PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDFJORDVEGEN 87

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

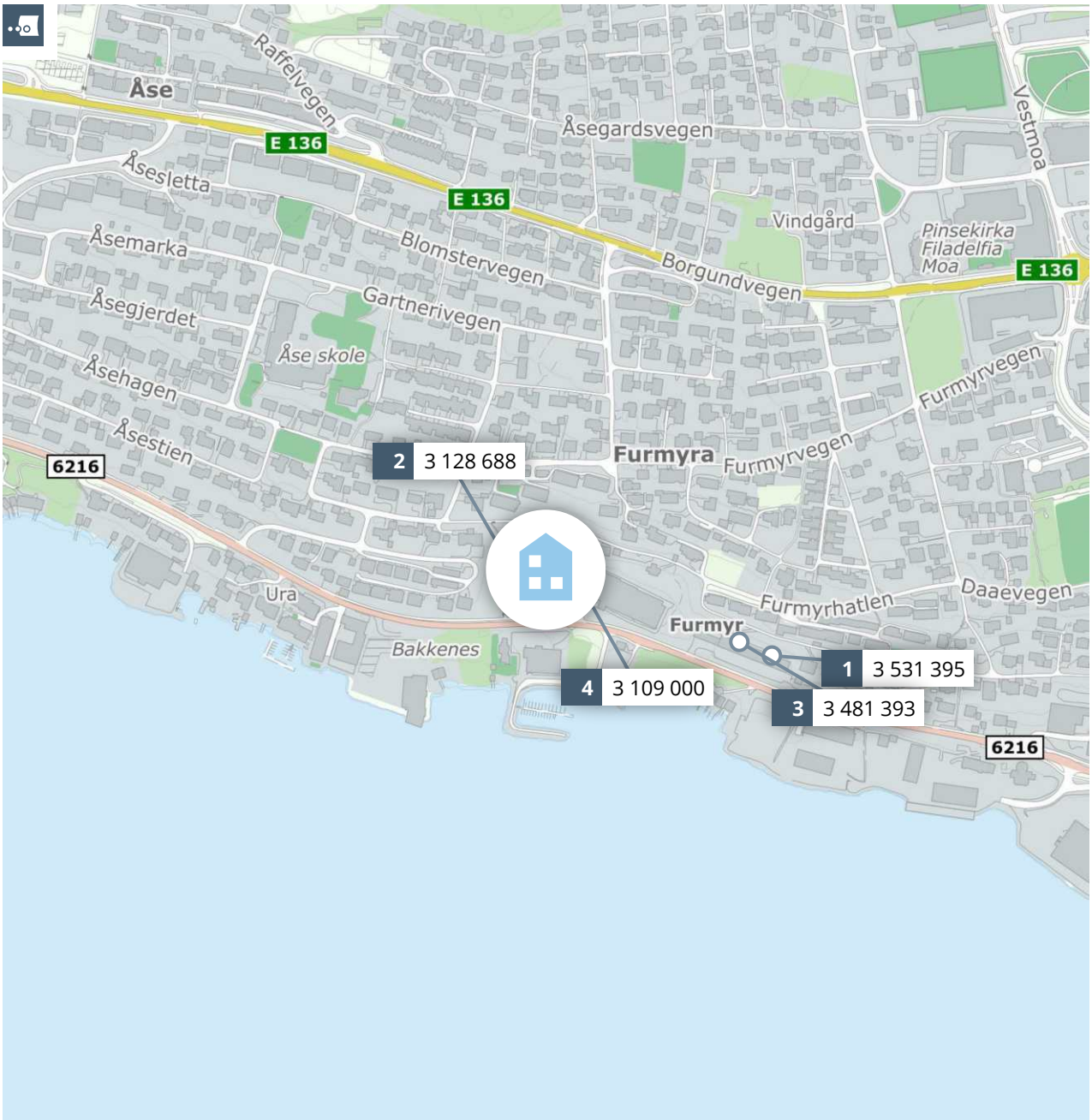
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDFJORDVEGEN 87

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 26.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Borgundfjordvegen 87, 6017 ÅLESUND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 51 BNR 336 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FURMYR

Verdivurdert til

3 850 000

328 755	4 178 755	40 583
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	9 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	6 474
Formue	47 842
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgundfjordvegen 105 78 m² 1973 3. etg 2 sov	09.04.2026	3 200 000	**3 450 000**	81 395	3 531 395	**45 274**
2 Borgundfjordvegen 83 74 m² 1977 3. etg 1 sov	19.12.2025	2 900 000	**2 900 000**	228 688	3 128 688	**42 280**
3 Borgundfjordvegen 103 78 m² 1973 - etg 2 sov	05.03.2026	3 100 000	**3 400 000**	81 393	3 481 393	**44 633**
4 Borgundfjordvegen 91 75 m² 1977 3. etg 1 sov	25.03.2025	2 600 000	**2 875 000**	234 000	3 109 000	**41 453**

En lekker leilighet i øverste etasje i populært borettslag i Borgundfjordvegen.
Leiligheten ble oppgradert i 2024 med nytt gulv, nymalte overflater i lune og moderne farger, samt ny dusjvegg på badet. Taket ble også malt på nytt i denne perioden. Oppgraderingene har gitt leiligheten et helhetlig, mer moderne og innbydende preg.

Leiligheten ligger i øverste etasje og inneholder:
Gang, 3 soverom, bad, vaskerom/bod, toalettrom og stue/kjøkken. Balkong.
Boder. Parkering.

Kjøkkenet er fra 2017 og har innredning med lyse profilerte fronter og vitrinefronter på overskap. Laminat benkeplate. Fliser på veggen under overskap med belysning. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Praktisk kjøkkenøy med gode arbeidsflater for matlagning. Koselig benk med oppbevaring og utsikt mot sør. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er stue og kjøkken i åpen og sosial løsning. Det er fine moderne overflater og en planløsning som gjør det lettvint med møblering. De store vindusflatene mot sør slipper inn godt med naturlig lys. Det er pent laminat gulv og på veggene er det slette malte flater. Listefri overgang til slett himling, Fra stue og kjøkken er det utgang til en sørvendt balkong med fantastisk utsikt og gode solforhold.

Leiligheten har 3 soverom og alle rommene har fin størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Vindusflater vender mot nord og gir et svalt rom. Soverommene har de samme fine overflatene som de øvrige rom. To av rommene har montert skyvedørsgarderobe for god plass til oppbevaring, de tredje rommet har plass til garderobe/kommodeløsning.

Badet er fra 2017 med fliser på gulv og vegger. Det er elektriske varmekabler på gulvet. Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med sort vegghengt armatur og glassvegg med sorte detaljer. Fin baderomsinnredning med skuffefronter og helstøpt servant over. Speilskap med belysning. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/bod i tilknytning til kjøkken med gjennomgang til entré/gang. Det er vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak. Det er benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Praktisk og fin innredning med plass til oppbevaring.

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av malte plater. Det er montert gulvstående toalett og enkel vask og speil på vegg.

Praktisk og romslig sportsbod i kjeller på hele 9 kvm med god plass til oppbevaring medfølger leiligheten.

