

Velkommen til

Furmyrhatlen 12D, 6018 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Furmyrhatlen 12D
6018 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000,-	**BRA/BRA-i**	157 / 134 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 701 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	174 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 875 090,-	**Byggeår**	1971
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 041,-		

Energimerke 

Velkommen til et andelsrekkehus med endebeliggenhet, oppført i 1971! Boligen befinner seg i et etablert boligområde i Furmyra – kun kort avstand fra Moa og øvrige fasiliteter i Ålesund.

Boligen går over tre plan og har god planløsning med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Til boligen følger carport med tilhørende bod i bakkant, samt disponering av plass i felles garasjerekke.

Uteområdene består av flere fine soner: Veranda på ca. 6 m² med utgang fra stue/kjøkken, en terrasse på ca. 20 m² med utgang fra soverom i 1. etasje, samt en solrik sørvendt terrasse på ca. 25 m² – perfekt for sommeren!

Velkommen til en hyggelig visning.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Furmyrhatlen 12D, 6018 Ålesund.

Registerbetegnelse
Andelsnr. 15 i Furmyr 2 borettslag AL, org.nr. 853967262, Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 874 000,-
Prisantydning	kr	3 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	174 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 875 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 881 990,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Ekstra kr 2 800,- for Help Boligkjøperforsikring PLUSS.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 041,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Diverse honorarer, avdrag og renter, kontingenter, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/Bredbånd og andre driftskostnader.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kommentarer til årsregnskapet 2024:
Inntekter:
Driftsinntekter for 2024 var på kr. 2 277 296,-

Kostnader:
Driftskostnader for 2024 var på kr. -2 741 175,-

Årets resultat 2024 var på kr. -805 994,-

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader drift og vedlikehold. Arbeidet har bestått av blant annet, ny bordkledning, ordning av mur og drens grøft.

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 6 578 208,- pr 01.03.2025.

Renter og avdrag
Borettslaget har 2 lån i Sparebanken Møre:

Sparebanken Møre
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,84 %. Løpetiden er 34 år.
Opprinnelig 2013: kr. -7 410 000,-
Nedbetalt tidligere: kr. 1 543 110,-
Nedbetalt i år: kr. 5 866 890,-

Sparebanken Møre
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.
Opprinnelig 2024: kr. -6 670 000,-
Nedbetalt tidligere: kr. 0,-
Nedbetalt i år: kr. 60 784,-

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslagets økonomi 2024

Inntekt
Sameiet hadde en driftsinntekt på kr 2 277 296,- i 2024.

Kostnad
Sameiet hadde en driftskostnad på kr 2 741 175,- i 2024.

Driftsresultat
Sameiet hadde et driftsresultat på kr - 463 879,- i 2024.

Årsresultat
Sameiet hadde et årsresultat på kr -805 994,- i 2024.

Andre relevante punkt
Sameiet hadde kr 799 172,- i disponible midler 31.12.2024.

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

IN-Ordning
Pr idag ikke IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld) for dette borettslaget.

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

Forretningsfører
OBOS.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 134 m²
BRA - e: 23 m² (Henholdsvis garasje 16 m² og bod i bakkant av carport 7 m²)
BRA totalt: 157 m²
TBA: 51 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller

utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel.
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus.

Parkering
Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke. Det er også en egen carport. Denne må forsikres selv iht selger.

Borettslagets eiendom
Gnr. 51, Bnr. 231, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 14 240 m². Eiet tomt som er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med grøntareal/plen på øst og i front, og asfaltert adkomst. Det er kjørbar veg fram til boligene på nordsiden.

Byggeår
1971 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 3 plan og inneholder:
Kjeller: Kjellerstue, bad og 2 soverom.
1. etasje: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og vindfang.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Boligen disponerer også en garasje og har egen carport med bod i bakkant.
Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Laminat og belegg på gulv.
- Tapet på vegg.
- Malte plater og himlingsplater i tak.

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Vaskerom 1. etasje:
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt tak. Rommet har
innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bad kjeller:
Det er flis på gulv, flis på vegger og malt tak. Rommet har
innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjhjørne.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat med overlimt vask. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert i bad i kjeller.
- Avløpsrør av støpejern. Staking via sluk.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i bad i kjeller.
-Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerstue.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Garasje:
Garasjen er på ca. 16 m² og er oppført med betong gulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sperrekonstruksjon tekket med PVC-duk. Garasjenport er av tre. Generelt vedlikehold må påregnes som følge av alder.

Carport:
Carporten er ikke måleverdig, men den har en bod på ca 7 m2 i bakkant. Carporten/boden har asfaltert gulv, vegger har bindingsverkskonstruksjon og lettklinkerblokker fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Tak har sperrekonstruksjon tekket med PVC-duk. Det er dør og vinduer i boden samt innlagt strøm. El-bil lader.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Rekkehuset har en flott beliggenhet i Furmyrhatlen på Åse, et rolig og barnevennlig område i Ålesund kommune. Eiendommen ligger i solrikt, sørvendt terreng med hage som vender mot sør.

Beliggenheten kombinerer nærhet til naturen med kort vei til sentrale fasiliteter: Åse skole og flere barnehager ligger i gangavstand, og det er kun ca. 1 km til Moa med et stort utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Nabolaget preges av eneboliger og konsentrerte boliger, med noe blokkbebyggelse nær Borgundfjordvegen.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
- Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Nedløp og beslag i metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har 2 hvite hovedytterdører og 2 PVC balkongdører.
- Veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca. 6 m². Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.
- Terrasse med utgang fra soverom på ca. 20 m². Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre.
- Terrasse mot sør på ca. 25 m². Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.
- Utvendig trapp av betong og tre.

- Garasjen som er på ca. 16 m2 er oppført med betong gulv.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Sperrekonstruksjon tekket med PVC-duk.
- Garasjenport er av tre.
- Generelt vedlikehold må påregnes som følge av alder.
- Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

- Carporten er ikke måleverdig, men den har en bod på ca 7 m2 i bakkant.
- Carporten/boden har asfaltert gulv, vegger har bindingsverkskonstruksjon og lettklinkerblokker fra byggeår.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Tak har sperrekonstruksjon tekket med PVC-duk.
- Det er dør og vinduer i boden samt innlagt strøm.
- El-bil lader.
- Carporten/boden er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.
- Det nederste bordkledningsbordet på baksiden av boden har råteskader og bør byttes.

- Generelt vedlikehold må påregnes.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Dette medfølger ikke i salget:
- Sminkelys som er skrudd fast i veggen.
- Alle lager-reoler

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger brukstillatelse for rekkehus D og E, datert 02.07.1971, Merknader på brukstillatelsen:
1. Ovnsrør pusses inn på forsvarlig måte, pipebunner renses og støpes.
2. Himling i vaskerom må tettes ved rørgjennomføringer.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for utviding av balkonger - fasadeendring, datert 06.10.1994.

Meglers kommentar til areal:
Rekkehus:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:
- Bad i 1.etg. at er omgjort til vaskerom
- Det ene soverommet er gjort om til bad
- Tidligere wc-rom i gang er tatt inn i det nye badet.
- I kjelleretasjen er det byggegodkjent boder, og vaskerom og er ikke godkjentkjent for varig opphold. Det er i dag omgjort til to soverom, bad og kjellerstue.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Garasje og carport med bod:
Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse.

Oppvarming
Panelovner i stue, vedovn i gang, varmepumpe, elektriske varmekabler i bad 1. etasje. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking
Gul E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligområde, og omfattes av følgende reguleringsplaner:
- 1504200 Åse - Furmyr (31.12.1970)
- 1504245 Åse - Furmyr, omreg. av friområde til bygge-område, m/best. (17.1.1977)
- 1504249 Spjelkavikplanen, detaljreg. for området B 6, m/best (15.8.1977)
Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og gangvei.

Relaterte planer:
- 2020024687 Åsegjerdet 18b - gbnr. 51/409 og 50/618 (17.2.2022)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og adkomstvei i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Dreneringslinjer tette stikkrenner
- Dreneringslinjer åpne stikkrenner
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Vernskog
- Bebygd
- Samferdsel
- Åpen fastmark
- Alle fremmede arter (punkt)
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
-100 metersbelte langs sjøen
- Leike- og rekreasjonsområder
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 763 782,- for 2023.
Sekundærverdi kr 3 055 129,- for 2023.

Andel felles formue
kr 23 690,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Ellers etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at erververt skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Veronica Dyb Olsen.

Heftelser og servitutter
Obligasjon
Dagboknr.: 6899
Dato: 10.12.1974
Beløp: 1 288 200
Panthaver: Andelseierne i borettslaget
Orgnr: 1 969 619

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Hunde- og kattehold er ikke tillatt i borettslaget uten skriftlig samtykke fra styret. Kun en katt og/eller hund per husstand er tillatt.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:
- 2025: Ny terrasse.
- 2023: Malt tak i 2. etasje.
- 2021: Innredet kjellerstue, malt vegger i 2. etasje.
- 2020: Innredet 2 soverom, malt vegger.
- 2018 Oppgradering lekeplass
- 2013-2014 Rep. av nordvegg, tak, garasjetak mm.
- 2010 Nye garasjeporter¨

Eier informerer i sitt egenerklæringsskjema at det for 2-3 år siden var rotter borettslagets sin eiendom.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 02.05.2025.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Andelsrekkehus(ende) oppført i 1971 beliggende i Furmyra i nærheten av Moa området i Ålesund kommune. Den aktuelle boligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen har carport med bod i bakkant tilliggende boligen og disponerer garasje i felles garasjerekke. Boligen har veranda på ca. 6 m² med utgang fra stue/kjøkken. Det er terrasse på ca. 20 m² med utgang fra soverom i 1. etasje, samt en terrasse mot sør på ca. 25 m². Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje.

Takstmann sin kommentar til areal:
Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. I forhold til tegninger datert 29.04.1993 er WC fjernet i 1. etasje, og ett av soverommene er omgjort til bad. I kjelleren er veggene til matboden fjernet, og dette arealet er nå innredet som kjellerstue. Veggen mellom hobbyrom og klesbod er flyttet, og disse rommene brukes nå som soverom. Omgjøring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunen på at dette er omsøkt.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 24.07.69.

Carport m/ bod
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 19.04.02

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
TG3 (Store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Utvendige trapper
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon

- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Termostat på kran tilhørende på badet i 2.etg er vanskelig å skru på.
Betjeningsplate på toalett oppe er litt løs når du trykker på den.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Tatt fra tidligere eiers egenerklæring: Bad kjeller: Senket golv og lagt om kloakk. Støyping med varmekabler. 4 strøk med membran på både golv og vegger før flislegging.

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Beskrivelse av arbeidet: Tatt fra tidligere eiers egenerklæring: Bad 1.etg: Dette var tidligere et soverom og gjestetoalett som ble slått sammen til et bad. Påstøyp med varmekabel. 4 strøk med membran på både golv og vegger før flislegging.

