

PROAKTIV

Strøkent nært
sentrum

Nytt bad, finpusset kjøkken og
nye innvendige overflater

FJELLGATA 80C





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

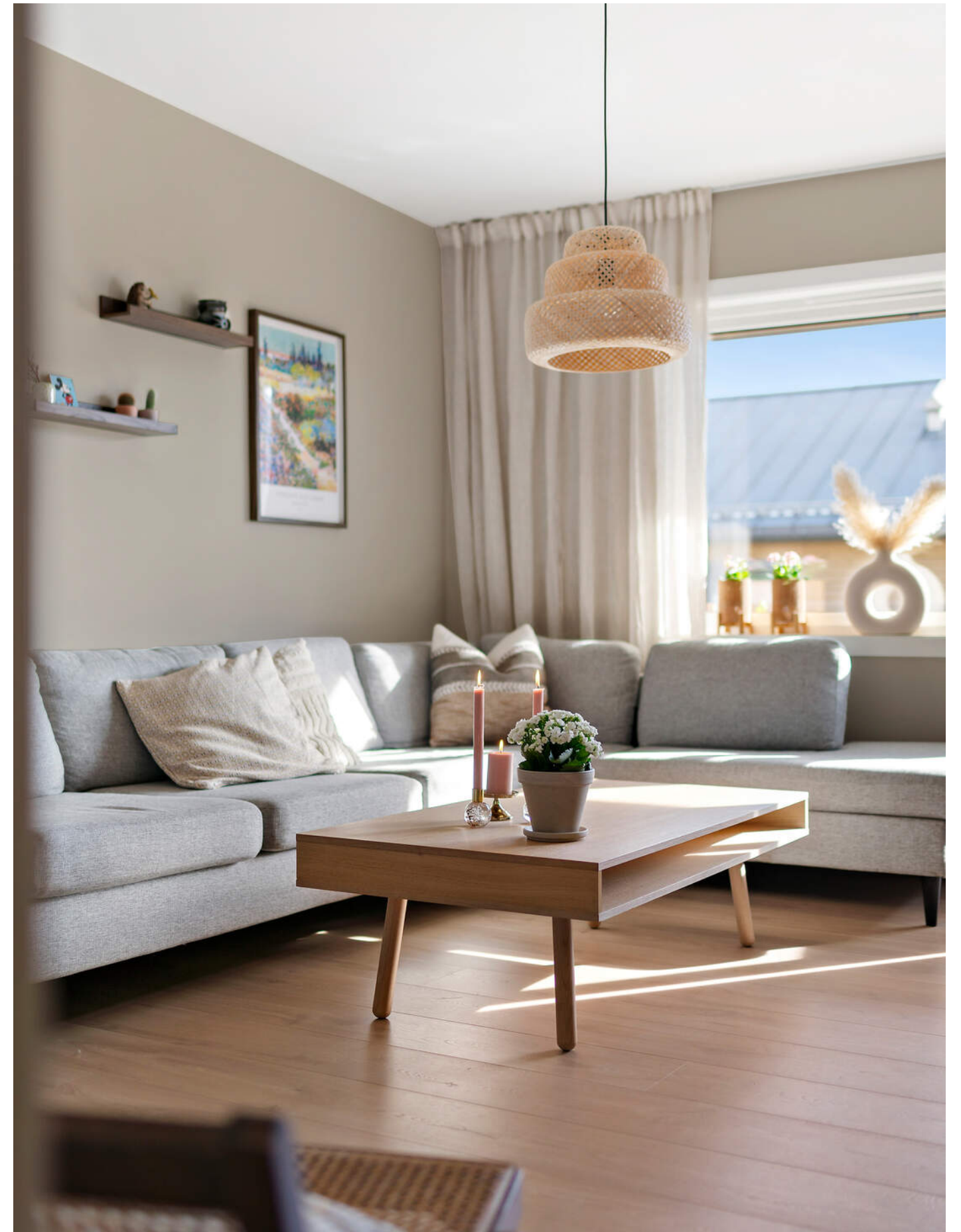
- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjellgata 80C, 6007 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 133, bnr. 119, andelsnr. 25, org.nummer 955361067 i Borettslaget Øfstisvingen AI

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 201.930,-

Totalpris: 3.612.320,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1959

Rom/soverom: 4/2

BRA: 76 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl. mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 850,- inkl. mva. per år for bil nummer 2 - ifølge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomt: 1498.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.499,-

Felleskostnader inkl.: Nedbetaling av fellesgjeld, internett (fiber), TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift/vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Energimerke: Energiklasse:D..

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	116		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Oppusset 3-roms i høy 1. etasje med totalfornyet bad, fornyet kjøkken, helsparklede vegger og nye tiltalende laminatgulv.

Leiligheten i Fjellgata 80C fremstår som appellerende og moderne med strøkne overflater, mye naturlig lysinnslipp og lite slitasje. Innvendig er leiligheten fornyet i 2025 og utvendig er det i perioden 2010-2025 gjort omfattende oppgraderinger. I høy 1. etasje ligger du med lite støy fra Fjellgata og en praktisk balkong mot sør som sørger for mye lys, gode solforhold og noe utsikt mot vest. Her er det parkeringsmuligheter rett utenfor ytterdøren og tre boder er praktisk å ha til både ski og det som etterhvert blir sommerdekk. Badet er totalfornyet med ny sluk, ny membran, nye rør og nytt tettesjikt og kjøkkenet er fornyet med malte fronter, nye håndtak, nye hvitevarer og ny benkeplate. Soverommene

ligger skjermet for hverandre og ellers er det gode opphengsmuligheter i gangen. Velkommen!

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin 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 tomtesalg. 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.



KLIPRA

Kommune: Ålesund / Område: Klipra

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

Klipra har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

I Fjellgata er det lettvint å bo. Det finnes barnehage og barneskole ikke langt fra eiendommen, det finnes busstopp og det finnes dagligvarebutikker.

Fra du går ut døren hjemme det tar ikke lenger enn maks ti minutter å spasere til byen på lite trafikkerte gater. I sentrum får man unnagjort alle gjøremål, enten det er grillribber fra Hole eller frisørsalongen som kaller. Det er også kort vei til et mangfoldig idrettstilbud, herunder turnhall, Sunnmørshallen og Color Line Stadion.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Sundgata, bare 800 meter fra leiligheten. Er det ønskelig med ytterligere



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Klipra øst	2 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Sundgata	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Ålesund Storsenter	16 min 🚶
🏠 Vitusapotek Ålesund Storsenter	16 min 🚶

SPORT

⚽ Volsdalen skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
⚽ Turnhallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	10 min 🚶
🏊 Delta Aktivt	13 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



servicetilbud finnes dette også like ved - Ålesund Storsenter, Kremmergaarden og Ålesund sentrum har det meste en kan tenke seg av servicetilbud. Her er det apotek, vinmonopol, dagligvarekjeder, klesbutikker, bokhandel, såvel som et godt utvalg av spisesteder. Videre er det cirka 12 minutter med bil til AMFI Moa.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Bare tjue meter fra eiendommen går bussen som tar deg i

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

retning Moa via NTNU og NMK, eller til sentrum og Ålesund rutebilstasjon. Videre er det bussruter til både Fjelltun, Larsgården og Lerstad herfra. Det tar cirka 15 minutter med bil til Ålesund Lufthavn Vigra.

Skal man vise seg frem er Volsdalsberga et populært område. Her kan man vise seg frem med sandvolleyball-ferdighetene, stupeferdighetene eller bomba fra 10-meteren. Et fint rekreasjonsområde hvor det kan være fint å ta seg en liten rusletur en søndags formiddag. Videre er Aksla et yndet sted for nye rekorder i høyden. Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

På Aksla tar gruslagte stier deg mot sentrum eller Gangstøvika og bak fjellet for kupert terreng med uendelige valgmuligheter. Hva med å ta turen opp til Rundskue? Legg inn noen intervaller på Aksla. Eller slå ny rekord opp Fjellstua-trappene.

For de treningsglade som ønsker å benytte seg av treningssenter er det flere alternativer i nærområdet. Fra eiendommen er det cirka 800 meter til Sporty i Sundgata, som tilbyr frivektstrening og saltrening. Det er også kort vei til



Nivas som tilbyr nyinnredede treningslokaler med boksering og moderne treningsapparat.

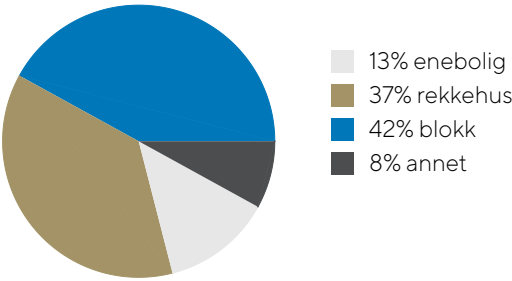
Ålesund sentrum byr på en rekke gode spisesteder. En utepils på Bryt, en pizza på Anno eller bacalao på XL. Her har Ålesund virkelig fått på plass en rekke gode alternativ, og noe for alle! Polarbjørn, Apotekergata no 5. og Vino bar er flotte plasser for en bedre middag, en avslappende kveld eller noe midt imellom.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg, blokker og sentrumsbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	6 min 2.4 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	5 min 2.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	2 min 0.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.3 km
Fjelltun barnehage (1-5 år) 42 barn	14 min 1 km



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 punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL FJELLGATA 80C

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

Tomtestørrelse

1498,90 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau lang Fjellgata mot nord. Langs østre del av eiendommen er det asfaltert vei ned til en felles uteplass sør for bygget, med sitteplasser og enkelt lekeutstyr.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Dette er en leilighet i en boligblokk fra 1959. Det har vært utført mye fornying og vedlikehold etter byggeåret. Blant annet ble fasadene fornyet i 2010, ytterdørene byttet i 2015, nye røykrør i pipene i 2018, taket ble lagt om i 2019, vinduene/verandadørene ble byttet i 2025 og deler av felles avløpsrør ble fornyet i 2026. Innvendig ble leiligheten fornyet i 2025/2026. Da ble badet fornyet inkl. sluk og tettesjikt, det ble lagt nye vann- og avløpsrør, oppgradert el-anlegget og generell overflateoppussing.

Grunnmuren er av betong, pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av betong med utfyllende bindingsverk, utvendig kledning av fasadeplater. Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lags isolerglass. Verandadøren har karmen og dørblad av tre med utvendig aluminiumskledning, vindusfelt med tre isolerglass. Ytterdører av aluminium med vindusfelt. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med metallplater. Det er en utkraget

balkong med ramme av stål foran leiligheten mot sør. Denne har tremmegulv av terrassebord og rekkverk av metall og fasadeplater. Det er levegger med fasadeplater og glassfelt.

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 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er en sprekk i en ildfast stein inne i ovnen.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og



SYDVENDT VERANDA

Leiligheten ligger i en høy første etasje med en svært hyggelig overbygd veranda.



HER KAN SOLEN NYTES
FRA TIDLIG MORGEN TIL
SENT PÅ KVELD



har derfor usikker fremtidig funksjon.

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:

- Rør-i-rør system for tappevann
- Fordelingsskap på bad
- Stoppekran i fordelingsskap
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer
- Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjeller
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer
- Smart-styring av avtrekk på bad, varmekabel og panelovner
- Innfelte downlights over badet
- Røykvarslere og håndslukker
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Porttelefon med døråpner
- Mulighet for lading av elbil

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har bodd i leiligheten siden 01.07.2025, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Tilstandsrapport fra 2025 (tidligere selger) avdekket eldre sluk av støpejern uten klemring, kun naturlig ventilasjon, feil fall til sluk og sprekk i fliser. Utbedret i senere tid med renovasjon av bad.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt røropplegg på bad i 2026 utført av faglært: (Bravida Rør): Ifm oppussing av bad har rørlegger har byttet røropplegg i leilighet, etablert vannfordelingsskap og byttet ut gammelt støpejernsrør med nytt avløp av plast. Dokumentasjon er opplastet Boligmappa. I tillegg ble det utført arbeid med membran, støp og flislegging i 2026 utført av faglært (Mur & Badservice AS): Støping, smøring av membran og flislegging utført av Mur &

Badeservice. Det er lagt fliser med oppbrett frem til baderomspanel. Dokumentasjon opplastet Boligmappa. I tillegg ble det utført arbeid med det elektriske anlegget på bad i 2026 utført av faglært (selger): Varmekabler og elektrisk opplegg på bad er montert selv, men undertegnede er elektriker og har dokumentert etter DSBs artikkel om "Elektrikerarbeid i egen bolig". Dokumentasjon er opplastet Boligmappa. I tillegg ble det utført arbeid med baderomsmøbel og panel i 2026 av ufaglært: Montering av baderomspanel ble gjennomført sammen med snekker på dugnad, samme gjelder montering av baderomsmøbler, gipsing av tak og maling av tak..

