

Borgundvegen 83E

KLIPRA

notar



Prisantydning Kr 1 000 000,- Boligtype Næringslokale
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Borgundvegen 83E

Klipra - Romslig næringslokale med sentral beliggenhet og god synlighet

Adresse	Borgundvegen 83E 6007 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 000 000,-
Fellesgjeld	Kr 220 582,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 1 221 672,-
Fellesutgifter	Kr 4 533,-
Eierform	Andel
Boligtype	Næringslokale
Byggeår	1959
Etasje	1

Velkommen til Borgundvegen 83E! Næringslokalet er tidligere benyttet som knubblokkale, og inneholder butikklokale, kjøkken, bad og bod. Bygningen er en boligblokk oppført i 1959, og består av en underetasje, tre boligetasjer og loft. Borettslaget består av to boligblokker.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	17

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning







Beliggenhet

BELIGGENHET

Butikklokale i 1.etasje med gunstig beliggenhet i forhold til profilering og synliggjøring av virksomhet. Den strategiske posisjonen i forhold til byens sentrum og andre viktige områder gir ytterligere fordeler for lett tilgjengelighet og effektiv transport.

Nærområdet består av blokkbebyggelse og eneboliger/ mindre boligbygg. Det er gangavstand til sentrum med alle fasiliteter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. **BELIGGENHET**

Næringslokale i 1.etasje med gunstig beliggenhet i forhold til

profilering og synliggjøring av virksomhet. Den strategiske posisjonen i forhold til byens sentrum og andre viktige områder gir ytterligere fordeler for lett tilgjengelighet og effektiv transport.

Nærområdet består av blokkbebyggelse og eneboliger/ mindre boligbygg. Det er gangavstand til sentrum med alle fasiliteter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Borgundvegen 83E, 6007 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0048/26

SELGER

Ppdc Aalesund Dart Club

MATRIKKE

Gårdsnummer 133, bruksnummer 70, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 17 i Øfstisvingen Borettslag AL med orgnr.: 955
361 067 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Næringslokale

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

TOMT

Eiet tomt på 1.024 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er stort sett bebygd. Noe asfaltert område på
tomten. Arealet på tomten gjelder for hele borettslaget.

TAKST

Verdi-/lånetakst datert 09.01.2026. utført av Birkeland
Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1959

BYGGEMÅTE

Bygningen er en boligblokk oppført i 1959, og består av en
underetasje, tre boligetasjer og loft. Borettslaget består av
to boligblokker.

Fundamentene er støpt på fast grunn.

Grunnmuren er en betongkonstruksjon som er pusset og
malt utvendig.

Ytterveggene består av mur- og trekonstruksjoner som er
utlektet, etterisolert og kledd med fasadeplater. Fasaden
ble oppgradert rundt år 2000.

Takkonstruksjonen består av tresperrer som er teknet med
falsede metallplater fra cirka 2019.

Etasjeskillerne i bygget er av betong.

Vinduer og inngangsdør er i aluminium med 2-lags
isolerglass fra cirka 1985.

Denne rapporten er en verditakstrapport for
næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante
standarder og beste praksis. Rapporten har som formål å gi
en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på
el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,
sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Spotter i tak

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/
eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr,
ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: e verket har vært på kontroll

Kommentar fra selger: Dette er ingen bolig, men ett lokale
som det har vært spilt dart. Litt usikker på når vi kjøpte
lokalet.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2010:

• 50 liter vv-bereder fra 2010 i benk.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2023:

- Ladebokser elbil Tilgang 2023

2019:

- Ny takteking ca 2019.

2009:

- Porttelefon fra 2009

2000:

- Blokkene i borettslaget ble oppgradert med etterisolering og nye fasadeplater ca år 2000.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/forretning ihht reguleringsplan for Klipra, reg plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest angående boligblokk på

Borgundvegen 83 datert 01.10.1958.