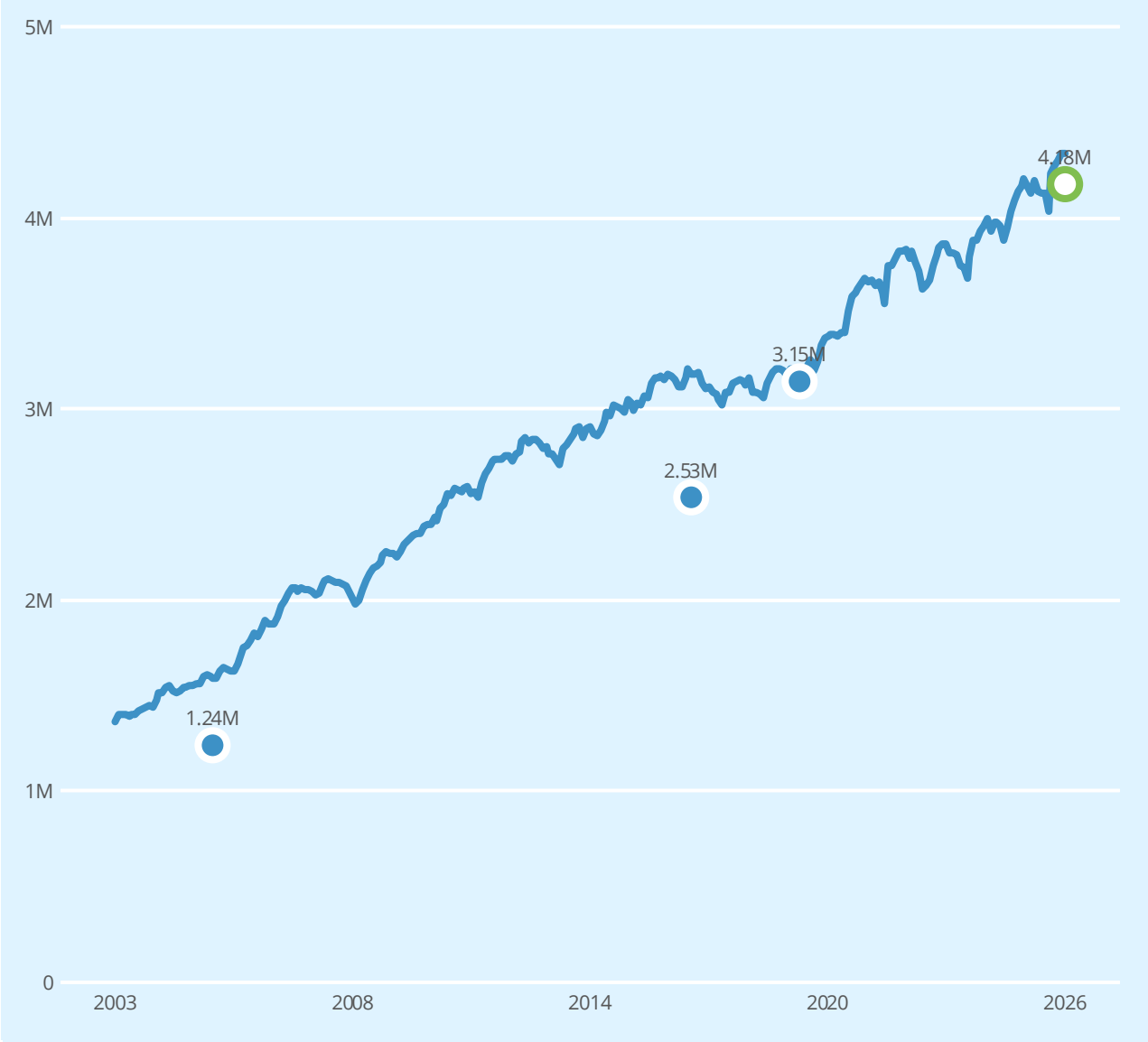
-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2019	22.11.2019	10.01.2020	2 750 000	2 700 000	448 264	3 148 264	3
15.03.2017	29.03.2017	05.05.2017	2 100 000	2 000 000	533 779	2 533 779	
13.06.2005	13.06.2005		-	1 120 000	120 625	1 240 625	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i FURMYR grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 490 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i FURMYR grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3 816 000 Prisantydning i snitt
3 809 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 485 FURMYR grunnkrets i snitt siste 6 mnd
48 336 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
40 583 Borgundfjordvegen 87
Totalpris 4 180 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgundfjordvegen 87 , 6017 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 51, bnr. 336, snr. 1

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1128 **Eiendomsverdi ref nr:** PI4604

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52604213

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC balkongdør fra 2007 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i pusset og malt betong, deler av rekkverk er av metall og lakkerte fasadeplater.
Balkongdekke er kledd med trefliser.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at overflater er pusset opp i 2017.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +10 mm

Fall mot sluk på gulv er målt til +4 mm pr.meter.

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg bak dusjsone på stue.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak.
Det er benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.
Vinylbelegg fra byggeår og er 49år gammelt og har overgått forventet levetid og kan ikke lenger garanteres tett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av malte plater.
Det er montert gulvstående toalett og enkel vask og speil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber på vaskerom og toalettrom og vannledninger av rør i rør på bad og kjøkken.
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på bad.

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er stedvis skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, øvrige avløpsledninger er fra byggeår.
Avløpsrør utenfor leiligheten er ikke besiktiget.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult og åpen installasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

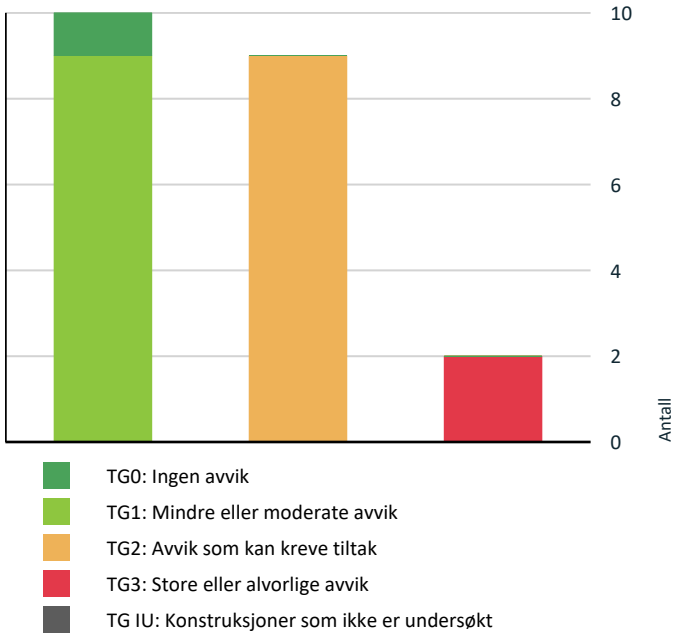
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som er markert som "Kott" og "Bod" på byggemeldte tegninger datert 14,01.1975 er idag nyttet som vaskerom på byggemeldte tegninger, nevnte avvik er ansett som en søknadspliktig endring og det er ikke fremvist dokumentasjon om dette er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

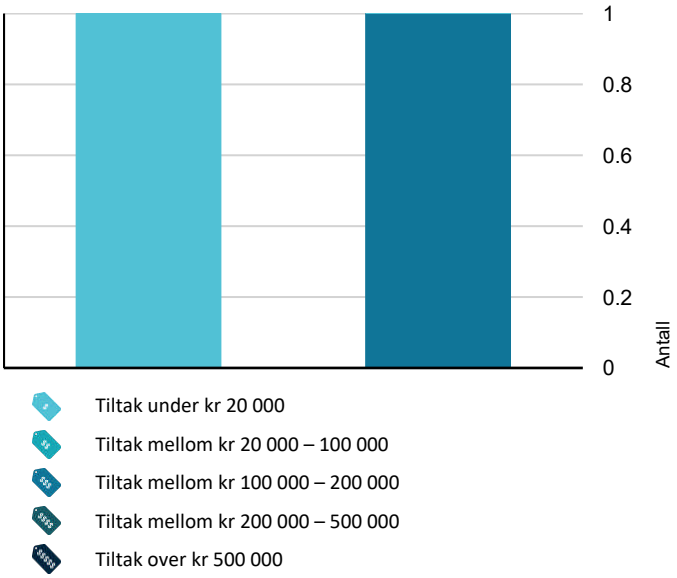
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som er fra byggeår.

Hovedstoppekran er opplyst av eier til å være bak oppvaskmaskin og dermed ikke tilgjengelig uten demontering av oppvaskmaskin.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert stedvise hakk og sår på vegg i gang og glippe i tverrskjøt på laminatgulv på stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik på 25mm igjennom hele rommet på stue. Høyde målt ved yttervegg mot sør 100mm og i veggåpning mellom stue og gang er målt til 125mm.
Det er registrert et høydeavvik på 25mm igjennom hele rommet i gang. Høyde målt ved inngangsdør 95mm og ved baderomsdør er målt til 120mm

Etasjeskille ble nivellert stedvis i alle rom, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er koblet med stikkontakt og har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker med en opplyst effekt på over 1500w skal være fast tilkoblet.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis i hjørne av dusjsone.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert stedvis bom i flis, det er ikke registrert sprekk i gulvflis eller flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.
Det er registrert et fall til sluk på 4mm, det er krav til at fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)
Det er registrert slipp i mykfuger i overgang mellom gulv og vegg i dusjsone og manglende fuge i overgang mellom gulv og dørterskel.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk i dusjsone er fra byggeår og det er ukjent hvordan løsning med membran og tettesjikt er utført i forbindelse med renovering av våtrommet i 2017.

Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

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

Rekkverk på balkong er målt til 91cm

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Renovering av overflater, kjøkken og bad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har PVC balkongdør fra 2007 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i pusset og malt betong, deler av rekkverk er av metall og lakkerte fasadeplater.

Balkongdekke er kledd med trefliser.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at overflater er pusset opp i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise hakk og sår på vegg i gang og glippe i tverrskjøt på laminatgulv på stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av skader på vegg i gang samt glippe i tverrskjøt er anbefalt å utbedre, vann fra rengjøring kan trekke ned i laminatgulvet og medføre skader i form av svellinger.


Hakk og sår på vegg i gang


Glippe i laminatgulv på stue.


Hakk og sår på vegg i gang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik på 25mm igjennom hele rommet på stue. Høyde målt ved yttervegg mot sør 100mm og i veggåpning mellom stue og gang er målt til 125mm.
Det er registrert et høydeavvik på 25mm igjennom hele rommet i gang. Høyde målt ved inngangsdør 95mm og ved baderomsdør er målt til 120mm

Etasjeskille ble nivellert stedvis i alle rom, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

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

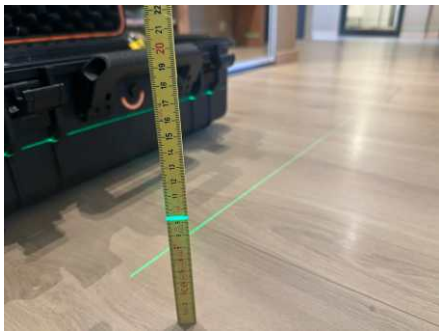
Tilstandsrapport



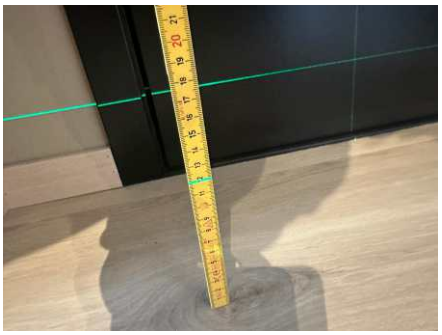
Nivellering av gulv ved yttervegg mot sør på stue.



Nivellering av gulv ved veggåpning mellom stue og gang.



Nivellering av gulv i gang ved inngangsdør.



Nivellering av gulv i gang ved baderomsdør.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i flis i hjørne av dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Det må påregnes å skifte flis med sprekk.



Sprekk i flis i dusjsone

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +4 mm pr.meter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert stedvis bom i flis, det er ikke registrert sprekk i gulvflis eller flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.
Det er registrert et fall til sluk på 4mm, det er krav til at fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)
Det er registrert slipp i mykfuger i overgang mellom gulv og vegg i dusjsone og manglende fuge i overgang mellom gulv og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert 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.

Det er anbefalt å utbedre mykfuge i overgang mellom gulv og vegg i dusjsone samt fuge tett overgang mellom gulv og dørterskel.



Manglende fuge i overgang mellom gulv og dørterskel.



Fugeslipp i overgang mellom gulv og veggflis i dusjsone.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Sluk i dusjsone er fra byggeår og det er ukjent hvordan løsning med membran og tettesjikt er utført i forbindelse med renovering av våtrommet i 2017.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare hvordan løsningen med membran og tettesjikt er utført rundt sluk og klemring.



Sluk uten synlig membran ved klemring.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg bak dusjsone på stue.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

4.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i tak.

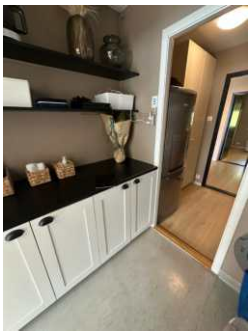
Det er benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.

Vinylbelegg fra byggeår og er 49år gammelt og har overgått forventet levetid og kan ikke lenger garanteres tett.

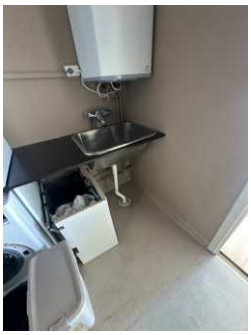
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Situasjonsbilde vaskerom



Situasjonsbilde vaskerom



Sluk på vaskerom

4.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

4.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av malte plater.
Det er montert gulvstående toalett og enkel vask og speil på vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber på vaskerom og toalettrom og vannledninger av rør i rør på bad og kjøkken.
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som er fra byggeår.

Hovedstoppekran er opplyst av eier til å være bak oppvaskmaskin og dermed ikke tilgjengelig uten demontering av oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må etableres tilgang til stoppekran.
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rørskap for vannledninger til bad og kjøkken er lokalisert på bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er stedvis skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, øvrige avløpsledninger er fra byggeår.

Avløpsrør utenfor leiligheten er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er koblet med stikkontakt og har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker med en opplyst effekt på over 1500w skal være fast tilkoblet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 27.06.2022, arbeid utført av Bravida as.

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring for øvrige arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på manglende dokumentasjon på arbeid som er utført på det elektriske anlegget er det anbefalt med en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringsskap er lokalisert i gang.

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

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

Rekkverk på balkong er målt til 91cm

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverkshøyde.



Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91cm

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

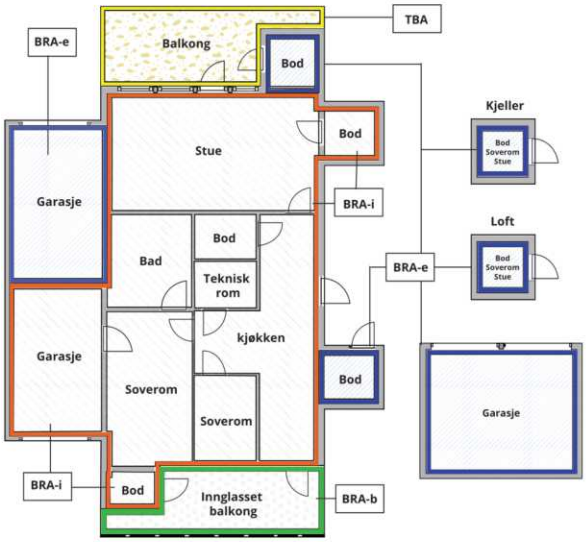
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	103			103	9
Kjeller		9		9	
SUM	**103**	**9**			**9**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Soverom, gang, soverom 2, soverom 3, bod, bad, vaskerom, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller		Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i kjeller på 9kvm

Terrasse- og balkongareal (TBA) omfatter balkong på 9kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom som er markert som "Kott" og "Bod" på byggemeldte tegninger datert 14,01.1975 er idag nyttet som vaskerom på byggemeldte tegninger, nevnte avvik er ansett som en søknadspliktig endring og det er ikke fremvist dokumentasjon om dette er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Fredrik Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	336		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgundfjordvegen 87

Hjemmelshaver
Borettslaget Furmyr Iv Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FURMYR IV AL	955098110		OBOS Eiendomsforvaltning as	Olsen Anine Rasch, Madsen Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	88 900	47 842	334 058

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		3 986 695	Samlet innskuddskapital:		25 497 873
Kortsiktig gjeld (-)	-	236 299	Langsiktig gjeld (+):	+	34 025 147
Disponible midler:		3 750 396	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		59 523 020

Kommentar
For mer detaljert oversikt vises det til borettslagets årsregnskap.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med fin beliggenhet ved Borgundfjordvegen i Ålesund kommune.
Flott utsikt utover Borgundfjorden, kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.
Thon kjøpesenter ligger ca 2km nord for leiligheten.