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, bytte av tak i 2019 utført av faglært (Vidar Godø AS): Tidligere salgsoppgave opplyser om at tak ble byttet i 2019 av borettslaget. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. I tillegg ble det utført arbeid på fasade i 2000 utført av faglært (Profil Fasade AS): Tidligere salgsoppgave opplyser om at fasade ble byttet i 2000. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. I tillegg ble det utført arbeid med nye vinduer og balkongdører i 2025 av faglært (Græsdal Glass): Utskifting av vinduer og balkongdører. Samt beslag rundt dører og vinduer. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. I tillegg ble det utført arbeid med lekkasje i takrenne i 2026 utført av faglært (Vidar Godø AS): Lekkasje i takrenne mellom selgers leilighet og naboileilighet. Reparer i sommer 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. I tillegg ble det utført arbeid med ytterdører i 2015 utført av faglært (usikker på firma): Tidligere salgsoppgave opplyser at ytterdører ble byttet i 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja. Tidligere selger opplyser om at borettslaget har montert EPS i kjeller, men svarer også "nei" på dette spørsmålet. Ved å svare "nei" er det ikke mulig å komme med beskrivelse.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid med oppgradering av elektrisk anlegg i 2025 av faglært (selger (elektrikerarbeid i egen bolig)): Ved oppussing av leilighet ble det oppdaget eldre elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk. Det ble derfor foretatt en oppgradering av deler av det elektriske anlegget. Utskifting av kabler, etablering av nye kursavganger, flere stikkontakter, komfyrvakt, elektrisk avtrekksvifte på bad, varmekabler og elektrisk oppgradering av bad. Mer detaljert informasjon finnes i samsvarserklæring opplastet i Boligmappa og vedlagt i sikringsskap. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. I tillegg ble det utført el-kontroll i 2023 utført av faglært (Mørenett): Tidligere salgsoppgave opplyser om at det ble gjennomført el-kontroll av Mørenett 26/1-2023. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Som tidligere beskrevet, eldre avløpsrør av støpejern. Gammel sluk og kobberrør med ventiler som trengte utskifting.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Bravida Rør): Totalrenovering av vannrør inne i leilighet fra gren i kjeller. Utskifting av avløpsstamme opp mot nabo over. Etablering av vannfordelingsskap på bad. Renovering av bad, installasjon av nytt toalett. Fullstendig dokumentasjon er opplastet Boligmappa.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, vedovn ble midlertidig demontert i forbindelse med oppussing for å kunne sparkle og legge nytt gulv. Samme vedovn ble satt tilbake på samme sted og i samme røykinnføring. Ingen endring av pipe eller ildstedets plassering.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Egenerklæring fra tidlige selger opplyser: "Har vært mus i den andre blokka". Nåværende eier har ikke fått opplysninger eller erfart at at det har vært eller er skadedyr på eiendommen.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja. Se pkt over, egenerklæring fra tidligere selger.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja. Nåværende eier har gjennomført omfattende oppussing som innebærer gipsing, demontering og montering av innervegg, sparkling, maling av vegger, dører, opretting av dører som henger, listing, legging av gulv, overflateoppussing av kjøkken samt installasjon av nye hvitevarer (eks. oppvaskmaskin), komfyrvakt, renovasjon av bad.



HYGGELIGE FELLESOMRÅDER

Nedenfor leiligheten er det benker, lekeapparat og klesstativ til alles bruk.



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, bad og to soverom.
Det er en bod på loftet og to i underetasjen som følger med leiligheten.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

1. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 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.

Ikke målbare arealer

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren og en bod på loftet. Kjellerbodene har totalt ca. 6 kvm BRA-e. Loftsboden har ikke målbart areal grunnet skråtak og liten romhøyde. Loftsboden er beskrevet med 12 kvm. ALH/gulvflate for å synliggjøre dette arealet. Loftsboden, ALH, er ikke medregnet i boligens bruksareal.

Standard

Velkommen til Fjellgata 80C - en super sentrumsnær leilighet i høy førsteetasje med to soverom, overbygd balkong og nye

overflater.

Leiligheten er innvendig omfattende oppusset i 2025-2026 og utvendig har borettslaget god kontroll med henholdsvis nye fasader i 2000, nye ytterdører i 2015, nytt tak i 2019, nye vinduer og verandadør i 2025 og ny avløpsstamme i 2026.

Fra du parkerer bilen i Fjellgata eller går av bussen i Borgundvegen ønskes du velkommen til et ryddig borettslag med innbydende fellesområder. Noen få trappetrinn opp fra inngangspartiet og du kommer straka vegen inn i den appellerende leiligheten.

Leiligheten har en praktisk planløsning og mye naturlig lys. Leiligheten har vindusflater mot både sør og nord og selger har åpnet ytterligere opp for å øke mengden naturlig lys.

Gangen har opphengsmuligheter i innsparring og videre ledes du til stuen til venstre. Her er veggene og himlingen helsparklet og malt, og det er nye moderne laminatgulv. Det er laget til spilevegg og ildstedet fungerer ypperlig når vinteren kommer. Tv- og internett er inkludert i felleskostnadene og forsterker det enkle livet som kan leves her.

Kjøkkenet har malte fronter, nye håndtak, sprutsikre plater over benkeplaten og nye hvitevarer. Det elektriske er samtidig oppgradert og gjør at julemiddagen kan tilberedes her. Et fint helhetlig uttrykk og en koselig atmosfære skapes her når retro kombineres med det moderne preget.

Badet er totalrenovert og har ny sluk, nytt tettesjikt, ny membran, nye varmekabler, ny avløpsstamme og nye fliser. På



PRAKTISK PLANLØSNING

I tillegg er det to boder i kjeller og en bod på loftet som følger med denne leiligheten.





veggene er det laget til med baderomsplater. Dusjnise med vegg, vegghengt toalett, servant med fin oppbevaring og høyskap i tilsvarende utførelse.

Leiligheten har to soverom, ett mot nord og ett mot sør. Hovedsoverommet ligger mot sør og har god plass til dobbelseng, nattbord på hver side og et ekstra skap som kommer i tillegg til skyvedørgarderoben som er etablert der. Gjestesoverommet ligger mot nord og har plass til en 150-seng og en skrivepult eller lignende.

Med utgang fra stuen har du enkel tilkomst til den overbygde balkongen som ligger sørvendt. Her får du utsiktsglimt mot vest og her kan du enkelt holde følge med cruiseanløpene og julestjerna på Sukkertoppen. Ellers gode solforhold hele året.

Det medfølger to boder i kjelleren og en på loftet. Praktisk og lettvin.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom varmekabel i badgulvet, panelovner og ildsted i stuen.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2000 - Fornyet fasader

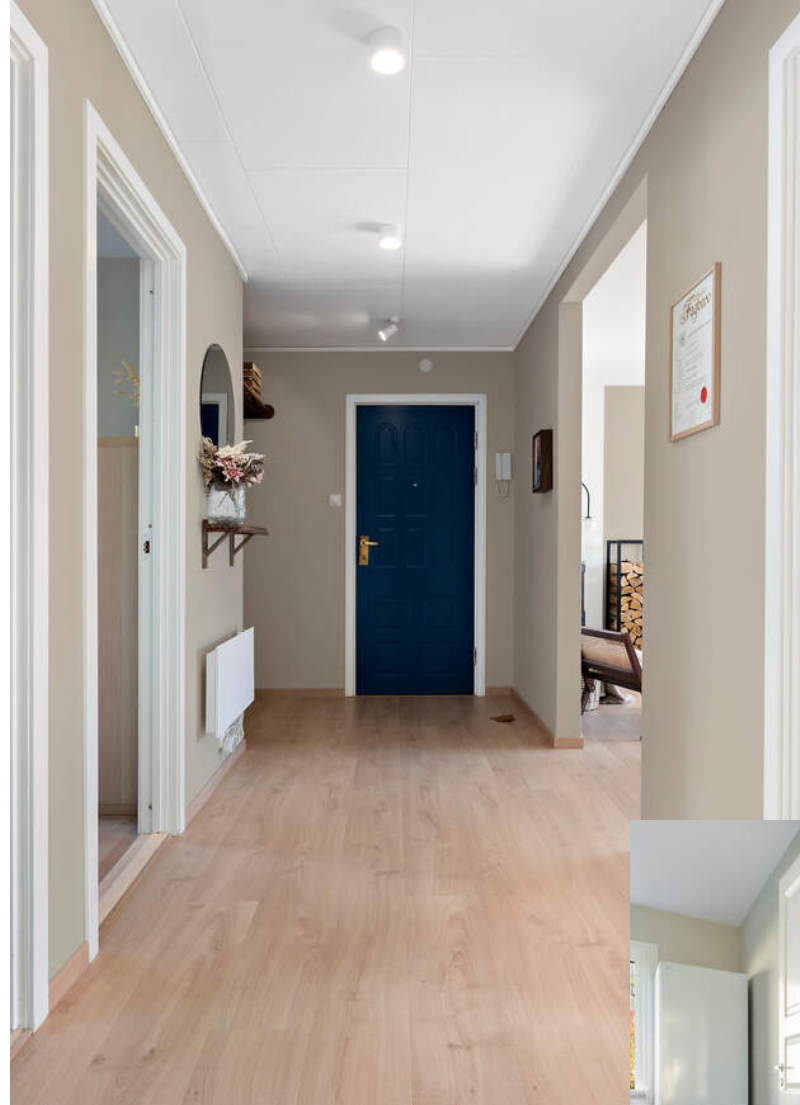
2015 - Byttet ytterdører

2018 - Nytt røykrør i pipen



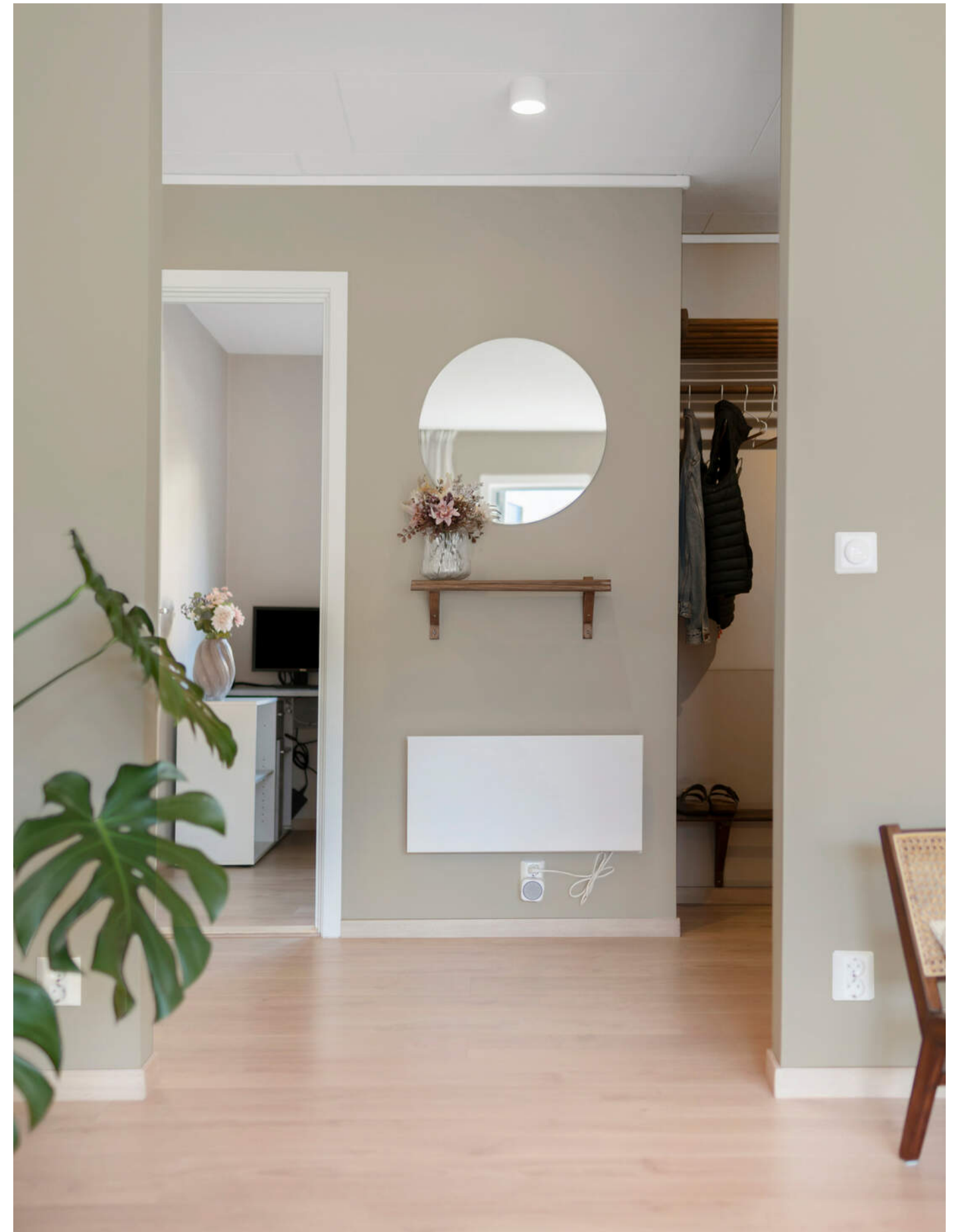
2019 - Lagt om taket
 2025 - Oppussing, fornyet innvendige overflater
 2025 - Oppgradert og fornyet store deler av el-anlegget
 2025 - Byttet vinduer og verandadør i regi av brl.
 2026 - Byttet vann- og avløpsrør i leiligheten
 2026 - Fornytt badet inkl. sluk, rør og tettesjikt
 2026 - Fornytt felles avløpsrør





DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko.