Det foreligger en ferdigattest angående utvendig rehabilitering med tilleggisolering og nye balkonger/ boligblokk datert 10.07.2000.

Det foreligger en ferdigattest angående rehabilitering av skorsten på Borgundvegen 83 A-F datert 05.02.2018.

Det ble sendt inn en søknad om bruksendring fra forretning til bolig datert 28.03.1994. Slike vedtak har ofte en gyldighet på 3 år og vedtaket er derfor ikke gjeldende nå.

INNHold

Butikklokale, kjøkken, bad og bod.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyr og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv og malte/tapetserte vegger. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant og stråleovn på vegg. Det er ventilasjon i himling og en sotluke på pipen. Det er ikke sluk i badet, og avløp fra dusjkabinett er tilknyttet avløp på servant via egen pumpe.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Panelplater og malte plater.

Himling: Nedsenket himling med gipsplater og innfelte downlights. Det er panel i himling i bod.

Innvendige overflater har en del slitasjer, og det er fuktskader på parkett foran inngangsdør.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon i lokalene. Det er montert egen vifte i overlysvindu over inngangsdør, og det er installert en friskluftrenser i himling.

- Varmtvannstank: 50 liter vv-bereder fra 2010 er plassert i

benk på kjøkkenet.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsler.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som

definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgis arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgis arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 000 000,-

VERDITAKST

Kr 1 000 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 533,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, forsikring på bygg (ikke innbo), drift og vedlikehold, energi/fyring på fellesområder, tv og internett og styrehonorar.

Totalbeløp felleskostnader: 4 532,68 kr pr. md.

Andel F.kostnader: 4 083,68 kr pr. md.

Internett og TV: 449,00 kr pr. md.

OMKOSTNINGER

kr. 1 000 000,- (Prisantydning)

kr. 220 582,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 220 582,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 1 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 221 672,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1957/341-1/58 11.03.1957 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om tilfluktsrom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/16078-1/58 30.12.1997 RETTIGHET

Rettighetshaver: HUSANOVIC EMIR

FØDT: 15.11.1950

Bestemmelser om regulering av leien

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Fra dato 01/01/1997

Leie 950 pr. mnd

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1947/232-3/58 27.05.1947 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 133
BNR: 157

2020/1565716-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 70

2024/914569-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 133 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

06.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6651867

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Øfstisvingen AL består av 17 andelsleiligheter.

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har organisasjonsnummer 955361067.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Vaskerom og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som er fastsatt av styret etter samråd med borettslavere.

Vedtatte saker:

- Styret får fullmakt til å ta opp lån til rehabilitering av vinduer, balkongdører og vinduer i fellesareal. På inntil kr 4 200 000 med panterett foran borettsforskuddet.

- Lås på bossrommet: Ikke vedtatt. Begge vedtakene er godkjent, den beste løsningen vil bli valgt etter videre undersøkelser av styret.

- Tilføyelse pkt8.1; Styret skal bestå av boende andelseiere.

Pågående saker:

- I forbindelse med årsmøtet 2024 innhentet styret dokumentasjon fra samtlige leiligheter angående tilstanden på balkongdører og vinduer. En samlet vurdering viser at disse bygningsdelene er i dårlig forfatning.

- Med bakgrunn i dør- og vinduenes alder, som nå er over 25 år, anbefales det at borettslaget vurderer en samlet utskifting.

- Forventet oppstart av arbeidet vil være høsten 2025, samtidig som lånet til Husbanken utløper.

- Styret ønsker å investere i nye vinduer og dører i alle boenheter. Dette vil kunne gi en vesentlig økning i gjeldsbelastningen til borettslaget. Styret vil aktivt jobbe med gode økonomiske løsninger for å ivareta borettslagets økonomiske interesser.

- Det er planlagt dugnad våren 2025.

- Vedlikehold av takrennene på Fjellgata 80 og Borgundvegen 83.

