

# PROAKTIV

## Lys og fin leilighet

Med utsikt, gode solforhold og egen parkeringsplass.

FJELLTUNVEGEN 51D



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



## FJELLTUN

Lys og fin 3-roms med nydelig utsikt, sørvendt veranda med gode solforhold og egen parkeringsplass. 3 boder og hybelrom.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fjelltunvegen 51D, 6007  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 133, bnr. 169, andelsnr. 17,  
org.nummer 963236530 i Borettslaget  
Fjelltunvegen 51/55

**Prisantydning:** 2.850.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 158.696,-

**Totalpris:** 3.018.686,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1953

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 78 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 65 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Det følger en fast  
parkeringsplass på sameiets tomt.

**Tomt:** 3362.2 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.682,-

**Felleskostnader inkl.:** Nedbetaling av lån,  
TV/internett, kommunale avgifter,  
byggningsforsikring, drift/vedlikehold,  
styreonorar, forretningsførsel o.l.

**Energimerke:** Energiklasse: D.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	140		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:  
**Inge-André Godø**



**Inge-André Godø**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 464139190  
**E-post:** inge@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:** 91 73 83 52  
Ålesund Bolig og Prosjektmevling AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Lys og fin 3-roms med nydelig utsikt, sørvendt veranda med gode solforhold og egen parkeringsplass. 3 boder og hybelrom.

Dette er leiligheten for deg som ønsker å utnytte alt det vakre Ålesund og omegn har å by på. Rett bak eiendommen ligger Aksla med sine treningsvennlige turstier og en utsikt som nesten kan konkurrere med utsikten fra egen veranda. Her kan man enkelt løpe rundt Aksla via Gangstøvika, nyte den flotte utsikten på Fjellstua eller ta turen opp til Rundskue for å sjekke ut neste turmål, enten det er på Godøya, i Sunnmørsalpane eller på Høgkubben.

Inne er leiligheten godt utnyttet, og er utført med tiltalende og appellerende standard. Stuen har ildsted og byr på fantastisk utsikt mot Borgundfjorden og innover Sunnmørsalpane. Det er stilrene overflater, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Badet er helfliset, og soverommene er av god størrelse. Egen p-plass må også trekkes frem.

Velkommen!

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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



# FJELLTUN

*Kommune: Ålesund / Område: Fjelltn*

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

## Beliggenhet

Her i Fjelltnvegen 51D ligger alt til rette for at fremtiden blir akkurat like god som du skaper den. Med sin fantastiske beliggenhet i en lite trafikkert gate har du fra egen leilighet nydelig utsikt mot Sunnmørsalpane, Borgundfjorden og Slinningen. Flytter du deg til stuen er vindusflatene like skinnende, fjelltoppene like majestetiske og skuldrene like lave.

Rett utenfor døren finnes det altoppslukende Byfjellet hvor stiene er like lange som sommerkveldene. Her er det bare å knyte på seg favorittskoene og la milene slukes like rått som utsikten. Gå mot Fjellstua på kuperte, gruslagte stier eller gå mot Fagerlia på Borgenes Veg. Her er det opplyste stier med gode rastemuligheter i gapahuker og på benker langs med stien.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Cuba Linje 10, 18	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Kiwi Sundgata	15 min 🚶

## VARER/TJENESTER

🛒 Ålesund Storsenter	20 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	19 min 🚶

## SPORT

🏊 Turnhallen Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Volsdalen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Delta Aktivt	7 min 🚶
🏊 Family Sports Club Ålesund	13 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Går du mot Fjellstua og til bysentrum er det kjekt å legge til noen kilometer på baksiden av fjellet, hvor du enten kan driste deg på Siemen eller de svingete stiene mot hundeparken fra Gangstøvika.

Ingen plasser er bedre enn å nyte utsikten og solnedgangene fra enn Rundskue. Her ser du solen gå ned i horisonten før du kan spasere tilbake til boligen på rundt 10 minutter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Ønsker du å trimme i enda større grad er det løpebane på Aksla hvor du kan slå nye rekorder med utsikten som din største tilhenger.

På Volsdalsberga er det de senere årene blitt utrolig flott med nydelige turstier, flott sandstrand, hoppetårn, svaberg og sandvolleyballbane m.m. Om du ønsker bedre badetemperaturer kan Bybadet absolutt anbefales. Med morgensvømming starter du dagen på en frisk måte og legger grunnlaget for en flott dag. Ta med deg familien og test ut bølgebassenget, eller er kanskje en ny personlig rekord på sklien innenfor rekkevidde? Family Sports Club og Warehouse Gym er ikke langt unna leiligheten dersom vektløfting er tingen for deg.

Etter all trimmen er det godt å vite at det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten. Gamle Cuba er dessverre nedlagt, men Kiwi finnes både i Nørvegata og i Sundgata. I Ålesund sentrum finnes en rekke flotte butikker, herunder Spar, Hole kjøtt, Vinmonopolet, apotek og en rekke spisesteder.



XL Diner, Zuuma, Taj Mahal, Anno, Bryt, Bro og Sjøbua ligger i Ålesund sentrum og tilbyr god mat og legger til rette for å nyte det med godt selskap. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og blokkbebyggelse.

#### Adkomst

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

#### Barnehage/Skole/Fritid

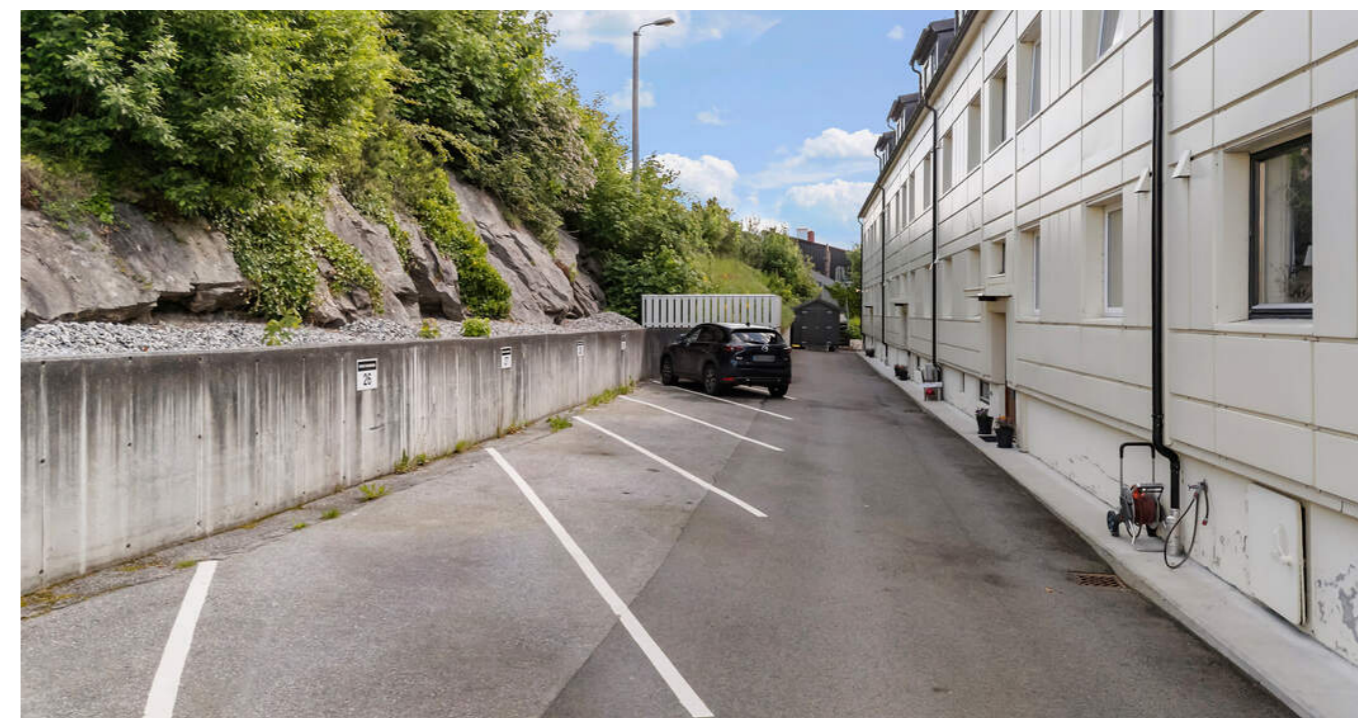
Se informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

#### SKOLER

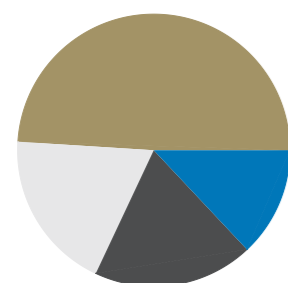
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	6 min 2.6 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	6 min 2.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km

#### BARNEHAGER

Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	5 min 0.5 km
Fjelltun barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.6 km



#### BOLIGMASSE



19% enebolig  
49% rekkehus  
13% blokk  
19% annet

# VELKOMMEN TIL FJELLTUNVEGEN 51D

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

## Parkering

Det følger en fast parkeringsplass på sameiets tomt.

## Tomtestørrelse

3 362 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er skrånende, sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser. Det er støttemurer og støpte trapper på terrenget. Mot sør er det en gruslagt uteplass som er delvis bebygd med markterrasser foran leilighetene i underetasjen. Øvrig areal er beplantet med gressplen, busker og trær. Det er også private parkeringsplasser på eiendommen, med en fast parkeringsplass til hver leilighet. I tillegg er det plasser for gjesteparkering og for hjemmehjelpstjenesten.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1953. Den har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret. Fasadene ble fornyet og verandaene utvidet i 1991. I 2007 ble badet fornyet, det ble montert nytt kjøkken og det elektriske anlegget ble fornyet. Verandadøren ble byttet i 2010. Vinduene i leiligheten ble byttet i 2017. Felles avløpsrør ble fornyet i 2022. Utover dette er det utført generell overflateoppussing.

Boligblokken er av betongkonstruksjoner. Ytterveggene over grunnmuren er kledd med fasadeplater. Markterrasser foran leilighetene i kjelleren, verandaer foran leilighetene i øvrige etasjer. Verandadør med karmen av tre og isolerglass. Vinduer med karmen av PVC og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med metallplater.

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 12 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på verandadekket er ikke fagmessig avsluttet ved verandadøren. Tekkingen er brettet inn på terskelen under dørbladet, overgangen er ikke vannrett. Det er begynnende fukt/råteskade på en del av bordkledningen på innsiden av rekkverket.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Det er utettheter mellom vinduskarmer av PVC og omramming/fasadeplater. Vinduet i hybelrommet er av eldre dato og har noe slitasje.
- Dører: Det er utettheter mellom karmen på verandadøren og tilstøtende vegg/omramming. Det er ikke montert beslag i underkant av døren.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 10 mm over to meter målelengde, inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen.
- Pipe og ildsted: I følge Ålesund kommune er det ikke registrert ildsted på denne adressen.
- Bad, overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 6 mm. Denne bør være minst 25 mm.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.
- Bad, ventilasjon: Badet har avtrekk, men ikke luftespalte for tilførsel av ny luft. Dette kan redusere effekten av avtrekket.
- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Ventilasjon: Stuen har ikke ventilasjon utover åpning av verandadøren.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ca. 26 år gammel og nærmer seg sin forventede levetid. Tanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad, tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret. Det antas derfor ikke å være radonsperre under bygget.

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

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber
- Stoppekran for vann
- Synlige avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler
- Periodisk avtrekk fra bad
- Varmtvannstank på ca. 116 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarsler og håndslukker
- Varmekabel i badegulvet
- Porttelefon med døråpner
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

#### Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 11. juni 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2020, og bodde der fra 2020 til august 2023. Leiligheten har siden da vært utleid. Selger svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

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

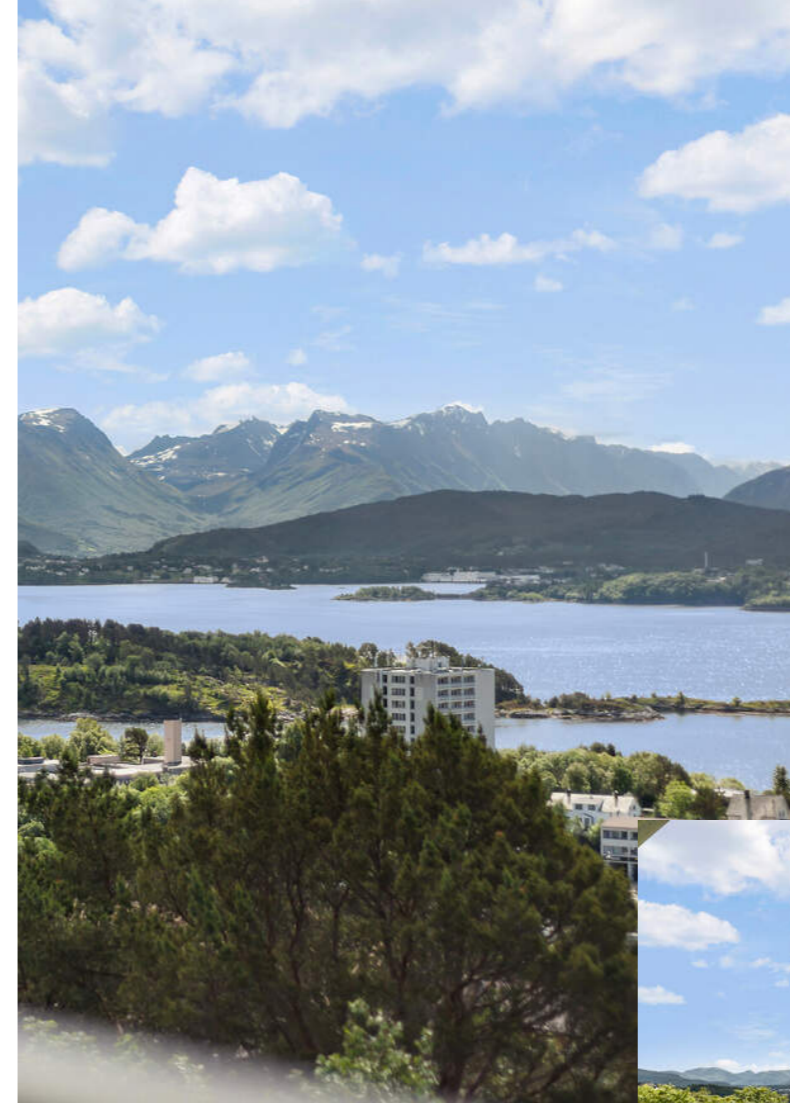
Ja. Mulig fukt i kjeller som ble utbedret med drenering på bakside av blokken.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja, nytt arbeid i 2023 av faglært (OK Entreprenør): Drenering av overflatevann på bakside av boligblokk. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, nytt arbeid i 2022 av faglært (OLIMB Rørfornyng): Innvendig rørfornyng. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.



**DENNE UTSIKTEN BLIR DU  
ALDRI LEI AV!**



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.  
I tillegg er det to boder i kjelleren, og en bod og et hybelrom på loftet som tilhører denne leiligheten.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 5 kvm

1. etasje  
BRA-i: 65 kvm  
Total BRA: 65 kvm

3. etasje  
BRA-e: 8 kvm  
Total BRA: 8 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 7 kvm

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

## Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom varmekabler i badegulvet, ildsted på stuen og ellers elektrisitet.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

## Hvitevarer

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

## Modernisering og påkostninger

1991 - Fornyet fasadene, utvidet og fornyet balkongene.  
2007 - Montert nytt kjøkken  
2007 - Fornyet badet inkl. sluk, varmekabel og tettesjikt.  
2010 - Byttet verandadøren  
2017 - Byttet vinduene  
2022 - Rørfornyning, nye epoxy rørstrømper i avløpsrør frem til kommunal kum (Utført av Olimb AS i regi av borettslaget)  
2023 - Drenering av overvann nord for bygget (utført av OK Entreprenør AS i regi av borettslaget)



## PRAKTISK PLANLØSNING

I tillegg er det en bod og et hybelrom på loftet, og to boder i kjelleren som tilhører denne leiligheten.



### **Standard**

Velkommen til Fjelltunvegen 51D - en lys og fin leilighet med god standard, nydelig utsikt, solvendt veranda og egen parkeringsplass.

I det du kommer inn døren blir du møtt av en lys og romslig entré. Førsteintrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten. I entréen har du godt med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og porttelefonen lar deg enkelt åpne hoveddøren for besøkende.

Stuen er åpen, romslig og lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa med tilhørende TV-møblement og spisebord. De store vindusflatene sikrer deg også rikelig med innslipp av det deilige naturlige lyset. Herfra er det også tilkomst til verandaen hvor både sol og utsikt kan nytes.

Kjøkkenet ligger i andre enden av leiligheten, og har innredning med lyse fronter og laminert benkeplate. Her er det integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Avtrekksvifte over komfyren.

Badet har tilkomst fra gangen og fremstår som pent og tidløst. Det er fliser på gulv og vegger, og det er lagt varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderoms møbel, toalett og dusjkabinett. Videre er det egen nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommene er store, og begge har god plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobeløsning.

