.no					

Kibsgaard-Petersen AS
Grimmergata 2

6002 ÅLESUND

Saksbehandler

Per Bigseth

Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.
PB/14/1208-16/GBR - 51/336

Dato:
25.11.2015

**GNR. 51 BNR. 336 -FERDIGATTEST - SVALGANGER OG HEISTÅRN - BL
FURMYR IV AL - BORGUNDFJORDVEGEN 97 M/FL.**
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

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

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

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Vedtekter

for Furmyr IV borettslag org nr 955 098 110.

Tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 Nevrohmmet i Ålesund rett til å eie inntil en av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



HUSORDENSREGLER

Borettslaget Furmyr IV AL

Vedtatt i styremøte den 00.00.00

- Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.
- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.
- Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1. Hensikt

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

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

§ 2. Ro

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

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

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

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

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

Lek og støy i trappegangen skal unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 4. Parkering

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

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

Biler som er for høye til å kjøre inn i garasjeanleggene, må parkeres på garasjetaket foran vestblokken.

Bobiler/større varebiler må søke og godkjennes av styret for rett til parkering på garasjetaket. Tilhenger, båter og campingvogner er det ikke tillatt å parkere på garasjetaket.

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

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

§ 5. Avfallshåndtering

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

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

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

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

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

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

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre.

Søknad om dyrehold

Undertegnede.....adresse.....søker herved om
rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den Andelseiers underskrift:

....., den Medeleiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

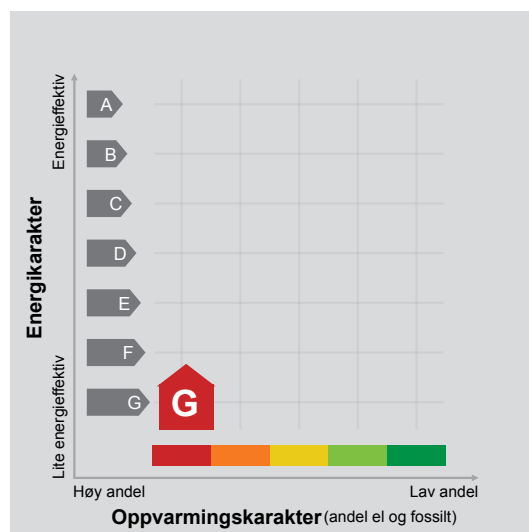
1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den Styrets leder:

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	6017
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	179023393
Merkenummer	Energiattest-2025-204499
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2000

Bygningsmateriale:

BRA: 52

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borgundfjordvegen 97	179023415	H0302	1	0	80
Borgundfjordvegen 87	179023393	H0302	1	0	26
Borgundfjordvegen 87	179023393	H0303	1	0	22
Borgundfjordvegen 97	179023415	H0303	1	0	74
Borgundfjordvegen 87	179023393	H0402	1	0	27
Borgundfjordvegen 97	179023415	H0402	1	0	81
Borgundfjordvegen 87	179023393	H0403	1	0	23
Borgundfjordvegen 97	179023415	H0403	1	0	75

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2000

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	52 m ²
Totalt BRA	52 m ²
Oppvarmet luftvolum	124 m ³
U-verdi for yttervegger	1,75 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,43 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	198,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Ålesund (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.11.2018
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	218,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	287,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 772 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	306,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 747 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	275,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 173 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 772 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	15 772 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

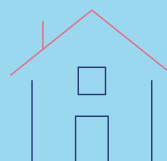
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0206/26

Adresse: Borgundfjordvegen 87, 6017 ÅLESUND, gnr. 51,
bnr. 336, andelsnr. 22 i Furmyr 4 Borettslaget AL
med orgnr. 955098110 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/