- Lås på ytterdøren til Fjellgata 80c og Borgundvegen 83c. H-fasader vil komme og stramme dørene.

- Fortløpende forfallende vedlikeholdsarbeid på bygningene og fellesareal.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 220 582,- pr. 18.02.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 39058944770, Sparebanken Møre
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18-02-2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 18-02-2026: kr 6 500 000
Andel av saldo: kr 220 583
(siste termin 15-09-2055)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 51 818,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

ÅRSREGNSKAPET 2024

Sum driftsinntekter: 1 424 541

Sum driftskostnader: 1 079 358

Årsresultat: 301 278.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført

mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i

boligbyggelaget foran. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon knyttet til forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I henhold til husordensreglene § 3 er dyrehold i leilighet ikke tillatt. Vedtektenes § 4-2 (5) angir at styret kan samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

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 karmen.

(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.

Dugnad

Dugnadsarbeid er påregnelig. Informasjon om planlagt dugnad vil bli sendt på VIBBO og som oppslag på oppslagstavlen.

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60000.00 (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 300,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte

feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får

gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

Vedlegg

BORGUNDVEGEN 83E

- Verditakst
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegning
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler



Verditakst

Næringseiendom
Borgundvegen 83E, 6007 ÅLESUND

Gnr 133: Bnr 70
1508 ÅLESUND KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 04.03.2026

kr 1 000 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Borgundvegen 83E	8
4 - Verdivurdering	12
4.1 - Borgundvegen 83E	12
4.2 - Sammenlignbare objekter	14
4.3 - Teknisk verdi	14
5 - Forutsetninger	15
6 - Ansvarlig takstingeniør	16
7 - Versjoner av rapporten	17

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Sammendrag av bygning og tomt

Andelen (nr. 17) utgjør et forsamlingslokale i underetasjen av en boligblokk oppført i 1959 i Øfstisvingen Borettslag AL, ca. 1 km øst for Ålesund sentrum. Bygget har underetasje, tre boligetasjer og loft, med mur- og trekonstruksjoner som er utlektet og kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong og takkonstruksjon av tresperrer med metallplater/båndtekkning. Fasader ble etterisolert og oppgradert med nye plater ca. 2000, og taktekkning er fra ca. 2019. Eiendommen ligger i et område med eneboliger og mindre boligblokker, kort vei til skoler, barnehage og sentrumsfunksjoner, og er regulert til boligformål. Beliggenheten langs Borgundvegen gir god tilgjengelighet, synlighet og kollektivdekning; området har et solid befolkningsgrunnlag og nærhet til sentrale trafikkarer.

Sammendrag av teknisk tilstand

Rapporten er en verditakst basert på enkel befaring og er ikke en tilstandsrapport. Observasjoner fra befaringen: Vinduer og inngangsdør i aluminium med 2-lags isolerglass fra ca. 1985; innvendige overflater med slitasje og fuktskader i parkett ved inngangsdør; naturlig ventilasjon med tilleggsvifte i overlysvindu; sikringsskap med automatsikringer; brannslukker og røykvarsler. Bad har vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, dusjkabinett og servant/toalett; det er ikke sluk i gulv, og avløp fra dusjkabinett går via pumpe til servantavløp. Kjøkken med eldre furuinnredning, laminat benkeplate og 50 l varmtvannsbereder fra 2010. Samlet vurderes standard som eldre med behov for oppgraderinger.

Sammendrag av leie- og kontantstrømsvurderinger

Kontantstrømmen bygger på en normal markedsleie på 1 600 kr/m²/år, med lokalet vurdert som ledig areal. Det er hensyntatt et tillegg for konverteringspotensial til leilighet på 600 000 kr. Eierkostnader er lagt til fellesutgifter (budsjettet 55 000 kr/år). For avkastningskravet er det lagt til grunn risikofri rente 4,19 % (03.03.2026) og inflasjon 2,0 %, med risikopåslag: eiendomsrisiko 2,2 %, renterisiko 0,8 %, markedsrisiko 2,2 % og objektrisiko/kurans 2,5 %; exit yield er satt til 9 %. Det er modellert en leieavtale på 70 m² med årlig markedsleie 112.000 kr, kontraktperiode 01.01.2026–31.12.2030 og 5 års opsjon, uten felleskostnader og uten depositum. Inntekter og kostnader er indeksert med 2 %.