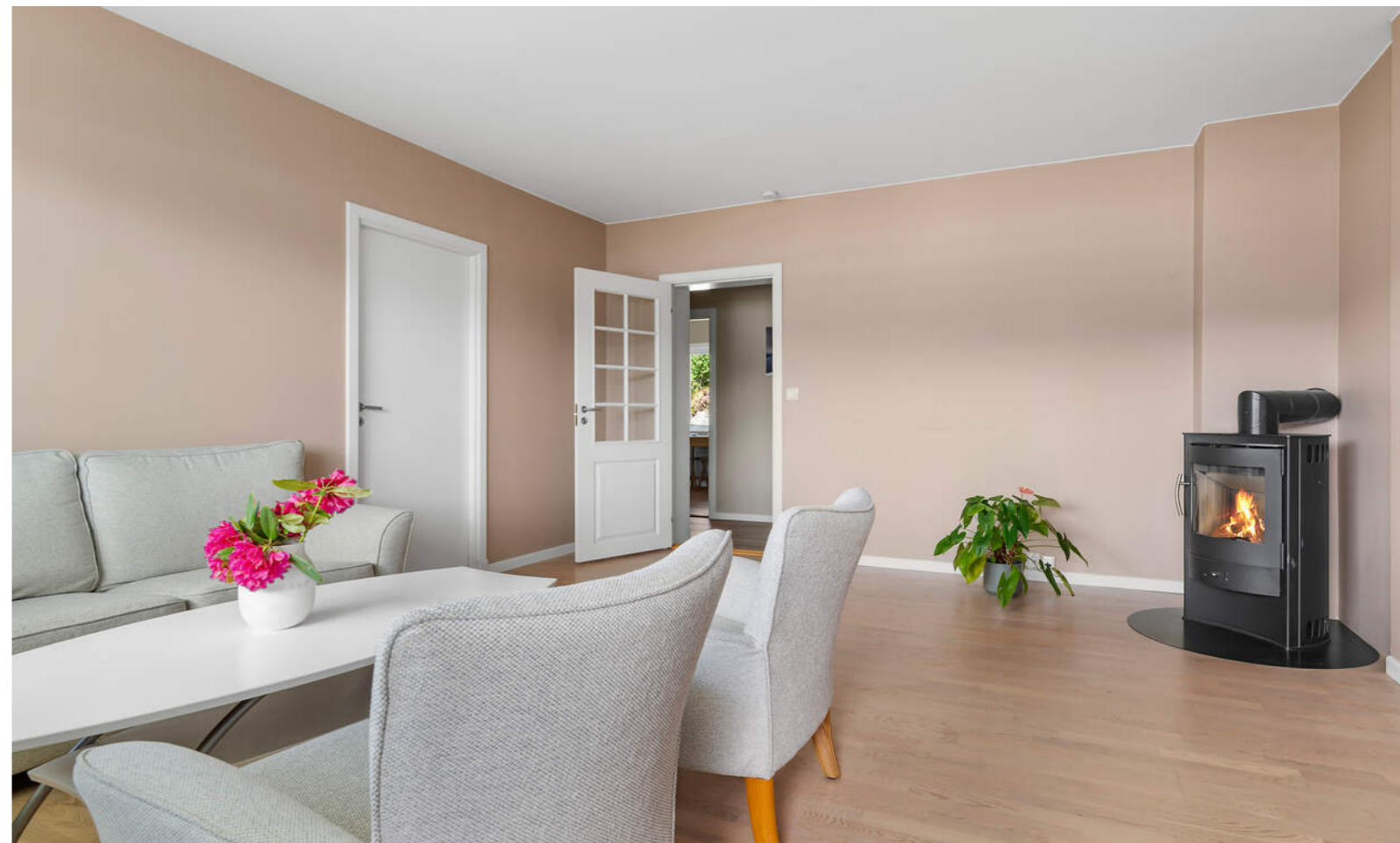
Utenfor leiligheten disponerer leiligheten også 3 stk bodar, samt et egen hybel-rom. På loftet er det et gjestetoalett i tilknytning til hybel-rommet.

Velkommen til visning - husk påmelding.



### SOTRE VINDUFLATER

I stuen er det god plass til et spisebord, sofaseksjoner og en god lenestol.





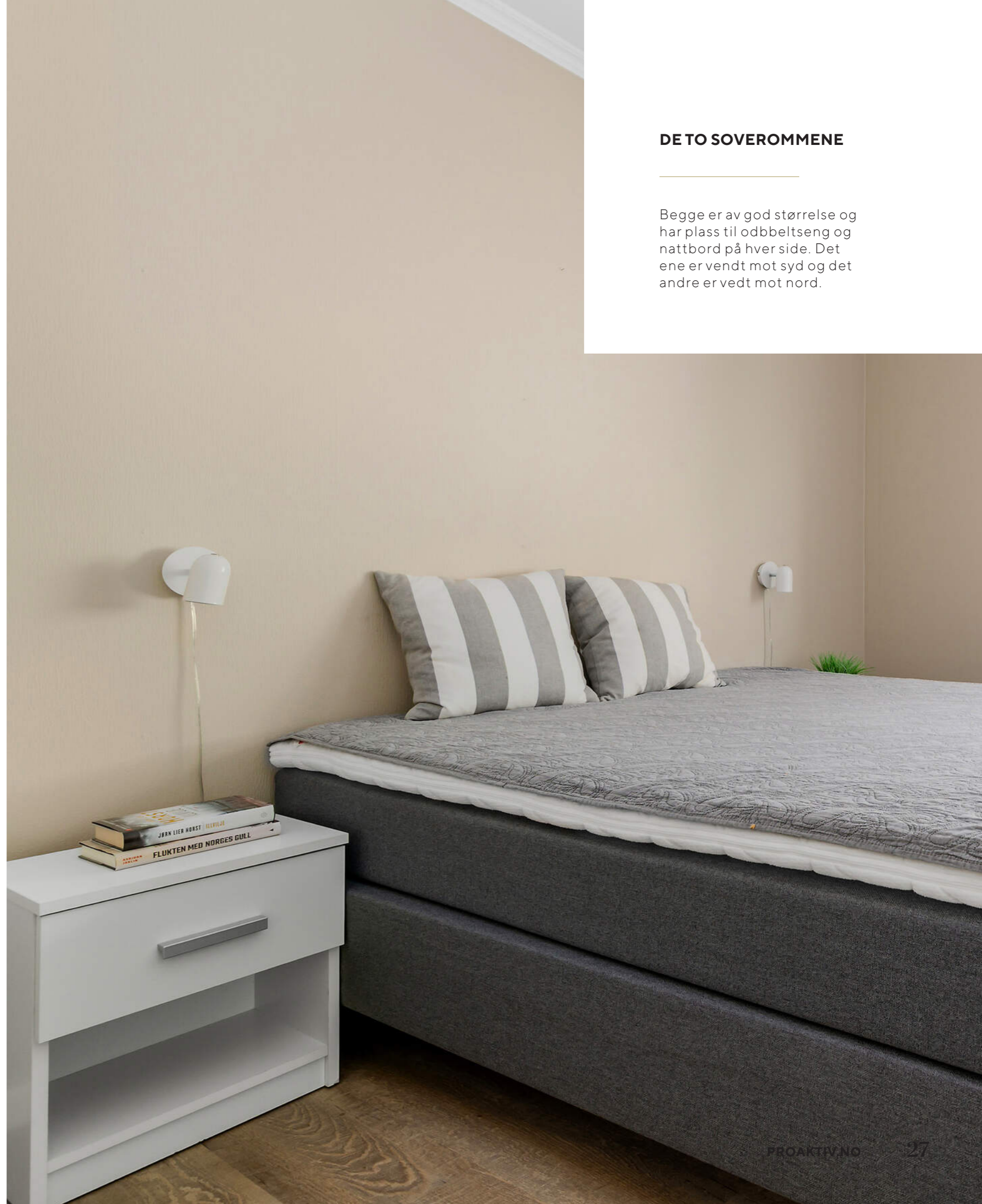
## KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har integrert stekeovn og kjøl-/fryseskap. I tillegg er det plass for oppvaskmaskin (denne medfølger).





BADET ER HELFLISET MED  
SERVANTSKAP, OPPLÈGG  
FOR BÅDE VASKEMASKIN  
OG TØRKETROMMEL,  
DUSJKABINETT OG  
VEGGHENGTTOALETT.



## DE TO SOVEROMMENE

Begge er av god størrelse og har plass til oddebeltseng og nattbord på hver side. Det ene er vendt mot syd og det andre er vendt mot nord.



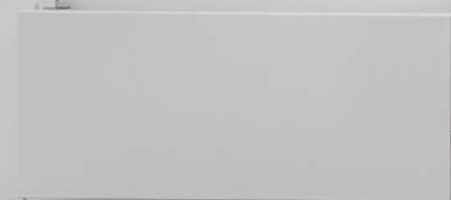
### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i garderoberoommet som er rett ved siden av.



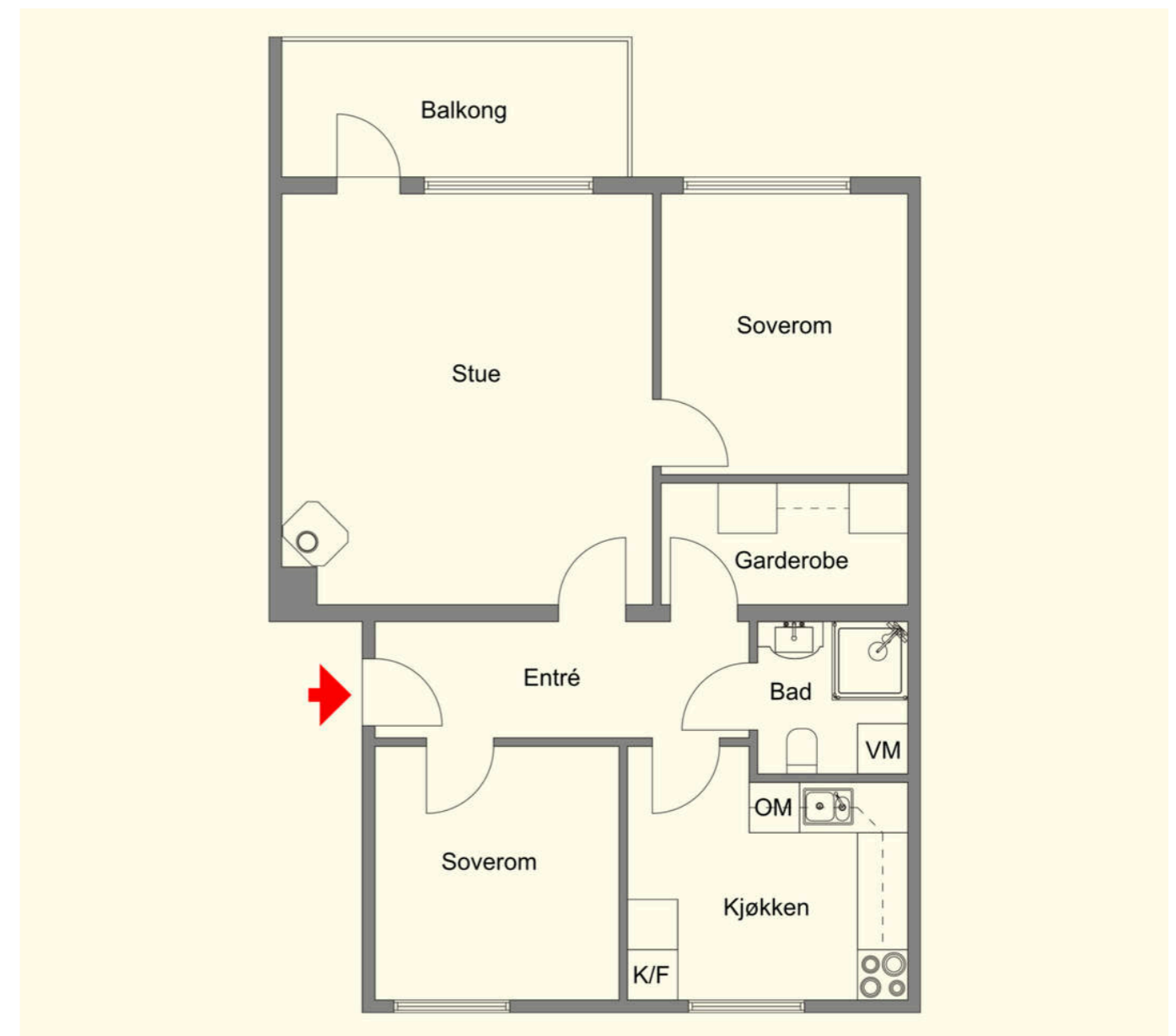
## HYBELROM PÅ LOFT

Hybelrommet på loftet har tilkomst fra tørkerommet og har innlagt strøm, lys og stikkontakter.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

3 362 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er skrånende, sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser. Det er støttemurer og støpte trapper på terrenget. Mot sør er det en gruslagt uteplass som er delvis bebygd med med markterrasser foran leilighetene i underetasjen. Øvrig areal er beplantet med gressplen, busker og trær. Det er også private parkeringsplasser på eiendommen, med en fast parkeringsplass til hver leilighet. I tillegg er det plasser for gjesteparkering og for hjemmehjelpstjenesten.

## ØKONOMI

### Om borettslaget

Styret skriver i sin årsberetning om at arbeidet siden forrige årsmøte har dreit seg om husordensregler og vedtekter. Det har blitt lagt ned betydelig arbeid for å oppdatere vedtektene, for at de lettere skal kunne tolkes og benyttes i et moderne samfunn.

Videre har styret lagt ned arbeid med å vurdere muligheter for etablering av elbil-ladere.

### Felleskostnader pr. mnd

5.682,-

### Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av lån, TV/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift/vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel o.l.

### Andel fellesgjeld

158.696,- per onsdag, 10. juni 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Sparebanken Møre

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 5,59 %

Restsaldo: 4.366.259,-

Innfrisedato: 05.05.2053

### Andel fellesformue

51.048,- per torsdag, 31. desember 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1.958.354,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1.089.703,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 868.651m-

I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr.

368.051,-

Egenkapital pr. 31.12.2026 var kr. -2.135.119,-.



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.

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre, og skal ikke være til sjenanse for andre. Lufting på uteområdet er tillatt så lenge eier sørger for straks å ta bort etterlatenskaper etter dyret. Dyrene skal ikke gå løs i ganger/kjellere eller på eiendommen.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige

Polisenummer 86903414

### Sikringsordning

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

### Formuesverdi primær

644.969,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.579.877,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

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

**Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innboforsikring.

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

**Diverse**

Selger har selv ikke bebodd eiendommen siden 2023, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for våningshus i mur på to etasjer med leiligheter i kjeller og hybler på loft for Fjelltunvegen 51 fra 1953. Det foreligger også byggemeldte tegninger av huset fra samme tid, hvor denne leiligheten stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger/fasadeendring og byggemeldte tegninger i Fjelltunvegen 51-55 datert 30.07.1992.

Det ble i 2016 gitt igangsettingstillatelse til etablering av støttemur, utfylling og asfaltering for parkeringsareal, samt byggemeldte tegninger av dette. Det foreligger pr. salgsoppgave 16.06.2026 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette tiltaket.

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1508/133/169:  
18.02.2005 - Dokumentnr: 2391 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:171 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:171 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:171 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:171 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:171 Snr:5  
Bestemmelse om avløpsledning  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1953 - Dokumentnr: 668 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1508 Gnr:133 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 611136 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:169

01.01.2024 - Dokumentnr: 916525 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:169

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt boligformål i kommuneplanens arealdel.

**Vei/Vann/Avløp**

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

**Radonmåling**

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

**Adgang til utleie**

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

**Offentligrettslig pålegg**

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 850 000,00 (Prisantydning)  
158 696,00 (Andel av fellesgjeld)

3 008 696,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 009 786,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 018 686,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

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

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

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

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

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

##### **Boligselgerforsikring**

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

##### **Boligkjøperforsikring**

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

##### **Innbo og løsøre**

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

##### **Eier**

Bjørn Ole Bratholm Skorgevik

##### **Tilbud på lånefinansiering**

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

##### **Meglers vederlag**

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **Personopplysningsloven**

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

##### **Hvitvaskingsreglene**

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

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
16.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Fjelltunvegen 51D , 6007 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- # gnr. 133, bnr. 169
- # Andelsnummer 17

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2026    Rapportdato: 15.06.2026    Oppdragsnr.: 13707-1723    Eiendomsverdi ref nr: EQ6968

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



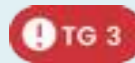
#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1953.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret.

Fasadene ble fornyet og verandaene utvidet i 1991.

I 2007 ble badet fornyet, det ble montert nytt kjøkken og det elektriske anlegget ble fornyet.

Verandadøren ble byttet i 2010. Vinduene i leiligheten ble byttet i 2017.

Felles avløpsrør ble fornyet i 2022.

Utover dette er det utført generell overflateoppussing.

Det er utettheter mellom vinduskarmer av pvc og verandadør, og omramming / fasadeplater.

Tekkingen på balkongen er ikke fagmessig avsluttet under verandadøren.

Gulvet på badet har litt fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

Tettesjiktet på badet er ca 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Varmtvannstanken er ca 26 år gammel.

Det er påvist planhetsavvik på gulv, noe utover normale toleranser.

Ildstedet er ikke registrert hos kommunen.