KJØKKEN

Kjøkkenet er malt, det er laget til sprutsikre plater over benkeplaten, det er skiftet håndtak og hvitevarene er oppgradert. Et funksjonelt og delikat kjøkken. Også oppgradert elektriske kurser.





OPPUSSET BAD I 2026

Badet ble totalrenovert i 2026 med ny sluk, nytt tettesjikt, ny avløpsstamme, ny membran, nye fliser, nye plater, nytt elektrisk og ny innredning og garnityr. Også ny avtrekksvifte.



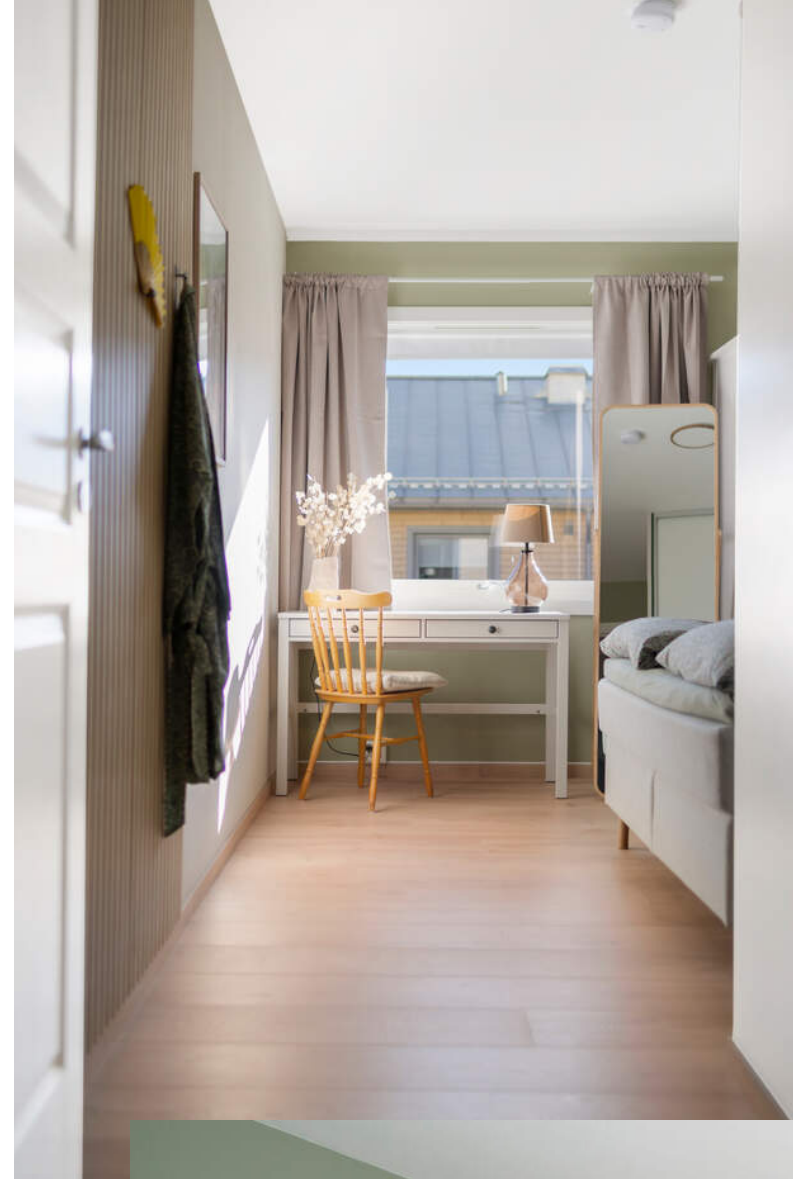
SPEILET HAR LYS SOM
KAN JUSTERES I FARGE
OG STYRKE





HOVEDSOVEROM

Dette er svært romslig med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.



SKYVEDØRSGARDEROBE

På andre siden av rommet er det en praktisk skyvedørsgarderober.





SOVEROM NUMMER 2

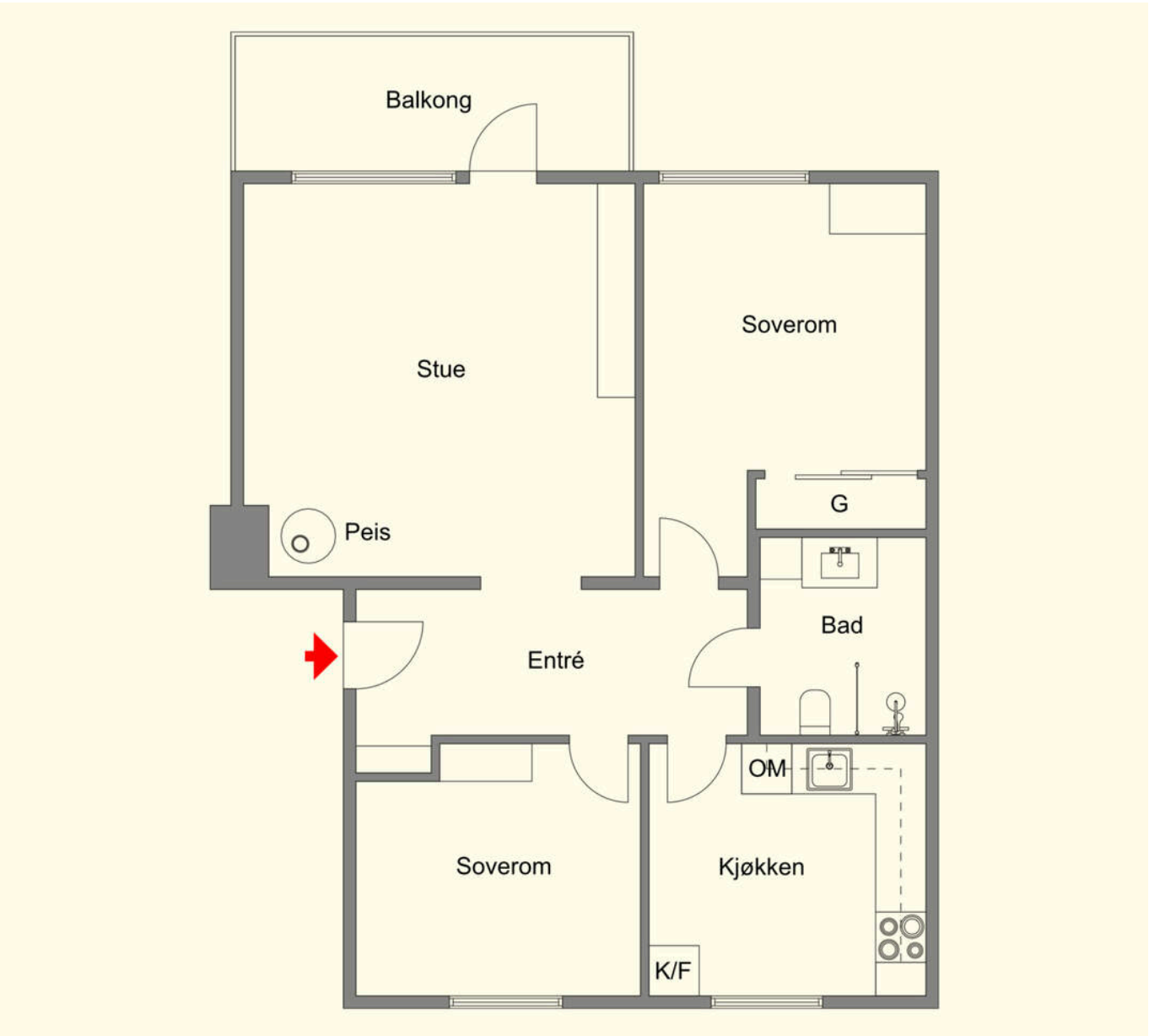
Det andre soverommet har også god størrelse. Her er det plass til et garderobeskap og skrivepult.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 498,90 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau lang Fjellgata mor nord. Langs østre del av eiendommen er det asfaltert vei ned til en felles uteplass sør for bygget, med sitteplasser og enkelt lekeutstyr.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Øftstiesvingen borettslag er tilknyttet OBOS. Styret bruker aktivt VIBBO og oppslagstavle for kommunikasjon.

Det var i 2025 gjennomført ni styremøter. Det ble utført service på ytterdørene i juni 2025, og alle oppgangene har fikk nye brannapparat i desember 2025. Styret gikk også gjennom og reviderte borettslagets husordensregler for å rydde i språk og struktur. Borettslaget har sunn og god økonomi. Se mer informasjon om året i årsberetningen for 2025.

Felleskostnader pr. mnd

4.499,-

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av fellesgjeld, internett (fiber), TV, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift/vedlikehold, styrehonorar og forretningsførsel.

Andel fellesgjeld

201.930,- per mandag, 7. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Sparebanken Møre

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 5,29 % flytende rente

Restsaldo: 6.308.623,-

Siste termin: 15.01.2051

Andel fellesformue

48.866,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1.522.870,-

Driftsutgifter til sammen kr. 4.493.677,-.

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 3.086.843,-

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

3.395.343,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. - 3.882.387,-.

Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på ca. 3.1 mill. kr. Dette skyldes i hovedsak vedlikeholdskostnader til vindu- og balkongprosjektet, som er ført som kostnad i regnskapet. Underskuddet er forventet og planlagt, og finansiert gjennom lån vedtatt av årsmøtet i 2025.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det skyldes at eiendelene står oppført til opprinnelige priser. Styret har undersøkt dette med OBOS. De aller fleste borettslag står med negativ egenkapital i regnskapet. Dette skal bankene være kjent med, og de bruker å legge til grunn samlet verdi for alle leilighetene. Flere av leilighetene i borettslaget har blitt solgt de siste årene, og denne informasjonen har bankene tilgang til.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget, og dernest øvrige andelseiere i OBOS, 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 er ikke tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring

Polisenummer 6651867

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

687.289,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.749.156,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjerneinformasjon

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen til borettslaget, og inngår i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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, innboforsikring og ellers løpende abonnement.

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

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 6.000 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for boligblokken med 12 leiligheter i Fjellgata 80 datert 03.06.1959, samt en ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 05.02.2018.

Det er oppført balkonger på bygningen i 1957. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for balkongene i tilgjengelig byggesaksdokumentasjon. Tiltaket er fra 1957, og

det kan derfor ikke i dag utstedes ferdigattest for et eventuelt tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 2. juni 1959

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/133/119:
11.03.1957 - Dokumentnr: 341 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1948 - Dokumentnr: 6 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:133 Bnr:157

01.01.2020 - Dokumentnr: 1169211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:119

01.01.2024 - Dokumentnr: 915213 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:119

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger (798,6 m2), felles avkjørsel (219,88m2) og kjøreveg (451,27m2) iht. Klipra reguleringsplan for Grensegata - Volsdalsbakken med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.10.1991.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

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 vedlikeholdsplikt.

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 kjøpere 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 opptl 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.

Grunnboksdato

Onsdag, 16. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 400 000,00 (Prisantydning)

201 930,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 601 930,00 (Kontraktsum totalt)

201 930,00 (Andel av fellesgjeld)

3 601 930,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 603 020,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 612 320,00 (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 bygningssakyndiges 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 egenklæring. 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 budskjemmet avgi egenklæring 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 tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing 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 egenerklæringsskjema 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/boligkjoper/>.