3: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom: Skiftet servant/underskap og malt vegger.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller: Skiftet toalett

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Tatt fra tidligere eiers egenerklæring: Det ble brukt slukmansjett og membran.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja.
August 2023: Vanninntrenging under vannbrett/beslag på utsiden av kjøkkenvinduet mot øst.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Steinar Standal
Beskrivelse av arbeidet: Inspiserte og utbedret skaden.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Steinar Standal
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn 3 nye vinduer i kjeller mot syd.

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Steinar Standal
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ett nytt vindu mot nord og listet.

3: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Hjelvik Betongsaging
Beskrivelse av arbeidet: Saget ut 2 stk større vindu i betongen og "klippet" vekk veranda over vinduene.

4: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Backlund og sønn AS
Beskrivelse av arbeidet: Innpussing av 2 stk vinduer Beslag under vindu Flikking der det tidligere var veranda.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Vindu på carport er sprukket og tid for utskifting.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Boligsenteret Møre AS (Les utfyllende beskrivelse under)
Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Ansvarsrett for utførelse er ikke spesifisert i søknad om byggetillatelse datert 26.09.01, men Brigita Salipur står som ansvarlig for tiltaket med Boligsenteret Møre AS som ansvarlig kontrollerende for KUT210.1, kontroll av tømrer arbeid. 2003: Carport ble bygget

Ufaglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Beskrivelse av arbeidet: Diverse snekkerarbeid.

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Snekret to stk nye terrasser på sydsiden av huset. Den ene med rekkverk rundt deler av eiendommen og den andre med tilhørende trapp opp til soverom som vender syd over. Snekret nytt dekke på veranda i 2. etg. Nye terassebord og stenderverk.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Sprekker i støttemur.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Støttemur var seget ut i forkant pga at den var oppført uten armering av tidligere eier. All masse bak mur ble fjernet. Det ble boret inn gjengestag i forkant for å stabilisere mur. Det ble i tillegg satt inn en søm med armeringsjern. Langs mur ble det lagt vortepapp og isopor før etterfylling med drenerende masse.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Observert rotter for 2-3 år siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Rentokil
Beskrivelse av arbeidet: Rentokil har satt ut feller og har tilsyn med disse. Rapporten sier litt aktivitet i foringsstasjon, men ikke mye.

Ingen grunn til ytterlige tiltak.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Ventilatoren virker ikke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Har bestilt ny ventilator og monterer den så fort den kommer.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: EL 24
Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Tidligere huseier Geir Ekroll som er elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikringsskap

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: EL 24
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av inntaksboks. Lagt inn nye ledningsrør, ledninger og veggbokser to rom mot syd.

3: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: EL 24
Beskrivelse av arbeidet: Kjellerstue: Lagt inn nye ledningsrør, ledninger, veggbokser og downlights. Carport: Montert elbil-lader i carport og sensor-lys i bod bakkant av carporten.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Utvendig:
- Fjernet veranda fra soverom i 1. etg.
- Forsterket støttemur i forkant av terrassen.
- Grov ut masse og fylte med pukk og singel.

- La inn armeringsjern og søypte.
- Bygde nye terrasser og trapp fra soverommet og ned til terrassen i 2025 på sydsiden av huset.

Tidligere eier: Soverom og gjestetoalett bygget om til bad.
Gammelt bad omgjort til vaskerom, men beholdt muligheten til å flytte vaskemaskin ned igjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Kjeller:
Saget ut 2 større vindu med mulighet for rømningsvei.
Gjort om oppholdsrom og bod til 2 soverom. Reiv alt inn til grunnmur inkl tak. Stendret opp, isolert, kledd igjen med sponplate, dobbelgips i tak, nye vinduer og dører. Alt nytt elektrisk. Dette arbeidet er utført av Steinar Standal og El 24.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Tidligere eier hadde tilstandsrapport i 2019.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Vinduene i carporten er gamle og slitte.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Malt alle tre husvegger, grunnmur og carport.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. I utgangspunktet er det gjennomgang mellom eiendommene 12d og 14a der det er satt opp carport. Det er fortsatt gjennomgang her. Carporten må en selv forsikre og vedlikeholde - dette står ikke borettslaget for.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 30.04.25
- Tilstandsrapport datert 02.05.25
- Deler av Obos-info datert 17.03.25
- Deler av kommunal info datert 19.03.25
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

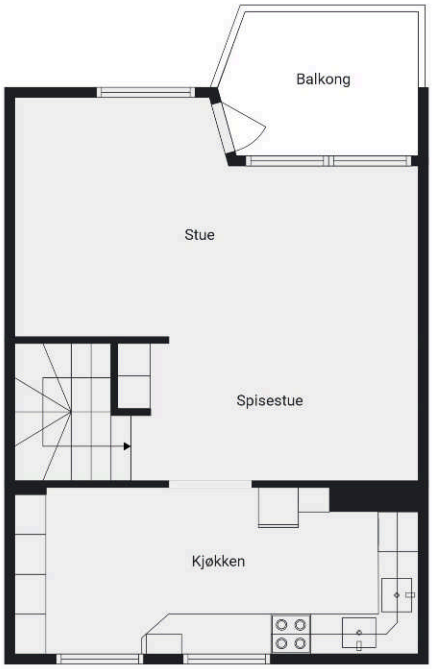








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



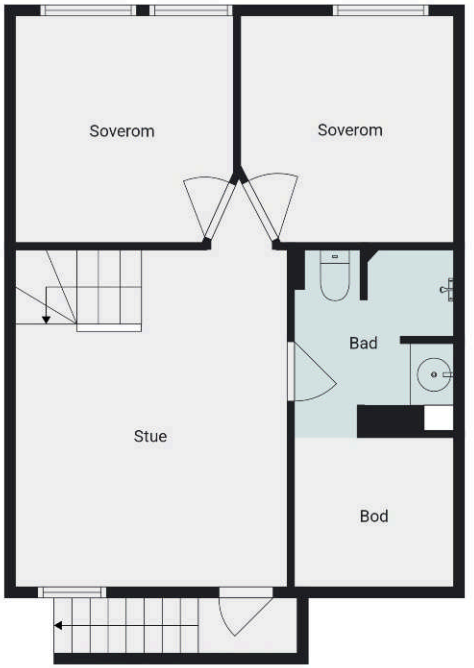








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Rom i kjeller som i dag benyttes som soverom. Dette er ikke omsøkt eller godkjent.



Rom i kjeller som i dag benyttes som soverom. Dette er ikke omsøkt eller godkjent.




12

FURMYRHATLEN 12D

Nabolaget Furmyr - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nevrohjemmet	**6 min**
Linje 13	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**26 min**

SKOLER

Åse skole (1-7 kl.)	**8 min**
271 elever, 16 klasser	0.7 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	**22 min**
582 elever, 33 klasser	1.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	**19 min**
491 elever, 22 klasser	1.7 km
Spjelkavik videregående skole	**6 min**
492 elever	2.5 km
Borgund vidaregåande skole	**6 min**
730 elever, 54 klasser	2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Moa	**10 min**
Amfi Moa Syd	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

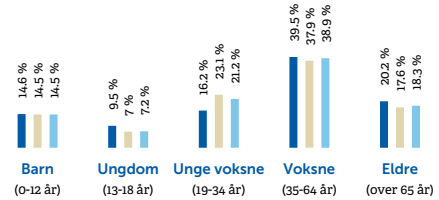
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	**9 min**
62 barn	0.7 km
Åsestranda barnehage (1-5 år)	**8 min**
38 barn	0.8 km
Brisk barnehage (1-5 år)	**10 min**
49 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Eurospar Moa	**11 min**
Coop Obs Stormoa	**13 min**
PostNord	1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

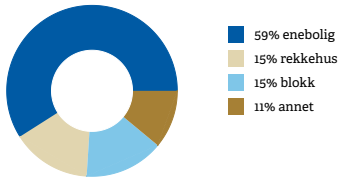
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Sandingane sandvolleyballbaner	**11 min**
Sandvolleyball	1 km
Åse skole	**12 min**
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Family Sports Club Moa	**9 min**
EasyFit Ålesund	**11 min**

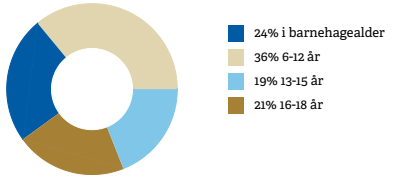
BOLIGMASSE



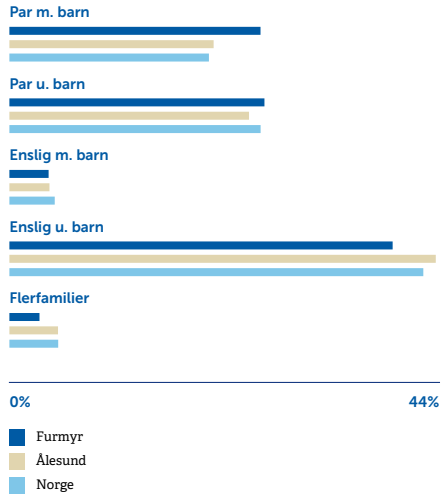
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**12 min**
Boots apotek Moa	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 51, bnr. 231
Andelsnummer 15

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-1872 **Referansenummer:** IF1149

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsrekkehus(ende) oppført i 1971 beliggende i Furmyra i nærheten av Moa området i Ålesund kommune. Den aktuelle boligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen har carport med bod i bakkant tilliggende boligen og disponerer garasje i felles garasjerekke. Boligen har veranda på ca 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Det er terrasse på ca 20 m2 med utgang fra soverom i 1. etasje, samt en terrasse mot sør på ca 25 m2. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har 2 hvite hovedytterdører og 2 PVC balkongdører. Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 6 m2. Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er terrasse med utgang fra soverom på ca 20 m2. Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre. Det er terrasse mot sør på ca 25 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre. Det er utvendig trapp av betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke.
Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtende vegg til terreng i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Boligen har malt tretrapp med teppebelagte trinn og en malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og en glassdør.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:
Overflater:
Det er flis på gulv, flis på vegger og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjhjørne.
Vurdering:
Rommet har naturlig avtrekk, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type plastsluk. Det mangler mansjetter på rørgjennomføringer under vasken og det er registrert høyt fuktnivå i tilstøtende vegg til våtrommet i dusjsonen, noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere.
Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt og alder.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til våtrom i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm. Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen.Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til våtrom i gang m/trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Vaskerom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:
Overflater:
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Vurdering:
Rommet har kun naturlig avtrekk, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, støpejernssluk eller tilsvarende. Det er ikke etablert tettesjikt på vegg. Det er registrert sprekker og utettheter flere plasser ved tettesjikt på gulv noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere.
Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt og alder.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til våtrom i vindfang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i bad i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern. Staking via sluk. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad i kjeller. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerstuen. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Tomten er opparbeidet på tilnærmet flatt terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er platting, plen og diverse beplatning på tomten. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	157 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m²
Totalpris	3 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

I forhold til tegninger datert 29.04.1993 er WC fjernet i 1. etasje, og ett av soverommene er omgjort til bad. I kjelleren er veggene til matboden fjernet, og dette arealet er nå innredet som kjellerstue. Veggen mellom hobbyrom og klesbod er flyttet, og disse rommene brukes nå som soverom. Omgjøring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunen på at dette er omsøkt.