Dette gir en kapitalisert verdi på kr 1.200.000,- for andelen slik den fremstår idag. Med fradrag for andelens fellesgjeld og tillegg for andelens formue, så gir dette en stipulert verdi på:

Stipulert markedsverdi for andel 17 i Øfstisvingen Borettslag: Kr 1.000.000,-

Det foreligger godkjent vedtak fra Ålesund kommune datert 28.3.1994 ang bruksendring fra forretning til bolig. Det er vurdert et tillegg på kr 600.000,- for potensiale ang ombygging til leilighet.

Basert på forutsetningene over og verdivurdering pr. 04.03.2026, anslås andelens normale markedsverdi til 1 000 000 kr. Verdien er følsom for utleiegrad, gjennomførte oppgraderinger

og eventuelt realisert bruksendring, samt borettslagets felleskostnader og andel fellesgjeld.

Kunde/rekvirent

Ppdc Aalesund Dart Club
Borgundvegen 83B, 6007 ÅLESUND

Formål med taksten

Takstmann har fått i oppdrag å vurdere andelens normal markedsverdi.

Egne forutsetninger

- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring av andelen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen.
- Eiendommen er en andel i Borettslag. Ifølge Regnskapet fra 2024 så er det hentet ut følgende tall:
 - Omløpsmidler:kr 1.214.455,-
 - Kortsiktig gjeld:kr -87.005,-
 - Langsiktig gjeld:kr 3.156.038,-
 - Borettsinnskudd:kr 281.900,-
 - Innskutt egenkapital (borettsinnskudd):kr 3.100,-
- Andelen (andelsnr 17), gjeld/formue pr 31.12.2025
 - Gjeld: kr 220.582,-
 - Formue:kr 51.818,-