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.

Selger tar med seg vegglampe på stuen ved peis og nøkkelskap i gangen.

Eier

Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 926 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning og overtagelse pr. stk. kr 3 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 10 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 5 000, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725 Sum vederlag kr. 91 526 Sum utlegg og andre utgifter kr. 34 262 Totalt kostnadsoverslag kr. 125 788 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markeds plasser 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. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markeds plasser 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 kundetiltak av 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
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 133, bnr. 119
- Andelsnummer 25

Markedsverdi
3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 Rapportdato: 29.09.2026 Oppdragsnr.: 13707-1761 Eiendomsverdi ref nr: XD2248
Autorisert foretak: Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 2 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 3 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 4 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1959.

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

Det har vært utført fornying og vedlikehold etter byggeåret.

Fasadene ble fornyet i 2010.

Ytterdørene ble byttet i 2015.

Det ble satt inn nye røykrør i pipene i 2018.

Taket ble lagt om i 2019.

Vinduene og verandadørene ble byttet i 2025.

Deler av felles avløpsrør ble fornyet i 2026

Innvendig ble leiligheten fornyet i 2025 / 2026.

Badet ble fornyet ink sluk og tettesjikt.

Det ble lagt nye vann og avløpsrør.

Generell overflateoppusing, fornyet innvendige overflater.

Oppgradert el - anlegget.

Det er påvist en smal sprekk i en ildfast stein inne i vedovnen.

Varmtvannstanken er av eldre dato.

Tre roms leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er av betong, pusset og malt over terrenget.

Ytterveggene over grunnmuren er av betong med utfyllende

bindingsverk, utvendig kledning av fasadeplater

Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning, og

tre lag isolerglass.

Verandadør med karmer og dørblad av tre med utvendig

aluminiumskledning, vindusfelt med tre lag isolerglass.

Ytterdører av aluminium med vindusfelt.

Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med metallplater.

Utkraget balkong med ramme av stål foran leiligheten mot sør

Tremmegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og fasadeplater.

Levegger med fasadeplater og glassfelt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvene

Sparklede og malte plater på veggene.

Malt betong i himlingene.

Senket himling av sparklet og malt gips over badet

Malte trefiberplater i himlingene over gangen og kjøkkenet.

Brannmur og vedovn i stuen

De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.

Spilevegger i stuen og ett soverom

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Høyskap.

Dusjnische med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på

veggen.

Vegghengt wc

Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn

Plass for oppvaskmaskin og kjøl / frysenskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Avtrekksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingsskap i en vegg på badet.

Stoppekran i fordelingsskapet.

Avløpsrør av plast i leiligheten

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene

Varmtvannstank, ca 200 liter, i en felles bod i kjelleren

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer i trapperommet.

Smart styring av avtrekk på bad, varmekabel og panelovner

Innfelte downlights over badet

Røykvarslere og håndslukker

Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Porttelefon med døråpner

Mulighet for lading av el - bil

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	3 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

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

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 5 av 20

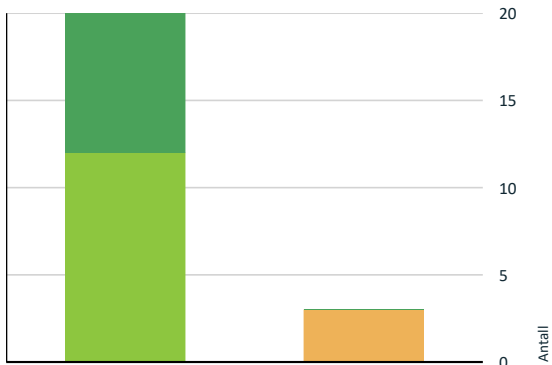
Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Andre utvendige forhold		Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen		Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank		Gå til side

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 6 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET



Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2000	Modernisering	Fornyet fasader
2015	Modernisering	Byttet ytterdører
2018	Modernisering	Nytt røykrør i pipen
2019	Modernisering	Lagt om taket
2025	Modernisering	Oppussing, fornyet innvendige overflater
2025	Modernisering	Oppgradert og fornyet store deler av el - anlegget i leiligheten.
2025	Modernisering	Byttet vinduer og verandadør i regi av brl
2026	Modernisering	Byttet vann- og avløpsrør i leiligheten
2026	Modernisering	Fornyet badet ink sluk, rør, tettesjikt
2026	Modernisering	Fornyet felles avløpsrør, i regi av brl

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



Vinduer med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Verandadør med karmen og dørblad av tre med utvendig aluminiumskledning, vindusfelt med tre lag isolerglass. Fra 2025 Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Ukjent alder.



Entredøren er lyd og brannklassifisert



Verandadør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 7 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Utkraget balkong med ramme av stål.
Tremmegulv av terrassebord. Rekkverk av metall og fasadeplater.
Levegger med fasadeplater og glassfelt.

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 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvene

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene.

Malt betong i himlingene.

Senket himling av sparklet og malt gips over badet

Malte trefiberplater i himlingene over gangen og kjøkkenet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong med oppforet tregulv.

Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stuen

Radon

Beskrivelse

Det har i 2017 vært målt radon i et utvalg leiligheter i bygget i regi av brl.

Naboleiligheten på samme plan hadde da 40 bq / m3

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret med nytt røykrør fra 2018

Brannmur og vedovn i stuen

Vurdering av avvik:

- Det er en sprekk i en ildfast stein inne i ovnen

Konsekvens/tiltak

- En vedovn med sprukket stein har svakheter, bruk kan medføre forhøyet risiko for brann.

En ildfast stein inne i ovnen har sprukket.

Den sprukne steinen bør byttes.



Vedovn på stuen



Smal sprekk i en ildfast stein inne i ovnen

Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.



Innvendig dør

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2026.

Eier har dokumentasjon på arbeider med rør, sluk og tettesjikt

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV og faktura fra rørlegger og flislegger

Utfylt sjekkliste for membranarbeid datert 30.07.26

Bilder som viser tettesjiktet før flislegging

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, sparklede og malte gipsplater i himlingen

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Målt fall til sluk:

1:50 i dusjnisen.

1:100 på deler av gulvet utenfor dusjen.

Tilnærmet flatt fra dusjnisen mot dør og wc.

Det er etablert en oppkant på tettesjiktet foran døren, høyde 15 mm over ferdig flis.

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran på gulvet.

Membranen er klemt mot en slukrenne i dusjen

Tettesjikt av baderomsplater på veggene.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble målt til 40 mm

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring



Slukrenne i dusjen

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Høyskap.

Dusjnise med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på

veggen.

Vegghengt wc

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble ferdigstilt sommeren 2026 og er bare noen måneder gammelt.

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidet.

Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og er ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn

Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 8 av 20

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 9 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtreksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap i en vegg på badet.
Stoppekran i fordelingskapet.

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring



Fordelingskap for tappevann

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2026 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank, ca 200 liter, i en felles bod i kjelleren

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken er ca 29 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid.
Tanken fungerte på befaringsdagen, men feil og skader kan oppstå plutselig på eldre tanker.



Varmtvannstank i kjelleren

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer i trapperommet.

Eier er faglært elektriker og har selv utført elektrisk arbeid i fbm oppussing og fornying.
FDV, sluttkontroll / risikovurdering og samsvarserklæring foreligger.
Trukket nye kurser, lagt ny varmekabel, nye stikkontakter. Nye automatsikringer.
Samsvarserklæring er datert 01.08.26



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 10 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse
Røykvarslere og håndslukker



Røykvarsler

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 11 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 76 m²/70 m²	Markedsverdi Kr 3 400 000
<i>Tre roms leilighet: Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, 3 Bod</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi andelsbolig Kr 3 550 000	Markedsverdi uten fradrag 3 550 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue + 48 866
	Fradrag for andel felles gjeld - 208 056
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 3 400 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med balkong.
Sentralt beliggende like øst for Ålesund sentrum.
Barnehage og barneskole finnes i nærheten.
Gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og alle sentrumsfunksjoner.
Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet både i Byparken og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 12 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Borgundvegen 83C ,6007 ÅLESUND 68 m ² 1959 2 sov	12-03-2026	3 000 000	3 250 000	208 064	3 458 064	50 854
2 Fjelltunvegen 33 ,6007 ÅLESUND 62 m ² 1987 2 sov	23-04-2025	2 990 000	3 150 000		3 150 000	48 462
3 Fjellgata 80C ,6007 ÅLESUND 70 m ² 1959 2 sov	01-07-2026	3 100 000	3 000 000	206 989	3 206 989	45 814
4 Fjelltunvegen 30 ,6007 ÅLESUND 60 m ² 1938 2 sov	24-04-2025	2 790 000	2 600 000		2 600 000	43 333
5 Fjellgata 80C ,6007 ÅLESUND 69 m ² 1959 2 sov	22-06-2026	2 700 000	2 700 000	206 992	2 906 992	42 130
6 Fjellgata 66 ,6007 ÅLESUND 69 m ² 1918 2 sov	10-09-2025	2 800 000	2 850 000		2 850 000	41 304
7 Borgundvegen 83A ,6007 ÅLESUND 68 m ² 1958 2 sov	30-10-2024	2 850 000	2 700 000	103 000	2 803 000	41 221
8 Fjellgata 80C ,6007 ÅLESUND 70 m ² 1959 2 sov	27-05-2025	2 400 000	2 375 000	97 000	2 472 000	35 314

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1761

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 13 av 20

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader ink TV/ internettpakke. Det er varslet økning i felleskostnader unntatt tv/ nett på 5,19 % fra 01.10.26	Kr.	51 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500
Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	3 000 000
Sum teknisk verdi bygninger		
	Kr.	3 000 000
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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi		
	Kr.	550 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

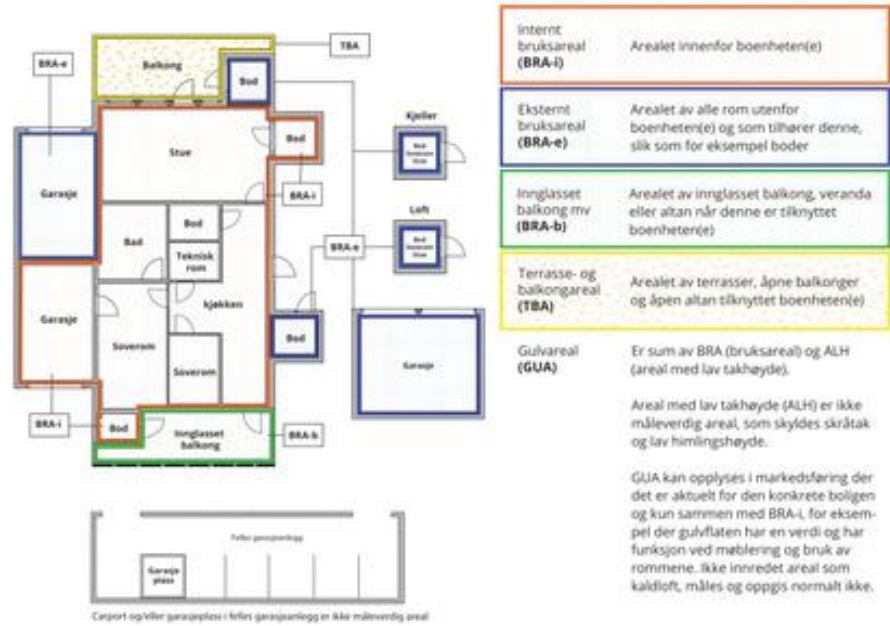
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	70			70	10		70
Kjeller		6		6			6
Loft						12	12
SUM	70	6			10	12	88
SUM BRA	76						

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren og en bod på loftet.
Kjellerbodene har totalt ca 6 m² BRA-e. Loftsboden har ikke målbart areal grunnet skråtak og liten romhøyde.
Loftsboden er beskrevet med 12 m² ALH/ gulvflate for å synliggjøre dette arealet. Loftsboden, ALH, er ikke medregnet i boligens bruksareal.

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?