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 et område regulert til boligblokkbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer og stedvise beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	13.05.2026		Gjennomgått	190	Nei
Egenerklæringsskjema	22.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Norges Eiendommer	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsregnskap	13.04.2026		Gjennomgått	56	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PI4604

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260114
Addresse	Borgundfjordvegen 87		
Postnr.	6017	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Fredrik Madsen		
Selgers navn	Anine Rasch Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

1120029

Våtrom

Initialer selger:
F M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en liten sprekk i én av flisene i dusjsonen. Den er lite synlig og sees normalt kun dersom man går nært og vet hvor man skal se. Etter det vi kjenner til påvirker dette ikke tettheten eller funksjonaliteten til dusjsonen.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble pusset opp i 2017 fra grunnen av. Fliser på vegg, taket har malt overflate. Gulvet er flislagt og har varmekabler. Sluket er laget av plast, og det er sveiset membranduk på gulv og litexplater på veggene. Elektrisk fuktstyrt ventilasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

VVS Rørlegger A/S utførte arbeidet. Bilder og dokumentasjon på uført arbeid av fagfolk. Bilde av membran, gulvvarme, sluk

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet utført av fagfolk, dokumentasjon kan fremvises i papirformat.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet til plast sluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i badegulvet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
F M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Arbeid utført av SEAS Spjelkavik Elektro AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppussing av kjøkken og bad i 2017 ble de laget til rør-i-rør med eget fordelingsskap på badet, satt opp ny varmtvannstank og ny sluk på badet. Det ble laget til lekkasjesikring på kjøkken og på toalettrom. Opplegg til kjøkken og oppvaskmaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

VVS Rørlegger A/S

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget har nylig, i samråd med OBOS, gjennomført befaring og vurdering av avløpsrørene i blokken. Konklusjonen var at det per i dag ikke er behov for fornying eller utbedring av rørsystemet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært registrert lekkasje fra tak i fellesgang. Dette har blitt utbedret. Fornying av tak på begge blokkene er planlagt.

Initialer selger:
F M
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er planlagt utskiftning av taket på borettslaget, dette er planlagt å starte før sommeren.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet/prosjektet håndteres av borettslaget. Selger kjenner ikke til hvilket firma som skal utføre arbeidet per nå.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Håndtaket på verandadøren kan være vanskelig å lukke.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

SEAS Spjelkavik Elektro AS, lagt varmekabler i gulvet på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra SEAS Spjelkavik Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dette ble utført av forrige eier. Har ikke dokumentasjon på dette.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen kjente avvik ble funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garsjeporten ble nylig byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget var ansvarlig for utskiftningen av garasjeporten, vet ikke hvilket firma som utførte arbeidet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra takstmann 2026, i forbindelse med salg av leilighet.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele 1.etg. av borettslaget har blitt kjøpt opp og skal bygges om til leiligheter. Dette utløser noen krav, som f.eks. sykkelstativ og lekeområde.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er skiftet stikkontakter i stuen.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget skal bytte tak. Endelig pris, lånebehov og eventuell økning i felleskostnader er ennå ikke fastsatt.Foreløpige beregninger tilsier at felleskostnaddene kan øke med opp til 5%

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert skjeggkre i leiligheten ved innflytting i 2023. Etter dette er det ikke vært gjort nye observasjoner eller registrert aktivitet. Det har ikke vært behov for tiltak eller skadedyrsbehandlig i perioden etter innflytting.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er nylig byttet låsesylinder på ytterdøren. Utført av Låseservice Ålesund AS.Det drypper noe vann fra toppen av sisterne på det lille badet når man trekker ned. Anbefaler å bytte dette.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

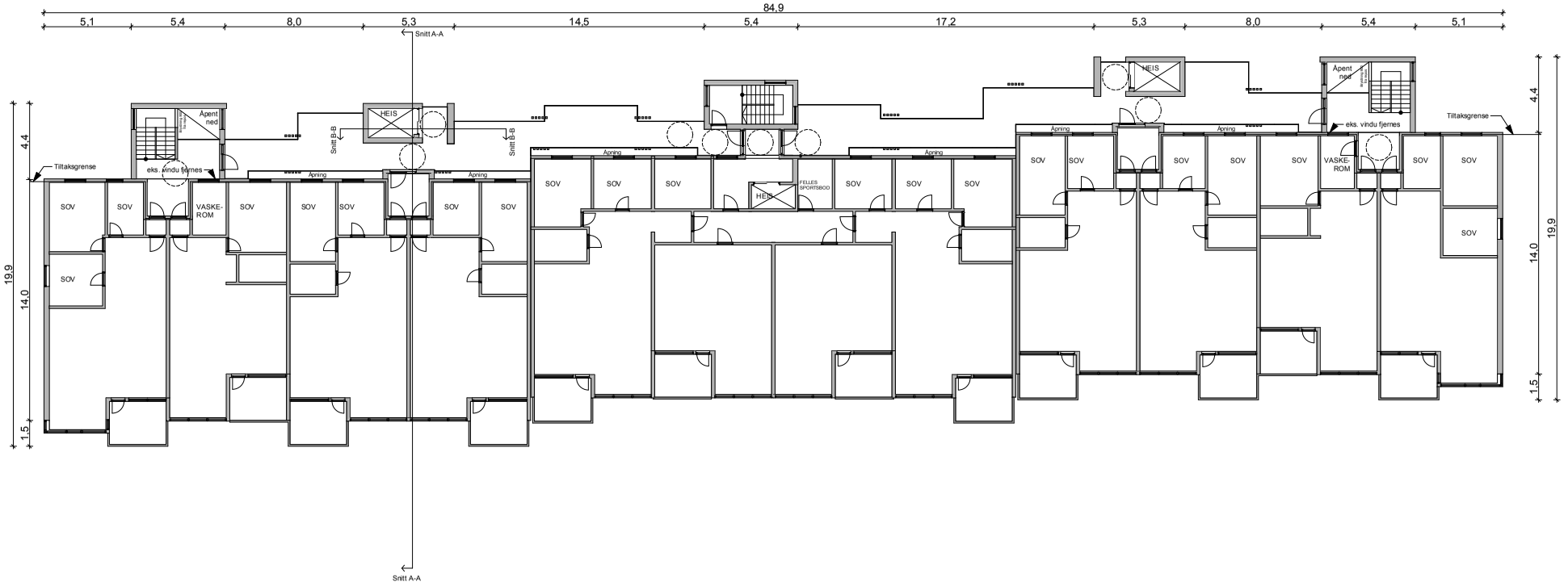
Signert av *Fredrik Madsen*

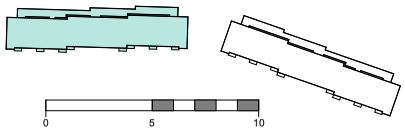
Signert av *Anine Rasch Olsen*

Initialer selger:
F M
A R

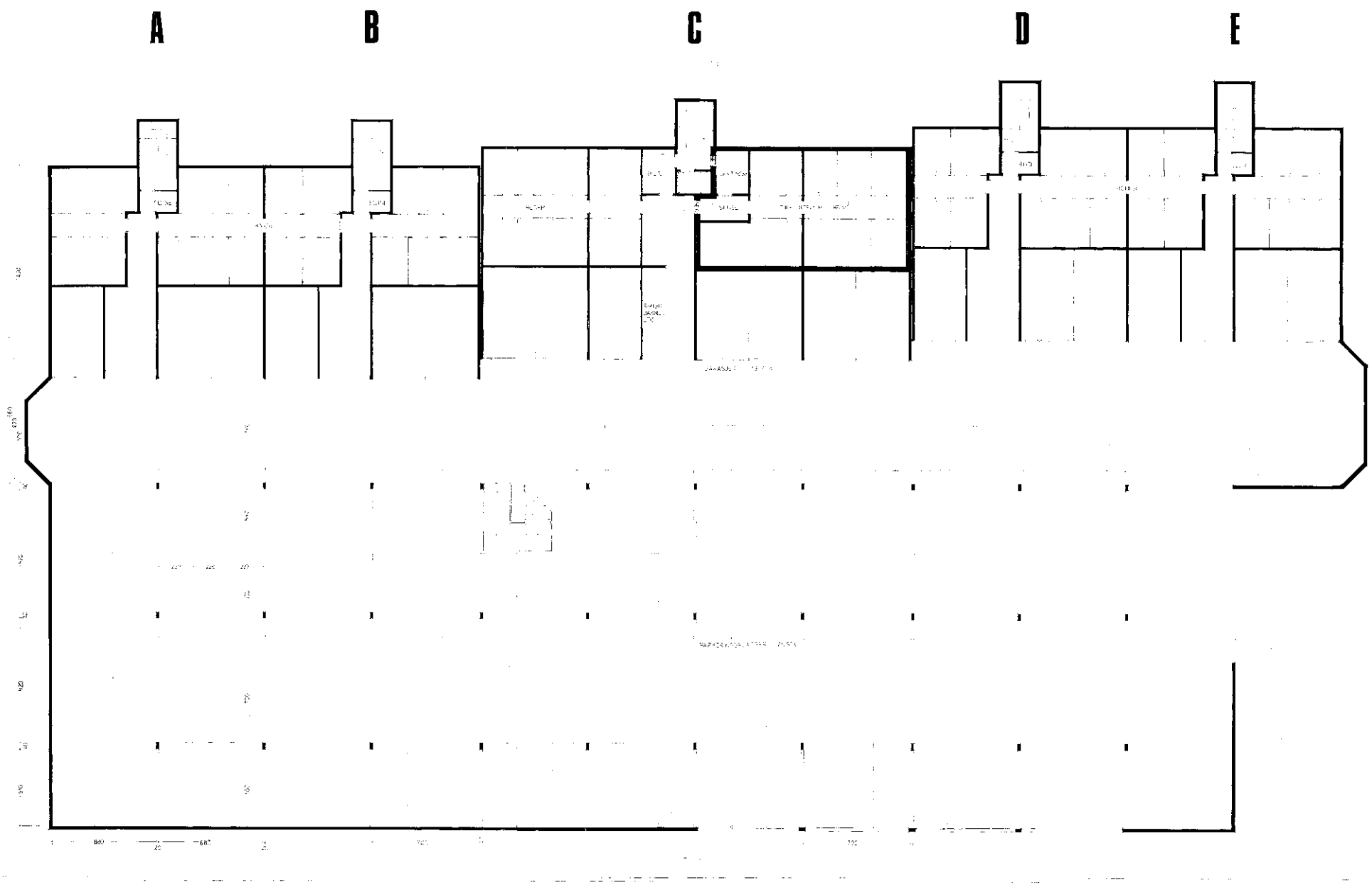
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Blokk Vest E10