Verdi

kr 1 000 000

Dato verdsetting

04.03.2026

Befaringsdato

09.01.2026

Tilstede på befaringen

Bernt Slyngstad, Rolf Ulveraker

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

Tlf. 90134242

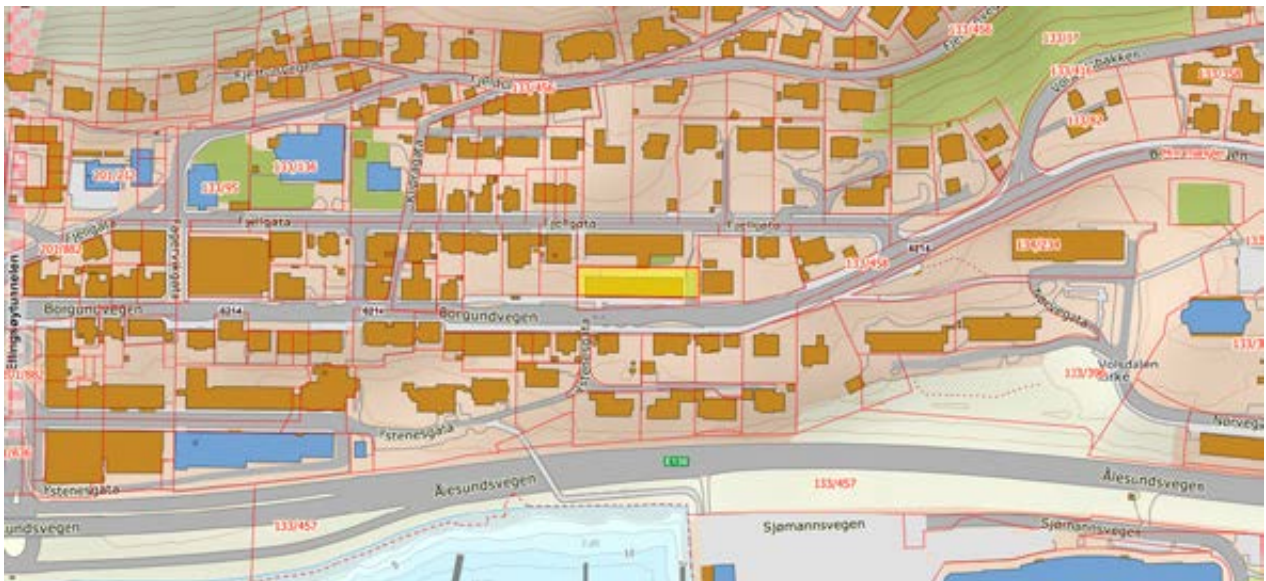
04.03.2026



Roger Birkeland

(Oppdrag: 28e1e24a-ee65-4b32-9bcc-e59f1449a2d4 - version 1)

Adresse: Borgundvegen 83E, 6007 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 70
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Borgundvegen 83E i Ålesund er en næringsandel i et Borettslag som typisk brukes til kommersielle formål. Eiendommen ligger i et område preget av både historiske bygninger og moderne infrastruktur.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen er godt tilknyttet byens infrastruktur. Borgundvegen er en hovedvei som går gjennom Ålesund, og gir enkel tilgang til andre deler av byen og tilstøtende områder. Nærhet til sentrale trafikkarer gjør det lett for kunder og vareleveranser å nå eiendommen. Det finnes også kollektivtransportmuligheter i nærheten, inkludert busslinjer som knytter området til resten av Ålesund og omegn.

Befolkningsgrunnlag

Ålesund har et betydelig befolkningsgrunnlag som understøtter næringsvirksomheten i området. Dette gir et sterkt grunnlag for både kunder og arbeidskraft. Byen er også kjent for sitt maritime miljø, med mange selskaper innen shipping og fiskeindustri som tiltrekker seg både arbeidstakere og besøkende.

Avstand til nærliggende områder

- Sentrumsområdet: Ca. 1 km
- Ålesund Lufthavn, Vigra: Ca. 18 km
- Moa (større kjøpesenter): Ca. 9 km

Oppsummering

Borgundvegen 83E i Ålesund er en næringseiendom med gunstig beliggenhet i forhold til profilering og synliggjøring av virksomhet. Med gode infrastrukturforbindelser og en stor lokal befolkning, representerer eiendommen et attraktivt valg for næringsaktører. Den strategiske posisjonen i forhold til byens sentrum og andre viktige områder gir ytterligere fordeler for lett tilgjengelighet og effektiv transport. Disse faktorene bidrar til eiendommens verdi og potensial som en betydelig aktør i Ålesunds næringsliv.

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAGET	100,0%
Gårdsnummer	133	ØFSTISVINGEN AL	
Bruksnummer	70	Eierform	Andel
		Tomteareal	1024m ²

Adresse: Borgundvegen 83E, 6007 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 70
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Totalt tomteareal 1024m²

3.2 BORGUNDVEGEN 83E

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Borgundvegen 83E
6007 ÅLESUND

BTA	80 m ²
BRA	70 m ²
Byggeår	1959
Sefrak	Nei
Fredet	Nei
Kommune	1508
Gårdsnr.	133
Bruksnr.	70



UNDERETASJE

BTA	80 m ²	Butikklokale, kjøkken, bad, bod
BRA	70 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Takstrappporten omhandler andelsnummer 17 som er et butikklokale i underetasje av boligblokk fra 1959. Blokken har 3 etasjer pluss underetasje og loft. Borettslaget består av 2 boligblokker med tilsammen 31 andeler.