Kommentar: Byttet vinduer og verandadør Græsdal glass as 2025
Nye vann og avløpsrør i leiligheten, Bravida as 2026
Membran og flis på bad, Mur og badeservice as 2026

☒ Ja ☐ Nei

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	119		0	1498.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellgata 80C

Hjemmelshaver

Borettslaget Øfstisvingen AL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL	955361067	H0102	Obos	Bjørnsen Trym Reinholt Skarheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	8 400	48 866 31.12.2025	208 056 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 537 062	Samlet innskuddskapital:	281 900
Kortsiktig gjeld (-)	- 144 793	Langsiktig gjeld (+):	+ 6 522 853
Disponible midler:	1 392 269	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	6 804 753

Kommentar

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like øst for Ålesund sentrum. Barnehage og barneskole finnes i nærheten. Gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og alle sentrumsfunksjoner. Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet både i Byparken og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Klipra " fra 1991

Om tomten

Skrånende sørvendt tomt. Opparbeidet med støpt fortau langs Fjellgata mot nord. Asfaltert vei langs østre del av eiendommen ned til en felles uteplass sør for bygget, med sitteplasser og enkelt lekeutstyr.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.06.1959		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.10.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegning datert "november 1955"	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjellgata 80C , 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 119
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Fjellgata 80C, 6007 ÅLESUND

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellgata 80C	Fjellgata 80C	

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?

I 2025. Overtok 01.07.2025

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.

Siden 01.07.2025 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6651867

Informasjon om selger

Selger

Bjørnsen, Trym Reinholt

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

PROAKTIV.NO



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tilstandsrapport fra 2025 (tidligere selger) avdekket eldre sluk av støpejern uten klemring, kun naturlig ventilasjon, feil fall til sluk og sprekk i fliser. Utbedret i senere tid med renovasjon av bad

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt røropplegg på bad

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifin oppussing av bad har rørlegger har byttet røropplegg i leilighet, etablert vannfordelingsskap og byttet ut gammelt støpejernsrør med nytt avløp av plast. Dokumentasjon er opplastet Boligmappa

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida Rør

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Membran, støp, flislegging

2.2.2

Årstall

2026

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støping, smøring av membran og flislegging utført av Mur & Badeservice. Det er lagt fliser med oppbrett frem til baderomspanel. Dokumentasjon opplastet Boligmappa

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Mur & Badeservice AS

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Elektrisk opplegg bad

2.3.2

Årstall

2026

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

FJELLGATA 80C



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler og elektrisk opplegg på bad er montert selv, men undertegnede er elektriker og har dokumentert etter DSBs artikkel om "Elektrikerarbeid i egen bolig". Dokumentasjon er opplastet Boligmappa

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Selger

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Baderomsmøbler og panel

2.4.2

Årstall

2026

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐

Faglært

☒

Ufaglært

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montering av baderomspanel ble gjennomført sammen med snekker på dugnad, samme gjelder montering av baderomsmøbler, gipsing av tak og maling av tak.



Tidligere salgsoppgave opplyser om at fasade ble byttet i 2000

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Profil Fasade AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nye vinduer og balkongdører

4.3.2

Årstall

2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av vinduer og balkongdører. Samt beslag rundt dører og vinduer.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Græsdal Glass

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Lekkasje i takrenne

4.4.2

Årstall

2026

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasje i takrenne mellom selgers leilighet og naboileilighet. Repareert i sommer 2026

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vidar Godø AS

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.5.1

Navn på arbeid

Ytterdører

4.5.2

Årstall

2015

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere salgsoppgave opplyser at ytterdører ble byttet i 2015

4.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

4.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei



Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere selger opplyser om at borettslaget har montert EPS i kjeller, men svarer også "nei" på dette spørsmålet. Ved å svare "nei" er det ikke mulig å komme med beskrivelse.

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1

Navn på arbeid

Oppgradering av elektrisk anlegg

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ved oppussing av leilighet ble det oppdaget eldre elektrisk anlegg som ikke er egnet for dagens bruk. Det ble derfor foretatt en oppgradering av deler av det elektriske anlegget. Utskifting av kabler, etablering av nye kursavganger, flere stikkontakter, komfyrvakt, elektrisk avtrekksvifte på bad, varmekabler og elektrisk oppgradering av bad. Mer detaljert informasjon finnes i samsvarserklæring opplastet i Boligmappa og vedlagt i sikringsskap.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Selger (Elektrikerarbeid i egen bolig)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

El-kontroll

10.2.2

Årstall

2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært



10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tidligere salgsoppgave opplyser om at det ble gjennomført el-kontroll av Morenett 26/1-2023

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Morenett

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Som tidligere beskrevet, eldre avløpsrør av støpejern. Gammel sluk og kobberrør med ventiler som trengte utskifting.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt røropplegg i leilighet

13.1.2

Årstall
2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovering av vannrør inne i leilighet fra gren i kjeller. Utskifting av avløpsstamme opp mot nabo over (borettslaget bekostet). Etablering av vannfordelingsskap på bad. Renovering av bad, installasjon av nytt toalett. Fullstending dokumentasjon på rørarbeid i leilighet er opplastet Boligmappa

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Bravida Ror

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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?
FJELLGATA 80C



☐ 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

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn ble midlertidig demontert i forbindelse med oppussing for å kunne sparkle og legge nytt gulv. Samme vedovn ble satt tilbake på samme sted og i samme røykinføring. Ingen endring av pipe eller ildstedets plassering.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Egenerklæring fra tidlige selger opplyser: "Har vært mus i den andre blokka". Nåværende eier har ikke fått opplysninger eller erfart at at det har vært eller er skadedyr på eiendommen.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Se pkt over, egenerklæring fra tidligere selger

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

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Nåværende eier har gjennomført omfattende oppussing som innebærer gipsing, demontering og montering av innervegg, sparkling, maling av vegger, dører, opretting av dører som henger, listing, legging av gulv, overflateoppussing av kjøkken samt installasjon av nye hvitevarer (eks. oppvaskmaskin), komfyrvakt, renovasjon av bad.

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

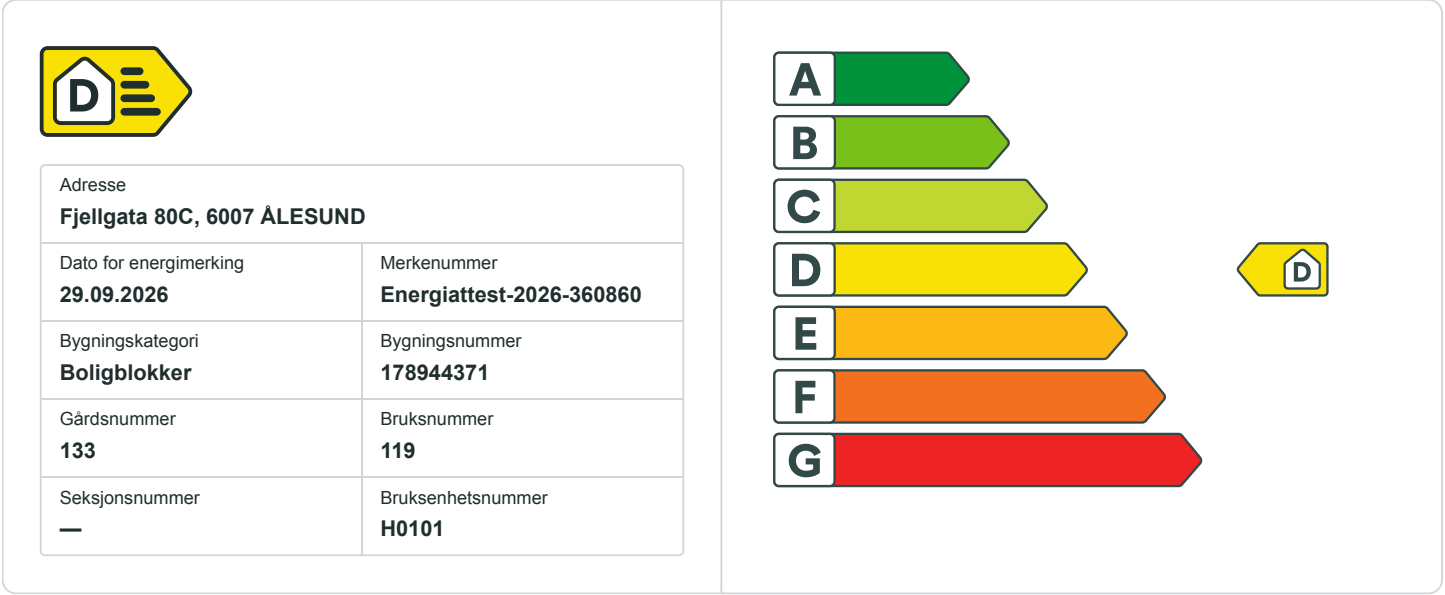
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48195536



Energiattest



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

175,86

70

FJELLGATA 80C

Side 8

PROAKTIV.NO

71

HUSORDENSREGLER

For Øfstiesvingen Borettslag A/L

Tilknyttet Obos Nordvest

§ 1. Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle bidrar til at det hersker orden og ro i huset. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal være med å sikre borettsshaver orden, ro og trivsel i hjemmet.

§ 2. Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker eller annet må ikke være til hinder i trapperepoer eller i ganger. Plener og beplantning må vernes. Balkonger, vinduer og ganger brukes ikke til risting av tøy. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget. Utvendige montering på husfasade er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Bilparkering er ikke tillatt mellom borettslagets blokker. La aldri barn være alene på loft eller i kjeller. Bruk ikke bart lys i kjeller eller lofts-boder. Sett ikke på mer lys enn høyst nødvendig på loft eller kjeller og slukk lys etter bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller og loft

§ 3. Det skal herske ro og orden fra kl.23.00 til kl.07.00. Arbeid som medfører sjenerende støy kan kun foregå på hverdager og er ikke tillatt på søndag- og helligdager. Gatedørene skal være låst hele døgnet. Dyrehold i leilighet er ikke tillatt.

§ 4. Kjeller og lofts-boder holdes i orden og der må ikke henses noe som lukter. Avfall legges i avfallsdunker. Påse at avfallet er godt innpakket og at lokket på avfallsdunker blir lagt helt igjen. Avfallsdunkene er beregnet til ukentlig avfall. Annen emballasje og materialer fjernes av den enkelte borettsshaver for egen regning.

§ 5. Vaskerom og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som er fastsatt av styret etter samråd med borettsshavere. Det må ikke henges dryppvått tøy på loftet. Tøy henges ikke ut på søndag-og helligdager. Vask av felles trappeganger utføres etter liste fastsatt av styret.

§ 6. Langtids utleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden. Husk at eiendommen er deres og det er deres interesse at eiendommen skjøttes godt!

§ 7. Alle klager som skal behandles av styret må komme skriftlig til styret.

Vedtekter

for Øftstiesvingen borettslag org nr 955 361 067.

tilknyttet
Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. oktober 1959, sist endret den 25. juni 2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Ålesund Kommune rett til å eie inntil en av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsleslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6495
BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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:
15. april 2026 kl. 18:00, Lokalet til Blindeforbundet .

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. Valg av revisor
 7. Fastsettelse av honorarer
 8. Valg av tillitsvalgte
 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
 10. Bomberom

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anita Renate Giske er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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
Karoline Myklebust Sætre og Amina Merzic 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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Borettslaget Øfstisvingen AL (1).pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000

Styrets innstilling

Tidligere år har honoraret vært 70.000kr

Styret foreslår i år en økning på kr 70.000 i styrehonorar. Dette grunnet prosjekt vindu og balkongdører. Økningen gjelder kun for 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellinor Sæterbø

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nils Magne Strand
- Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen forslag motatt
- Ingen forslag mottatt

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ellinor Sæterbø

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

Sak 10

Bomberom

Forslag fremmet av:

Nils Magne Strand

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sak til årsmøte: Vi har ett bomberom som brukes til oppbevaring av enkelte. Det er vel for alle ?

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bomberom
- Mot Bomberom

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Dersom bomberommet ikke er godkjent som bomberom må det tillates for alle å benytte seg av dette
2. Rommet kan brukes av alle, men det nye styret må undersøke fukt før videre bruk og hva rommet kan brukes til

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter i løpet av det siste året.

Rapporten er utarbeidet av styret, som består av:

Styreleder: Anita Giske
Styremedlem: Amina Merzic
Styremedlem: Ellinor Sæterbø

2. Styrets arbeid

· Administrasjon:

Styret har gjennomført ni styremøter. I tillegg har styret har flere ekstraordinære uregistrerte møter i forbindelse med prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører.

· Kommunikasjon:

· Styret har aktivt brukt VIBBO og oppslagstavle. Beboere som ikke er registrert på VIBBO har fått tilsendt informasjon per post.

· Vedlikeholdsarbeid:

Service

Det ble utført service på ytterdørene 9.juni 2025.

Brann og sikkerhet

Alle oppgangene har fått nye brannapparat desember 2025.