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

### Tre roms leilighet - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk av betongkonstruksjoner.

Ytterveggene over grunnmuren er kledd med fasadeplater. Markterrasser foran leilighetene i kjelleren, verandaer foran leilighetene i øvrige etasjer.

Verandadør med karmer av tre og isolerglass.

Vinduer med karmer av pvc og isolerglass.

Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med metallplater.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulvene

Sparklede og malte plater på veggene.

Malt betong i himlingene bortsett fra badet som har nedsenket himling med malte trefiberplater

Vedovn av nyere type i stuen.

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørbled.

Glassfelt i døren mot stuen.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Overskap, speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett

Vegghengt wc

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Mekanisk avtrekk fra badet.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og kjøll / fryseskap. Plass for oppvaskmaskin.

Avtrekksvifte over koketoppen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Stoppekran for vann bak en luke i veggen mellom bad og kjøkken

Synlige avløpsrør av plast inne i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene på soverom og kjøkken.

I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet.

Varmtvannstank, ca 116 liter i kjøkkenbenken.

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet.

Røykvarsler. Håndslukker.

Varmekabel i badegulvet.

Porttelefon med døråpner.

Opplegg for fiberoptisk internettlinje

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

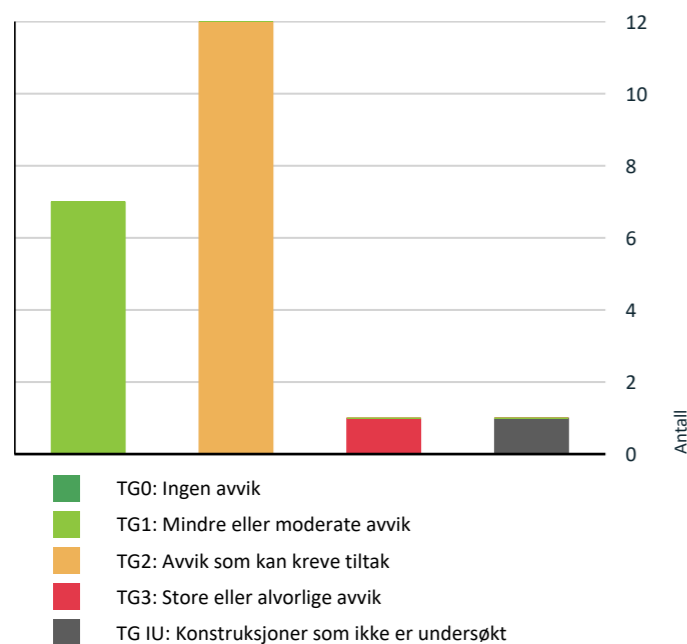
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tre roms leilighet

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

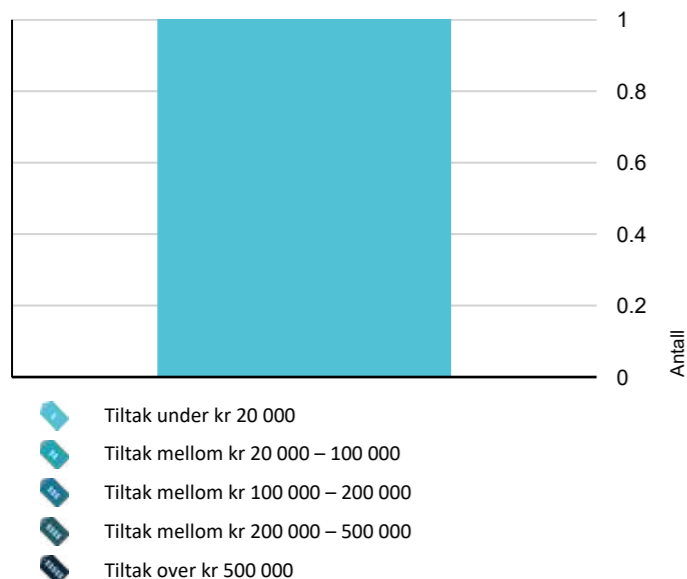
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tre roms leilighet

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET

**Byggeår**  
1953

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard.

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

År	Formål	Beskrivelse
1991	Modernisering	Fornytt fasadene, utvidet og fornytt balkongene
2007	Modernisering	Montert nytt kjøkken
2007	Modernisering	Fornytt badet ink sluk, varmekabel, tettesjikt
2010	Modernisering	Byttet verandadøren
2017	Modernisering	Byttet vinduene
2022	Modernisering	Rørfornyng, nye epoxy rørstrømper i avløpsrør frem til kommunal kum. Utført av Olim as i regi av borettslaget.
2023	Modernisering	Drenering av overvann nord for bygget. Utført av OK entreprenør as i regi av borettslaget

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduene har karmen av pvc og to lag isolerglass, fra 2017. Ett eldre vindu med karmen av tre på hybelrommet på loftet

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er uttetheter mellom vinduskarmen av pvc og omramming / fasadeplater.

Vinduet i hybel - rommet er av eldre dato og har noe slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Den plastiske fugen mellom vinduskarmen av pvc og omramming bør kontrolleres og utbedres.

Vinduet på hybel- rommet nærmer seg sin forventede levetid, men vedlikehold med smøring og maling kan forlenge levetiden.



Vinduer med karmen av pvc og isolerglass



Det er ikke tett mellom vinduskarmen og omramming



Det er ikke tett mellom vinduskarmen og omramming

#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Malt på innsiden. Ukjent alder.

Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass, fra 2010

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er uttetheter mellom karmen på verandadøren og tilstøtende vegg/ omramming.

Det er ikke montert beslag i underkant av døren.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Tilstandsrapport

Det må tettes mellom karmen og tilstøtende konstruksjon, vegg / fasadekledning.

Det bør monteres beslag i underkant av døren.

Se også punkt for balkonger og terrasser.



Lyd og brannbegrensende entredør



Verandadør



Det er ikke tett mellom verandadøren og yttervegg / omramming

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utkraget balkong med ramme av metall foran leiligheten mot sør. Tett dekke med plastfliser over pvc tekking. Rekkverk med utvendig kledning av fasadeplater, innvendig kledning av tre. Håndrekke av metall. Levegg av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Tekkingen på verandadekket er ikke fagmessig avsluttet ved verandadøren. Tekkingen er brettet inn på terskelen under dørbladet, overgangen er ikke vanntett.

Det er begynnende fukt / råteskade på en del av bordkledningen på innsiden av rekkverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Tekkingen må avsluttes på en fagmessig og vanntett måte inn mot / under verandadøren

Deler av kledningen på innsiden av rekkverket står foran utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Begynnende fukt / råteskade på kledningen på innsiden av rekkverket



Tekkingen på verandadekket er ikke tett i overgang mot verandadøren

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Laminat på gulvene  
Sparklede og malte plater på veggene.  
Malt betong i himlingene bortsett fra badet som har nedsenket himling med malte trefiberplater

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong. Oppforet tregulv over betondekket, støpt finplate på badet

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 10 mm over to meter målelengde, inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret. Heldekkende trekk av metall over taket. Synlige sider er pusset og malt inne i huset. Vedovn av nyere type i stuen. Sotluke i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge Ålesund kommune er det ikke registrert ildsted på denne adressen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet må formelt registreres hos brannvesenet / Ålesund kommune. Dette kan utføres av eier, eller av foretak med nødvendig kompetanse.



Vedovn på stuen.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad. Glassfelt i døren mot stuen.



Slette malte dører



Glass i døren mot stuen

### TG 1 Hybel - rom på loftet

#### Beskrivelse

Leiligheten disponerer et "hybel-rom" med tilkomst fra tørkeloftet. Rommet er beskrevet som "pikerom" på tegningen.

Malte gulvbord, malt tapet på veggene. Slett malt himling. Plassbygd garderobeskap. Innlagt strøm, lys og stikkontakter. Fyllingsdør uten lyd- eller brannklassifisering ut mot tørkeloftet.



Hybelrom på loftet

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad fra 2007.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.  
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde bad

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk mindre enn 1:100.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 6 mm.  
I tillegg en oppkant under dørterskelen, ca 30 mm. Det er usikkert hvorvidt tettesjiktet er ført opp her.

Årstall: 2007 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.

Gulvet har litt fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk  
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 6 mm.

Denne bør være minst 25 mm.

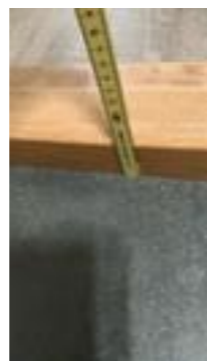
##### Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer med dagens bruk.

Det dusjes i tett dusjkabinett.

Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.



Oppkant under døren. Usikkert om tettesjiktet er brettet opp bak listen



Litt slipp i en silikonefuge mellom gulv og vegg

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet er ca 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

##### 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette. Bruk av et tett dusjkabinett reduserer fuktpåkjenningen på gulv og vegger, og kan forlenge badets levetid.

# Tilstandsrapport



Plastsluk med mansjett og klemring

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Overskap, speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett

Vegghengt wc

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygde sisterner.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det var ikke tydelig krav til dreneringsåpning fra innebygde sisterner i byggeåret.



Det er ikke dreneringsåpning fra innebygde toilettslaktere

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

##### Vurdering av avvik:

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

Badet har avtrekk, men ikke luftspalte for tilførsel av ny luft. Dette kan redusere effekten til avtrekket.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilluft til badet, eksempelvis luftespalte under dørbladet



Mekanisk avtrekk fra badet

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Badet har vegger mot naboelighet og kjøkken med innredning.

Veggen mot boden har kjerne av betong.

Hulltaking var ikke praktisk mulig og ble ikke utført.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Forsøkt å borre hull, avdekket kjerne av betong i veggen

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og kjøll / fryseskap. Plass for oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber.  
Stoppekran for vann bak en luke i veggen mellom bad og kjøkken

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Stoppekran for vann bak en luke på badet

## TG 1 Avløpsrør

FJELLTUNVEGEN 51D

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast inne i leiligheten.  
I rørsjakt påvist eldre avløpsrør av jern / soil.  
Det er montert nye PVC strømpere i felles avløpsrør av jern, fra 2022.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene på soverom og kjøkken.  
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stuen har ikke ventilasjon utover åpning av verandadøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres friskluftsentil i stuen, om mulig.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 116 liter fra 2000 i kjøkkenbenken.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er ca 26 år gammel og nærmer seg sin forventede levetid.

Tanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Dette er ikke lenger tillatt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken fungerte ved befaringen, men feil kan oppstå plutselig på eldre tanker.

Ved neste utskifting av varmtvannstanken må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank i kjøkkenbenken

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Fornyet i 2007.

Sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet

- 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)?

Ja

### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for nyanlegg, installasjon i leilighet. Fra Storm elektro as, datert 25.11.2007

### Inntak og sikringskapp

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

Nei

### Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskapp med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring elektrisk anlegg



El kontroll i 2022

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret.

Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset.

Det er ikke gjennomført radonmålinger i leiligheten

#### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**78 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>**

Tre roms leilighet: Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom,  
Bad, 4 Bod, Hybel - rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

**Kr 2 850 000**

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig  
**Kr 3 000 000**

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 **3 000 000**

Tillegg for andel fellesformue + 51 048

Fradrag for andel felles gjeld - 178 278

Konklusjon markedsverdi **2 850 000**

## Markedsvurdering

Tre roms borettsleilighet med veranda.  
Fint beliggende i et etablert boligområde på Fjelltun.  
Gangavstand til Ålesund sentrum med alle sentrumsfunksjoner.  
Bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.  
Fine turterreng på byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fjelltunvegen 55A ,6007 ÅLESUND 55 m <sup>2</sup> 1951 1 sov	20-11-2024	2 350 000	<b>2 320 000</b>	103 000	2 423 000	<b>37 277</b>
2 Fjelltunvegen 51F ,6007 ÅLESUND 65 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	11-09-2025	2 500 000	<b>2 500 000</b>	180 903	2 680 903	<b>41 245</b>
3 Fjelltunvegen 51E ,6007 ÅLESUND 61 m <sup>2</sup> 1953 1 sov	30-07-2025	2 550 000	<b>2 500 000</b>	101 000	2 601 000	<b>41 286</b>
4 Fjelltunvegen 51C ,6007 ÅLESUND 58 m <sup>2</sup> 1953 1 sov	05-11-2025	2 700 000	<b>2 600 000</b>	186 000	2 786 000	<b>43 531</b>
5 Fjelltunvegen 55B ,6007 ÅLESUND 65 m <sup>2</sup> 1953 1 sov	21-05-2026	2 590 000	<b>2 860 000</b>	162 949	3 022 949	<b>46 507</b>
6 Fjelltunvegen 51E ,6007 ÅLESUND 64 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	17-02-2025	2 850 000	<b>2 800 000</b>	181 335	2 981 335	<b>46 583</b>
7 Fjelltunvegen 51C ,6007 ÅLESUND 64 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	29-08-2024	3 200 000	<b>3 000 000</b>	183 000	3 183 000	<b>49 734</b>
8 Fjelltunvegen 55A ,6007 ÅLESUND 62 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	27-05-2025	3 200 000	<b>3 200 000</b>	180 000	3 380 000	<b>54 516</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader. Inkludert grunnpakke internett.	Kr.	68 184
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>68 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

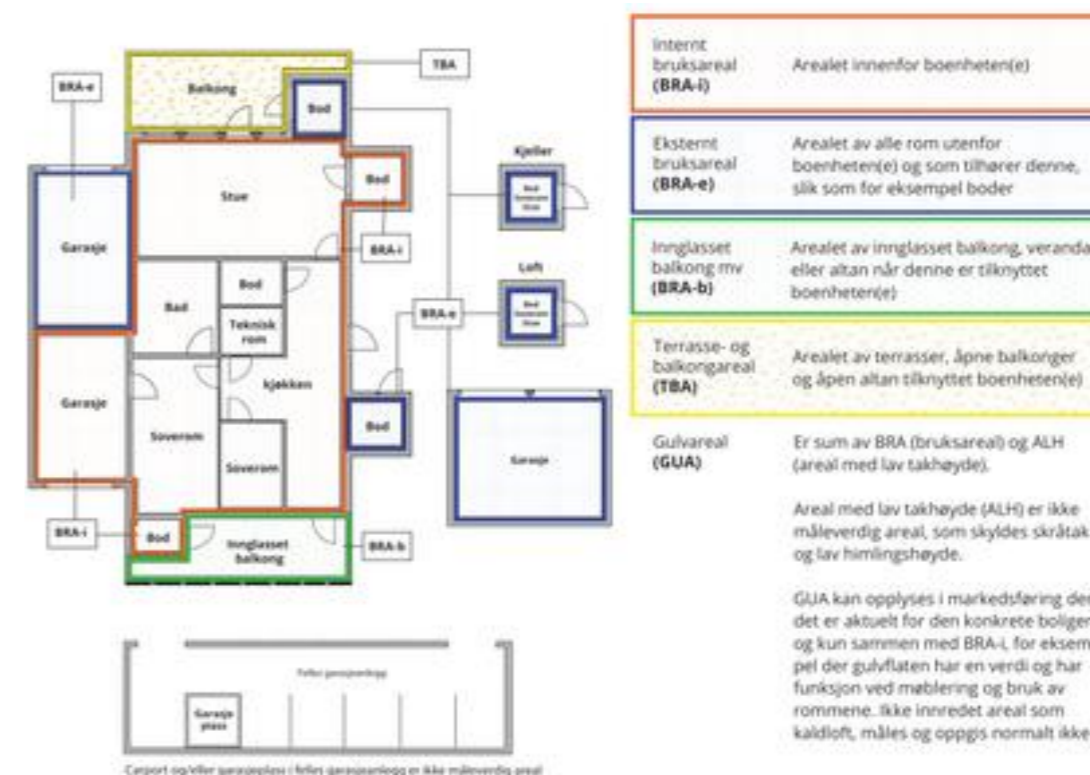
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	7
Kjeller		5		5	
Loft		8		8	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>13</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod, hybel - rom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
11.6.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1508 ÅLESUND	133	169		0	3362.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fjelltunvegen 51D

### Hjemmelshaver

Borettslaget Fjelltunvegen 51/55

### Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
17/BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51/55	963236530	17	OBOS eiendomsforvaltning	Skorgevik Bjørn Ole Bratholm

### Innskudd, pålydende mm

<b>Andelsnummer</b>	<b>Opprinnelig innskudd</b>	<b>Andel fellesformue</b>	<b>Andel fellesgjeld</b>
17	100	51 048 31.12.2025	178 278 31.12.2025

### Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0	
Omløpsmidler:		1 399 658	Samlet innskuddskapital:	123 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	79 833	Langsiktig gjeld (+):	+ 4 965 909
Disponible midler:		1 319 825	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	5 088 909

### Kommentar



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjelltun. Gangavstand til Ålesund sentrum med alle sentrumsfunksjoner. Bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærområdet. Fine turterreng på byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet

### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

### Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt boligformål i kommuneplanens arealdel.