Grunn og fundamenter:

Det er støpte fundamenter på fast grunn

Yttervegger:

Grunnmur i betongkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig. Yttervegger av mur- og trekonstruksjoner som er utlektet, etterisolert og kledd med fasadeplater. Utvendige fasader ble oppgradert ca 2000.

Vinduer og dører:

Vinduer og inngangsdør av aluminium med 2-lags isolerglass fra ca 1985.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon av tresperrer tekket med falset metallplater fra ca 2019.

Innvendige overflater:

Det er parkett på gulv, panelplater og malte plater på vegger. Nedsenket himling med gipsplater og innfelte downlights. Panel i himling i bod. Innvendige overflater har en del

slitasjer, det er fuktskader på parkett foran inngangsdør.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. 50 liter vv-bereder fra 2010 i benk.



Bad:

Bad med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger. Dusjkabinett, toalett, servant, stråleovn på vegg, ventilasjon i himling, sotluke på pipe. Det er ikke sluk i badet, avløp fra dusjkabinett er tilknyttet avløp på servant via egen pumpe.



Sanitær installasjoner:

Det er innvendige vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon i lokalene. Det er montert egen vifte i overlysvindu over inngangsdør.

Elektrisk:

Sikringsskap med automatsikringer.

**Brannsikkerhet:**

Brannslukningsapparat, røykvarsler.

Annet utstyr:

Det er installert friskluftrenser i himling.

Beskrivelse av bygning

Blokken er oppført i 1959 og består av underetasje, 3 boligetasjer og loftsteasje, og er oppført i mur- og trekonstruksjoner som er utlektet og kledd med fasadeplater. Betong etasjeskiller. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med metallplater/båndtekkning. Vinduer i andelen av aluminium med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet. Blokkene i borettslaget ble oppgradert med etterisolering og nye fasadeplater ca år 2000. Ny taktekkning ca 2019.

Andelsobjekt:

Boligselskap: Øfstisvingen Borettslag AL, Org.nr: 955361067

Eier av adkomstdokumenter: Ppdc Aalesund Dartclub

Forretningsfører: OBOS

Innskudd, pålydene:

Andelsnummer: 17Pålydene: 100,-

Andel felles gjeld pr 31.12.2025:kr 220.582,-

Andel felles formue pr 31.12.2025:kr 51.818,-

Regnskap 2024:

Samlet Aksjekapital:kr 3100,-

Samlet innskuddskapital:kr 281900,-

Omløpsmidler:kr 1.214.455,-

Kortsiktig gjeld:kr 87.005,-

Langsiktig gjeld:kr 3.156.038,-

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Eiendommen ligger ca 1 km øst for Ålesund sentrum og ligger i et område med eneboliger og mindre boligblokker.

Det er kort vei til skoler, barnehage og alle sentrumsfunksjoner.

Adresse: Borgundvegen 83E, 6007 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 70
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Området er regulert til boligformål

4 Verdivurdering

4.1 BORGUNDSVEGEN 83E

4.1.1 KONTANTSTRØM

4.1.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ppdc Aalesund Dart Club	93	112	112	112	112	108	108	108	108	108	18
Godkjent for ombygging til bolig	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	693	112	112	112	112	108	108	108	108	108	18

4.1.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	46	55	55	55	55	55	55	55	55	55	9
Sum	46	55	55	55	55	55	55	55	55	55	9

4.1.1.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

Avkastningskrav:

- Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,19 % (3.3.2026) og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Eiendomsrisiko er satt til 2,5 % da eiendommen ligger litt utenfor sentrum. Renterisikoen er satt til 0,8 % da rentenivået er stabilt og er forventet å bli noe lavere fremover. Markedsrisikoen er satt til 2,2 %, vurdert uten leieforhold. Objektrisiko/kurans er satt til 2,2 % da andelen har noe eldre standard og en del slitasjer og står foran oppgradering og oppussing.

Årlig eierkost er eiers kostnad som vil være fellesutgifter til Borettslaget.