Fase: Rammesøknad	**Tiltakshaver:** Furmyr Borettslag IV	**Prosjekterende:** KIBSGAARD–PETERSEN Grimmergata 2 6002 Ålesund Tlf. 70 10 38 80	**Tegning:** Blokk Vest - Plan 4	
Prosjekt: Furmyr - Prosj. heiser	**Gnr./Bnr.:** 51/336		**Dato:** 24.02.2014 / **Målestokk:** 1:250	**Tegningsnr:** 858-V-214



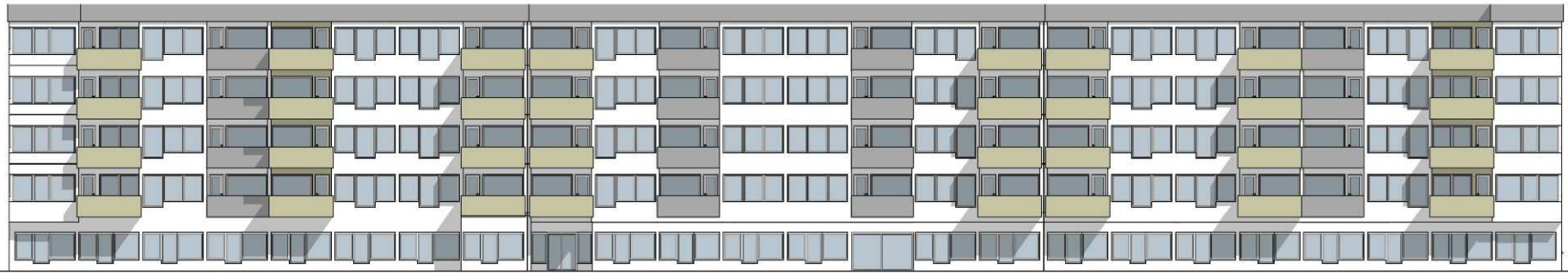
G.KIBSGAARD-PETERSEN
arkitekt mnaa( )

112.06

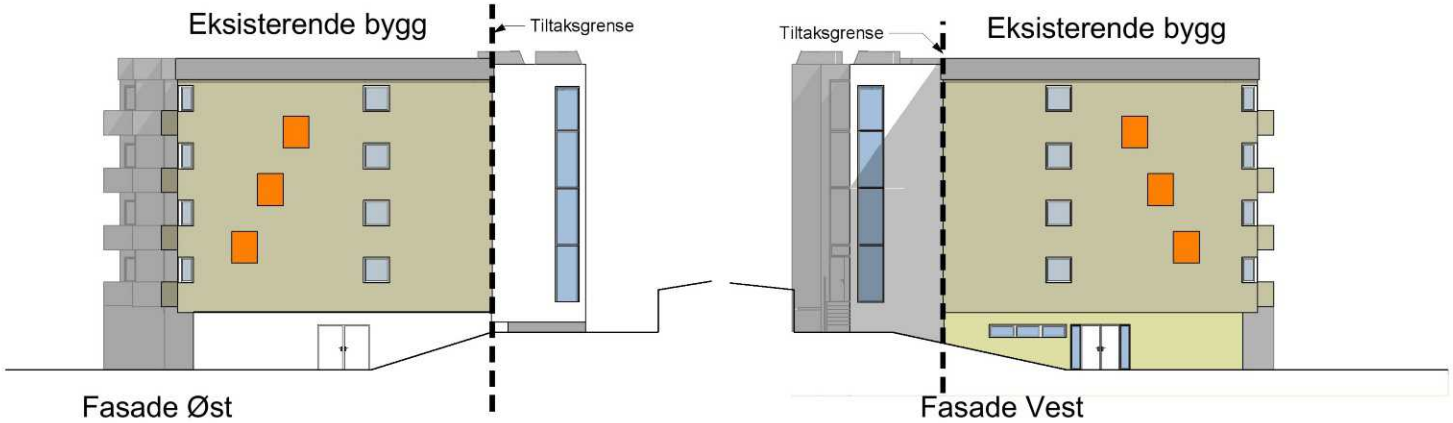
Blokk Vest E2



Fasade Nord - Nye svalganger med heis

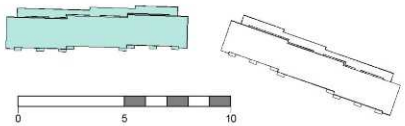


Fasade Sør - Ingen tiltak på denne fasaden



Fasade Øst

Fasade Vest



Fase: Rammesøknad	Tiltakshaver: Furmyr Borettslag IV	Prosjekterende: KIBSGAARD – PETERSEN Grimmergata 2 6002 Ålesund Tlf. 70 10 38 80	Tegning: Fasader Blokk Vest	
Prosjekt: Furmyr - Prosj. heiser	Gnr./Bnr.: 51/336		Dato: 31.01.2014	Målestokk: 1:250 / Tegningsnr: 858-V-230

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.	Dato:
	TA/06/429-10/ 51/336	18.02.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Tove Andersen
avdelingsingeniør

Kommunalforvaltningen

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	

Arbeidets 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.[illegible] 640/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag	Kongensgt. 11	25 691

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Gunnar Kibsgaard-Petersen	Grimmergt. 2	25 250

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
Kjell Esortoft

Jan Hansen
avd. ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Helserådet v/Rogne
- ☒ 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.

Skjemablankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Kibsgaard-Petersen AS
Grimmergata 2

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/14/1208-16/GBR - 51/336	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.

P. Kjelsvik

Arkitektfirma
G.Kibsgaard-Petersen A/S
Grimmergt. 2

6000 ÅLESUND

PK/alg. 6.5.81

GNR. 51 BNR. 336,337 - EIER BORETTSLAGET FURMYR 4.
BRUKSENDRING: OMINNREDNING FRA FELLESROM TIL LEILIGHET
DERES BREV DATERT 23.4.81

Bygningssjefen godkjenner for sin del planene for ovennevnte ominnredning, slik det går fram av Deres tegning i Mål=1:50, sist datert 17.12.79.

Når leiligheten skal tas i bruk, må der overfor bygningssjefen anmodes om brukstillatelse/ferdigattest. Ett eks. av tilsendte
./. tegninger retuneres vedlagt.

Med hilsen

Kjell Fjørtoft
bygningssjefen

Peter Kjelsvik
avd.ing.