### Om tomten

Skrånende, sydvent tomt med gode sol og utsiktsforhold. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser. Støttemurer og støpte trapper på terrenget. Gruslagt uteplass mot sør, delvis bebygd med markterrasser foran leilighetene i underetasjen. Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær. Private parkeringsplasser på eiendommen, med en fast parkeringsplass til hver leilighet. I tillegg plasser for gjesteparkering og for hjemmehjelpstjenesten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.07.1992	Utvidelse balkonger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.03.2017		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.01.1951		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.1953	Opprinnelig bygg	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

## FJELLTUNVEGEN 51D

Oppdragsnr.: 13707-1723

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 22 av 23

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ6968>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Fjelltunvegen 51D, 6007 ÅLESUND

10 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjelltunvegen 51D	Fjelltunvegen 51D	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

2020 til august 2023. Flyttet pga studie i 2023. Selger nå pga flytting i forbindelse med jobb

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Skorgevik, Bjørn Ole Bratholm

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mulig fukt i kjeller som ble utbedret med drenering på baksida av blokken.

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Drenering av overflatevann på bakside av boligblokk

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
OK entreprenør

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall  
2022
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Innvendig rørfornyng
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
OLIMB Rørfornyng
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

Side 3



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

Side 4



- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61656132



## Energiattest



Adresse <b>Fjelltunvegen 51D, 6007 ALESUND</b>	
Dato for energimerking <b>16.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-312312</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>178941887</b>
Gårdsnummer <b>133</b>	Bruksnummer <b>169</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1953</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>78,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>65,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**180,05 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**174,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 888 kWh**

## Vedtekter

Vedtekter for Fjelltunvegen 51/55 borettslag org.nr. 963 236 530, tilknyttet OBOS.  
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.05.1954, sist endret den 04.05.2026

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Fjelltunveien 51/55 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med burettslaglova § 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.

#### 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 på bakgrunn av en objektiv vurdering, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Profesjonelle utbyggere og meglere som gir grunn til å tro er «boligflippere», kan på dette grunnlaget nektes å kjøpe andel i Fjelltunvegen 51/55 AL.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette sendes 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, herunder å bo i eller å pusse opp (ikke uttømmende), før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

#### 3-2 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, 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 OBOS foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen. Overdragelsen anses ikke gyldig før styret i borettslaget har godkjent ny andelshaver.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i borettslaget 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 OBOS sine nettsider, 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 til 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) Andelshaver må ha bodd i andelen i minst seks måneder før et eventuelt salg av andelen foreligger. Gjelder ikke fra overtagelsesdato, men fra dato for faktisk innflytting.

(4) 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.

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

(6) Styret kan fastsette vanlige husordensregler 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 andre brukere av eiendommen.

##### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema for bruksoverlating kan fås ved henvendelse til OBOS Nordvest, eller ved selvregistrering i appen Vibbo. Ved bruksoverlating har andelseier en plikt om å informere sin leietaker om reglene i dette dokumentet og husordensreglene, samt påse at de etterleves. Det er også andelseier som har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleieren påfører laget eller de andre borettsshaverne.

(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 til personen, 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.

Side 3 av 10

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating utover dette krever samtykke fra styret, jf. Borettslaglova §§ 5-5 og 5-6.

Ved korttidsutleie skal styret informeres i forkant av hvert leieforhold. Andelseier må orientere leietaker om husordensreglene. Andelseier ansvarliggjøres for skader og lignende som skjer som følge av korttidsutleie.

(5) Ved utleie plikter andelseier å sette seg inn i gjeldende lover og regler, som for eksempel strålevernforskriften, burettslagslova, og husleieloven.

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

##### 4-3 Parkeringsplasser

(1) Parkering skal skje på anviste plasser på fellesarealet. Parkeringsplassene er fellesareal, og styret kan således endre tildelte plasser ved særlig behov.

(2) Korttidsparkering defineres som maks tre (3) dager. Foreligger det behov for gjesteparkering i lengre tidsrom, avklares det med styret så snart som mulig.

## 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 vindu, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(2) Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendig vindu og terrassedører, samt rekkverk og skillevegg o.l. tilhørende andelen.

Side 4 av 10

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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) Andelseier kan kontakte styret for nødvendig utstyr for noe av vedlikeholdet, slik som maling o.l. Ved maling skal borettslagets retningslinjer følges.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å kontakte styret.

(8) Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat, og minst én røykvarsler i den andelen vedkommende rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom, samt «hybelrom». Andelshaver skal utføre funksjonskontroll på egne røykvarslere minst én gang per år.

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

### 5-3 Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid som inkluderer røropplegg og elektrisitet skal utføres av autoriserte firmaer.

### 5-4 Fasadeendringer og andre endringer av bygget

Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

### 5-5 Tidspunkter for arbeid

(1) Støyende arbeid må bare skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og avsluttes senest kl. 21:00.

(2) Særlig støyende arbeid som hamring, saging eller boring i betong skal foruten å være forhåndsgodkjent skriftlig av styret, også varsles skriftlig til alle husstander i gjeldende blokk minst to dager før arbeidet igangsettes. Videre kan den slags arbeid tidligst igangsettes kl.08:00, og må senest avsluttes kl.15:00. Søn- og helligdager skal støyende arbeid unngås.

### 5-6 Plikter ved renovering og annet

(1) Videre kreves styrets godkjenning for arbeid som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidet kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

(2) Andelseier er ansvarlig for å innhente eventuelle nødvendige offentlige godkjenninger, og dokumentere disse for styret, før arbeidet settes i gang, samt i etterkant kunne dokumentere at arbeidet er utført i henhold til forskrifter og godkjenninger.

(3) Andelseier er ansvarlig for å påse at en selv og andre aktører, har nødvendige forsikringer før arbeidet igangsettes.

(4) Under renovering eller oppussing av andel er andelshaver ansvarlig for at fellesarealer holdes forsvarlig rene.

(5) Renhold skal skje ved behov mens arbeidet pågår og alltid ved arbeidsdagens slutt.

(6) Ved avvik kan styret leie ekstern renholder etter å ha gitt én (1) advarsel til andelshaver. Kostnader for innleid renhold/rydding faktureres andelshaver.

(7) Skade på borettslagets eiendom som følge av renovering eller oppussing faktureres andelshaver. Ved grove brudd kan styret kreve stans av arbeidet, til forholdet er ordnet. Grove brudd kan være igangsetting av arbeid før godkjenning foreligger fra styret, eller arbeid som forårsaker betydelig skade o.l.

## 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 eller vedtektene.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. burettslagslova § 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. 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 ble besluttet gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, tre andre medlemmer, og to 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) Styrelederen 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. burettslagslova § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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 myndigheten 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 tjuen 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 burettslagslova 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 burettslagsloven 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) Stemmelijkheid 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 framtreddende 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 burettslagslova §§ 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 burettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i burettslagets 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. burettslagslova § 7-12:

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

**11-2 Forholdet til burettslovene**

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

**HUSORDENSREGLER  
FOR BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51/55  
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 18.11.2025**

**1. Formål og omfang**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. I tillegg har reglene til hensikt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**2. Bruk av boligen og tilknyttede arealer**

Beboere skal sørge for:

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller vinduer ikke forekommer. Dette kan gjøres på stativ øst for blokka.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at brann ikke oppstår i borettslaget.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at sluk på terrasse/balkong alltid holdes åpent. Dersom det oppstår skade som følge av tett sluk, kan den enkelte andelseier holdes ansvarlig.
- å opplyse eventuelle korttidsleietakere om at de ikke har adgang til loft og kjellere.

**3. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, varsles beboere i tilstøtende leiligheter i god tid.

**4. Orden i fellesområdene**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Kun sykler, barnevogner og lignende som er i jevnlig bruk får stå under trapp i oppgangen. Gjenstander kan henses midlertidig på loft om de er merket med navn

og ikke er til hinder og sjenanse for andre. Men ikke på så måte at de er til hinder ved uttrykning og rømningsveier.

Det er ikke tillatt med røyking eller lignende innendørs i fellesarealene.

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

**5. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder balkong, trapper og annet fellesareal er ikke tillatt.

Matavfall, sortert restavfall og papp skal sorteres riktig og kastes i riktig søppeldunk. Søppeldunk skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes helt igjen, og avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens miljøstasjon. Andelshaver kan bruke gjeldende app på telefonen eller fysisk renovasjonskort tilhørende lokal miljøstasjon for håndtering av avfall.

Uvedkommende gjenstander og avfall skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør kan tilstoppes.

**6. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til brannfaren, samt sørge for at naboer ikke sjeneres. Gassbeholdere skal oppbevares forskriftsmessig.

**7. Dyrehold**

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og skal ikke være til sjenanse for andre. Lufing på uteområdet er tillatt så lenge eier sørger for straks å ta bort etterlatenskaper etter dyret. Dyrene skal ikke gå løs i ganger/kjellere eller på eiendommen.

**8. Lading av elbil**

Lading fra vanlig stikkontakt montert i egen leilighet eller i fellesarealet er forbudt. Bruk av nødladekabel kan kun brukes ved absolutt behov, og kun under konstant overvåking for varmgang i stikkontakten. Bruk av skjoteledning skal ikke forekomme.

**9. Nødutganger**

Nødutganger må på ingen tidspunkt blokkeres.

**10. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan føre til sanksjoner. Andelseiers forpliktelser følger av Borettslaglova og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig atferd som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**11. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Ålesund 18. november 2025  
Styret



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6490  
BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51/55

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51/55

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

### Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 17:00, Ystenesgata 6b i OBOS sine lokaler.

### 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 møtet. 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak vedrørende nye vedtekter
8. Kartlegging av kostnader for etablering av ladestasjoner for el-bil.
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51/55

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

Benedikte Birkelund er valgt.

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i framføteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i framføtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

### Valg av protokollvitner

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak

Connie Rust og Hans Jacob Indrestrand er valgt.

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%)

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

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. Revisjonsberetning\_Fjelltunvegen\_51-55\_AL.pdf

Sak 6

#### Fastsettelse av honorarer

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000 (uforandret).

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 7

#### Sak vedrørende nye vedtekter

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har som kjent laget nye vedtekter, men har utelatt en setning i punkt 2-1 Andeler og andelseiere.

Setningen det gjelder er: Andelene skal være på kroner 100.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner vedtektene med oppdatert setning.

Sak 8

#### Kartlegging av kostnader for etablering av ladestasjoner for el-bil.

##### Forslag fremmet av:

Markus Eikrem Agersborg

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behovet for etablering av ladestasjoner for el-bil i borettslaget har økt de senere årene, og er forventet å øke videre i takt med at stadig flere ønsker el-bil. Tilgang til lademulighet anses i økende grad som en nødvendig del av moderne boliginfrastruktur, og vil også kunne bidra til å øke attraktiviteten og verdien på boligene i borettslaget.

For å sikre et godt beslutningsgrunnlag foreslås det derfor at styret gis i oppgave å utrede saken nærmere. Dette inkluderer å innhente nødvendig teknisk og økonomisk informasjon, samt utarbeide en helhetlig kostnadskalkyle som viser både totale investeringer og individuelle kostnader for andelseiere som ønsker å etablere lader.

Følgende informasjon skal legges frem for årsmøtet i forbindelse med behandling av saken:

- Kartutskrift som viser plassering av transformatorstasjon i Fjelltunvegen med påførte avstander til Borettslaget Fjelltunvegen 51/51. Dette følger som vedlegg til saken (Kartutskrift - Fjelltunvegen A4 - M 1-500.pdf).

- Estimert lengde på grøft i offentlig veg er ca 37 meter. Av denne lengden er det kommunal fellesledning for overvann og avløp i en lengde på ca 25 meter. Ved et eventuelt samarbeid og deling av grøftkostnader med Ålesund kommune er det denne lengden på 25 meter som er relevant. Det må påregnes at borettslaget må dekke en andel av felles grøft ved et eventuelt samarbeid med Ålesund kommune. Det vises også til gjeldende VA-norm i Ålesund kommune punkt 4.4 Beliggenhet/trasevalg med følgende lokal bestemmelse:

«For Ålesund kommune gjeld spesielt; Avstanden horisontalt mellom VA ledninger og kabel skal minimum være 2 meter jfr. teikning A2.» Det må på grunnlag av krav i VA-normen til Ålesund kommune enten legges strømkabel i samsvar med avstandskravet eller søkes om dispensasjon.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet stemmer nei til forslaget fordi:

Styret har vurdert forslagsstillers krav. Forslaget er svært omfattende både tids- og kostnadmessig. Vi har likevel gjort forstudie ved hjelp av OK entreprenør AS og Møre Elektroservice AS. De totale kostnadene ved å frembringe strøm er forsiktig anslått til godt over kr 1 000 000. Realistisk sett vil gravingen alene ende på ca kr 1,2 million. I tillegg vil arbeidet med å føre strømmen frem ende på minst kr 400 000. Videre opplyser elektriker at etablering av ladestasjoner vil koste ca 20-25 000 kr pr andel som knyttes til. Deretter påløper utgift til ekstern drift og fakturering. Totalt sett vil dette medføre økte felleskostnader for alle. Styrets innstilling er at

EL-bil ladding er soppas rimelig på eksterne ladestasjoner, at det ville være feil å dele enkeltets driftskostnader for bil på alle naboene.

#### Forslag til vedtak 1

Årsmøte i Borettslaget Fjelltunvegen 51/55 gir styret følgende oppgave:

- Styret skal innhente nødvendig informasjon og sette opp kostnadskalkyle for etablering av ladestasjoner el-bil.
- Kostnadskalkylen skal vise samlet kostnad og dekke eventuell oppgradering av strømforsyning til borettslaget med kapasitet til å etablere el-bil lader til alle andelseiere.
- Kostnadskalkylen skal opplyse om installasjonskostnad for den enkelte andelseier ved etablering av ladestasjon for el-bil.
- Styret gis frist til 1. september 2026 med å innhente og sette opp kostnadskalkyler og å sende innkalling til en ekstraordinær generalforsamling der kostnadskalkylen legges frem slik at generalforsamling kan ta endelig stilling til om etablering av ladestasjoner skal gjennomføres.

#### Forslag til vedtak 2

Styret ber årsmøtet stemme nei til innsendte forslag.

#### Vedlegg

3. Kartutskrift - Fjelltunvegen A4 - M 1-500.pdf

Sak 9

### Valg av revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

4. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Seim Herskedal  
Ønsker gjenvalg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Connie Rust
- Perdy Karin Lunde

Sak 11

### 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:

- Tor Skorgevik

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Seim Herskedal

## Styrets årsrapport

Styrets arbeid har siden sist årsmøte i all hovedsak dreid seg om husordensregler og vedtekter. Ettersom tiden går og samfunnet forandres møter man nye utfordringer og problemstillinger. Styret anså vedtektene fra 1950 tallet å være noe utdaterte, men hovedsakelig vanskelig å tolke i spørsmål som for eksempel omhandler Airbnb. Det ble derfor lagt ned et betydelig arbeid for å oppdatere vedtektene, for at de lettere skal kunne tolkes og benyttes i et moderne samfunn. Vedtektene ble lagt frem på en ekstraordinær generalforsamling, og ble vedtatt.

Videre har styret lagt ned arbeid med å vurdere mulighet for etablering av el-bil ladere.

Det er også arrangert dugnad i forkant av årsmøtet. Samt utført "normalt" styrearbeid fortløpende i forhold til kjøp/salg av andeler, vedlikehold, økonomi o.l.

I forkant av årsmøtet har styret også startet gjennomgang av forsikringsavtaler, internett og lånevilkår, for å se om det finnes rimeligere tilbydere på alle punkter.

I perioden hadde styret 5 ordinære styremøter, samt en rekke møter i forbindelse med omskrivningen av vedtektene.