Garasje

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

Tegninger datert 24.07.69

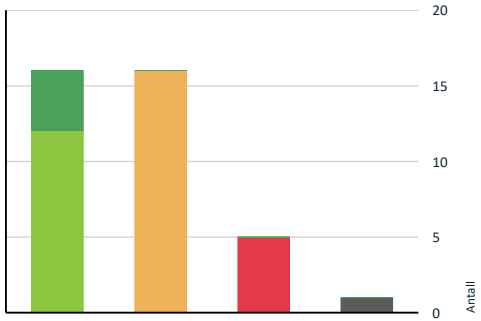
Carport m/ bod

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

Tegninger datert 19.04.02

Sammendrag av boligens tilstand

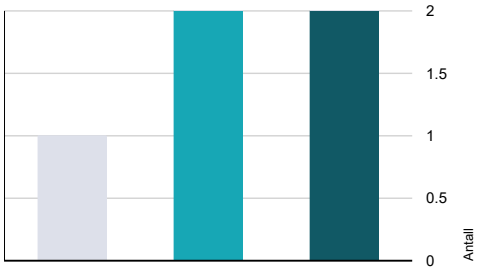
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

Kommentar
Ref.Ambite

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Innredet kjellerstue, arbeid utført av eier
2020	Modernisering	Innredet 2 soverom arbeid utført av eier
2020	Modernisering	Malt vegger, arbeid utført av eier
2021	Modernisering	Malt vegger i 2. etasje, arbeid utført av eier
2023	Modernisering	Malt tak i 2. etasje, arbeid utført av eier
2025	Modernisering	Ny terrasse, arbeid utført av eier

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Merk: Taktekking er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer taktekking.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Det er nedløp og beslag i metall

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Merk: Ene vinduet på stuen er fra 2000 med 2- lags glass, vinduet på ene soverommet i 1 etasje er fra 2019 med 3-lags glass og kjelleren har vinduer fra 2020 med 2- lags glass i soverommene og 3-lags glass i kjellerstuen. Badet i kjeller har vindu fra byggeår.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vindu på bad i 1 etasjen tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.
Vindu på bad i 1 etasjen bør justeres.





TG 1 Dører

Bygningen har 2 hvite hovedytterdører og 2 PVC balkongdører.
Merk: Ukjent alder på ytterdører.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca 6m2. Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.
Det er terrasse med utgang fra soverom på ca 20m2. Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre.
Det er terrasse mot sør på ca 25m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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







TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp av betong og tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

Håndløper må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Merk: Det er registrert normal slitasje flere steder i boligen tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje/sår på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til terreng i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Merk: Gjør oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve, og at det kan være utfordringer andre steder i underetasjen, hvor hulltaking ikke er foretatt.

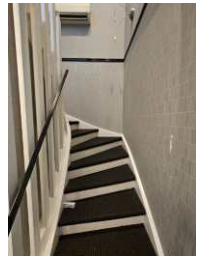


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppebelagte trinn og en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og en glassdør.
Merk: Noen av dørene er gamle og har normal slitasje tatt alder i betraktning.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er flis på gulv, flis på vegger og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og dusjhjørne.

Vurdering:
Rommet har naturlig avtrekk, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type plastsluk. Det mangler mansjetter på rørgjennomføringer under vasken og det er registrert høyt fuktnivå i tilstøtende vegg til våtrommet i dusjsonen, noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt og alder.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 - 300 000

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til våtrom i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat er estimert under generell-bad-kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er plassert et vindu i våtsone til dusj, uten at det er etablert bakenforliggende tettesjikt.
Det er ikke benyttet mansjett rundt rørgjennomføringer under vask.
Området bak/under vaske er våtsone. Ved vannsøl eller lekkasje, kan det medføre at det oppstår skader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det bør etableres bakenforliggende tettesjikt rundt vindu.
Det bør etableres mansjett rundt rørgjennomføringer under vask.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm. Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres tiltak for å begrense skade på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje på innebygget toalett kan medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget i tide. Dette kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til våtrom i gang m/trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har kun naturlig avtrekk, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, støpejernssluk eller tilsvarende. Det er ikke etablert tettesjikt på vegg. Det er registrert sprekker og utettheter flere plasser ved tettesjikt på gulv noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt og alder.

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 - 300 000









1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til våtrom i vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Merk: Det er registrert normal slitasje tatt alder i betraktning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Merk: Det ble under befaringen registrert en defekt avtrekksvifte. Eier informerer om at det er bestilt ny kjøkkenventilator, som skal installeres før overtakelse. Når dette er utført, vil avviket bli fjernet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i bad i kjeller.

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

Det ble registrert irr/rustdannelse på kobberrør. Dette kan over tid føre til lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Irr på kobberrør bør kontrolleres av autorisert rørlegger.





TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern. Staking via sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• 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**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellerstuen.

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.
   0 Ukjent

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
    Ja

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

Generell kommentar



Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000.
Merk: Det er opplyst at dreneringen ble utført rundt år 2000, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet på tilnærmet flatt terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er platting, plen og diverse beplatning på tomten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Merk: Det er opplyst at utvendige vann- og avløpsledninger ble utført rundt år 2000, men det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/134 m²

Rekkehus: 4 Soverom, Kjellerstue, 2 Bad, Gang, Vaskerom, Vindfang, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje, Carport m/ bod
Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 850 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	174 000
Konklusjon markedsverdi		**3 700 000**

Markedsvurdering

Andelsrekkehus(ende) oppført i 1971 beliggende i Furmyra i nærheten av Moa området i Ålesund kommune. Den aktuelle boligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen har carport med bod i bakkant tilliggende boligen og disponerer garasje i felles garasjerekke. Boligen har veranda på ca 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Det er terrasse på ca 20 m2 med utgang fra soverom i 1. etasje, samt en terrasse mot sør på ca 25 m2. Boligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furmyrhatlen 12B ,6018 ÅLESUND 125 m²	1971	3 sov	23-01-2020	3 390 000	**3 420 000**	172 156	3 592 156	**28 737**
2	Furmyrhatlen 12C ,6018 ÅLESUND 133 m²	1971	3 sov	13-01-2025	3 300 000	**3 610 000**	175 000	3 785 000	**28 459**
3	Furmyrhatlen 10B ,6018 ÅLESUND 123 m²	1971	3 sov	06-01-2022	3 300 000	**3 200 000**	163 000	3 363 000	**27 341**
4	Furmyrhatlen 10B ,6018 ÅLESUND 134 m²	1971	3 sov	14-05-2024	3 500 000	**3 500 000**	153 000	3 653 000	**27 261**
5	Furmyrhatlen 12D ,6018 ÅLESUND 127 m²	1971	2 sov	07-05-2019	3 300 000	**3 250 000**	175 000	3 425 000	**26 969**
6	Furmyrhatlen 26B ,6018 ÅLESUND 121 m²	1971	3 sov	26-05-2020	3 190 000	**3 050 000**	172 489	3 222 489	**26 632**
7	Furmyrhatlen 18A ,6018 ÅLESUND 122 m²	1971	3 sov	09-03-2022	2 350 000	**2 950 000**	162 100	3 112 100	**25 509**
8	Furmyrhatlen 24D ,6018 ÅLESUND 137 m²	1971	3 sov	17-10-2019	3 090 000	**3 090 000**	174 000	3 264 000	**23 825**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca.	Kr.	60 492
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**60 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 680 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**70 000**

Carport m/ bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport m/ bod	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 570 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

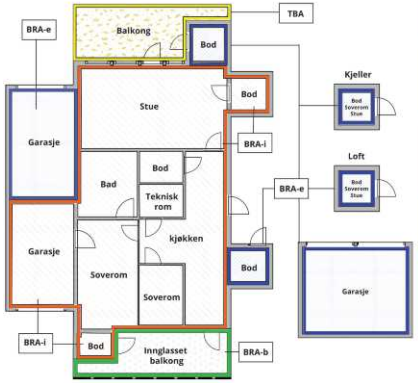
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	42			42	
1 Etasje	45			45	45
2 Etasje	47			47	6
SUM	**134**				**51**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, Soverom 2, Kjellerstue, Bad		
1 Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Gang, Vaskerom, Vindfang		
2 Etasje	Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til tegninger datert 29.04.1993 er WC fjernet i 1. etasje, og ett av soverommene er omgjort til bad. I kjelleren er veggene til matboden fjernet, og dette arealet er nå innredet som kjellerstue. Veggen mellom hobbyrom og klesbod er flyttet, og disse rommene brukes nå som soverom. Omgjøring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunen på at dette er omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Høyden i kjeller er under 2,4 m

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 24.07.69

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport m/ bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 19.04.02

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	134	0
Garasje	0	16
Carport m/ bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Veronica Dyb Olsen	Kunde
	Marius Måseide	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	231		0	14240.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Furmyrhatlen 12D

Hjemmelshaver
Furmyr 2 Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FURMYR 2 BORETTSLAG AL	853967262		Obos eiendomsforvaltning	Olsen Veronica Dyb

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
15	33 900	174 000	*01.03.2025*

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Furmyra, ca 1 km sørvest for Moaområdet. Til Ålesund sentrum er det ca 10 km. Barneskole, barnehage/buss-stopp i gangavstand fra huset. Ungdomsskole og videregående skoler i Spjelkavik. Flotte turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei. privat vei på området

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 regulert område med planid:
1508 1504200 Åse - Furmyr (31.12.1970)
1508 1504245 Åse - Furmyr, omreg. av friområde til bygge-område, m/best. Frittliggende småhusbebyggelse (17.1.1977)
1508 1504245 Åse - Furmyr, omreg. av friområde til bygge-område, m/best. Gangvei (17.1.1977)
1508 1504249 Spjelkavikplanen, detaljreg. for området B 6, m/best (15.8.1977)
Relaterte planer har planid:
2020024687 Åsegjerdet 18b - gbnr. 51/409 og 50/618 (17.2.2022)
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Adkomstvei - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten er opparbeidet på tilnærmet flatt terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er platting, plen og diverse beplanting på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med" Støy gul sone veg (55-65 dBA)", "Radon aktsomhet - Moderat til lav". Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1971

Kommentar
Ref. Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen som er på ca. 16 m2 er oppført med betong gulv. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sperrekonstruksjon tekket med PVC-duk. Garasjenport er av tre. Generelt vedlikehold må påregnes som følge av alder. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Carport m/ bod



Anvendelse
Carport

Byggeår
2003

Kommentar
Ref. Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carporten er ikke måleverdig, men den har en bod på ca 7 m2 i bakkant. Carporten/boden har asfaltert gulv, vegger har bindingsverkskonstruksjon og lettklinkerblokker fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tak har sperrekonstruksjon tekket med PVC-duk. Det er dør og vinduer i boden samt innlagt strøm. El-bil lader. Carporten/boden er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet. Det nederste bordkledningsbordet på baksiden av boden har råteskader og bør byttes. Generelt vedlikehold må påregnes.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.04.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger vedrørende gjeld/fellesutgifter	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter/husordensregler for borettslaget	17.03.2025	Kjøper må lese gjennom vedtekter/husordensregler for borettslaget	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Furmyrhatlen 12D , 6018 ÅLESUND
Gnr 51 - Bnr 231
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter

for Furmyr II AL borettslag org nr 853 967 262

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. januar 1970, sist endret den 7.april 2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furmyr II 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) 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. Andelseier er ansvarlig for maling av ytre

flater av egen bolig og garasjeandel. Borettslaget bekoster maling og redskap som benyttes til maling.
Andelseier må selv utbedre og bekoste skader som han som han selv påfører sin bolig dersom skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring. Dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring, må andelseier selv betale egenandelen.