Vedlegg

Gjenpart: Boretslaget Furmyr 4, 6017 Åsestranda
: Ålesund boligbyggelag, Kongengt. Kongensgt. 11, Her

Sunnmørsmegleren AS
PrivatMegleren Ålesund v/Cecilie Brandal
Notenesgata 2, 6002 ÅLESUND
E-post: cecilie.brandal@privatmegleren.no

Deres ref.: 313260114 . Vår ref.: 6536-1-020 Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Furmyr Iv Al
Organisasjonsnr:	955098110
Andelseier:	Olsen, Anine Rasch
Medeier:	Madsen, Fredrik
Leilighetsnummer:	020
Adresse:	Borgundfjordvegen 87, 6017 ÅLESUND
Andelsnummer:	20
Gnr.	51
Bnr.	336

Borettsinnskudd: Kr. 88 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1120029.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering på oppmerkede plasser i garasjeanlegg. Borettslaget disponerer enkelte garasjer i parkeringsanlegget som leies ut etter ansinitet. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er Styreleder. produseres hos Låsservice. Alle leilighetene har tilgang til heis.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	146361050
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	27 107 160,00
Innfrielsesdato:	01.05.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 473,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel F.kostnader	6 644,70	
Tilgode: Tv/internett	-570,00	
Tv/internett	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 500,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 266,-
Annen formue:	47 842,-
Gjeld:	334 058,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	146361050
Restsaldo:	328 755,39
Kapitalkostnader:	2 004,06
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 328 755,39,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mathias Olsbø pr. e-post: mathias.olsbo@obos.no eller telefon: 70 16 19 02.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Torkil Rasmussen, e-post: furmyr4@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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 (borett) 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 Nevrohjmmet 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) Nekter 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 karmer.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 besluttes 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 røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

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

Videre kreves styrets godkjennelse 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 karmer, 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 karmer, 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 .... Medeiers 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: .....

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6536

BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FURMYR IV AL

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6536

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

I tillegg arrangerer vi et fysisk informasjonsmøte:

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

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

Saker til behandling

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

7. Fastsettelse av honorarer

8. Valg av tillitsvalgte

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torkil Rasmussen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rune Håvold og Sondre Wang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning_Borettslaget_Furmyr_IV_AL.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 6

Låneopptak til tak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Kortfattet informasjon til generalforsamling – planlagt arbeid

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Torkil Rasmussen

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

- Marianne Eikeset
- Rune Håvold
- Rune Næss Slatlem

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

- Anne Grete Juliebø
- Beret Hole-Drabløs

- Håvard Holen
- Oddvar Slotsvik
- Robert Larsen

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

- Elisabeth Roald
- Marianne Sjøli
- Turid Støbakk Lillebø

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Torkil Rasmussen

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

- Kari Gaaseide

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

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

4 leiligheter har skiftet eier.

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

Vedlikehold som er gjort:

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 100		10 700	10 700
Opptjent egenkapital		25 487 173	24 441 092
SUM EGENKAPITAL		**25 497 873**	**24 451 792**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 544 413	28 283 821
Borettsinnskudd	17	6 376 800	6 376 800
Annen langsiktig gjeld	18	103 934	69 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 025 147**	**34 730 221**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		136 501	-7 895
Påløpte renter		99 798	111 859
Påløpte avdrag		0	62 661
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**236 299**	**166 590**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 759 319**	**59 348 603**
Pantstillelse	19	39 326 500	39 326 500
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 07.04.2026
Styret i Borettslaget Furmyr Iv Al

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-29 008
SUM REVISJONSHONORAR	**-29 008**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 258 711
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 258 711**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2015	229 375	
Avskrevet tidligere	-229 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-33 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 716 179	
Nedbetalt i år	739 408	
		-27 544 413
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 544 413**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	55 033 595
Tomt	630 000
TOTALT	**55 663 595**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Furmyr IV AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Furmyr IV AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: RMDU9-VADV6-0UCLL-G138P-1PWM1-SKUDZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 13 april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RMDU9-VADV6-0UCLL-G138P-1PWM1-SKUDZ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-13 16:16:09 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RMDU9-VADV6-0UCLL-G138P-1PWM1-SKUDZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.26
Selskapsnummer: 6536 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FURMYR IV AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Torkil Rasmussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rune Håvold og Sondre Wang er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av revisor

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Låneopptak til tak

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Torkil Rasmussen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Marianne Eikeset
- [ ] Rune Håvold
- [ ] Rune Næss Slatlem

Varamedlem (kun 5 skal velges)

- [ ] Anne Grete Juliebø
- [ ] Beret Hole-Drabløs
- [ ] Håvard Holen
- [ ] Oddvar Slotsvik
- [ ] Robert Larsen

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Elisabeth Roald
- [ ] Marianne Sjøli
- [ ] Turid Støbakk Lillebø

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Torkil Rasmussen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kari Gaaseide

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET FURMYR IV AL

Organisasjonsnummer: 955098110
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 12:00 til 18. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Torkil Rasmussen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Håvold og Sondre Wang er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av revisor

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Låneopptak til tak

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

Kortfattet informasjon til generalforsamling – planlagt arbeid

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til låneopptak opptil 7 millioner kroner med pante prioritet foran borettsinnskuddene for omtekking av tak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torkil Rasmussen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torkil Rasmussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Eikeset (33 stemmer)
Rune Håvold (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Eikeset
Rune Håvold
Rune Næss Slatlem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Beret Hole-Drabløs (43 stemmer)
Håvard Holen (42 stemmer)
Anne Grete Juliebø (41 stemmer)
Robert Larsen (38 stemmer)
Oddvar Slotsvik (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beret Hole-Drabløs
Håvard Holen
Anne Grete Juliebø
Robert Larsen
Oddvar Slotsvik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Roald (43 stemmer)
Marianne Sjøli (43 stemmer)
Turid Støbakk Lillebø (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Roald
Marianne Sjøli
Turid Støbakk Lillebø

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Torkil Rasmussen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torkil Rasmussen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Gaaseide (43 stemmer)

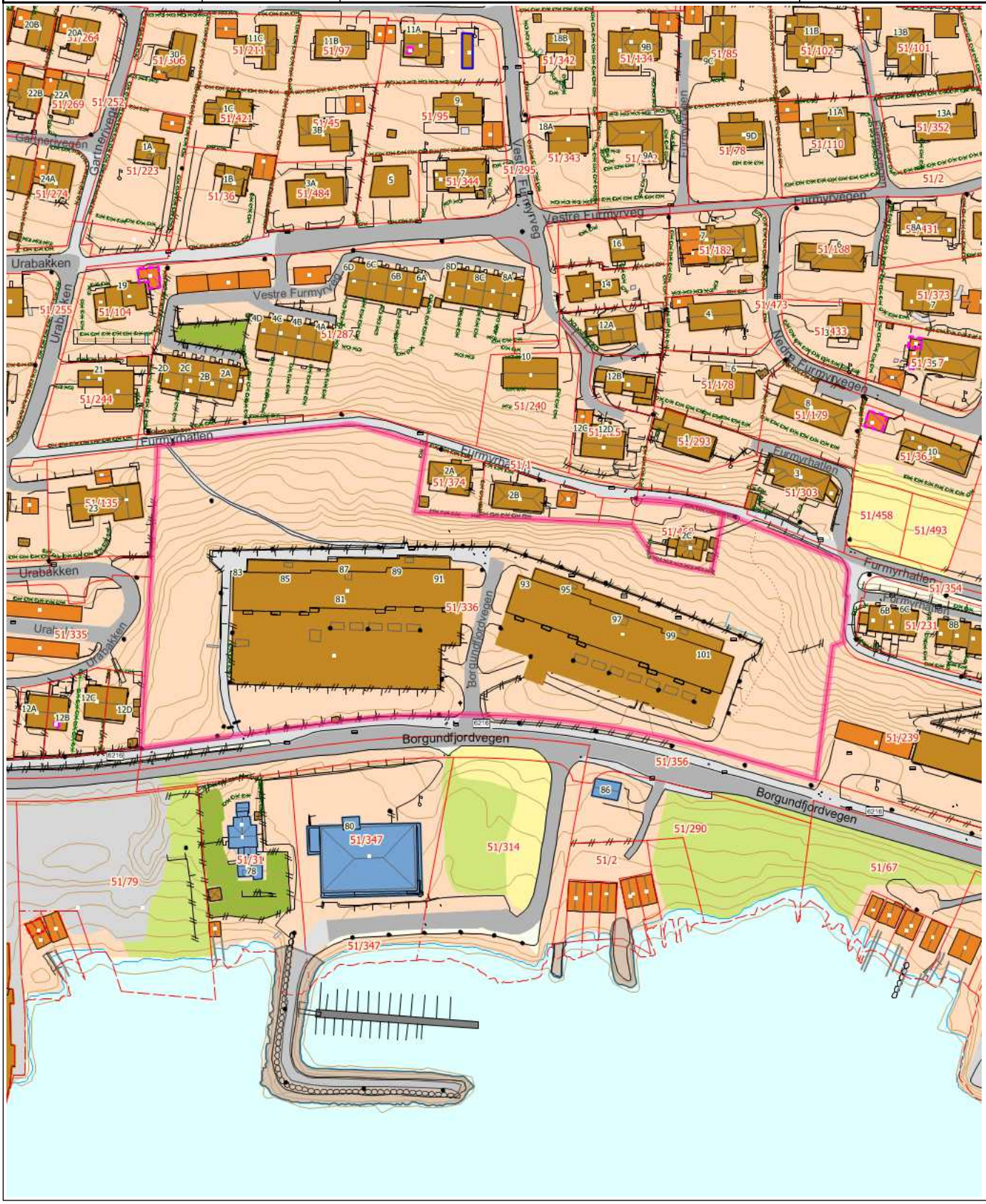
Følgende stilte til valg:
Kari Gaaseide

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Borgundfjordvegen 83 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