## BRL FJELLTUNVEGEN 51/55 ORG.NR. 963236530, KLIENTNR. 6490

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>783 932</b>	<b>1 267 746</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		602 538	-429 296
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 183	8 977
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-72 277	-61 746
Innsk. øremerk. bankkto		-1 551	-1 749
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>535 892</b>	<b>-483 814</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 319 824</b>	<b>783 932</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 399 658	841 227
Kortsiktig gjeld		-79 833	-57 295
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 319 824</b>	<b>783 932</b>

**BRL FJELLTUNVEGEN 51/55**  
**ORG.NR. 963236530, KLIENTNR. 6490**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 880 590	1 802 520	1 886 000	1 886 000
Andre inntekter	3	77 764	10 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 958 354</b>	<b>1 812 520</b>	<b>1 886 000</b>	<b>1 886 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-153 723	-186 792	-202 000	-202 000
Styrehonorar	5	-140 000	-125 000	-125 000	-140 000
Avskrivninger	14	-7 183	-8 977	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 993	-10 273	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-83 483	-79 668	-82 000	-85 690
Konsulenthonorar		-19 225	-272 426	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-93 250	-482 314	-110 000	-110 000
Forsikringer		-123 426	-99 565	-97 000	-137 037
Kommunale avgifter	8	-201 841	-419 075	-453 400	-488 440
Energi/fyring	9	-33 273	-39 955	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 640	-128 256	-137 000	-141 110
Andre driftskostnader	10	-97 668	-115 377	-128 000	-128 960
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 089 703</b>	<b>-1 967 678</b>	<b>-1 385 400</b>	<b>-1 484 567</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>868 651</b>	<b>-155 158</b>	<b>500 600</b>	<b>401 433</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 956	16 454	0	0
Finanskostnader	12	-281 069	-290 592	-303 000	-272 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-266 113</b>	<b>-274 138</b>	<b>-303 000</b>	<b>-272 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>602 538</b>	<b>-429 296</b>	<b>197 600</b>	<b>129 433</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-429 296		
Reduksjon udekket tap:		602 538	0		

**BRL FJELLTUNVEGEN 51/55**  
**ORG.NR. 963236530, KLIENTNR. 6490**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 056 184	1 056 184
Tomt		36 300	36 300
Andre varige driftsmidler	14	476 171	483 354
Øremerkede bankinnskudd		65 310	54 309
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 633 965</b>	<b>1 630 147</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		20 889	20 070
Driftskonto OBOS-banken		1 355 771	812 888
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 937	8 268
Sparekonto OBOS-banken		15 061	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 399 658</b>	<b>841 227</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 033 623</b>	<b>2 471 373</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Udekket tap	15	-2 138 119	-2 740 657
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 135 119</b>	<b>-2 737 657</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 905 037	4 977 314
Borettsinnskudd	17	123 000	123 000
Annen langsiktig gjeld	18	60 872	51 422
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 088 909</b>	<b>5 151 736</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		35 205	6 090
Skyldige offentlige avgifter	19	12 479	13 410
Påløpte renter		19 375	21 443
Annen kortsiktig gjeld	20	12 774	16 352
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>79 833</b>	<b>57 295</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 033 623</b>	<b>2 471 373</b>
Pantstillelse	21	7 123 000	7 123 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.04.2026  
Styret i Brl Fjelltunvegen 51/55

Tor Bratholm Skorgevik      Hans Jacob Indrestrand      Marte Seim Herskedal

Hanne Sangolt

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 755 299
Internett	125 291
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 880 590</b>

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

Strømsheim Bygg AS 2024	77 764
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>77 764</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-102 195
Påløpte feriepenger	-12 774
Arbeidsgiveravgift	-35 953
Yrkesskadeforsikring	-2 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-153 723</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-140 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-10 993
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 993</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 823
Drift/vedlikehold elektro	-17 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 772
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-93 250</b>

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-103 650
Vann- og avløpsgebyr	-50 786
Feie- og tilsynsgebyr	-11 975
Renovasjonsgebyr	-35 430
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-201 841</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 273
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-33 273</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 033
Renhold ved firmaer	-56 472
Andre driftskostnader	-4 002
Andre kontorkostnader	-589
Drivstoff	-1 115
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 457
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 668</b>

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	9 567
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 926
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 956</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-281 069
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-281 069</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	1 056 184
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 056 184</b>

Tomten ble kjøpt i 1953 for 36 300.

Gnr.133/bnr.169 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2017	43 900	
Avskrevet tidligere	-43 899	
Saldo per 31.12.2025		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2016	447 440	
Saldo per 31.12.2025		447 440
Redskapsbod		
Tilgang 2018	89 775	
Avskrevet tidligere	-53 862	
Avskrevet i år	-7 183	
Saldo per 31.12.2025		28 730
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>476 171</b>	

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -7 183

**NOTE 15****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 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 085 000	
Nedbetalt tidligere	107 686	
Nedbetalt i år	72 277	
		-4 905 037
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 905 037</b>	

**NOTE 17****BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-123 000	
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-123 000</b>	

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 872	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 872</b>	

**NOTE 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 937	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 542	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 479</b>	

**NOTE 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-12 774	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 774</b>	

**NOTE 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	123 000	
Pantelån	4 905 037	
<b>TOTALT</b>	<b>5 028 037</b>	

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

Bygninger	1 056 184	
Tomt	36 300	
<b>TOTALT</b>	<b>1 092 484</b>	

## Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51/55

Organisasjonsnummer: 963236530

Møtet ble avholdt 4. mai kl. 17:00, Ystenesgata 6b i OBOS sine lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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:

Benedikte Birkelund er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i framføteliste og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringer i framføtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Connie Rust og Hans Jacob Indrestrand er valgt.

✓ Vedtatt.

### 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

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

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000 (uforandret).

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

✓ Vedtatt.

### 7. Sak vedrørende nye vedtekter

Styret har som kjent laget nye vedtekter, men har utelatt en setning i punkt 2-1 Andeler og andelseiere.

Setningen det gjelder er: Andelene skal være på kroner 100.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner vedtektene med oppdatert setning.

✓ Vedtatt. Alle for.

### 8. Kartlegging av kostnader for etablering av ladestasjoner for el-bil.

Fremmet av: Markus Eikrem Agersborg

Behovet for etablering av ladestasjoner for el-bil i borettslaget har økt de senere årene, og er forventet å øke videre i takt med at stadig flere ønsker el-bil. Tilgang til lademulighet anses i økende grad som en nødvendig del av moderne boliginfrastruktur, og vil også kunne bidra til å øke attraktiviteten og verdien på boligene i borettslaget.

For å sikre et godt beslutningsgrunnlag foreslås det derfor at styret gis i oppgave å utrede saken nærmere. Dette inkluderer å innhente nødvendig teknisk og økonomisk informasjon, samt utarbeide en helhetlig kostnadskalkyle som viser både totale investeringer og individuelle kostnader for andelseiere som ønsker å etablere lader.

Følgende informasjon skal legges frem for årsmøtet i forbindelse med behandling av saken:

- Kartutskrift som viser plassering av transformatorstasjon i Fjelltunvegen med påførte avstander til Borettslaget Fjelltunvegen 51/51. Dette følger som vedlegg til saken (Kartutskrift - Fjelltunvegen A4 - M 1-500.pdf).

- Estimert lengde på grøft i offentlig veg er ca 37 meter. Av denne lengden er det kommunal fellesledning for overvann og avløp i en lengde på ca 25 meter. Ved et eventuelt samarbeid og deling av grøftkostnader med Ålesund kommune er det denne lengden på 25 meter som er relevant. Det må påregnes at borettslaget må dekke en andel av felles grøft ved et eventuelt samarbeid med Ålesund kommune. Det vises også til gjeldende VA-norm i Ålesund kommune punkt 4.4 Beliggenhet/trasevalg med følgende lokal bestemmelse:

«For Ålesund kommune gjeld spesielt; Avstanden horisontalt mellom VA ledninger og kabel skal minimum vere 2 meter jfr. teikning A2.» Det må på grunnlag av krav i VA-normen til Ålesund kommune enten legges strømkabel i samsvar med avstandskravet eller søkes om dispensasjon.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet stemmer nei til forslaget fordi:


Styret har vurdert forslagsstillers krav. Forslaget er svært omfattende både tids- og kostnadmessig. Vi har likevel gjort forstudie ved hjelp av OK entreprenør AS og Møre Elektroservice AS. De totale kostnadene ved å frembringe strøm er forsiktig anslått til godt over kr 1 000 000. Realistisk sett vil gravingen alene ende på ca kr 1,2 million. I tillegg vil arbeidet med å føre strømmen frem ende på minst kr 400 000. Videre opplyser elektriker at etablering av ladestasjoner vil koste ca 20-25 000 kr pr andel som knyttes til. Deretter påløper utgift til ekstern drift og fakturering. Totalt sett vil dette medføre økte felleskostnader for alle. Styrets innstilling er at EL-bil ladding er soppas rimelig på eksterne ladestasjoner, at det ville være feil å dele enkeltes driftskostnader for bil på alle naboene.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:


Årsmøte i Borettslaget Fjelltunvegen 51/55 gir styret følgende oppgave:

- Styret skal innhente nødvendig informasjon og sette opp kostnadskalkyle for etablering av ladestasjoner el-bil.
- Kostnadskalkylen skal vise samlet kostnad og dekke eventuell oppgradering av strømforsyning til borettslaget med kapasitet til å etablere el-bil lader til alle andelseiere.
- Kostnadskalkylen skal opplyse om installasjonskostnad for den enkelte andelseier ved etablering av ladestasjon for el-bil.
- Styret gis frist til 1. september 2026 med å innhente og sette opp kostnadskalkyler og å sende innkalling til en ekstraordinær generalforsamling der kostnadskalkylen legges frem slik at generalforsamling kan ta endelig stilling til om etablering av ladestasjoner skal gjennomføres.

 Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Styret ber årsmøtet stemme nei til innsendte forslag.

 Vedtatt. 18 for forslag 2, 3 for forslag 1.

### 9. Valg av revisor

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

#### Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt.

## I

### 10. Valg av tillitsvalgte

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marte Seim Herskedal

Følgende stilte til valg:

Marte Seim Herskedal

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Perdy Karin Lunde

Connie Rust

Følgende stilte til valg:

Perdy Karin Lunde

Connie Rust

### 11. 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:

Tor Skorgevik

Følgende stilte til valg:

Tor Skorgevik

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Seim Herskedal

Følgende stilte til valg:

Marte Seim Herskedal

## Protokoll ekstraordinær generalforsamling for Brl. Fjelltunvegen 51/55 AL

Dato og klokkeslett: 18. november 2025 kl. 18:00  
 Sak: Avstemming over oppdaterte Vedtekter og Husordensregler  
 Protokoll vitner: Perdy Lunde og Hanne Sangolt  
 Ant. stemmeberettigede: 9 ved fremmøte, 7 fullmakter og 1 avgitt stemme pr. brev.  
 Totalt 17 godkjente stemmer.  
 Innsigelser innkalling: Ingen

Styremedlemmene Hanne Sangolt og Hans Jacob Indrestrand orienterte om endringene som er gjort, og hvorfor.

- Borettslagets vedtekter skrev seg for det meste fra 1954 og med noen små endringer gjort i 2022. Det var stort behov for oppdatering av vedtektene og presiseringer i husordensregler.

- Teksten i vedtektene er blitt endret i tråd med nye lovtekster og tilføyelser av nye lover og paragrafer som med tiden er kommet i Lov om burettslag og Lov om Strålevern.

- Styret har videre kontrollert paragrafene i vedtektene opp mot dagens lovverk, paragrafer m.m.  
 Til sist ble noe tekst flyttet fra vedtektene til husordens reglene og visa versa.

AVSTEMMING: Generalforsamlingen stemte slik:  
 Nye vedtekter: 16 stemmer for. 1 stemme mot.  
 Nye husordensregler: 16 stemmer for. 1 stemme mot.

Fjelltun 18. november 2025

*Perdy Lunde*  
Perdy Lunde

Hanne Sangolt  
*Hanne Sangolt*

J.nr. 47/20

**BYGNINGSANMELDELSE**  
til Ålesunds bygningsråd.

085: Ny byggesøknad med korrigerte tegninger av 12/7 - 49

Anneldelsesplan som forebrevet av  
**ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD**  
søknad nr. 47/20

Bygningsarbeidet innføres i drift med 2 sett tegninger, 1 tilfelle anmeldeplan belastes av byggesøknadens eier og 1 tilfelle anmeldeplan belastes av byggesøknadens eier og 1 tilfelle anmeldeplan belastes av byggesøknadens eier.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes hermed, at det på matr. nr. Fjelltun 51 gate Blakk G 3B-S går. br.nr. 6

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte blade tegninger, visende:

Byggebudets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b)  
 (Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Videre opplys: Tomtens størrelse: ..... kvn.  
 (§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal: ..... kvn.  
 Nye bygningens areal: ..... kvn.

Byggesøknadens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c)  
 Byggesøknadens art og anvendelse. (§§ 60.2, 60.3, 61, 61, 111, 132.1d)  
 Særlige konstruksjons- og konstruksjonskrav. (§ 132.1e)  
 Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e)  
 Frattilliggende bar.

Særlige konstruksjons- og konstruksjonskrav. (§ 132.1e)  
 Særlige konstruksjons- og konstruksjonskrav. (§ 132.1e)  
 Særlige konstruksjons- og konstruksjonskrav. (§ 132.1e)

Naboforhold. (§ 132.2) Aftent om varsel til nabo vedlegges.  
 Naboer varsles for arbeidets art og utgang.

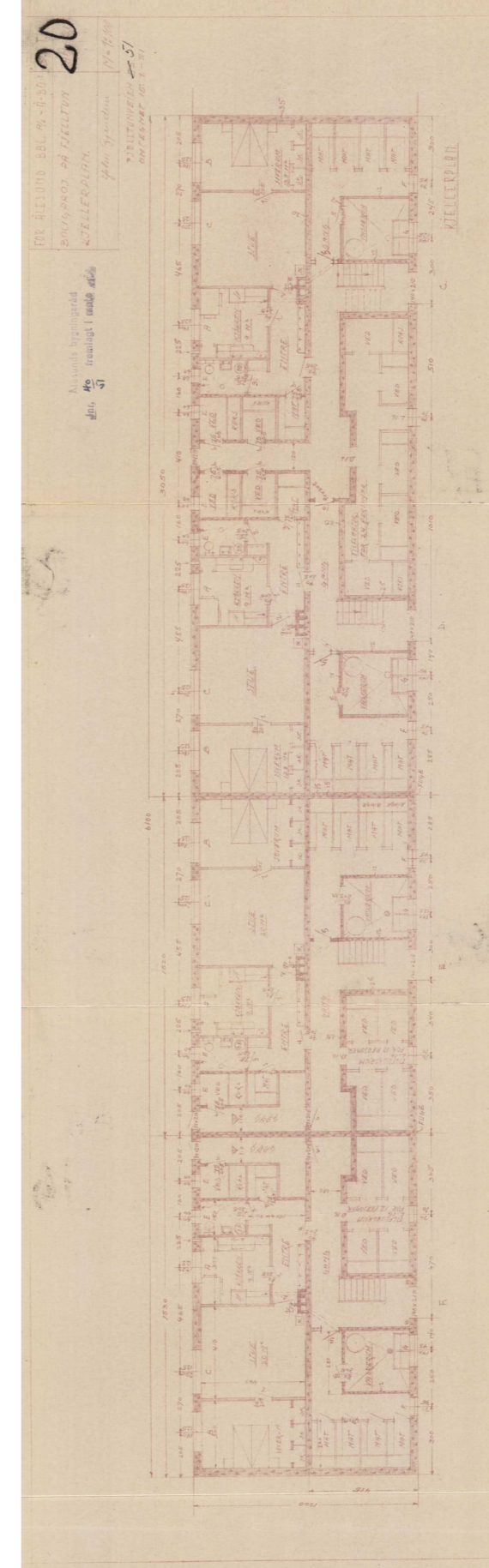
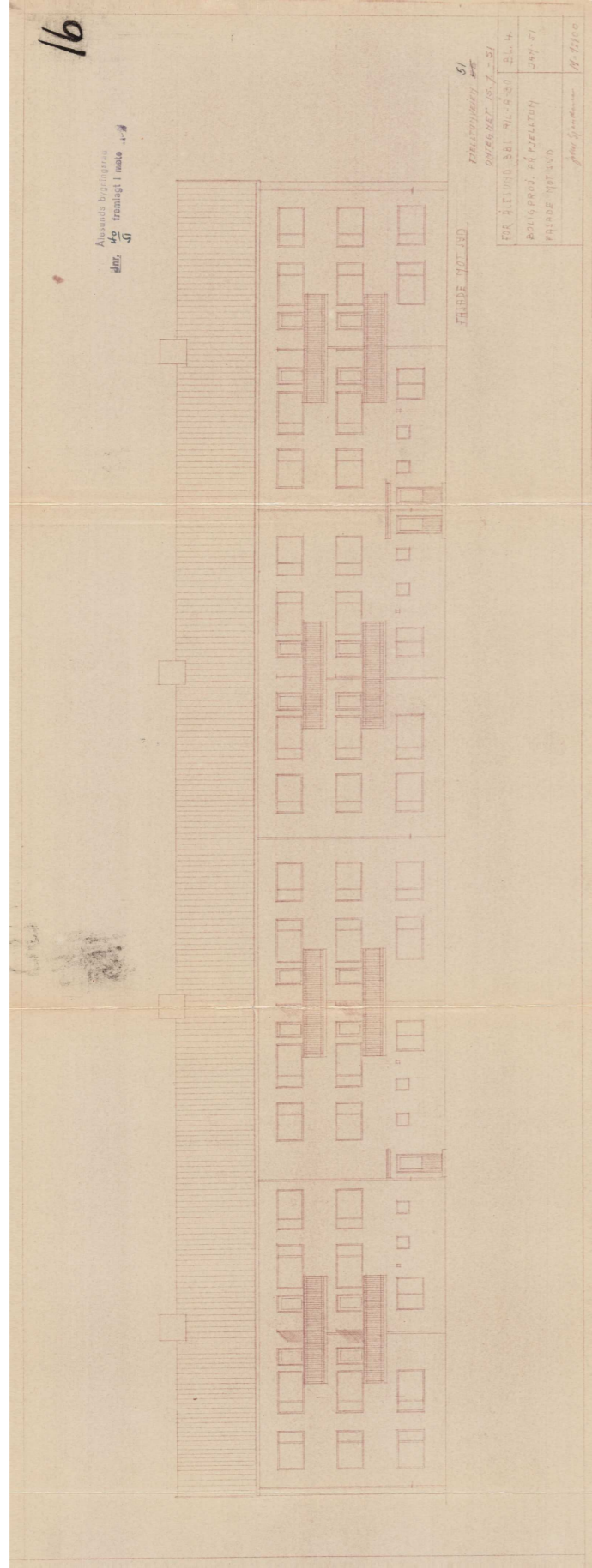
Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5)  
 § 4.

Utdødelige eller sunnheitsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)  
 § 4.