(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) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger av endra eller ekstra installasjoner så som murer, gjerder, trapper, terrassedører og vindu, bygningsmessige forandringer, påbygg og tilbygg som nåværende eller tidligere andelseier har gjennomført. Ved reparasjon og vedlikehold har andelseier ansvar for kostnadsdifferansen mellom borettslagets opprinnelige installasjon og endra installasjon. Ved skade på slike ekstra installasjoner, påbygg og tilbygg som dekkes av borettslagets forsikring, betaler andelseier selv egenandelen.

(8) 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. Andelseier må selv utbedre og bekoste skader som han selv påfører sin bolig dersom skaden ikke dekkes av borettslagets forsikring. Dersom skaden dekkes av borettslagets forsikring, må andelseier selv betale egenandelen.

(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. Andelseier er ansvarlig for maling av ytre flater av egen bolig og garasjeandel. Borettslaget bekoster maling og redskap som benyttes til maling.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget bekoster også materialkostnader for utskifting av vindu, termoruter, og ytterdører til boligen. Andelseier bekoster selv arbeidspenger for utskifting av vindu, termoruter og ytterdører. Arbeidet utføres av faglært arbeidskraft.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger av endra eller ekstra installasjoner så som murer, gjerder, trapper, terrassedører og vindu, bygningsmessige forandringer, påbygg og tilbygg som nåværende eller tidligere andelseier har gjennomført. Ved reparasjon og vedlikehold har andelseier ansvar for kostnadsdifferansen mellom borettslagets opprinnelige installasjon og endra installasjon. Ved skade på slike ekstra installasjoner, påbygg og tilbygg som dekkes av borettslagets forsikring, betaler andelseier selv egenandelen.

(5) 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.

(6) 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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Furmyr II AL

Organisasjonsnummer: 853967262
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 19:00, Møtelokalet i Borgundfjordvegen 91.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Arve Hoel er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 14 oppmøtt 3 fullmakter, totalt 17**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Velges under avholdelse av møte.

✓ **Vedtatt. Mathais Olsbø v/OBOS velges som protokollfører. Arve Hoel og Annie Bjørkedal signerer protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557513269373 Signert AH, AB, MO2

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Lån for ny støttemur med drenering

Styret ber generalforsamlingen godkjenne at borettslaget øker borettslagets lån med inntil kr.1.000.000 – en million.

Beløpet går til ny støttemur med drenering bak Furmyrhatlen 20 – 22. Eksisterende mur er i ferd med å dele seg og velte framover.
Sparebanken Møre opplyser at et beløp på kr.1.000.000 medfører en månedlig økning på kr. 172 pr. boenhet med dagens renter og nedbetalingsplan.

Forslag til vedtak:
Styret ber generalforsamlingen godkjenne at borettslaget øker borettslagets lån med inntil kr.1.000.000 – en million.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Søknad om utvidet altan

Fremmet av: Norunn Marie Refsnes

Styrets innstilling
Vi er flere boenheter med gammel type altan som ønsker å utvide til samme konstruksjonstype som er i leilighet nr 6A-C.

Vi ønsker også ett vedtak på at dette ikke må være likt på alle boenheter i samme rekke, men at det må være godkjent av styret, slik en ikke trenger godkjenning fra nabo for å få utvide altan innenfor godkjent konstruksjonstype som er i dag hos 6A-C.
Der er pr i dag mange forskjellige løsninger i borettslaget, så vi bør gjøre det mulig for alle å få den løsning de vil ha.
Oppføring og vedlikehold blir borettshavers eget ansvar.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner søknaden om utvidet altan på maksimal utvidelse 2,5 meter ut fra husveggen. Søknaden godkjennes for en enkelt bolig. Søknaden om utvidet altan behandles av styret etter godkjent nabovarsel.

✓ **Vedtatt. 2 meter utfra veggen, og i samme bredde som 6a.**
9 for Forslag 1 og 8 for forslag 2

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner søknaden om utvidet altan på maksimal utvidelse 2,5 meter ut fra husveggen. Søknaden godkjennes kun for hele rekken. Søknaden om utvidet altan behandles av styret etter godkjent nabovarsel.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Forslag for kandidater til verv vil bli lagt frem av valgkomité under avholdelse av møtet.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Istad Paulsberg
Knut Erik Rønning
Trond Willmann

Følgende stilte til valg:
Anders Istad Paulsberg
Knut Erik Rønning
Trond Willmann

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Askim Adde
Veronica Dyb Olsen
Børge Larsen
Hilde Myrvågnes
Ane Spangen Hustad

Følgende stilte til valg:
Håvard Askim Adde
Veronica Dyb Olsen
Børge Larsen
Hilde Myrvågnes
Ane Spangen Hustad

Valgkomité (1 år)

Transaksjon 09222115557513269373 Signert AH, AB, MO2

Transaksjon 09222115557513269373 Signert AH, AB, MO2

Følgende ble valgt:
Ann Katrin Brune
Even Pettersen

Følgende stilte til valg:
Ann Katrin Brune
Even Pettersen

10. 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:
Arve Hoel

Følgende stilte til valg:
Arve Hoel

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Norunn Marie Refsnes

Følgende stilte til valg:
Norunn Marie Refsnes

Transaksjon 09222115557513269373 Signert AH, AB, MO2

Husordensregler for «Furmyr II».

Ifølge vedtektene paragraf 4, pkt.5, kan styret fastsette ordensregler for eiendommen. Styret ønsker derfor å presisere følgende husordensregler:

1. Alle beboere skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid gjelder.
2. Eventuelle skader, feil og mangler som vedrører lagets ytre vedlikehold, skal meldes skriftlig til styret.
3. Enhver skal sørge for renhold og orden på «sin egen plass»/fellesareal. Takrenner med nedløp og sluk ved kjellerdører skal rengjøres årlig. Løv og rusk foran kjellerdører skal fjernes fortløpende.
4. Hunde- og kattehold er ikke tillatt i borettslaget uten skriftlig samtykke fra styret. Kun en katt og/eller hund pr. husstand er tillatt.
5. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Kattedo for egen katt bør benyttes.
6. Borettshaver har plikt til å møte på dugnader vår og høst.
7. Felles utstyr rengjøres og settes tilbake på fast plass etter bruk.
8. Unngå støy til sjenanse for dine naboer mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
9. Varmepumpe monteres av fagperson og slik at den ikke er til sjenanse for naboleilighet. Nabo og styret informeres om montering.
10. Før styret kan behandler søknad om ytre endringer av boligene, må borettshaver framlegge tegninger og/eller beregninger fra fagperson som viser at endringene ikke er til skade for boligen.
11. Montering av installasjoner som jakussi og lignende/basseng, trampoliner, lekehytter etc. og oppsetting av gjerder, hekker, levegger etc. skal meldes til og godkjennes av styret.
12. Ved lading av el-bil på borettslagets område kan kun godkjent lader for el-bil benyttes.
13. Borettslaget bekoster maling til yttervegger, utvendige karmer og lister rundt dører og vinduer og kjellermurer. Benyttes husfargen eller hvit maling på levegger og gjerder, bekoster borettslaget også dette.
14. Borettshaver dekker selv knuste vindusruter som ikke dekkes av borettslagets forsikringsordning.
15. Styret kan foreta fortløpende justeringer av husordensreglene

Furmyrhatlen februar 2023

Styret

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6520
BORETTSLAGET FURMYR II AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FURMYR II AL

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

Dato for årsmøtet:
25. mars 2025 kl. 19:00, Møtelokalet i Borgundfjordvegen 91.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Etter avholdt generalforsamlig inviteres beboerne til å bli igjen for å snakke om borettslagets videre drift.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET FURMYR II 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

Arve Hoel er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mathias Olsbø v/OBOS foreslått. Som protokollvitner foreslås,

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Arve Hoel

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

- Norunn Refsnes

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

- Ane Spangen Hustad
- Børge Larsen
- Håvard Askim Adde
- Hilde Myrvågnes
- Vernonica Dyb Olsen

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

- Ann Katrin Brune
- Even Pettersen

Vedlegg
1. 6520 Valg til 2025 Furmyr II forslag fra valgkomiteen.pdf

Sak 8
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:

- Arve Hoel

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

- Norunn Refsnes

Styrets årsrapport

Det har vært avholdt sju ordinære styremøter i 2024.

Noen saker om borettslagets ordinære drift har vært behandlet digitalt.

Styret har gjennom året fulgt opp flere saker som gjelder borettslagets disposisjon av økonomi og kontoer, utvikling, vedlikehold og drift iflg. borettslagets vedtekter og husordensregler.
Styret har hatt deltakere på høstseminaret arrangert av OBOS.

Vi fører spesifikt opp følgende saker som er fulgt opp av styret:

Dialog og oppfølging i sak med nabo mot sør om gjerdeplikt.
Kontrakt om skadedyrkontroll (Rentokil).
Kontrakt om snørydding (Hågensen vintersesongen 24/25) og oppfølging av arbeid som følger av snørydding (eks fjerning av snø etter brøyting).
Kontrakt og oppfølging av vedlikehold grøntareal (Hagehjelp Nordvest v/Øyvind Olsen).
Fortsatt noen borettshavere som trenger hjelp etter oppsigelse av avtale med Canal Digital/Telenor om kabel – TV.
Oppfølging, spyling og tømming av kummer v/Slamsug og oppfølging sammen med Slamsug i forbindelse med tette avløp.
Oppfølging med kamerakontroll etter melding om problem med avløp.
Følge opp forbruk av ladestrøm og følge opp tilknytting av nye abonnenter.
Godkjenning av nye borettshavere og veilede om spørsmål knytt til borettslaget.
Oppfølging av lekeplass, hagekontainer, Bingsaforbruk og organisere dugnad.
Oppfølging av avtale med Sandal parkdrift om beskjæring av trær.
Søknad om mindre eksterne endringer av fasader, har blitt godkjent iflg. tidligere prinsippvedtak.
Oppfølging etter forespørsel og søknad om bruk av uteareal ved bolig.
Gjennomgang av vedlikehold og behov for utskifting av en del bordkledning pga råteskade.
Oppfølging av anbud og gjennomføring av reparasjon/utskifting av bordkledning på flere boliger.
Oppfølging og utskifting av garasjeport etter skade, skifte av lås på to garasjeporter
Anbudsprosess, gjennomføring og oppfølging av arbeid med ny støttemur bak 20 – 22.
Oppfølging av anbud og utskifting av vinduer og terrassedør.
Oppfølging av malerarbeid på yttervegger av boliger og garasjer.
Følge opp sak om økt vannforbruk etter lekkasje.
Oppfølging etter melding om vannskader i kjeller.
Følge opp saker om forsikringserstatninger etter følgeskade pga. vanninntrenging og vannskade
Oppfølging av renhold og vedlikehold av garasjeporter.
Følge opp borettslagets kontoer og endring av avtale for borettslaget sparekonto.