Det har blitt utført en kontroll av brann og sikkerhet. Alle beboere har fått tilsendt et skjema for EL-sikkerhet. Dette er registrert på styrerommet. Litt over 50% besvarelse. I forbindelse med kontrollen ble det oppdaget ett avvik. Dette har nå blitt rettet opp i. Samme oppgave vil bli tildelt styret på nytt. Vi anbefaler det nye styre å gjennomføre kontroll av fellesareal; boder.

Alle beboere har fått varsel om å sjekke brannvarsler og dato for installasjon. Brannvarsler bør ikke være eldre enn åtte – ti år. Det er hver enkelt beboers ansvar å ivareta brannsikkerhet i egen bolig og boder.

Fortløpende forfallende vedlikeholdsarbeid på bygningene og fellesareal.

· Annet:

Klager

Styret har mottatt henvendelser fra beboere. Av hensyn til personvern er ikke informasjon om dette listet opp i dette dokumentet.

Det er viktig at beboere som melder inn saker tar hensyn til personvern, og informasjon som blir lagt inn på digitale flater.

Styret kan ikke på vegne av beboere varsle for eksempel politi, brann, helse etc. på bakgrunn av antagelser og udokumenterte hendelser. Her er det viktig at hver enkelt beboer tar sitt samfunnsansvar og varler direkte for eksempel politi, brann, helse etc.

Merknad: Informasjon som kan kobles til personer kan ikke legges ut på VIBBO.

Elektronisk arkiv

Alle dokument i permer tilbake til 90-tallet er arkivert i elektronisk arkiv på styrerommet.

Husholdningsregler

Styret har gjennomgått og revidert borettslagets husordensregler. Formålet har vært å rydde i språk og struktur, tydeliggjøre ansvar og sikre at regelverket er oppdatert og tilpasset dagens bruk av eiendommen.

De reviderte husordensreglene omfatter flere justeringer og presiseringer, og er vedtatt av styret i tråd med borettslagets vedtekter.

3. Leverandører og tjenestetilbud:

· Tildelt midler

Borettslaget har fått ei ny tildeling på miljøkonto kr 9 765.

· Finansiering

I forbindelse med prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører ble det gjennomført endringer i borettslagets gjeldsforpliktelser:

· August 2025: Lånet i Husbanken på kr 122 416,84 ble innfridd.

· August 2025: Eksisterende lån i Sparebanken Møre på kr 2 897 731,15 ble refinansiert.

· August 2025: Underkurs ved refinansieringen utgjorde kr 35 753.

· August 2025: Det ble etablert nytt lån i Sparebanken Møre på kr 6 500 000.

· Januar 2026: Det ble foretatt ekstraordinær nedbetaling på lånet med kr 100 000.

· Januar 2026: Nedbetalingstiden ble justert fra 30 år til 25 år

Per mars 2026 har borettslaget ett lån på kr 6 400 000. Lånet har nominell flytende rente på 5,04 %

· EL- billader

Det er gjennom året blitt utført flere endringer på pris i takt med prisendringer på strøm og nettleie. Februar 2026 innførte styret et gebyr for å unngå at parkeringsplassene ved ladestasjonene ble brukt som parkeringsplass etter endt ladetid. Dette ga umiddelbar virkning, og gebyret er justert.

· Felleskostnader

Økte felleskostnadene fra 4 000kr til 4 300kr fra 01. januar 2026.

· TV/Internett

Fornyet avtalen med Tafjord. Ny pris 449kr.

· Forsikringspremie

Ny forsikringspremie fra Tryg var opprinnelig kr 145 078.

Styret innhentet deretter tilbud fra Gjensidige og IF:

Gjensidige: kr 158 738

IF: kr 193 544

På bakgrunn av dette reforhandlet styret avtalen med Tryg. Ny forsikringspremie for 2026 ble kr 126 659.

Det er mottatt kreditnota på kr 18 419, som ble utbetalt i mars 2026.

· Forsikringssaker

Det har vært to forsikringssaker i denne perioden. I forbindelse med lekkasje i hovedstammerøret på bad, ble det anbefalt rørfornying av forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet dekket ikke dette tilfelle ikke skaden på grunn av alder på røret. De utbetalte kr 30 000 i kontanter for utbedring. Borettslaget utbedret feilen for tilsvarende beløp. Hele hovedstammerøret ble ikke skiftet. Bravida skiftet kun deler av røret. Dette var mulig fordi badet ikke var renover.

Det er anbefalt at alle som skal renovere bad/kjøkken informerer styret om dette, slik at det kan vurderes om hovedstammerøret også kan skiftes. Denne kostnaden dekkes av borettslaget. Dersom dette ikke skal gjøres i forbindelse med renovering, så anbefalers det en løsning som vil koste borettslaget betydelig mer.

· Beboeraktiviteter:

Dugnad 2025 var utført 14. mai. Godt oppmøte.

4. Økonomisk oversikt

· Kommentarer til årsregnskapet:

Borettslaget har sunn og god økonomi. Ingen vesentlige avvik fra budsjett 2025.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det skyldes at eiendelene står oppført til opprinnelige priser. Styret har undersøkt dette med OBOS. De aller fleste borettslag står med negativ egenkapital i regnskapet. Dette skal bankene være kjent med, og de bruker å legge til grunn samlet verdi for alle leilighetene. Flere av leilighetene i borettslaget har blitt solgt de siste årene, og denne informasjonen har bankene tilgang til.

5. Oppfølging av sak fra årsmøte 2025 - lås på bossrommet

Styret har fulgt opp saken etter årsmøtet 2025. Det ble undersøkt om det var mulig å sette inn dør i eksisterende garasjeport, men dette lot seg ikke gjennomføre på grunn av typen port som allerede er montert.

Garasjen er i ettertid ryddet og istandsatt, og kan benyttes til sykkelparkering dersom beboere ønsker dette. Styret har også kjøpt inn ett ekstra sykkelstativ, som per i dag er plassert i bossrommet.

Ettersom bossrommet i perioden også ble benyttet av arbeidere i forbindelse med pågående arbeider, har styret foreløpig ikke tatt endelig beslutning om endring av låsløsning i bossrommet.

Det har blitt vurderer videre om det bør etableres eget sykkelstur eller bosstur. Dette har vært vurdert i løpet av året, men har ikke blitt prioritert som følge av andre pågående prosjekter.

6. Utskifting av vinduer og balkongdører

1. Sammendrag

Prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører ble vedtatt på årsmøtet 28. april 2025. Prosjektet er gjennomført i henhold til vedtak og med tilfredsstillende resultat. Endelig prosjektkostnad ble

kr 3 488 873, som er innenfor vedtatt låneramme. Prosjektet har medført enkelte avvik knyttet til beslag og fremdrift, men disse er håndtert gjennom dialog og avtalt kompensasjon.

2. Bakgrunn og mål

2.1 Bakgrunn

På årsmøtet 28. april 2025 ble det vedtatt å gjennomføre prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget.

2.2 Vedtak

Årsmøtet vedtok å ta opp lån på inntil kr 4 200 000 for finansiering av prosjektet.

2.3 Mål

- Utskifting av eksisterende vinduer og balkongdører
- Sikre byggets tekniske standard og redusere fremtidig vedlikeholdsbehov

3. Organisering og gjennomføring

3.1 Leverandør

- Græsdal – hovedleverandør av vinduer og balkongdører
- Reggis Bygg – utførelse av beslag

3.2 Prosjektstyring

Styret besluttet å lede prosjektet selv. Ved tidligere prosjekter benyttet borettslaget OBOS som prosjektleder. Dette var tjeneste borettslaget betalte for. I dette prosjektet ble det vurdert at kostnaden for ekstern prosjektleidelse ville ligge mellom kr 150 000 – 250 000 ink. mva (timepris kr 1 300), og styret valgte derfor egen prosjektstyring.

4. Kontrakt og bestilling

4.1 Ordrebekreftelse

Ordrebekreftelse fra Græsdal:

- Kr 3 321 201, inkludert:•Beslag: kr 415 000 + mva•Deponeringsavgift (estimert): kr 1 785 per tonn

Det ble presisert at det ikke forelå fast pris på beslag og deponeringsavgift.

5. Finansiering

Det ble innhentet tilbud fra flere finansinstitusjoner:

- OBOS: 5,70 % nominell rente
- SpareBank 1 SMN: Avslag (negativ bokført egenkapital)
- Sparebanken Møre: 5,29 % nominell rente

Styret valgte Sparebanken Møre som finansieringspartner.

I forbindelse med prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdører ble det gjennomført endringer i borettslagets gjeldsforpliktelser:

- August 2025: Lånet i Husbanken på kr 122416,84 ble innfridd
- August 2025: Eksisterende lån i Sparebanken Møre på kr 2897731,15 ble refinansiert.
- August 2025: Underkurs ved refinansieringen utgjorde kr 35753
- August 2025: Det ble etablert nytt lån i Sparebanken Møre på kr 6500000
- Januar 2026: Det ble foretatt ekstraordinær nedbetaling på lånet med kr 100000
- Januar 2026: Nedbetalingstiden ble justert fra 30 år til 25 år

Per mars 2026 har borettslaget ett lån på kr 6400000. Lånet har nominell flytende rente på 5,04 %

Før oppstart av prosjektet ble det vurdert ulike finansielle løsninger for gjennomføring, herunder blant annet muligheten for ekstraordinær innbetaling på lån. I forbindelse med styrets gjennomgang av borettslagets økonomi sammen med OBOS oppsto det en misforståelse knyttet til total låneramme. OBOS la til grunn at borettslaget skulle ta opp et nytt lån på kr 6 500 000, i tillegg til eksisterende lån på kr 3 020 178. Det ble samtidig lagt til grunn en estimert rente på om lag 7 %, med en nedbetalingstid på 17 år. Dette ga ikke et riktig grunnlag for kostnadsbildet ved fullført prosjekt.

Felleskostnadene økte fra kr 4 000 til 4 300. Dette er inkludert økning i faste kostnader og fornyelse av avtalen med Tafjord.

6. Økonomi og sluttoppgjør

6.1 Sluttfaktura

- Sluttsum prosjekt: kr 3 488 873
- Differanse fra opprinnelig ordre: kr 167 672

Spesifikasjon av tillegg:

- Beslag: kr 538 625 + mva
- Deponeringsavgift: kr 41 687,79 + mva

7. Avvik, risiko og håndtering

7.1 Beslag

Ved befaring ble det avdekket at beslag rundt vinduer og balkongdører var i dårlig forfatning, med betydelig rust og slitasje. Det ble også påpekt at det tidligere var benyttet feil type skruer ved montering av beslagene.

Styret ble anbefalt å skifte beslag samtidig med utskifting av vinduer og balkongdører, for å unngå kostnader knyttet til utbedring av eksisterende beslag, samt risiko for nye tilsvarende tiltak innen kort tid. Det ble videre besluttet å skifte også øvrige synlige beslag utover vinduer og balkongdører, av estetiske hensyn.

Græsdal leverer ikke beslag som en del av sitt leveranseområde. Reggis Bygg ble derfor engasjert for denne delen av arbeidet. Græsdal hadde ansvar for å følge opp leveransen av beslag på vegne av borettslaget.

8. Forsinkelse, dagmulkt og kompensasjon

Styret gjennomførte november 2025 statusmøte med Græsdal for å avklare forhold knyttet til ferdigstillelse og dagmulkt. I henhold til kontrakt var dagmulkten fastsatt til kr 250 per dag. Det oppsto uenighet om prosjektets sluttdato og ansvar knyttet til ferdigstillelse av beslag.

Hoveddelen av prosjektet – utskifting av vinduer og balkongdører – var i all hovedsak ferdigstilt. Forsinkelsen gjaldt arbeidet med beslag, som ble forsinket som følge av flere sykmeldinger hos underleverandør Reggis Bygg.

Græsdal vurderte at de ikke hadde ansvar for sluttdato knyttet til beslag, men foreslo likevel å øke dagmulkten til kr 1 500 per dag i perioden 15.11–05.12, tilsvarende kr 30 000. Det ble presisert at reklamasjoner og feilretting ikke omfattes av dagmulkt.

Styret vurderte at prosjektet hadde medført betydelig merarbeid utover det som var forutsatt. Etter dialog og en samlet vurdering ble partene enige om en fast kompensasjon på kr 50 000, som dekker både forsinkelse og kompensasjon for styrets merarbeid.

I tillegg har *ikke* Græsdal fakturert for lister i fellesareal, loft og vaskerom. Noen beboere har også fått hjelp av håndverkere til montering av persienner, flytting av møbler, og andre tjenester som ikke var en del av avtalen.