Bygningens hold. (§ 71, 114.2 og 117) Max. gesinsh. 10,70m, og max. gesinsh. 14,35m.

27/2/50 hvor da besluttet:  
 Anneldelsen godkjennes under henvisning til de nye forskrif-  
 ters kap. 20, § 1, kap. 24, § 1, kap. 26, § 1, 1 og øvrige  
 bestemmelser.  
 Bemerk 2 lag isolasjon i kjelleren - reglar for Ålesund til  
 § 81.  
 28/2/50.  
*Hanne Sangolt*  
Ålesunds bygningsråd







Journal-Nr. \_\_\_\_\_

Attest-L.Nr. \_\_\_\_\_

### Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Alesunds boligbyggelag  
 anmeldte bygningsarbeide på mark nr 51 Fjelltunvegen  
 nemlig: våningshus av tre på 2 etg. m. bolig-  
kølen i kjeller og kyller på loft

er lovmessig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 19  
12 91

Aalesunds bygningsråd  
*M. M. M.*  
 bygningssej.

Byggetillatelse etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Kommune: Alesund

Byggherre (navn, adresse): Borettslaget Fjelltunvn. 51-55.

Arbeidsgiver (navn, adresse): Alesund Boligbyggelag A/S  
H. Strømsgt. 2vA,  
6002 Alesund

Byggetillatelse er gitt for:

Bygningsbyggelsen	Flate	Etasjer	Festetid	Saksnummer
	133	169-170		

Spesifikasjon

Saksnummer	Arbeidsart	Byggets art
21/5-91	Utvidelse av balkonger.	Boligblokk

Behandlingsvedtak: Saksbeh: Arnvid Godøy Vedtaksdato: 30/5-91 Saksnr.: Del.215/91

Merknader:

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan leres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre for arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

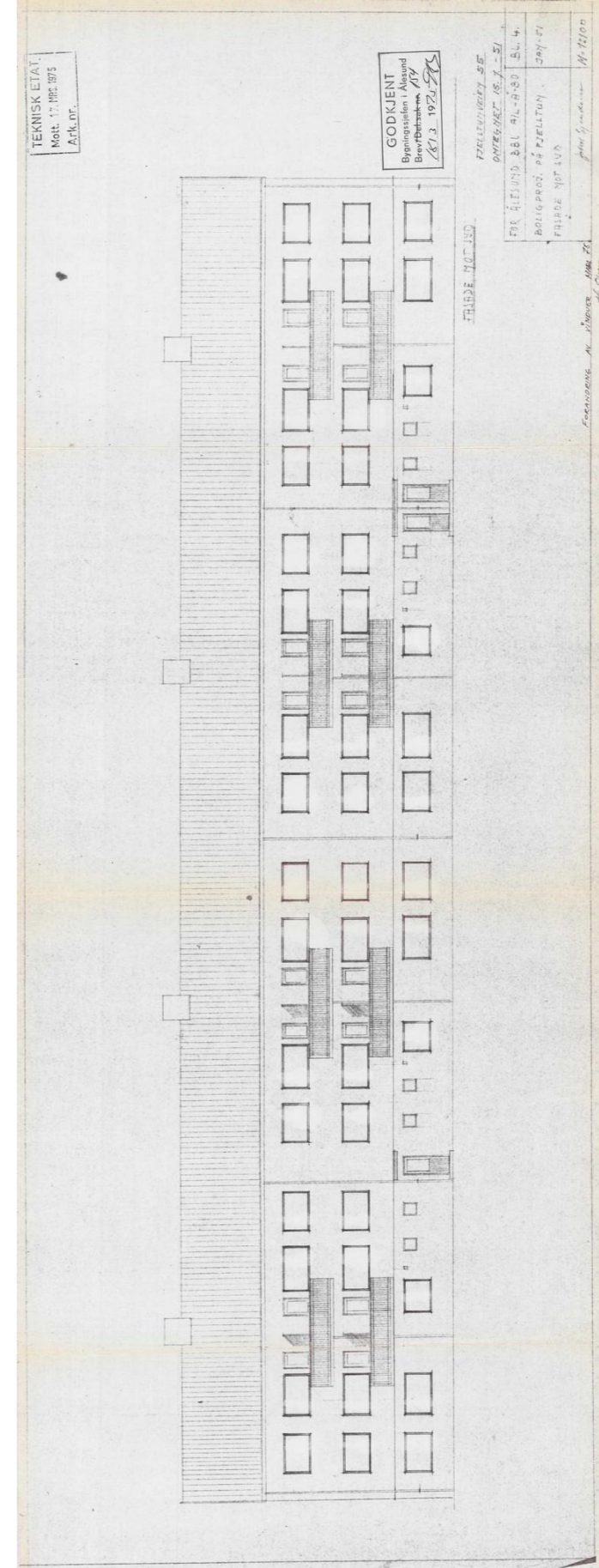
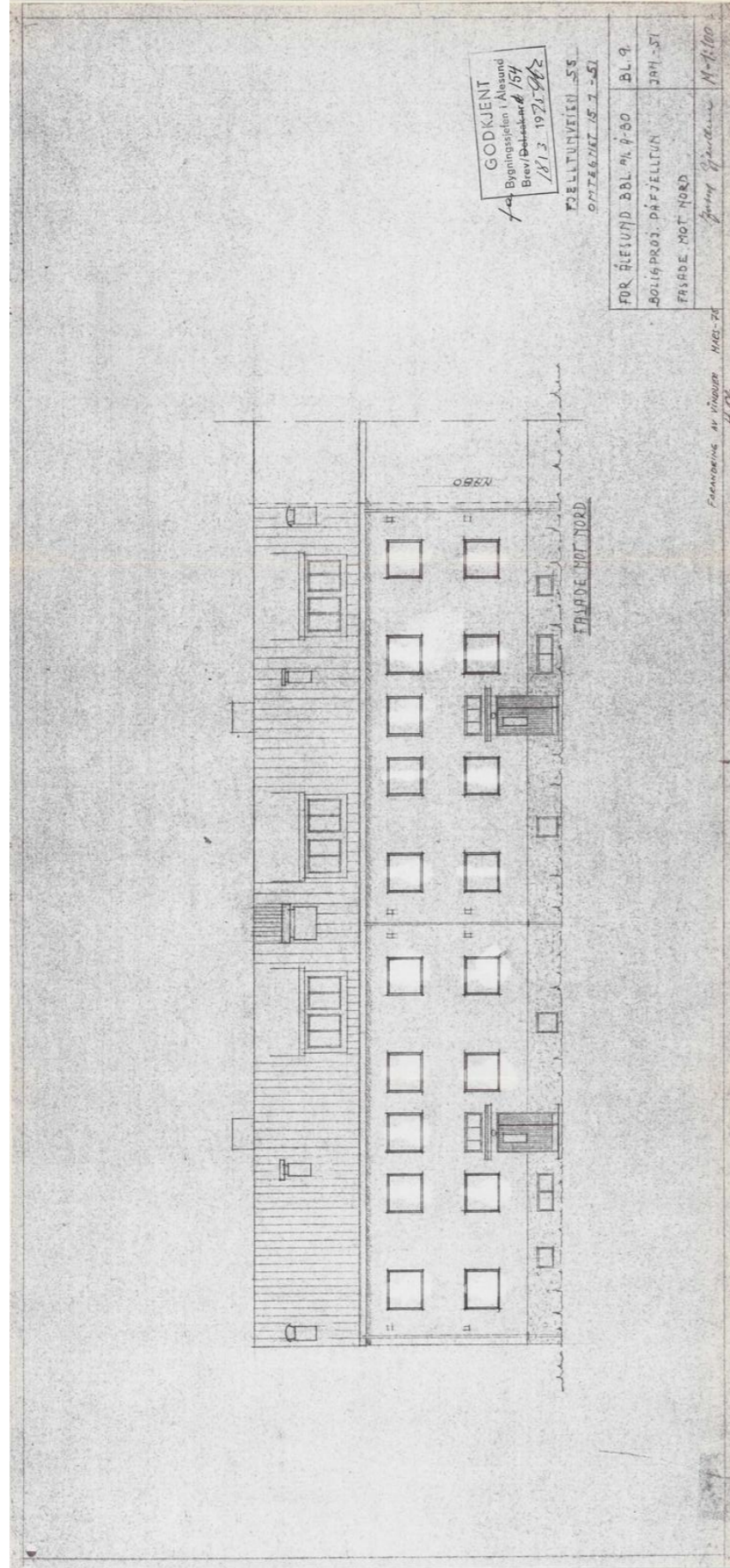
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
<u>Alesund</u>	<u>6/9-91</u>	<i>Lars Vartdal</i> Lars Vartdal avd. sjef
		<i>Arnvid Godøy</i> Arnvid Godøy avd. ing.

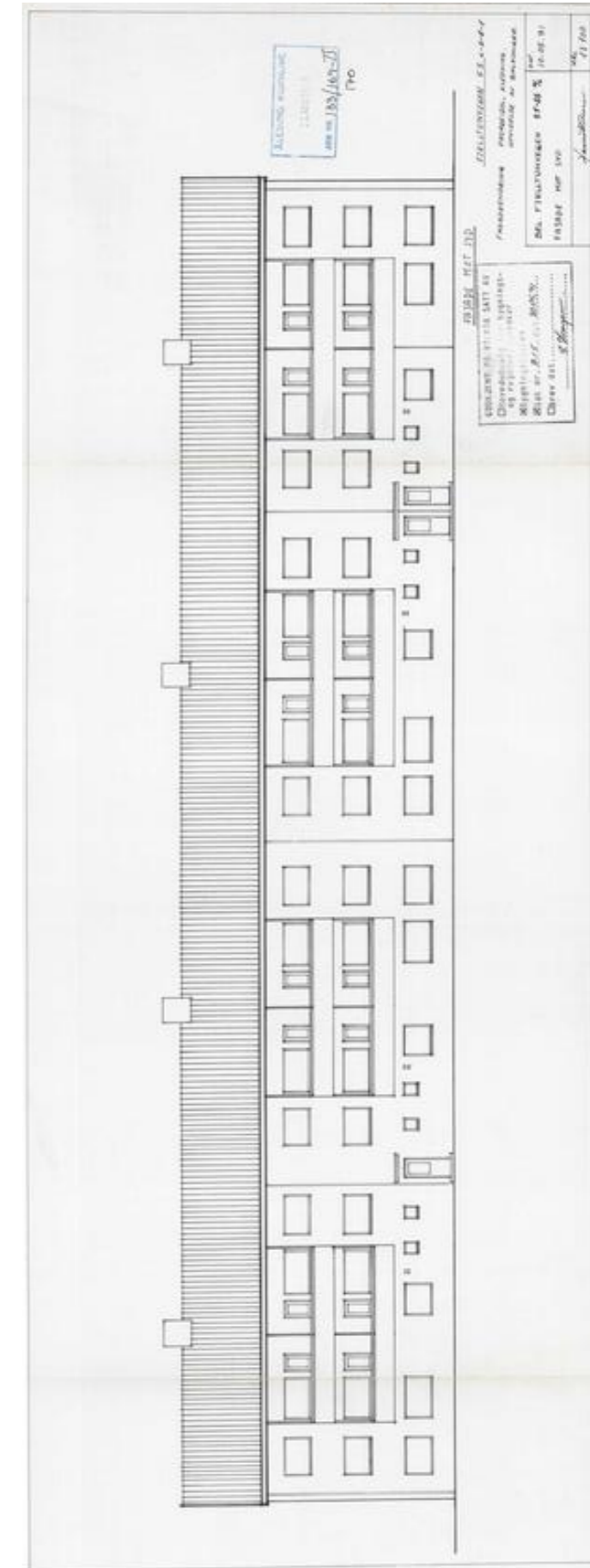
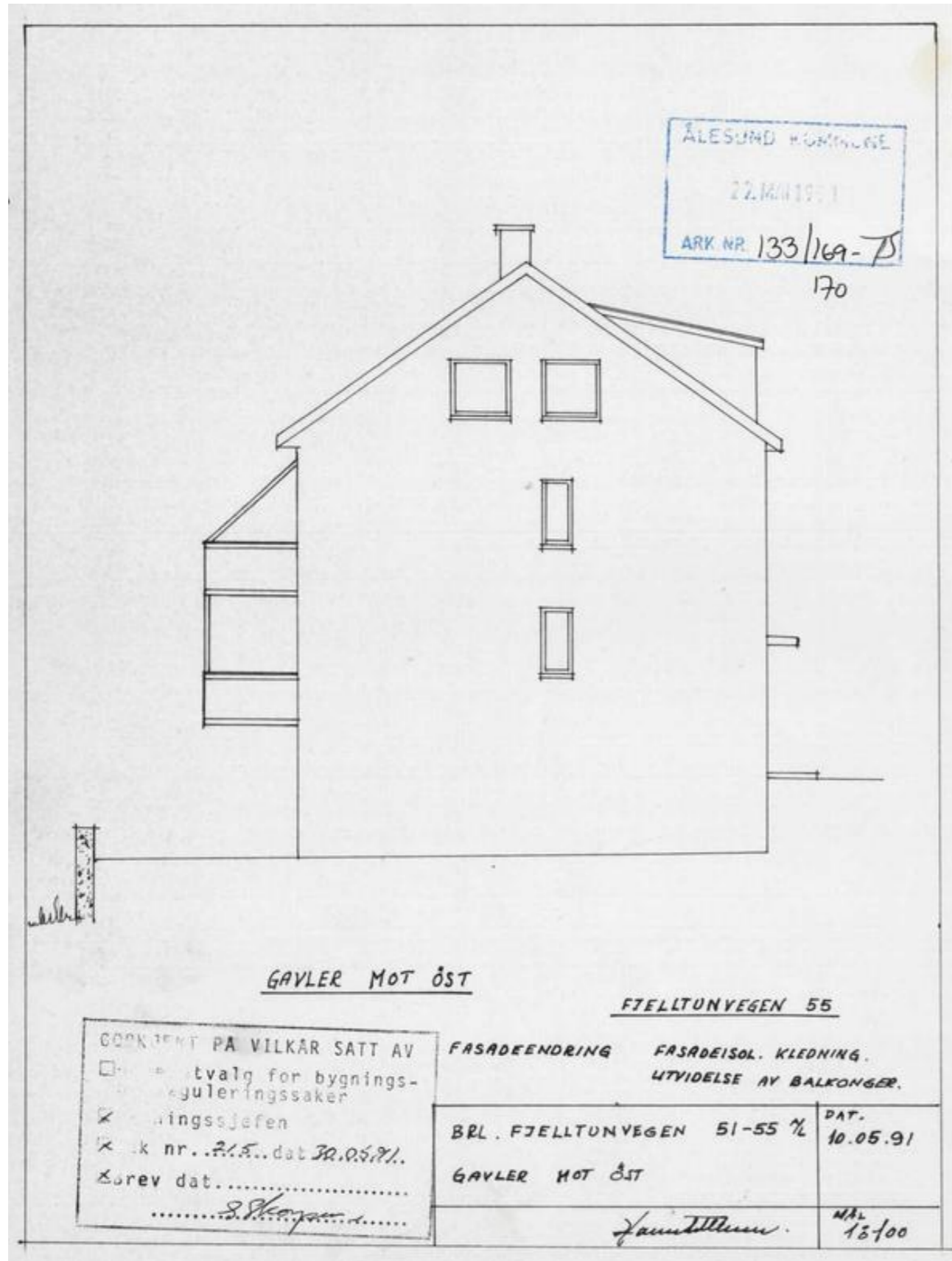
Kopi sendt til