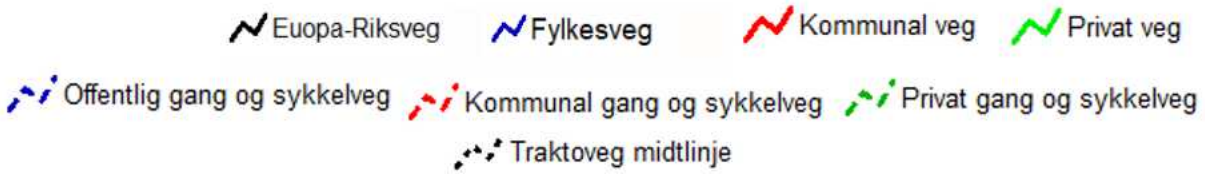
Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Bygg godkjent revet
- 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
- Stitrapp
- 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
- Bebygd 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

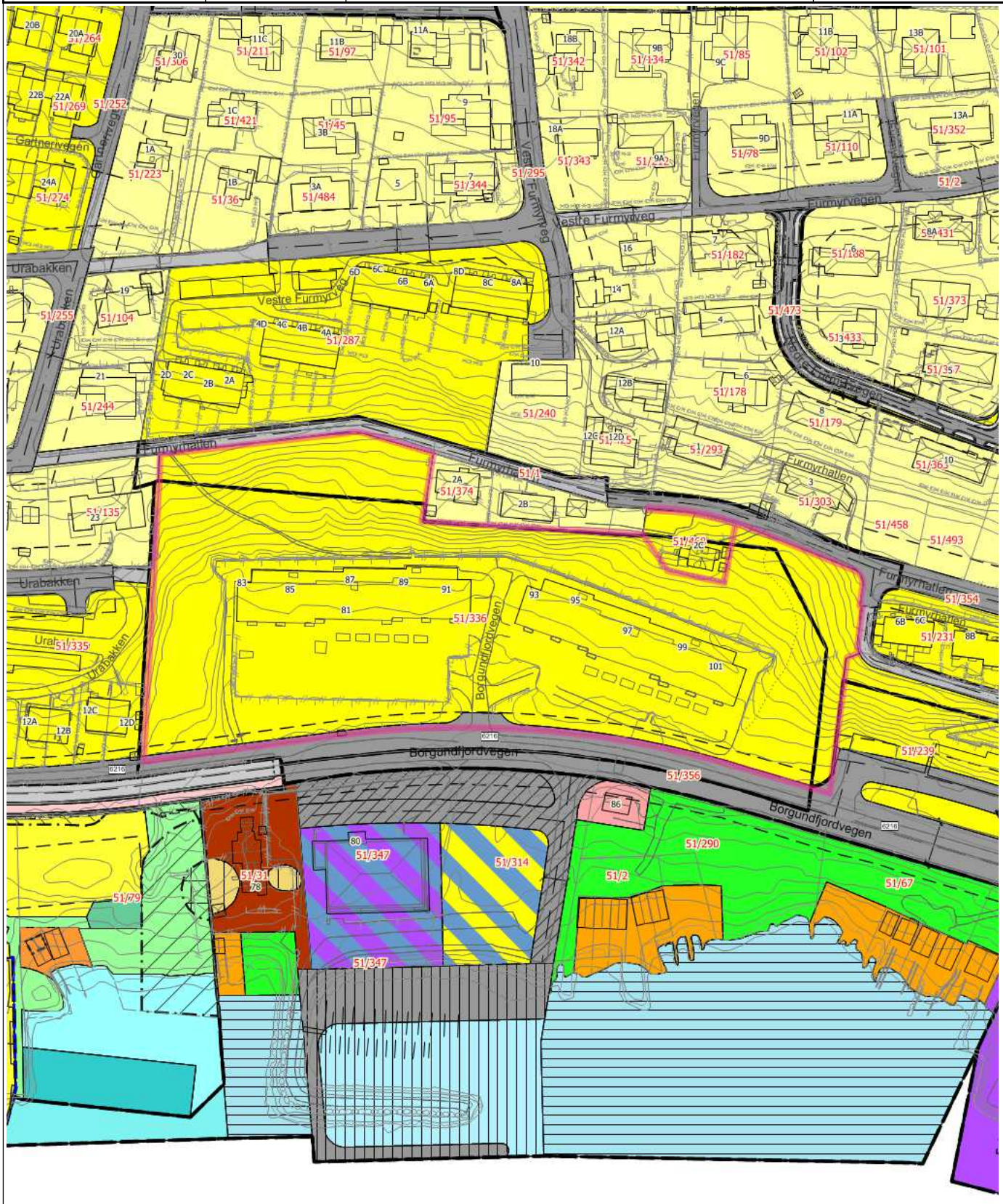
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Borgundfjordvegen 83 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Stitrapp
- 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
- Forsenkningskurve 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
- Bygg godkjent revet
- 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 kulturminner
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, blokker
- Uthus, naust eller badehus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

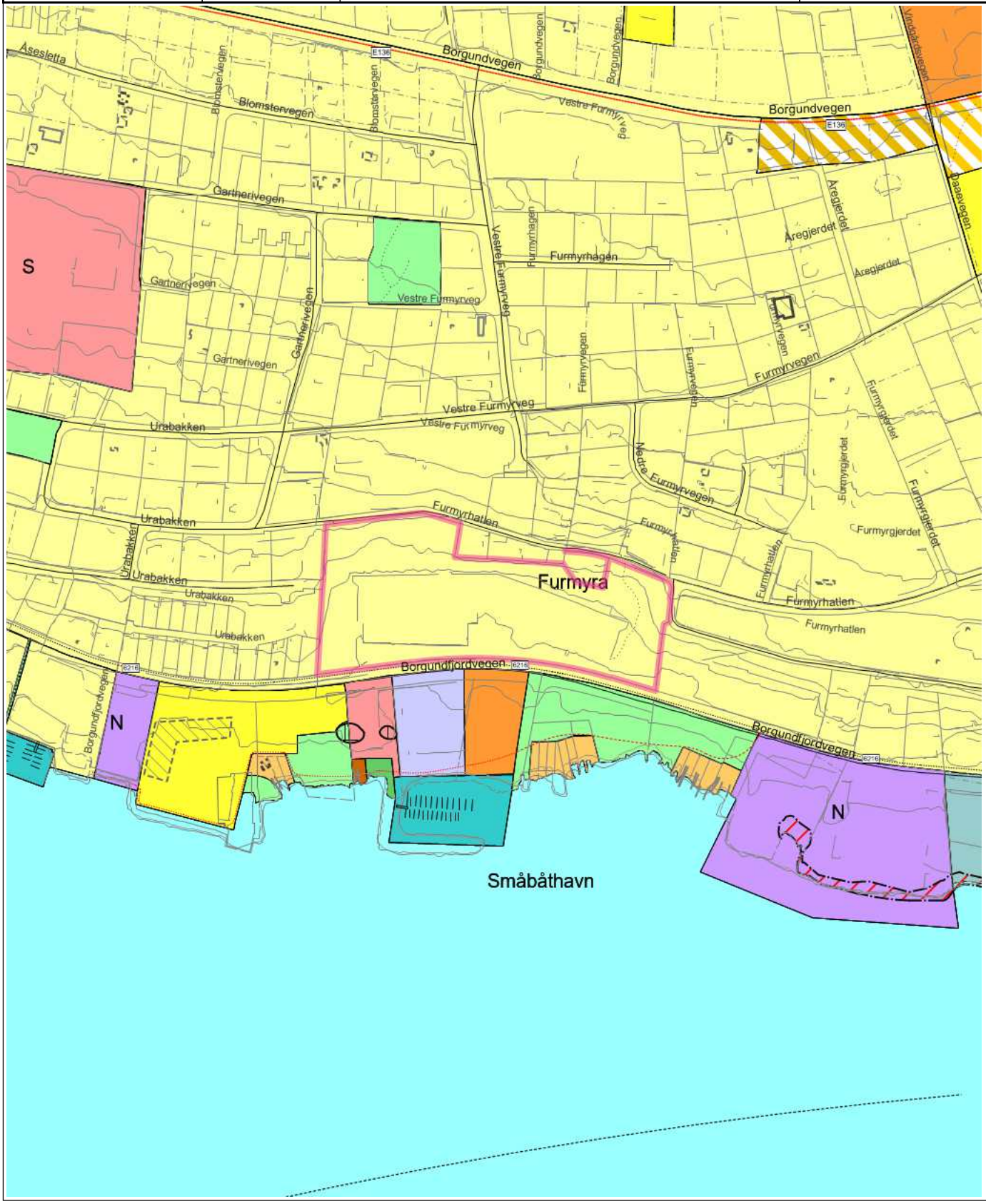
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 336	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Borgundfjordvegen 83 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