Ålesund 27.02.25
Arve Hoel
styreleder

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader drift og vedlikehold. Arbeidet har bestått av blant annet, ny bordkledning, ordning av mur og drens grøft.

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

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

Budsjett 2025

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

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.08.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 II AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Furmyr II AL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 document key: HILYD-QKMV0-XMFW5-S5M6S-VGIAI-KLZPC

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, 19. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: HILYD-QKMV0-XMFW5-S5M6S-VGVAI-KLZPC

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-19 17:59:48 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HILYD-QKMV0-XMFW5-S5M6S-VGVAI-KLZPC

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

BORETTSLAGET FURMYR II AL
ORG.NR. 853 967 262, KUNDENR. 6520

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**865 055**	**840 094**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-805 994	129 018
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	26 763
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 670 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 927 674	-129 581
Innsk. øremerk. bankkto		-2 215	-1 239
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-65 883**	**24 961**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**799 172**	**865 055**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		867 959	917 553
Kortsiktig gjeld		-68 788	-52 498
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**799 171**	**865 055**

BORETTSLAGET FURMYR II AL
ORG.NR. 853 967 262, KUNDENR. 6520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 247 092	2 094 864	2 146 000	2 299 000
Ladeinntekter EL-bil		30 204	14 994	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 277 296**	**2 109 858**	**2 166 000**	**2 319 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	0	-26 763	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 554	-10 900	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-118 383	-112 580	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	6	-3 746	-8 719	-8 000	-8 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 154 858	-101 189	-71 000	-71 000
Forsikringer		-215 052	-183 218	-201 500	-242 000
Kommunale avgifter	8	-979 129	-918 835	-942 000	-1 060 800
Energi/fyring		-27 720	-28 271	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-131 854	-215 804	-188 000	-210 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 741 175**	**-1 705 159**	**-1 659 880**	**-1 848 000**
DRIFTSRESULTAT		**-463 879**	**404 699**	**506 120**	**471 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 831	17 868	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-366 946	-293 549	-347 000	-379 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-342 115**	**-275 681**	**-327 000**	**-359 000**
ÅRSRESULTAT		**-805 994**	**129 018**	**179 120**	**112 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-805 994	0		
Reduksjon udekket tap		0	129 018		

BORETTSLAGET FURMYR II AL
ORG.NR. 853 967 262, KUNDENR. 6520

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 399 805	5 399 805
Tomt		288 200	288 200
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		68 790	58 477
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 756 796**	**5 746 483**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 376	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 921
Driftskonto OBOS-banken		259 339	341 081
Sparekonto OBOS-banken		593 244	572 551
SUM OMLØPSMIDLER		**867 959**	**917 553**
SUM EIENDELER		**6 624 755**	**6 664 036**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	14	-1 410 382	-604 387
SUM EGENKAPITAL		**-1 406 582**	**-600 587**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 609 216	5 866 890
Borettsinnskudd	16	1 288 200	1 288 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	65 133	57 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 962 549**	**7 212 125**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 712	14 798
Påløpte renter		32 241	28 397
Påløpte avdrag		10 835	9 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		**68 788**	**52 498**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 624 755**	**6 664 036**
Pantstillelse	18	9 288 200	9 288 200
Garantiansvar		0	0

Ålesund, __.__.2025
Styret i Borettslaget Furmyr II AL

Arve Hoel	Anders Paulsberg	Knut Erik Rønning
Trond Willmann	Norunn Marie Refsnes	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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

Felleskostnader	2 247 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 247 092**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 462, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 554.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 746
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 746**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-972 745
Drift/vedlikehold VVS	-14 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 148
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 985
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 154 858**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-156 352
Vann- og avløpsavgift	-624 897
Feieavgift	-15 708
Renovasjonsavgift	-182 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-979 129**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 819
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 296
Snørydding	-50 636
Gressklipping	-37 500
Andre fremmede tjenester	-637
Trykksaker	-2 433
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 462
Andre kontorkostnader	-483
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-1 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 854**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 923
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 908
SUM FINANSINNTEKTER	**24 831**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-189 344
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-177 602
SUM FINANSKOSTNADER	**-366 946**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1974.	5 399 805
SUM BYGNINGER	**5 399 805**

Tomten ble kjøpt i 1970 for kr 288 200.
Gnr.51/bnr.231
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2018	200 748	
Avskrevet tidligere	-173 984	
Avskrevet i år	-26 763	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-26 763**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,84 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2013	-7 410 000	
Nedbetalt tidligere	1 543 110	
Nedbetalt i år	5 866 890	
		0
Sparebanken Møre		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-6 670 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 784	
		-6 609 216
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 609 216**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1970	-1 288 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 288 200**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-65 133
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-65 133**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 288 200
Pantelån	6 609 216
Påløpte avdrag	10 835
TOTALT	**7 908 251**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 399 805
Tomt	288 200
TOTALT	**5 688 005**

Valg 2025 Furmyr II – forslag fra valgkomiteen

Valgkomite:

Ann Katrin Brune (8D)

Even Pettersen (8B)

Vara til styret:

Håvard Askim Adde (16A)

Veronica Dyb Olsen (12D)

Børge Larsen (26B)

Hilde Myrvågnes (14B)

Ane Spangen Hustad (10C)

Delegat til OBOS generalforsamling:

Arve Hoel (delegat)

Norunn Refsnes (vara)

Styreleder (velges for to år):

Arve Hoel (26A)

Styremedlem (sekretær som velges for to år):

Norunn Refsnes (22C)

Styremedlemmer – valgt for to år i 2024 (sitter ennå ett år):

Anders Istad Paulsberg, Trond Willmann og Knut Erik Rønning

Ålesund 21.01.2025

Even Pettersen Ann Katrin Brune

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 6520 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET FURMYR II AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET FURMYR II AL

Organisasjonsnummer: 853967262
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 19:00, Møtelokalet i Borgundfjordvegen 91.

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:
Arve Hoel er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 14 andeler er til stede. Frammøteliste ligger vedlagt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mathias Olsbø v/OBOS foreslått. Som protokollvitner foreslås,

✓ **Vedtatt. Håvard Askim Adde er protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. årets resultat føres mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Arve Hoel

Følgende stilte til valg:
Arve Hoel

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Norunn Refsnes

Følgende stilte til valg:
Norunn Refsnes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Askim Adde
Susanne Bugge
Børge Larsen
Hilde Myrvågnes
Ane Spangen Hustad

Følgende stilte til valg:
Håvard Askim Adde
Susanne Bugge
Vernonica Dyb Olsen
Børge Larsen
Hilde Myrvågnes
Ane Spangen Hustad

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557542544911 Signert AH, HAA, MO2
Transaksjon 09222115557542544911 Signert AH, HAA, MO2

Ann Katrin Brune
Even Pettersen

Følgende stilte til valg:
Ann Katrin Brune
Even Pettersen

8. 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:
Arve Hoel

Følgende stilte til valg:
Arve Hoel

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Norunn Refsnes

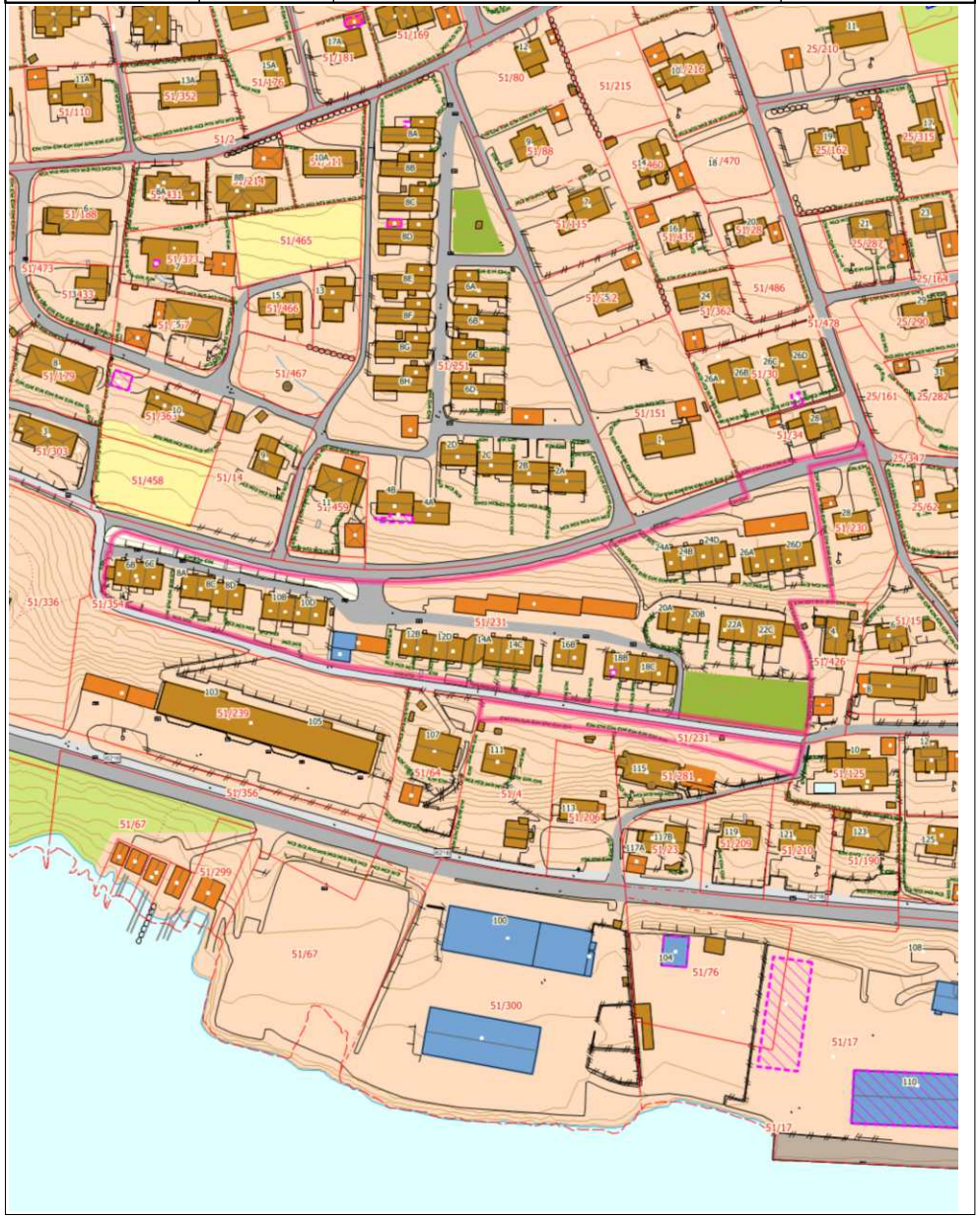
Følgende stilte til valg:
Norunn Refsnes