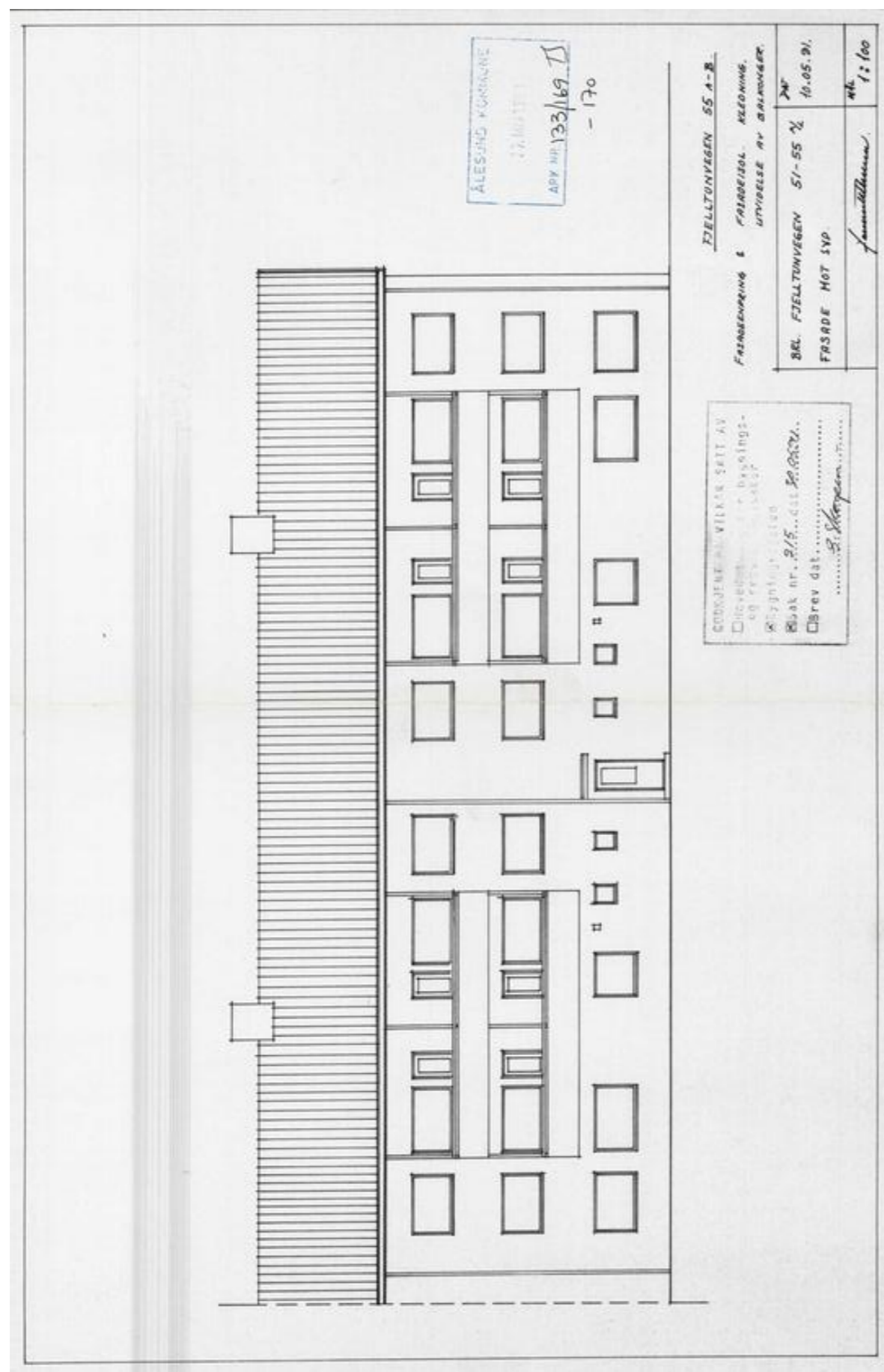
ansv. havende	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Per Kåre Olsen</u>	<u>Arnehjellen 40, 6013 Alesund</u>
<input type="checkbox"/>	<u>Arhiv</u>	
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

K-Blankett 5137 Forlag Sem & Sørensen Prokam AS, Oslo 5-90









ÅLESUND KOMMUNE  
SEKTOR FOR  
TEKNISK SERVICE

Ålesund Boligbyggelag A7L  
H.Strømsgt. 2-A,

6002 ÅLESUND

Saksbehandler:

A. Godøy

Dato:

30.07.92

Vår ref. 92/2840

**FERDIGATTEST**  
etter Plan-og bygningslovens §99 nr.1

GNR. 133 BNR. 169-170- ADRESSE: FJELLTUNVN. 51-55.  
EIER: BORETTSLAGET FJELLTUNVEGEN 51-55 A/L  
SØKNAD OM UTVIDELSE AV BALKONGER-FASADEENDRING.

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.07
Søknad av:	21.05.91
Arbeidets/byggets art:	Utvidelse av balkonger-boligblokk
Byggherre:	B/L Fjelltunvn. 51-55 A/L
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Godkjenning:	06.09.91
Ansvarshavende:	Per Kåre Olsen, Arnehjellen 40.
Byggetillatelse av:	06.09.91

Vi har besikket arbeidet i samsvar med Plan-og bygningsloven §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

*Oystein Jordal*  
Oystein Jordal  
overarkitekt

*Arnvid Godøy*  
Arnvid Godøy  
avd.ing.



OK Entreprenør AS  
Att: Egset Nils Magne  
Flatholmen 1  
6002 ÅLESUND

**Vatn og avløp**  
Saksbehandler:  
Ove Andre Grande  
Tlf. 47517363

Refnr.	Vår referanse	Arkivkode	Dato
EHAZ5143	2023/2533	133/169	01.03.23

### Gbnr. 133/169 - GODKJENT SØKNAD OM VANN- OG AVLØPSARBEID - Fjelltunvegen 51f

Viser til søknad om vann- og avløpsarbeid for gbnr. 133/169 med adresse Fjelltunvegen 51f, datert 23.02.23 for utvendig overvann til terreng. Søknaden godkjennes som omsøkt.

Ved tilknytning til kommunale ledninger og etablering av fordrøyningsanlegg i forbindelse med overvann skal rørleggerkontrollen ved virksomhet vann og avløp i Ålesund kommune kontaktes for kontroll av tilknytning og utførelse.

Tilknytninger og arbeid som gjenfylles uten kontroll/godkjenning fra rørleggerkontrollen kan kreves avdekt for inspeksjon på entreprenørens regning.

*Utførende arbeid skal utføres i henhold til gjeldende sanitærreglementet for Ålesund kommune. Godkjenningen bortfaller dersom et arbeid ikke er påbegynt innen 3 år etter at godkjenning er gitt.*

**Ved tilknytning til kommunale hovedvannledninger skal godkjent rørlegger med gyldig ADK-1-sertifikat benyttes. Øvrig tilknytninger kan utføres med gyldig ADK-1-sertifikat alene.**

Ferdigmelding av sanitæranlegg m/vedlegg etc. skal snarest etter at arbeidet er ferdig sendes til virksomhet vatn og avløp i Ålesund kommune via entreprenørportalen.

Godkjenning er gitt i henhold til sanitærreglementet for Ålesund kommune. For tiltak som er søknadspiktig etter plan- og bygningsloven må det sendes søknad til virksomhet for plan- og bygningsavdelingen.

**Arbeid på eller ved vei skal omsøkes/avklares med virksomhet for miljø og samferdsel.**

Spørsmål om saken og kontaktperson for kontroll før gjenfylling rettes til Ove Andre Grande på e-post [ove.andre.grande@alesund.kommune.no](mailto:ove.andre.grande@alesund.kommune.no) eller på tlf. 47517363.

Med hilsen  
Ålesund kommune

Ove Andre Grande  
Kontrollør/Inspektør ytre  
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	<a href="http://www.alesund.kommune.no">www.alesund.kommune.no</a>	Organisasjonsnummer: 920.415.288
---	----------------------------------	--	-------------------------------------

Side 1 av 2



### SAKSPAPIR DELEGERT SAK

### Gnr. 133 bnr. 169 og 170 - Natursteinsmur - Borettslaget Fjelltunvegen 51/55 AL - Fjelltunvegen 51/55

#### Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Per Bigseth Tlf: 70 16 26 24 E-post: <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>	ArkivsakID: JournalID: Arkiv: 16/5562 2016060807 GBR - 133/169, GBR - 133/170	Avgjøres av:
---	---	--------------

#### Behandling:

Delegasjonssaksnr: 672/16	Dato: 05.09.2016
---------------------------	------------------

#### Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 31.08.16 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

**Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.**

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

**Saksopplysninger:**

Beliggenhet: Bydel nr.: Grunkrets nr.:  
 Adresse: Gnr. 133 Bnr. 170  
 Søknad av: 31.08.16  
 Tiltakets art: Etablering av støttemur/naturstein.  
 Tiltakshaver: BL Fjelltunvn.51/55  
 Ansvarlig søker: UFO

**Vurderinger:**

Søknaden gjelder etablering av støttemur, utfylling og asfaltering for parkeringsareal, slik vist på vedlagt situasjonsplan og skisse.  
 Tiltaket er i seg selv relativt enkelt og bygningsmyndigheten tilrår at søknaden godkjennes.

Ansvarsforhold:

Ansvarlig prosjekterende og utførende er UFO Entreprenør AS.

Lars Roger Lundanes  
 konst. plan og bygningsjef

Anne Laura Rasch Haugen  
 konst. fagleder

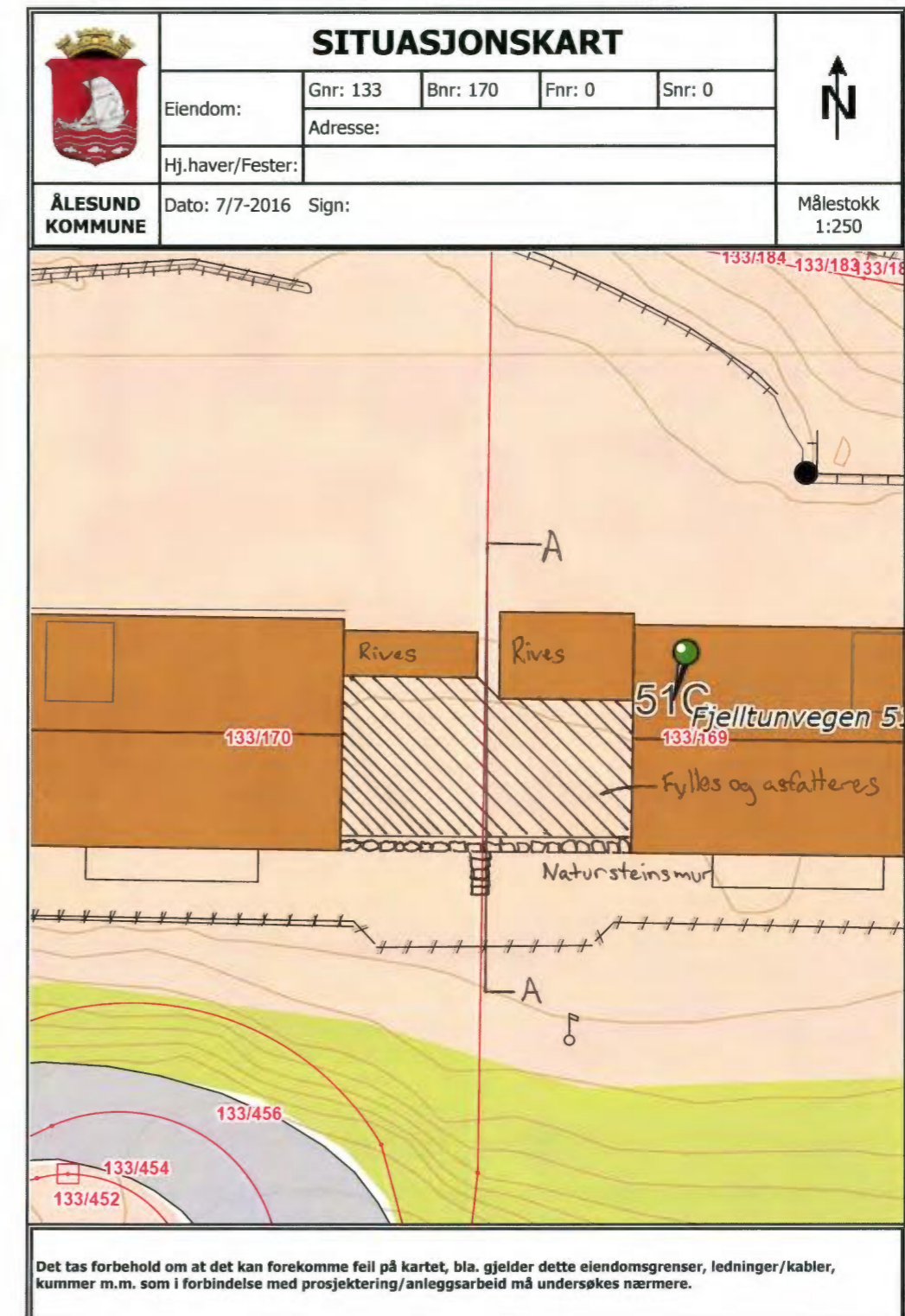
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

2

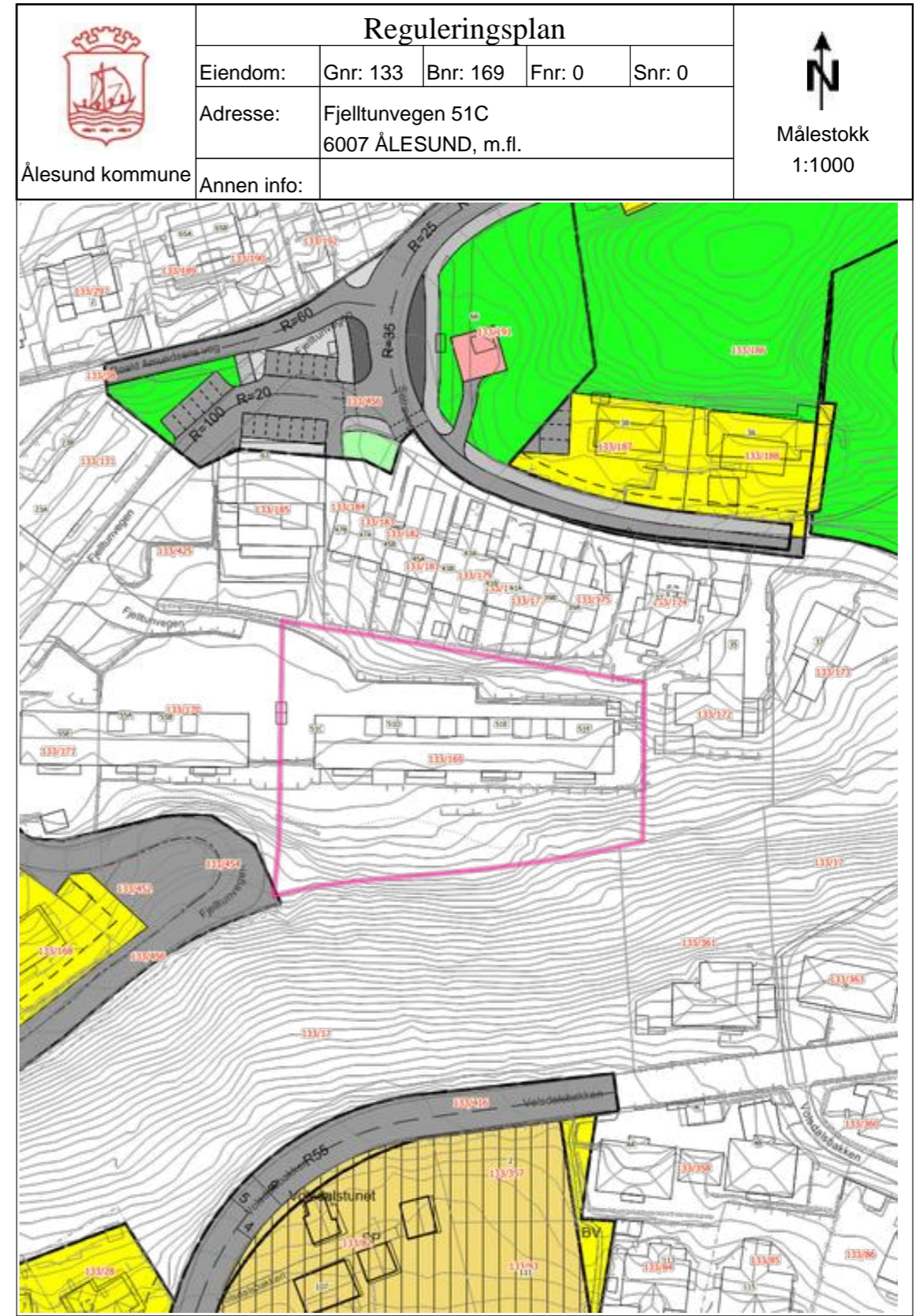
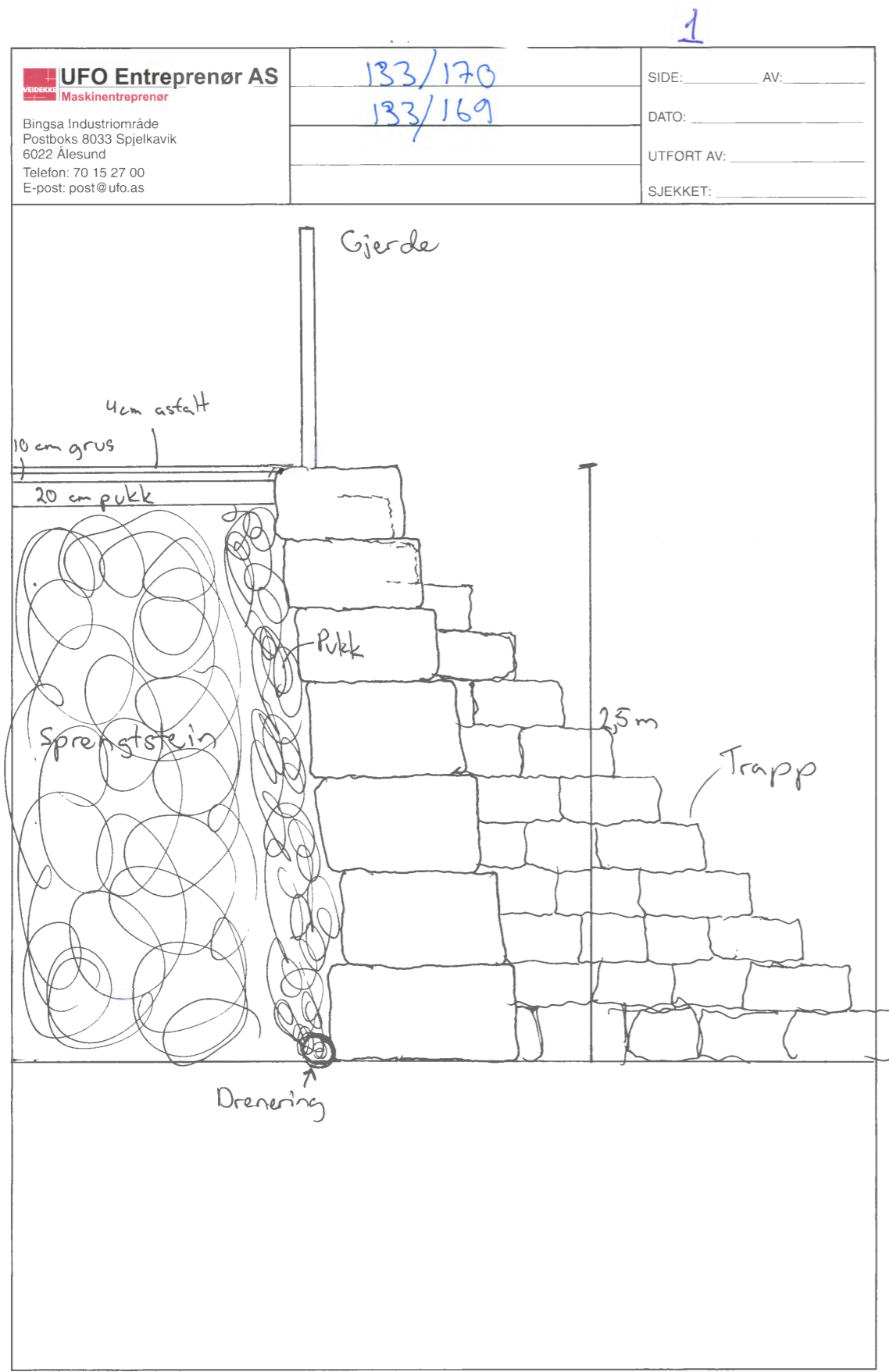
Utskrift