Det er vurdert en normal leieinntekt på kr 1600,- pr m² pr år. Det har vært lite eller ingen aktivitet i lokalene siste årene og lokalene er vurdert som ledig areal. Det er vurdert et tillegg for potensiale ang ombygging til leilighet på kr 600.000,-.

Risikofri rente	4.19 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	2.20 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	2.50 %		
+ Eiendomsrisiko	2.20 %		
+ Renterisiko	0.80 %		
Nominelt avkastningskrav	11.89 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	9.89 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (10 mnd)	693	46	648	648
2027	114	56	58	52
2028	117	57	59	47
2029	119	58	60	43
2030	121	60	62	39
2031	119	61	59	33
2032	122	62	60	30
2033	124	63	61	28
2034	127	64	62	25
2035	129	66	63	23
2036 (2 mnd)	22	11	11	4
Sum	1 807	604	1 202	973

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	65
Exit yield	9%
Nominell terminalverdi	718
Nåverdi av terminalverdi	233
+ Nåverdi av kontantstrøm	973
Total verdi	1 206

4.1.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie

Nominelt avkastningskrav

	9,39%	9,89%	10,39%	10,89%	11,39%	11,89%	12,39%	12,89%	13,39%	13,89%	14,39%
-25%	948	938	928	919	910	902	893	886	878	871	864
-20%	1 018	1 006	994	983	973	963	953	943	934	926	917
-15%	1 089	1 074	1 061	1 048	1 035	1 023	1 012	1 001	991	980	971
-10%	1 159	1 143	1 127	1 112	1 098	1 084	1 071	1 059	1 047	1 035	1 024
-5%	1 229	1 211	1 194	1 177	1 161	1 145	1 131	1 116	1 103	1 090	1 077
0%	1 300	1 279	1 260	1 241	1 223	1 206	1 190	1 174	1 159	1 144	1 130
5%	1 370	1 348	1 326	1 306	1 286	1 267	1 249	1 232	1 215	1 199	1 184
10%	1 441	1 416	1 393	1 370	1 349	1 328	1 308	1 289	1 271	1 254	1 237
15%	1 511	1 485	1 459	1 435	1 411	1 389	1 368	1 347	1 327	1 308	1 290
20%	1 582	1 553	1 526	1 499	1 474	1 450	1 427	1 405	1 383	1 363	1 343
25%	1 652	1 621	1 592	1 564	1 537	1 511	1 486	1 462	1 440	1 418	1 397

4.2 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Kirkegata 12 Forretning	29.01.2026	1 350 000	67	20 149
Kipervikgata 26 Forretning	10.08.2022	1 650 000	130	12 692
Keiser Wilhelms gate 38 Forretning	30.09.2022	1 500 000	107	14 019

4.3 TEKNISK VERDI

Borgundvegen 83E

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 188 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 974 000

Teknisk verdi Borgundvegen 83E 1 214 000

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger 1 414 000

5 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

6 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen verditaksering av næringsbygg. Takstmann har også REV (Recognized European Valuer) godkjenning innen næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av næringsbygg siden 2006.



7 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	04.03.2026	Verditakst 4.3.2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0048/26	

Selger 1 navn
Bernt Olaf Slyngstad

Gateadresse	
Borgundvegen 83E	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0048/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Spotter i tak

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

e verket har vært på kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Dette er ingen bolig, men ett lokale som det har vært spilt dart. Litt usikker på når vi kjøpte lokalet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Olaf Slyngstad	75b8496894a7f53820f14f 98ffbdf2db22bf5863	19.02.2026 18:33:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0048/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