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furmyrhatlen 6A 6018 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

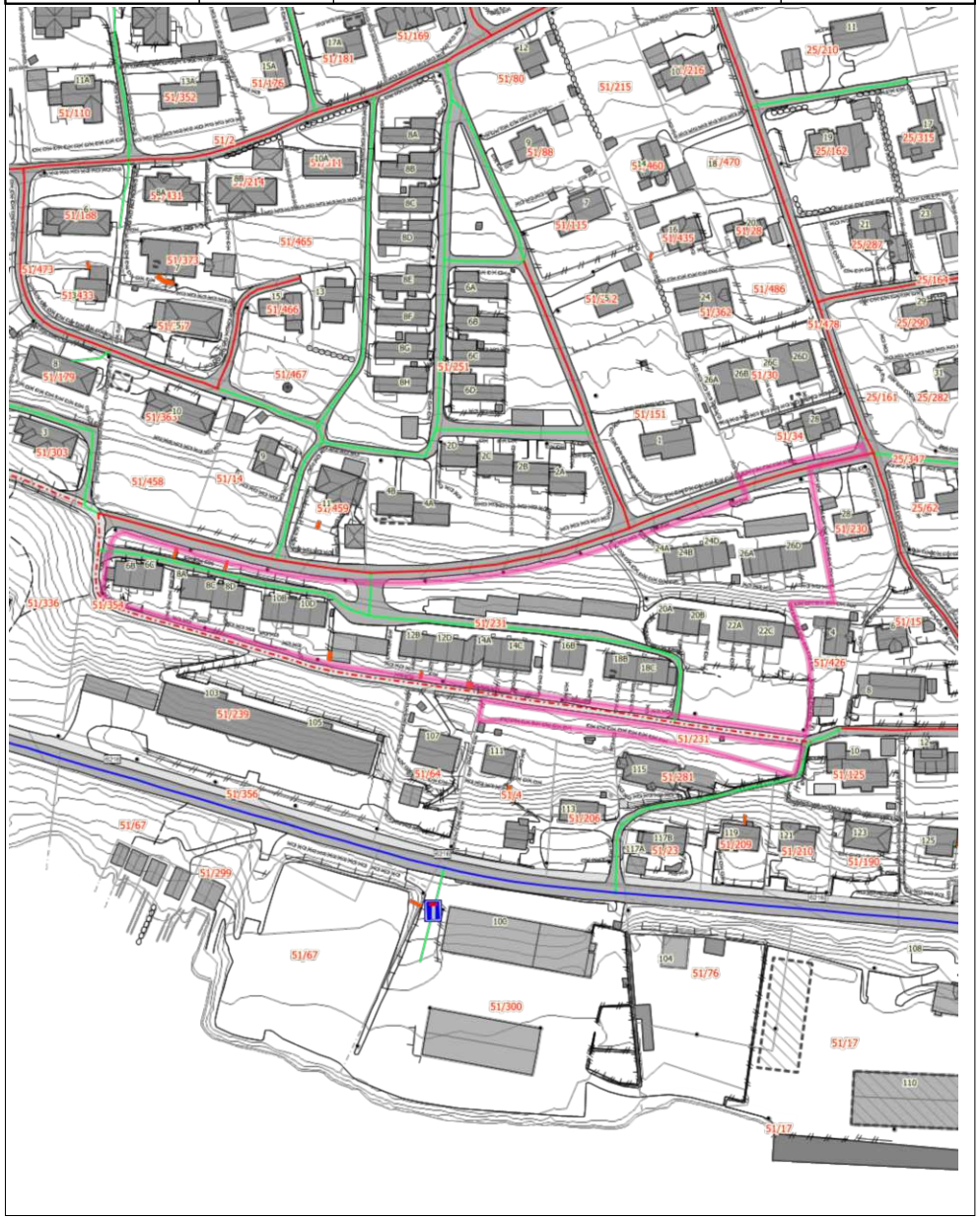
- Fylkesvegboks
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Kai og brygge
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Bebygd område
- Havflate
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Slipp
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Dyrka mark
- Annet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Svømmebasseng
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Skog

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furmyrhatlen 6A 6018 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

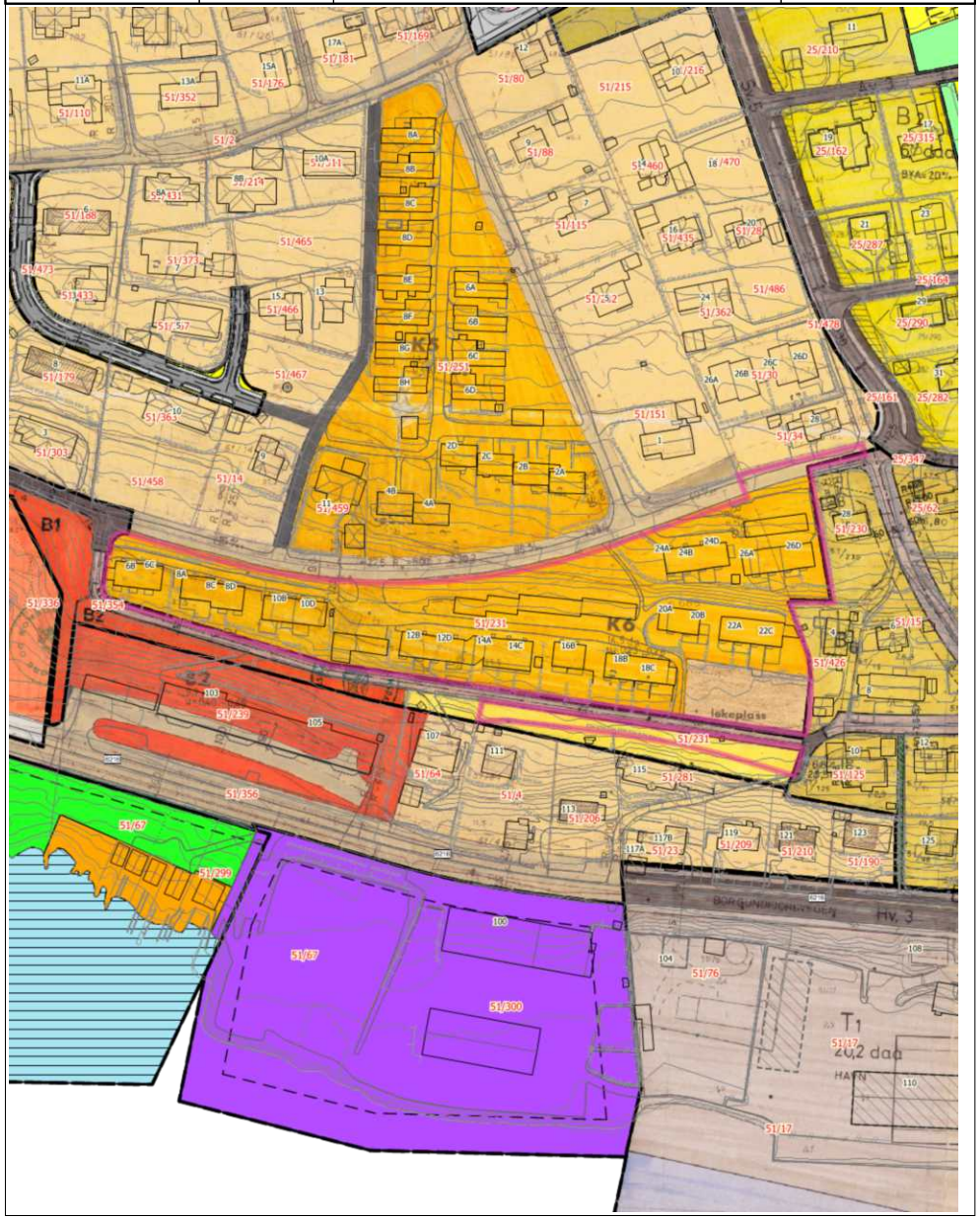
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furmyrhatlen 6A 6018 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

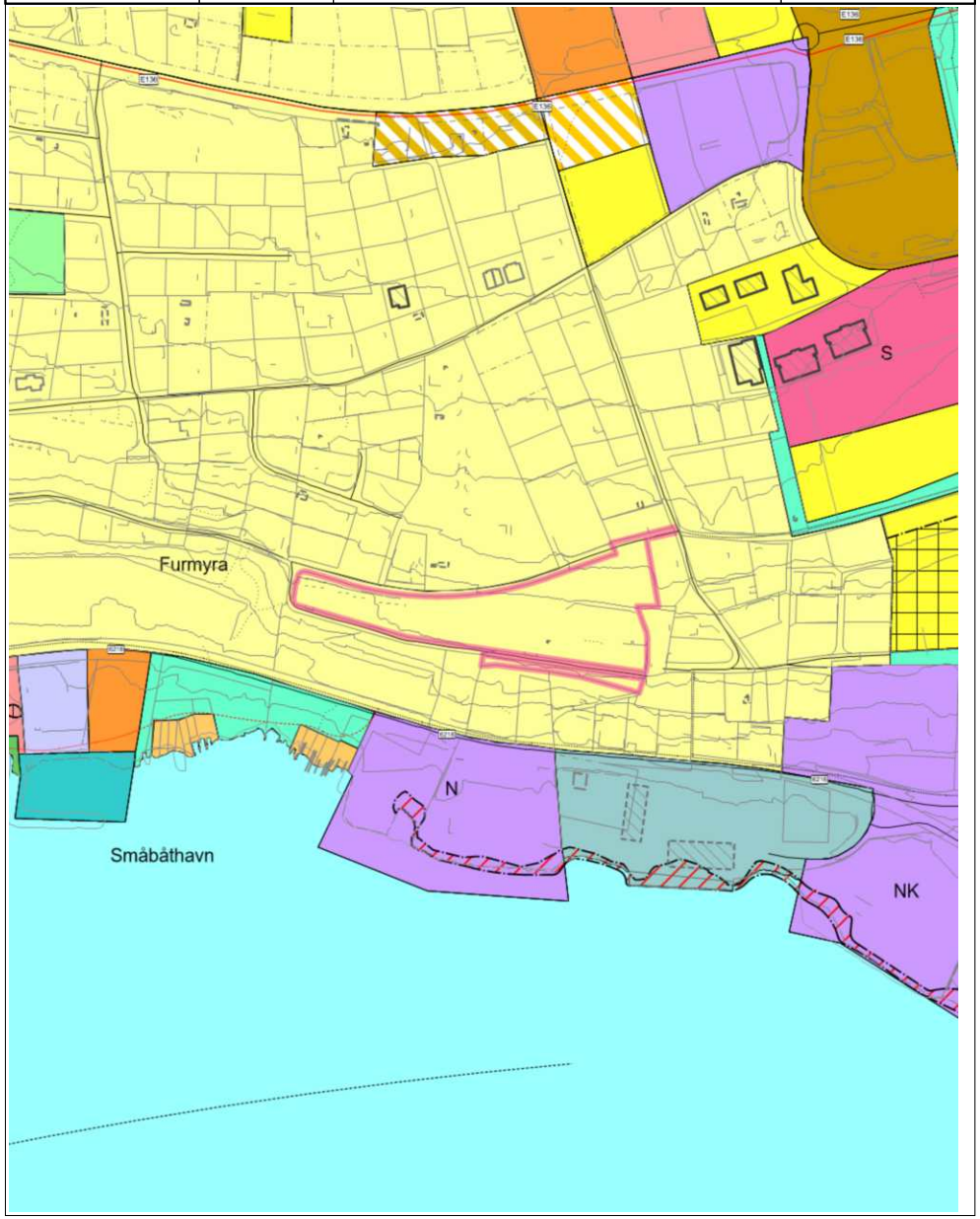
- Fylkesvegboks
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- Steingjerde
- Frittstående mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig friområde
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Friområde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense generert
- VeggFrittstående
- MurFrittstående
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpBestemmelseGrense
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bolig/tjenesteyting
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurLoddrett
- Kai- og bryggekant
- Slipp
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Industri
- Annen veggrunn
- RpBestemmelseOmråde
- Veg
- Naturområde
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furmyrhatlen 6A 6018 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring



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 båtopplags-plass. Bygningsrådet bestemmer utformingen og plasseringen av disse.

--ooOoo--

31 desember 70

249

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE BK 6
I REGULERINGSPLAN FOR SPJELKAVIK SENTRUM

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med planbegrensningslinje. Arealet innenfor planen begrensningslinje er regulert til:

Byggeområder:

-Åpen villamessig bebyggelse.

Trafikkområder:

-Kjøreveg.
-Gangveger - fortau.

Fellesareal (§ 26):

-Lek - gangareal.

§ 2

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

FELLESBESTEMMELSER:

§ 4

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

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før bygningsrådet har godkjent og vurdert parsellens arrondering.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper som hører naturlig sammen skal ha ensartet takutforming. Takvinkler og møneretninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 9

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørselen.

§ 10

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon som er av verdi for strøket bør bevares.

§ 11

Innenfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktsonene må ikke brukes slik at fri sikt på noe tidspunkt hindres.

Byggeområdet for åpen villamessig bebyggelse (B 6)

§ 12

I boligområdet B 6 kan oppføres bolighus i inntil to etasjer.

§ 13

Gesimshøyden skal ikke overskrive 3,5 m for en etasjes og 6,0 m for toetasjes bygg. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

§ 14

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 15

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn.

Garasjen skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette ved materialvalg, form og farge.

Garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2.

Fellesgarasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense. Forøvrig kan garasje, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres inntil en halv meter fra nabogrense.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med huset.

Når terrengforhold, atkomst etc. gjør det naturlig, kan bygningsrådet godkjenne at kravet til biloppstillingsplasser dekkes i felles garasje/parkeringsplass for flere eiendommer.

§ 16

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

Stadfestet i Molde 15.8.77

200

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 veggliv 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 bilopstillingsplasser 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

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL ÅBO
EINARVIKGT. 7

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/94/5019/051/0231	06.10.1994

F E R D I G A T T E S T

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 51 BNR. 231 - ADRESSE: FURMYRHATLEN
EIER: BORETTSLAGET FURMYRHATLEN 2
SØKNAD OM UTVIDELSE AV BALKONGER, REHABILITERING AV FASADER.

Beliggenhet:	Bydel nr.06 Grunnkr. nr.07
Søknad av:	22.04.93
Arbeidets/byggets art:	Utv.av balkonger-fasadeendring
Byggherre:	B/L Furmyr 2
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	Del.sak nr. 175/93
Ansvarshavende:	Mindor Årvik p.b. 8154 Spj.vik
Byggetillatelse av:	06.08.93

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef
e.f.

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo

Adr.: Kongensgt. 11, Ålesund.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Rekkehus D og E oppfört på felt Furemyr 2, gnr. 51 bnr. 231

Omfatter 7 leiligheter.

På følgende betingelser:

1. Ovnsrör pusses inn på forsvarlig måte, pipebunner renses og stöpes.
2. Himling i vaskerom må tettes ved rörgjennomföringer.

Øvrige resterende arbeider er:

Utvendig murpuss, delvis rydding og planering.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: Kontinuerlig.

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 2/7-71.