Side 1 av 1

2



<https://kartserver.esunmore.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?Left=354961.8...> 07.07.2016



02.07.2025 13:27:48 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Boligområde
Garasje	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Parkeringsplass	Bussholdeplass
Offentlig friområde	Park	Kommunalteknisk virksomhet
Annet spesialområde	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

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			

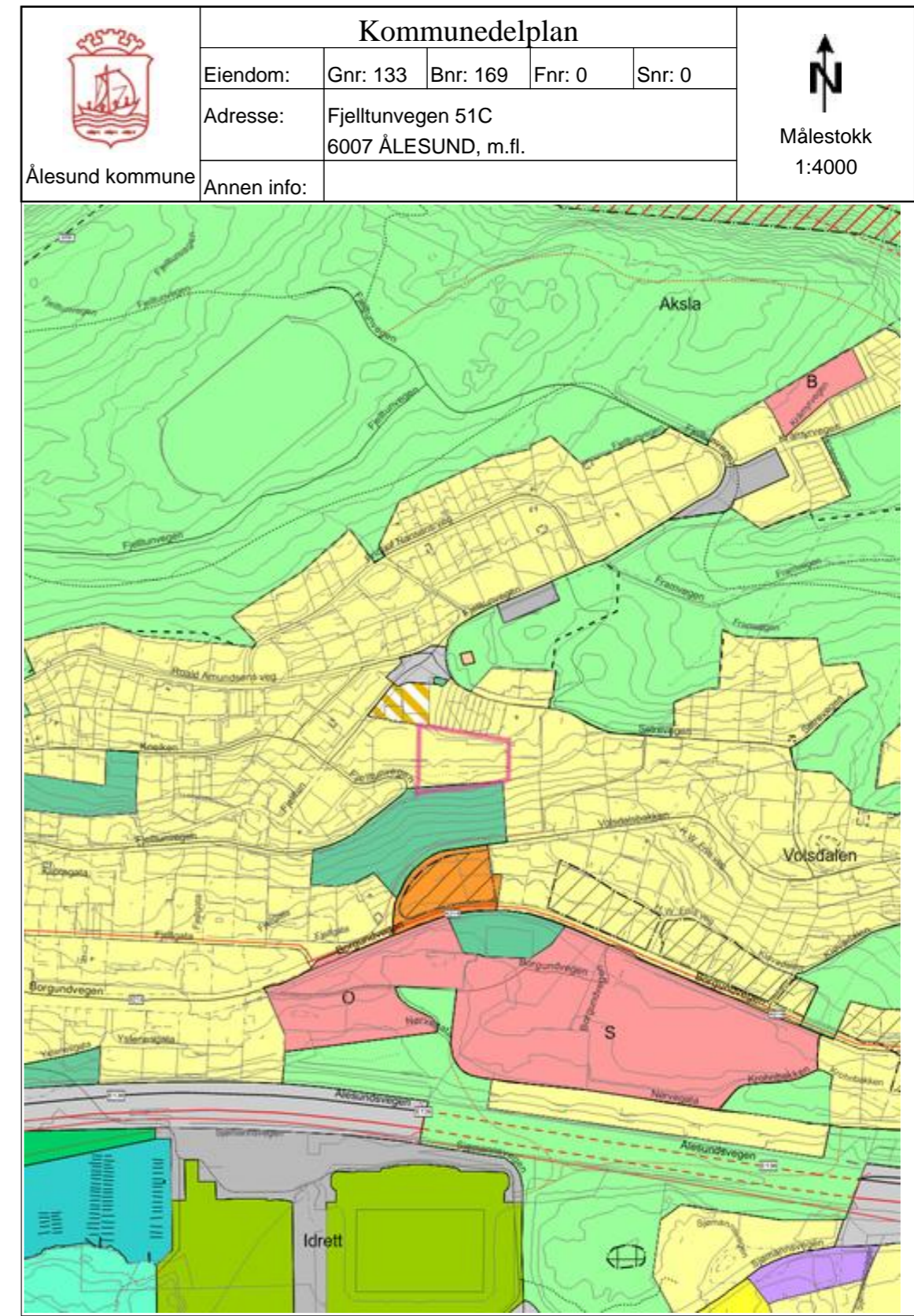
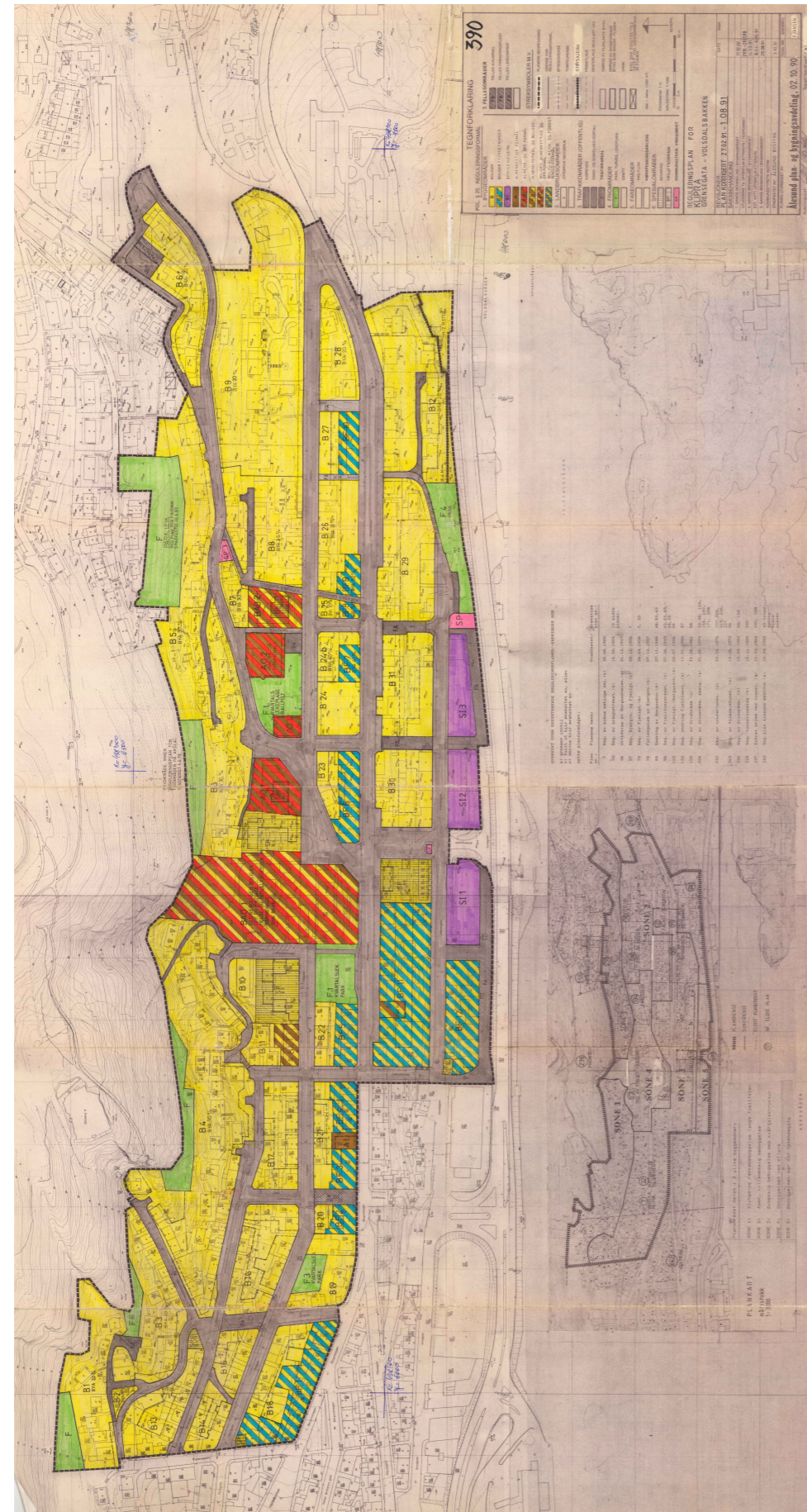
Tegnforklaring Vann og Avløp  
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
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	



02.07.2025 13:27:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg
Frittstående mur	Loddirett mur	Skjerm
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Takkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet	Idrettsanlegg	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Blågrønnstruktur	Friområde	Blågrønnstruktur
Småbåthavn		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p><i>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.</i></p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p><i>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.</i></p>				
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart				
<b>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager			
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer			
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering			
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter			
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole			
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal			
<b>F</b> Forretning				



Attestert kopi av dok.nr. 2005/2391/58  
Attesteringsstidspunkt 2025-07-09 10:16

Side 1 av 2



Alesund 30.01.05

**Gjensidig grunneiererklæring****Vannledning**

Eier av bolig Fjelltunvegen 55 e, gnr.133 brnr. 171 (133/171), Solfrid og Helge Haaseth, og Borettslaget Fjelltunvegen 51/55 A/L, gnr, 133 brnr. 169/170 (133/169-170), v/formann, har i h.h.t. avtale, planlagt og anlagt ny felles vannledning, 63 mm. Vannledningen er lagt av autorisert rørlegger Kjell Wangberg Larsen A/S og kostnadene for dette arbeidet er delt i h.h.t. antall leiligheter på eiendommene.

Den felles vannledningen går fra kommunal tilkobling i "gamle" Fjelltun, vest for inngangsport til Fjelltun 10, og følger videre gammel kloakkledningstrasse for 133/171, til felles fordelingskum, som er anlagt på eiendommen 133/171. Her fordeles vannet med egen inntaksledning for 133/171. Vannledningen til 133/169-170 går videre under felles grensemur og østover til østre boligblokk. Ved fordelingskummen på 133/171, er det montert stoppekran på begge gren, dette for at eventuelle reparasjonsarbeider kan foregå uavhengig for hver enkelt eiendom. Kostnadene på fellesledningen ved senere reparasjoner/vedlikehold, og eventuelle skader under arbeidet fordeles også i h.h.t. antall leiligheter på hver av eiendommene.

**Avløp.**

133/171 har anlagt ny avløpsledning og ny avløpskum/stakekum, adskilt fra inntaksledningen for vann. Den nye avløpsledningen er lagt østover, under felles grensemur med 133/169-170, og på sydsiden av deres forstøtningsmur. Den er tilkoblet kommunal avløpsledning som går under vestre boligblokk 133/169-170. Kostnadene med ny avløpsledning er i sin helhet dekket av eiendom 133/171.

Eier av (133/171) har rett til å utføre reparasjoner/vedlikehold på den del av avløpsledningen som ligger på eiendommen 133/169-170. Likeså har 133/169-170 rett på å utføre reparasjoner/vedlikehold på den del av vannledningen som ligger på 133/171 sin eiendom (øst for fordelingskum). Kostnadene med dette arbeidet skal hver av partene dekke selv.

Eier av Fjelltunvegen 55 e Gnr. 133 Brnr. 171 - SNR. 1-2-3-4-5

*Solfrid Haaseth*  
Solfrid Hoem Haaseth

*Helge Haaseth*  
Helge Stavik Haaseth

Borettslaget Fjelltunvegen 51/55 A/L v/formann

*Ashjem Nesvik*  
Ashjem Nesvik

*Børge Amdam*  
Børge Amdam



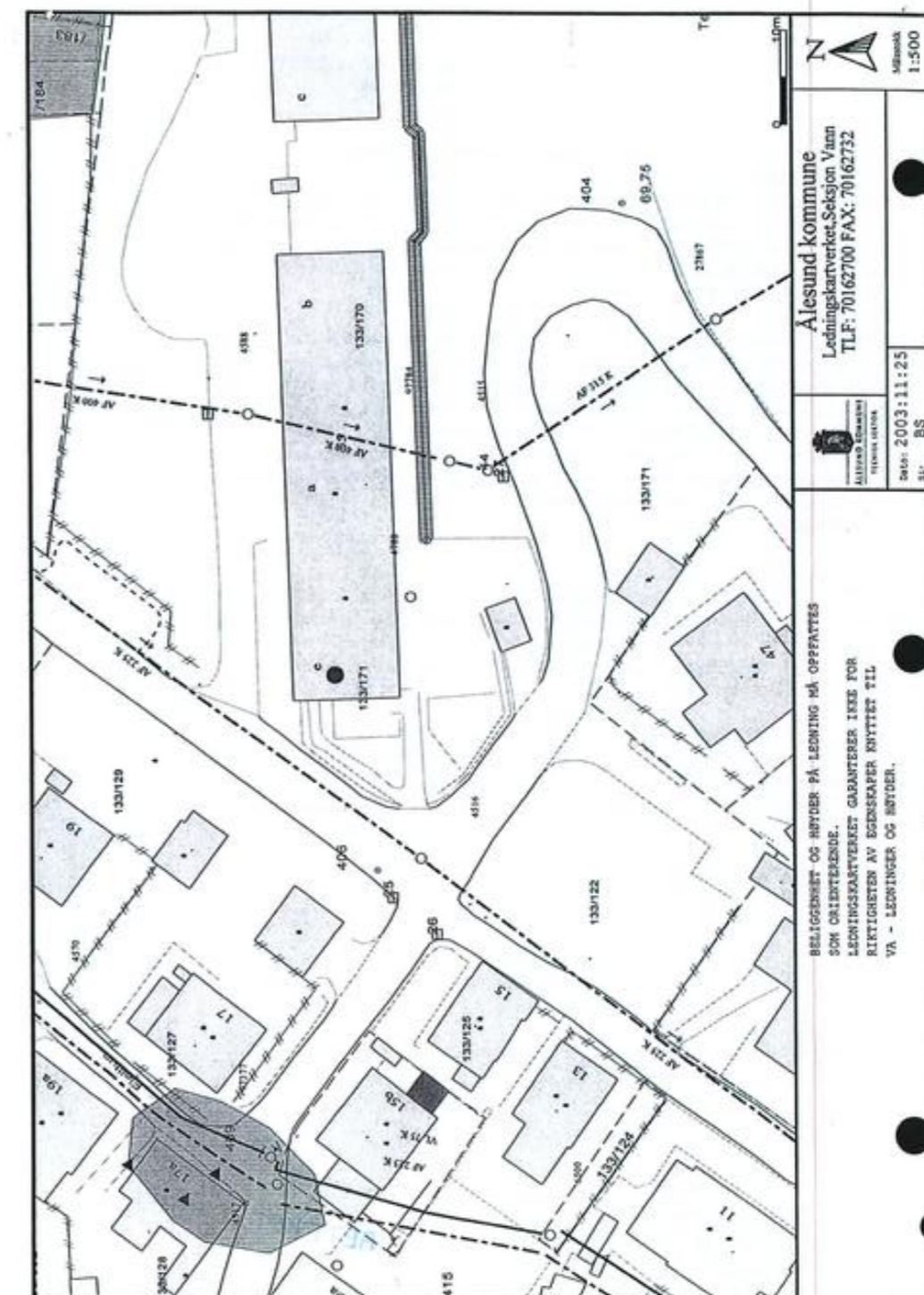
Doknr. 2391 Tinglyst. 18.02.2005 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPPI BEKREFTES



Attestert kopi av dok.nr. 2005/2391/58  
Attesteringsstidspunkt 2025-07-09 10:16

Side 2 av 2



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

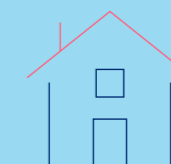
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Fjelltunvegen 51D, 6007 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 169, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260118  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Inge-André Godø**

Eiendomsmegler / Salgsleder /  
Partner  
464 13 190  
inge@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

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