9. Konklusjon

Prosjektet er gjennomført innenfor vedtatt låneramme og har resultert i nye vinduer og balkongdører, samt utskifting av beslag i borettslaget. Selv om prosjektet medførte enkelte forsinkelser, avvik og merarbeid underveis, vurderes det samlede resultatet som tilfredsstillende.

Styret har lagt vekt på kostnadseffektiv gjennomføring og har gjort løpende vurderinger og valg etter beste evne, med mål om at løsningene skal være bærekraftige og hensiktsmessige for borettslaget på lang sikt

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955361067, KLIENTNR. 6495

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 127 450	1 191 676
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 086 843	301 278
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 117	8 118
Tillegg for nye langsiktige lån	17	6 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 156 038	-373 340
Innsk. øremerk. bankkto		-417	-282
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		264 819	-64 226
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 392 269	1 127 450
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 537 062	1 214 455
Kortsiktig gjeld		-144 793	-87 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 392 269	1 127 450

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL					
ORG.NR. 955361067, KLIENTNR. 6495					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 485 672	1 410 696	1 486 000	1 593 000
Vaskeri	9	5 970	5 040	6 000	0
Ladeinntekter elbil		8 936	0	0	6 000
Andre inntekter	3	22 292	8 805	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 522 870	1 424 541	1 492 000	1 599 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	15	-8 117	-8 118	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 578	-9 885	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-80 178	-76 515	-81 000	-84 000
Konsulenthonorar		-3 425	-474	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-3 509 339	-124 739	-100 000	-100 000
Forsikringer		-123 146	-110 029	-126 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-459 324	-421 069	-469 000	-506 400
Energi/fyring	10	-27 780	-49 077	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 588	-144 144	-151 000	-146 000
Andre driftskostnader	11	-47 333	-55 438	-43 500	-46 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 493 677	-1 079 358	-1 099 500	-1 150 900
DRIFTSRESULTAT		-2 970 808	345 183	392 500	448 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 400	51 169	45 000	45 000
Finanskostnader	13	-163 435	-95 074	-129 000	-341 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-116 035	-43 905	-84 000	-296 000
ÅRSRESULTAT		-3 086 843	301 278	308 500	152 100
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	301 278		
Udekket tap:		-3 086 843	0		

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL			
ORG.NR. 955361067, KLIENTNR. 6495			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 465 740	1 465 740
Tomt		34 500	34 500
Andre varige driftsmidler	15	5 413	13 530
Øremerkede bankinnskudd		24 444	14 262
SUM ANLEGGSMIDLER		1 530 096	1 528 032
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		519 427	169 307
Innestående i andre banker		100 000	0
Sparekonto OBOS-banken		917 635	172 751
Sparekonto OBOS-banken II		0	872 397
SUM OMLØPSMIDLER		1 537 062	1 214 455
SUM EIENDELER		3 067 158	2 742 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	16	-3 885 487	-798 644
SUM EGENKAPITAL		-3 882 387	-795 544

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 500 000	3 156 038
Borettsinnskudd	18	281 900	281 900
Annen langsiktig gjeld	19	22 853	13 088
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 804 753	3 451 026

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		37 727	5 755
Påløpte renter		107 066	21 895
Påløpte avdrag		0	59 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 793	87 005

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

3 067 158 2 742 487

Pantstillelse	20	8 281 900	9 481 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2026
Styret i Borettslaget Øfstisvingen AI

Anita Renate Giske Amina Merzic Ellinor Sæterbø

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 verdi-fallet 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-forringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	1 365 384
Internett og TV	120 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 485 672

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter	407
Skadeoppgjør for tidligere år	21 885
SUM ANDRE INNTEKTER	22 292

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	-70 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-731

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 578
SUM REVISJONSHONORAR	-10 578
NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Græsdal Glass AS - Bytte av vinduer og balkongdører mm	-3 458 873
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 458 873
Drift/vedlikehold bygninger	-27 248
Drift/vedlikehold VVS	-7 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 072
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 728
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 509 339
Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.	
NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-95 402
Vann- og avløpsgebyr	-244 966
Feie- og tilsynsgebyr	-11 975
Renovasjonsgebyr	-106 981
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 324
NOTE 9	
VASKERI	
Inntekter	5 970
SUM VASKERI	5 970
NOTE 10	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-27 780
SUM ENERGI / FYRING	-27 780
NOTE 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-500
Annet driftsmateriale	-2 387
Vaktmestertjenester	-33 329
Andre driftskostnader	-510
Andre kostnader tillitsvalgte	-731
Andre kontorkostnader	-1 246
Kontingenter	-6 200
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 333

NOTE 12	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 655
SUM FINANSINNTEKTER	47 400
NOTE 13	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-3 888
Pantegjeldsrenter	-49 481
Pantegjeldsrenter	-110 066
SUM FINANSKOSTNADER	-163 435
NOTE 14	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	1 273 900
Porttelefon fra 2009	191 840
SUM BYGNINGER	1 465 740
Tomten ble kjøpt i 1954 for 34 500	
Gnr.133/bnr.70 M. flere	
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	
NOTE 15	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Ladebokser elbil	
Tilgang 2023	24 354
Avskrevet tidligere	-10 824
Avskrevet i år	-8 117
	5 413
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 413
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	
	8 117

NOTE 16
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 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	3 999 632
Nedbetalt i år	200 368

0

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2027.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,28 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-4 486 000
Nedbetalt tidligere	1 530 330
Nedbetalt i år	2 955 670

0

Sparebanken Møre

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-6 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 500 000
-----------------------------	------------

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-281 900
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-281 900
---------------------	----------

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-13 088
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-13 088
----------------------------	---------

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	281 900
Pantelån	6 500 000
TOTALT	6 781 900

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

Bygninger	1 465 740
Tomt	34 500
TOTALT	1 500 240



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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

Organisasjonsnummer: 955361067
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Lokalet til Blindeforbundet .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Anita Renate Giske er valgt.
✔ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt 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:
Karoline Myklebust Sætre og Amina Merzic 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

Overordnet bilde

- Regnskapet for 2025 er preget av utskifting av vinduer og balkongdører, som var et stort og planlagt vedlikeholdsprosjekt.
- Uten dette prosjektet er den løpende driften stabil og i tråd med budsjett.

Årsresultat – hvorfor er det negativt?

- Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på ca. 3,1 mill. kr.
- Dette skyldes i hovedsak vedlikeholdskostnader til vindu- og balkongprosjektet, som er ført som kostnad i regnskapet.
- Underskuddet er forventet og planlagt, og finansiert gjennom lån vedtatt av årsmøtet i 2025.
- Styret foreslår at resultatet overføres mot egenkapital, slik praksis er i borettslag.

Disponibel likviditet

- Borettslaget har disponible midler på ca. 1,39 mill. kr ved årsslutt.
- Dette er en forbedring fra året før, og viser at likviditeten er god.
- Det betyr at borettslaget har penger tilgjengelig til løpende drift og uforutsette utgifter.

Gjeld og lån

- Totalt lån per mars 2026: ca. 6,4 mill. kr.
- Lånet er knyttet til vindu- og balkongprosjektet.
- Nedbetalingstiden er redusert fra 30 til 25 år, og det er også gjort ekstraordinær nedbetaling.
- Gjeldsnivået vurderes som håndterbart sett opp mot borettslagets verdier.

Negativ egenkapital – kort forklaring

- Regnskapet viser negativ egenkapital, noe som er vanlig i eldre borettslag.
- Årsaken er at bygningene står bokført til historisk kost, ikke markedsverdi.
- Faktisk verdi av eiendommen og leilighetene er betydelig høyere, og bankene legger dette til grunn.
- Styret og OBOS vurderer derfor den reelle økonomien som sunn.

Felleskostnader

- Felleskostnadene ble justert fra 4 000 til 4 300 kr fra 1. januar 2026.
- Økningen skyldes:•Øktelånekostnader•Prisjusteringer•Ny TV/internettavtale
- Nåværende nivå vurderes som tilpasset kostnadsbildet.
- Det ble informert om økte felleskostnader og mulig innbetaling av et engangsbeløp. Dette skyldtes en misforståelse i OBOS sine beregninger, der den totale gjeldsbelastningen var feil. OBOS la til grunn at borettslaget skulle ta opp et lån på 6 500 000 kroner i tillegg til lånene som eksisterte før refinansiering.

Revisjon

- Regnskapet er revidert av EY.
- Revisor konkluderer med at regnskapet:•Følger gjeldende regelverk•Gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomi

- Ingen merknader av vesentlig betydning.

Kort oppsummert

2025regnskapet viser en planlagt belastning som følge av et stort vedlikeholdsprosjekt, men borettslaget har god likviditet, kontroll på kostnadene og en økonomi styret vurderer som sunn og bærekraftig videre.

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✔ Vedtatt.

6. 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.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000

Styrets innstilling

Tidligere år har honoraret vært 70.000kr

Styret foreslår i år en økning på kr 70.000 i styrehonorar. Dette grunnet prosjekt vindu og balkongdører. Økningen gjelder kun for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120.000 for 2025, etter diskusjon mellom andelseiere.

✔ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellinor Sæterbø

Følgende stilte til valg:

Ellinor Sæterbø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

Nils Magne Strand

Følgende stilte til valg:

Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

Nils Magne Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eva Eschen

Sophie Thorel

Følgende stilte til valg:

Eva Eschen

Sophie Thorel

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellinor Sæterbø

Følgende stilte til valg:

Ellinor Sæterbø

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

Følgende stilte til valg:

Trym Reinholt Skarheim Bjørnsen

10. Bomberom

Fremmet av: Nils Magne Strand

Sak til årsmøte: Vi har ett bomberom som brukes til oppbevaring av enkelte. Det er vel for alle ?

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:

Dersom bomberommet ikke er godkjent som bomberom må det tillates for alle å benytte seg av dette

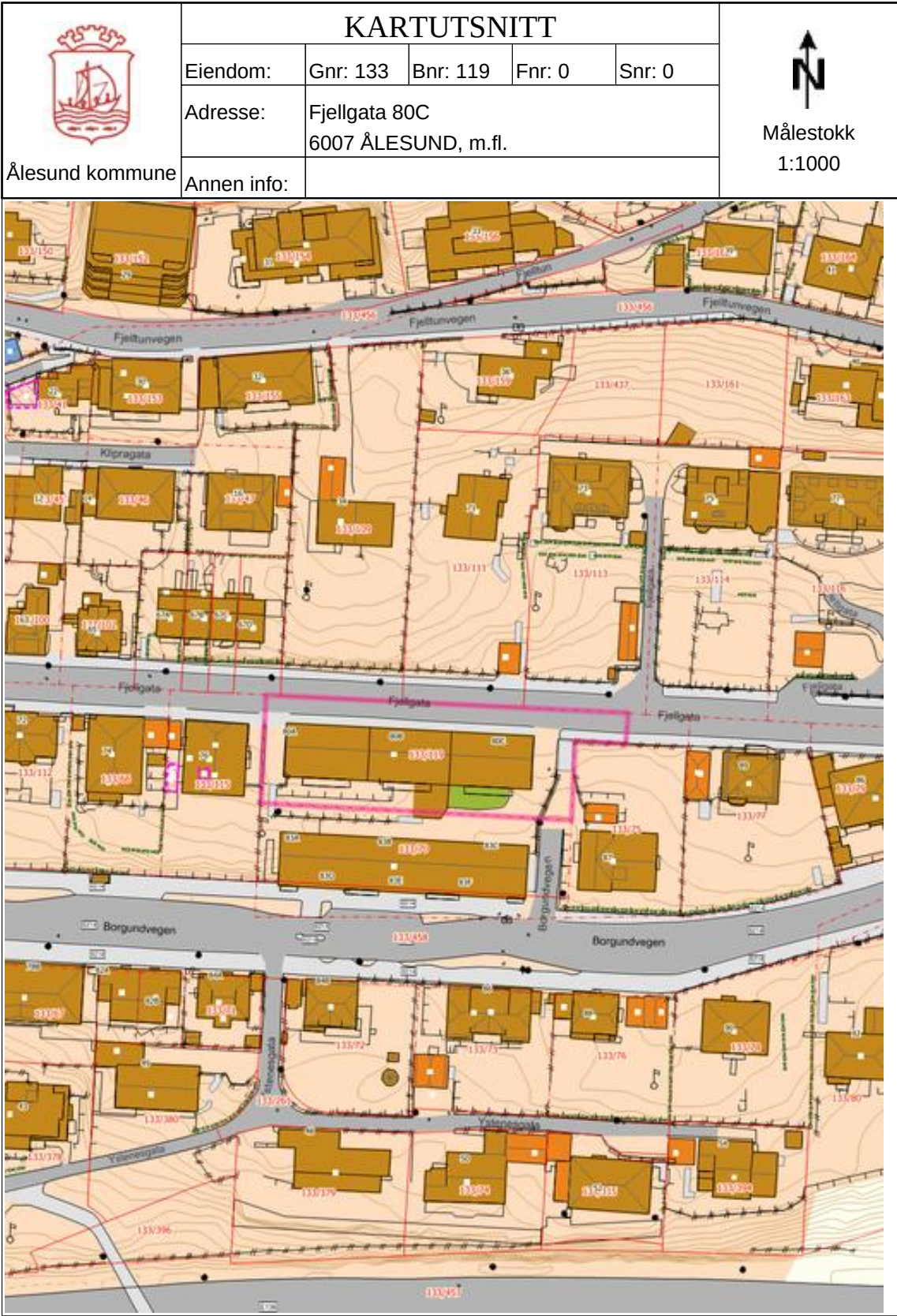
✗

Ikke vedtatt.
- Forslag til vedtak 2:

Rommet kan brukes av alle, men det nye styret må undersøke fukt før videre bruk og hva rommet kan brukes til

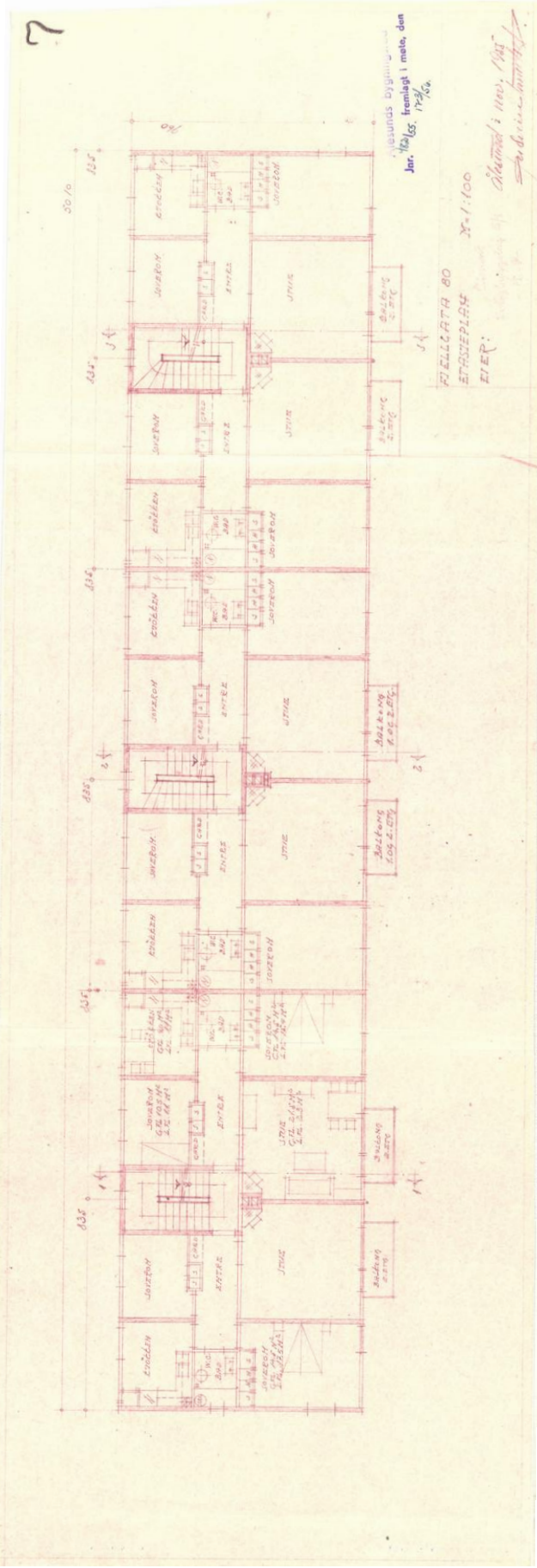
✓

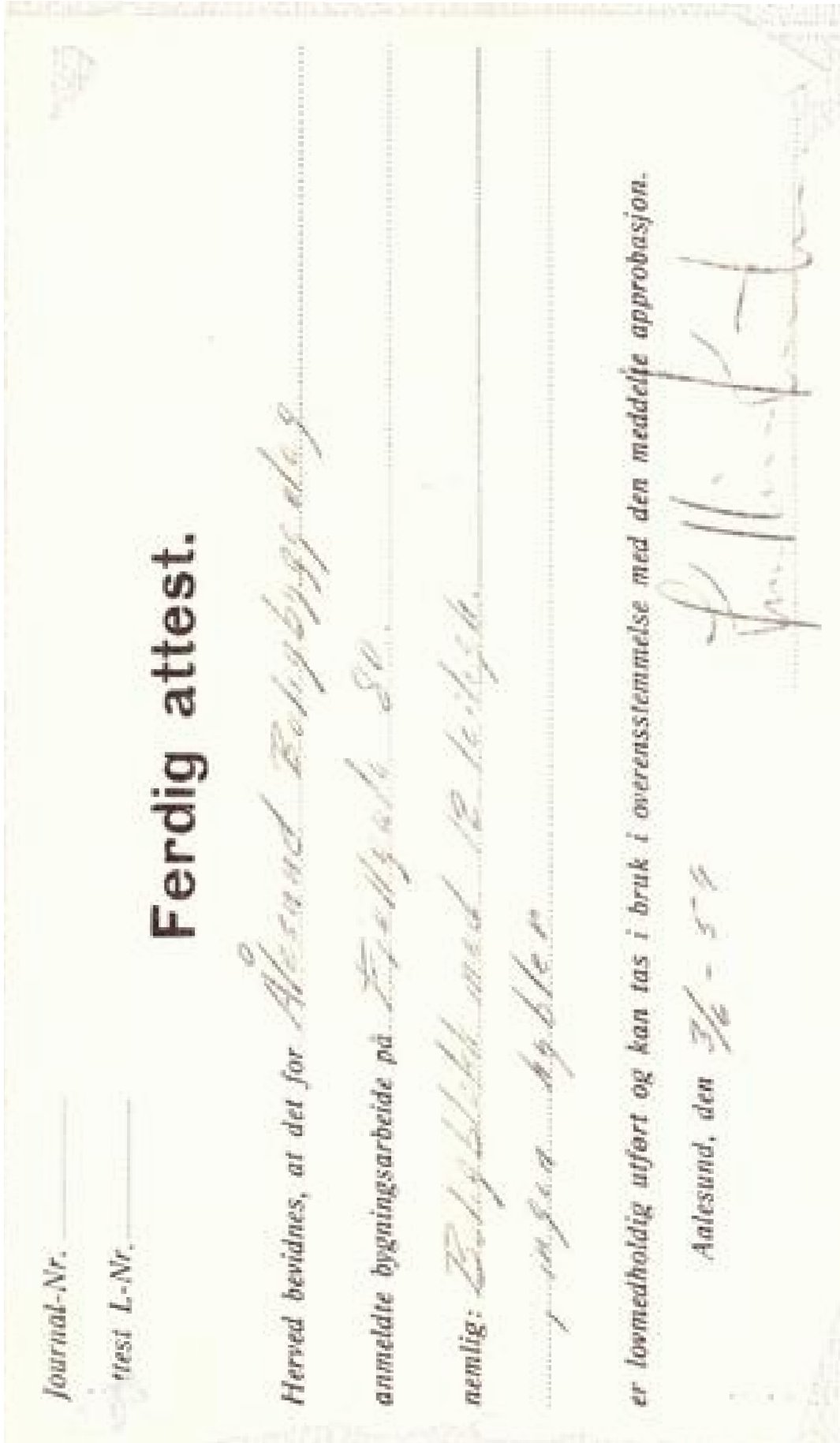
Forslaget ble vedtatt



07.05.2025 10:32:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3







ÅLESUND KOMMUNE

Cementprodukt AS
Vågneset 18

6030 LANGEVÅG

Plan og bygning
Saksbehandler:
Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	17/6764-6 18/9652	133/70	05.02.2018

Gnr. 133 bnr. 70 - Ferdigattest - Borettslaget Øfstievegen AL - Fjellgata 80 A-C
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 70	
Søknad av:	26.01.2018	
Tiltakets art:	Rehabilitering av skorstein	
Tiltakshaver:	Borettslaget Øfstlesvingen AL	
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS	
Byggetillatelse:	02.11.2017, del.sak nr. 831/17	
Igangsettingstillatelse	02.11.2017	

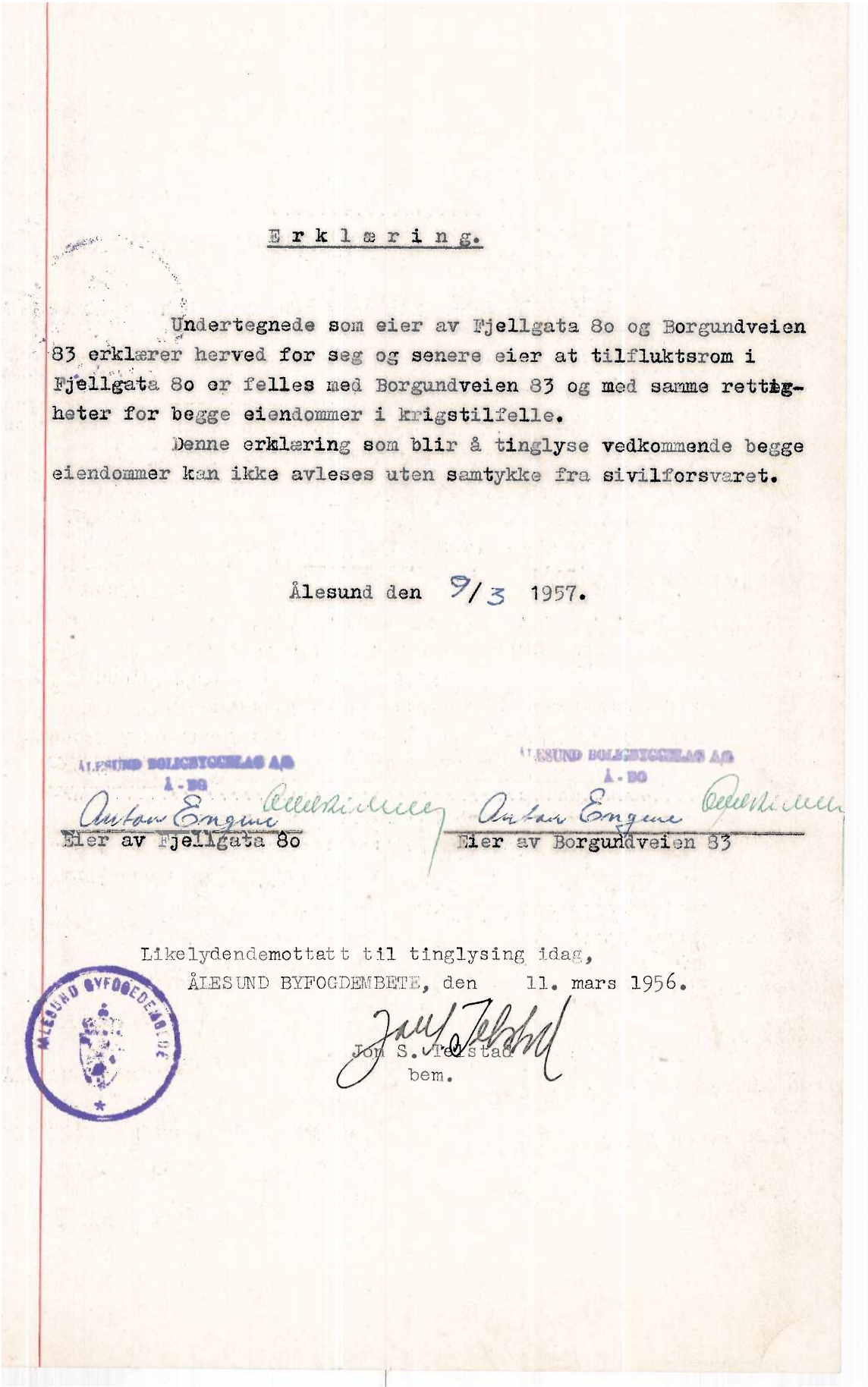
Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: Keiser Wilhelmsgate 11 www.alesund.kommune.no	Organisasjonsnummer: 942.953.119
---	----------------------------------	--	-------------------------------------



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

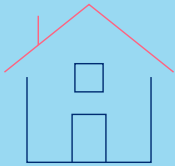
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettannonsen, 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:

Fjellgata 80C, 6007 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 119, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260157
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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