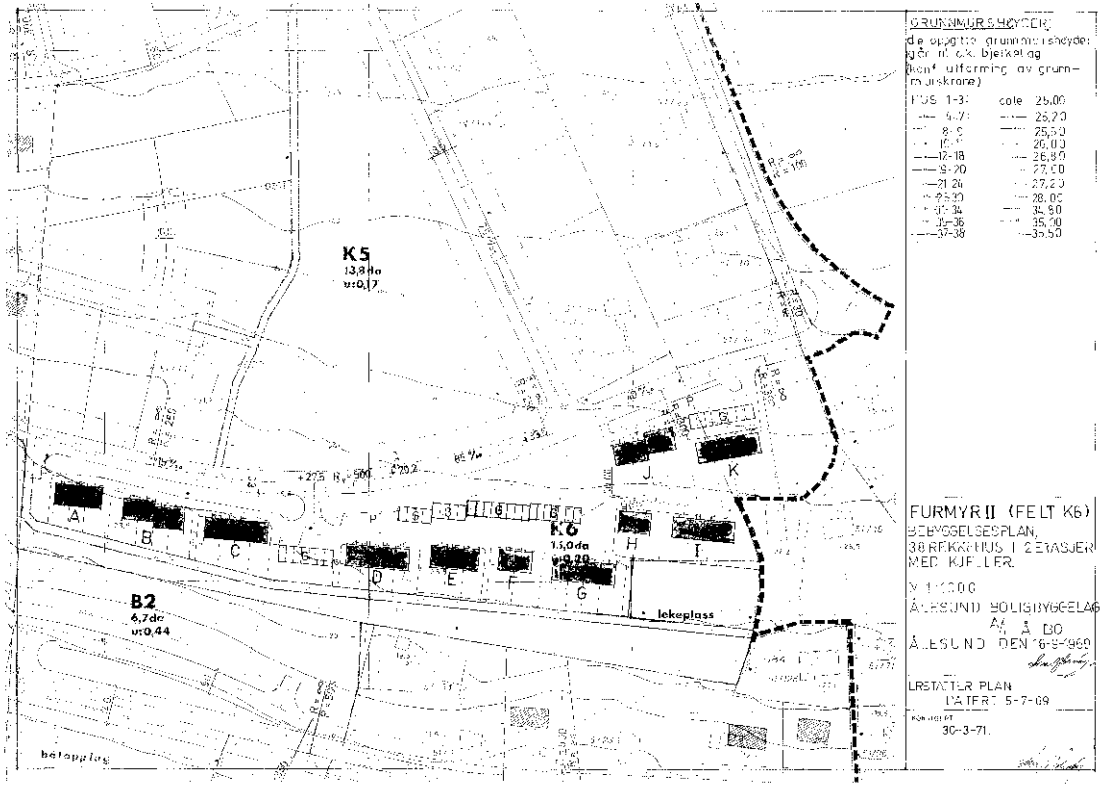
Kjell Fjærtoft

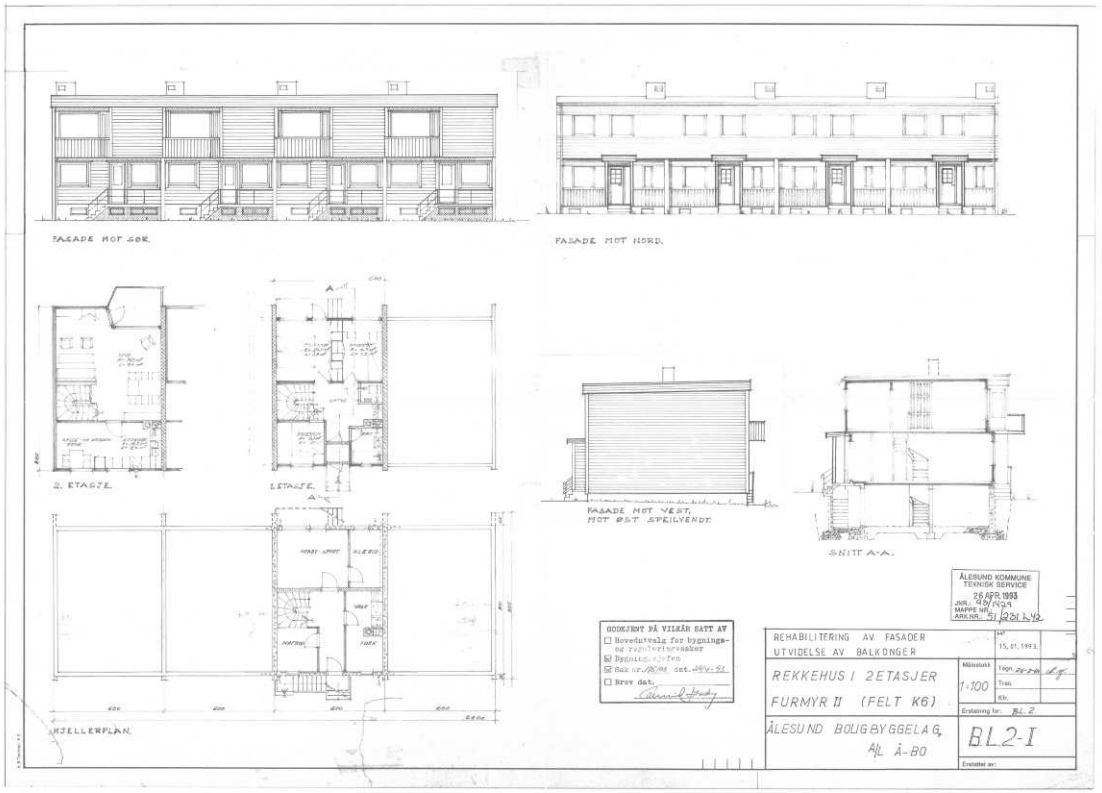
Arnvid Godöy
bygniningskontrollør

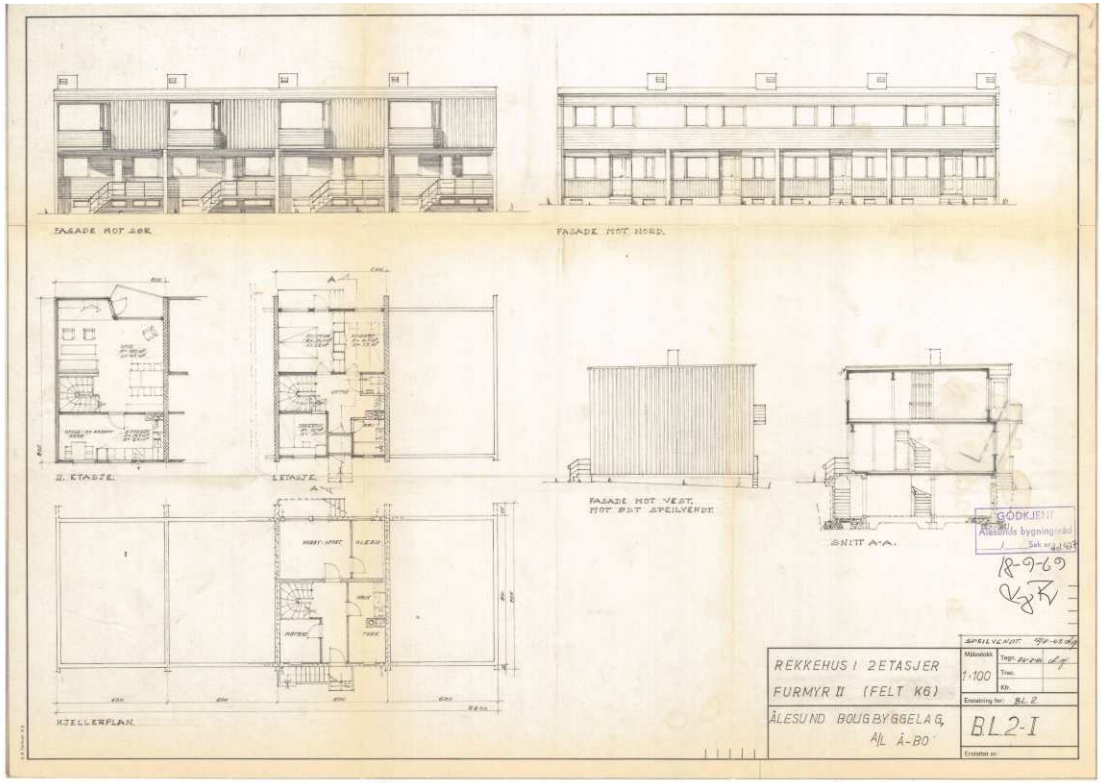
ÅLESUND KOMMUNE

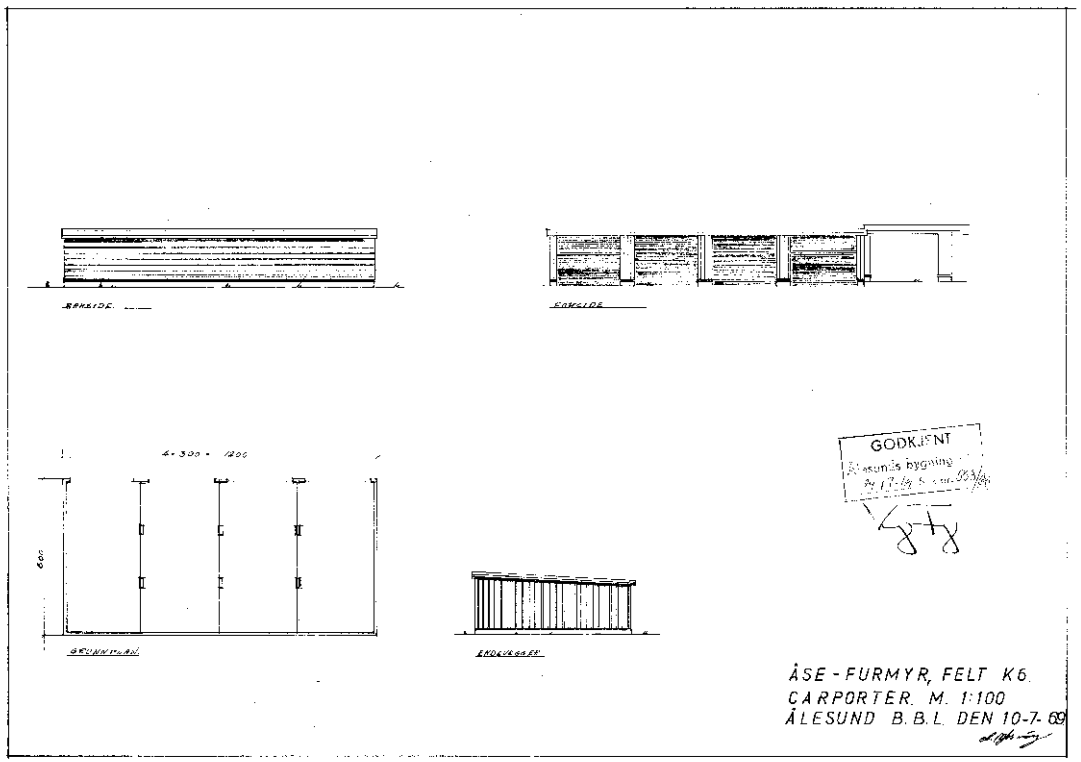
Opplysning ikke igangsatt på naboeiendommen

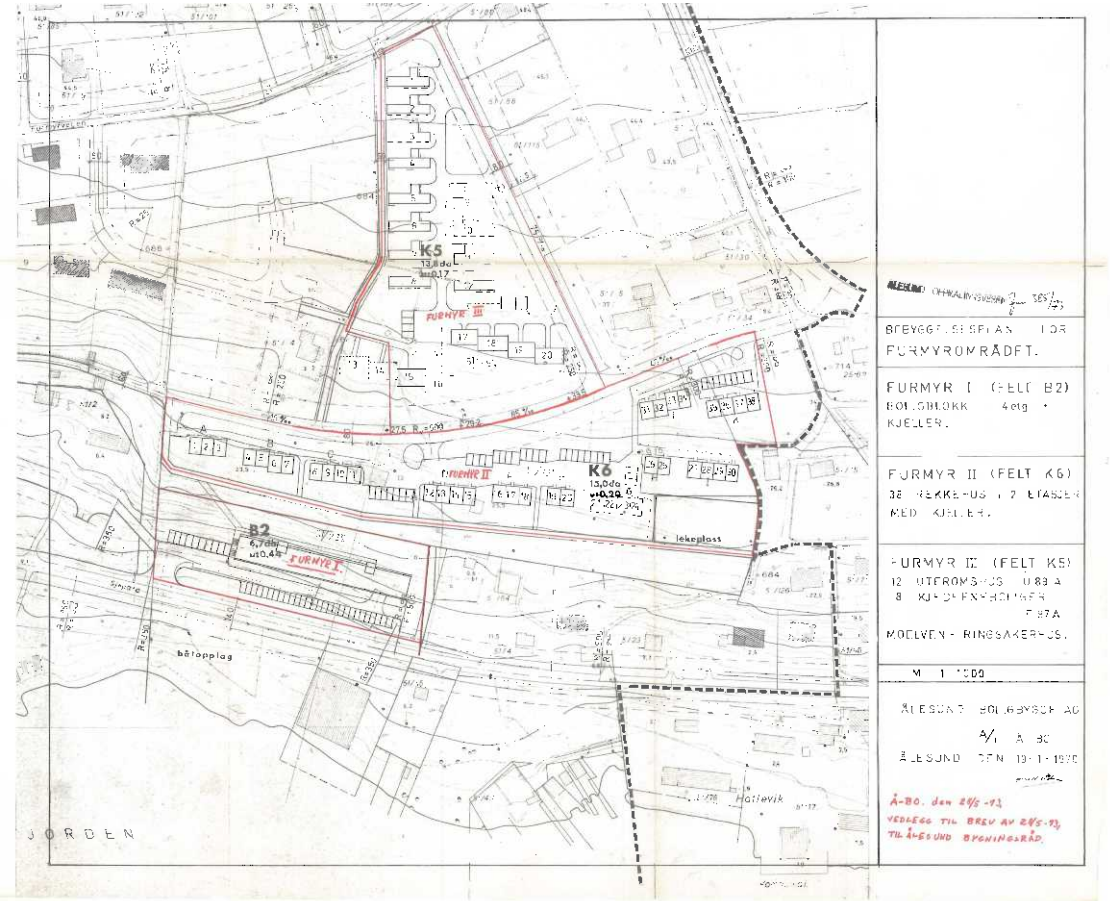
Ingen informasjon funnet.


K5
13,8 da
u=0,17
K6
15,0 da
u=0,28
B2
6,7 dc
u=0,44
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
lekeplass
betongplass
GRUNNMURSHØYDER
FURMYR II (FELT K6)
BEBYGGELSESPLAN.
38 REKKEHUS I 2 ETASJER
MED KJELLER.
M 1:1000
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG
AL Å BO
ÅLESUND DEN 6-9-1969
ERSTATTER PLAN
DATERT 5-7-69
KONTROLLERT
30-3-71.


FASADE MOT SØR.
FASADE MOT NORD.
2. ETASJE.
1. ETASJE.
KJELLERPLAN.
FASADE MOT VEST.
MOT ØST SPEILVENDT.
SNITT A-A.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
26 APR 1993
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
REHABILITERING AV FASADER
UTVIDELSE AV BALKONGER
REKKEHUS I 2ETASJER
FURMYR II (FELT K6)
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG,
AL Å-BO
BL2-I


FASADE MOT ØST.
FASADE MOT NORD.
2. ETASJE.
1. ETASJE.
FASADE MOT VEST, MOT SPEILVENDT.
SNITT A-A.
KJELLERPLAN.
SPEILVENDT
REKKEHUS I 2 ETASJER
FURMYR II (FELT K6)
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG, A/L Å-BO
1:100
BL 2
BL2-I
GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
R-9-69

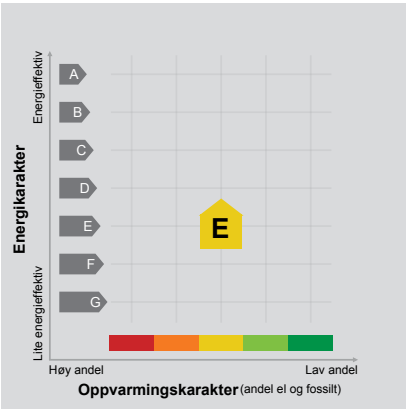

BAKSIDE.
ENDEVEGG.
GRUNNPLAN.
ENDEVEGG.
GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
ÅSE - FURMYR, FELT K6.
CARPORTER. M. 1:100
ÅLESUND B.B.L. DEN 10-7-69



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Furmyrhatlen 12D
Postnummer	6018
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300092564
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106401
Dato	12.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/fakta-om-energimerking/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16250045 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Furmyrhatlen 12D, 6018 Ålesund.
Andelsnr. 15 i FURMYR 2 BORETTSLAG AL, org.nr. 853967262, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16250045
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2025

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no