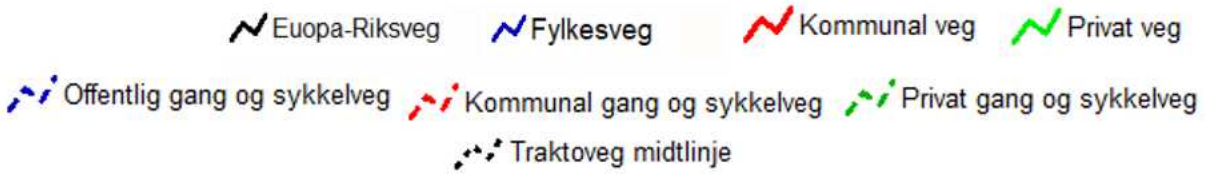
Målestokk
1:4000



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 båndleggingsoner
- 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	

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSE - FURMYR I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I - Byggeområder:

områder for forretningsbebyggelse,
områder for offentlig bebyggelse,
områder for industri,
områder for frittliggende bebyggelse,
boligområder for konsentrert bebyggelse.

II - Trafikkområder:
veger, herunder fortau og andre gangveger.

III - Jordbruksområde

IV - Friområde.

§ 3.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 5.

Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten (siktlinjer).

§ 7.

Bebyggelsen skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

Bygningsrådet kan unndra boligområder fra denne bestemmelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 8.

Nødvendig oppbygg for tekniske anlegg, inklusiv piper og ventilasjonskanaler skal samles og anlegges på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§ 9.

Andre takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, inklusiv former for spesiell arkitektonisk virkning, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Med byggemelding skal vedlegges takplan som viser alle anlegg som skjærer takflatene foruten at disse anleggene skal være inntegnet i fasadeoppriss.

§ 11.

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming. Hvor det ikke fremgår av bestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 12.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger og påse at synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 13.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 14.

Inngangstrapper- og ramper kan ikke anlegges utenfor byggeområdet.

§ 15.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende på omgivelsene eller er til hinder for en mer hensiktsmessig grunnutnyttelse.

§ 16.

Transformatorkiosker o.l. tillates ikke oppført som frittstående bygninger.

Bestemmelser for områder for forretningsbebyggelse.

§ 17.

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerrom, til kontorer og boliger.

§ 18.

Mot gater skal bebyggelsen oppføres i samsvar med de angitte byggelinjer. Bygningsrådet kan tillate at første etasjes vegg-liv trekkes inn fra byggelinjen. Kjeller kan bygges uavhengig av byggelinjer.

§ 19.

Gesimshøyde skal fastsettes av bygningsrådet. Gesimshøyde måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdigplanert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Dersom bygningen ikke oppføres i full høyde med én gang, skal byggemeldingen likevel vise utbygging med tillatte høyder, og bygningen skal dimensjoneres i henhold til dette.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 20.

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig plass for lasting, lossing og parkeringsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 21.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, eller innhegninger etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for områder for offentlig bebyggelse.

§ 22.

Bebyggelsen kan utnyttes til offentlige kontorer og institusjoner som ikke er av industriell karakter og til nødvendige garasjer, uthus o.l. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, så som vaktmesterbolig.

§ 23.

Bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggelinjer. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bebyggelsens plassering, størrelse og utforming.

§ 24.

Bebyggelse skal oppføres i inntil 2 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter.

§ 25.

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for eiendommens bruk. Plassene skal være på egen tomt eller på et område som kan godkjennes av bygningsrådet.

Bestemmelser for områder til industriformål.

§ 26.

Bebyggelsen kan nyttes til kontorer, lagre, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer og bilverksteder kan tillates oppført når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende eller er til hinder for den offentlige ferdsel.

Butikker kan innredes når det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulemper for den offentlige ferdsel. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, så som vaktmesterboliger o.l.

§ 27.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bebyggelsens plassering, størrelse og utforming.

§ 28.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 10 meter. Gesimshøyden måles fra det høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdigplanerte terreng.

§ 29.

Lossing og lessing av varer skal skje på egen grunn. Det skal settes av plass for kjøreramper til eventuelle plan over eller under gårdsplassen.

§ 30.

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg eller for flere anlegg i fellesskap, på egen grunn reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser nødvendig for eiendommens bruk. Plassene skal være på egen tomt eller på et område som kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 31.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for boligområder med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 32.

Områdene skal bebygges med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 33.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Plassering og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 34.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 19. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

§ 35.

Frittliggende garasjebygg tillates ikke. Dersom terrengmessige forhold eller hensyn til avkjørsel gjør det særlig påkrevet, kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

Bestemmelser for boligområder for konsentrert bebyggelse.
(KO-7, B1 og B2).

§ 36.

Områdene skal ha utnyttelsesgrad i overensstemmelse med det som er vist på planen. Områdene K2, K5 og K7 skal bebygges med 1 etasjes boliger, mens de øvrige felt kan bebygges i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger.

§ 37.

Områdene B1 og B2 skal bebygges i inntil 5 etasjer.

§ 38.

Ingen bebyggelse tillates oppført før det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele det aktuelle området.

§ 39.

De ikke bebygde områdene må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal for hvert område utarbeides en plan som viser terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, eventuelt plass for avfallsspann og eventuelle forstøtningsmurer for bygningsrådets godkjennelse.

§ 40.

Det skal oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 41.

Det skal innenfor hvert enkelt område avsettes 1,5 bil-oppstillingsplasser pr.leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller car-port.

§ 42.

Garasjer skal ikke bygges enkeltvis og kan bare oppføres som 1 etasjes bygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i særlige tilfelle. Materiale og utforming skal harmonere med boligbebyggelsen.

§ 43.

Sandlekeplasser skal søkes anlagt i hvert enkelt område og minst én for hver 25 leiligheter.

§ 44.

Kvartalslekeplasser skal søkes anlagt for minst hver 200 boliger. Plassen skal ha lekeredskap, sandkasse samt bord og benker for både barn og voksne. Bygningsrådet avgjør når i utbyggingen slike plasser skal søkes anlagt.

Bestemmelser for trafikkområder.

§ 45.

Veger skal ha reguleringsbredder, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.

§ 46.

Borgundvegen og Sjøgata skal være fasadefri, og avkjørsler tillates ikke fra disse veger dersom ikke annet er vist på planen.

§ 47.

Fra hovedsamlevegen tillates ingen avkjørsel utenom de som er vist på planen. Det samme gjelder for boligsamleveger.

§ 48.

Deler av det eksisterende vegnett opparbeides som gangveger som vist på planen. De øvrige veger forsynes med fortau i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig.

Nye, brøytbare gangveger opparbeides som vist på planen.

Bestemmelser for jordbruksområde.

§ 49.

Området skal nyttes til jordbruksformål av en slik art som ikke vil virke sjenerende for omgivelsene.

Bestemmelser for friområde.

§ 50.

Friområdet skal opparbeides og behandles etter særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 51.

Det kan tillates oppført naust i forbindelse med båtopplagsplass. Bygningsrådet bestemmer utformingen og plasseringen av disse.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 31. desember 1970

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgundfjordvegen 87, 6017 Ålesund
Gnr. 51, Bnr. 336, Snr. 1, andelsnr. 20 i BORETTSLAGET FURMYR IV AL, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