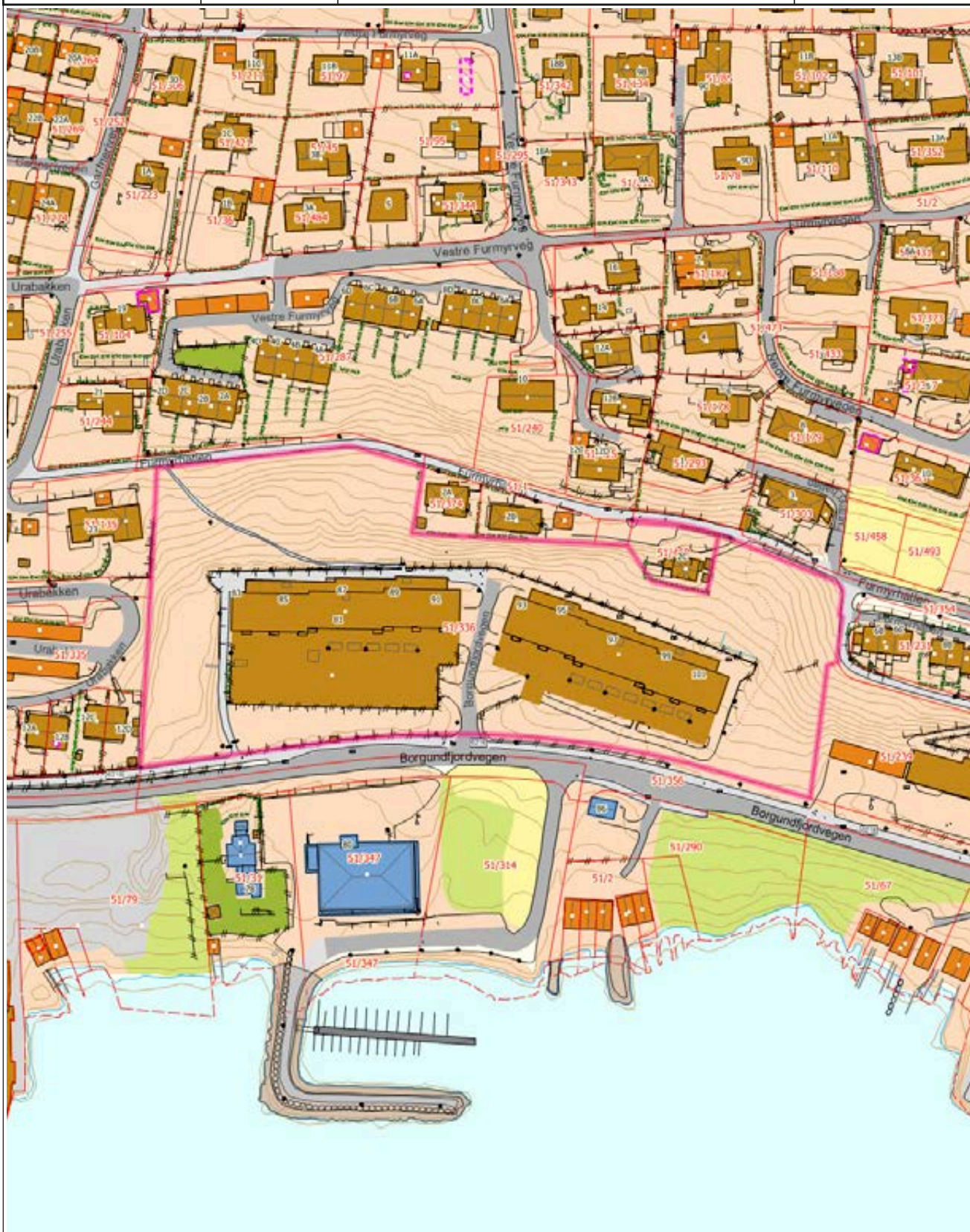
Ålesund kommune

KARTUTSNITT

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



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 70 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Borgundvegen 83A
6007 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takkant	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Regulert støyskjerm	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Eksisterende tre som skal bevares	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje	 Boligområde
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Park	 Kommunalteknisk virksomhet
 Felles avkjørsel	 Bolig/Forretning	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



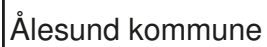
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



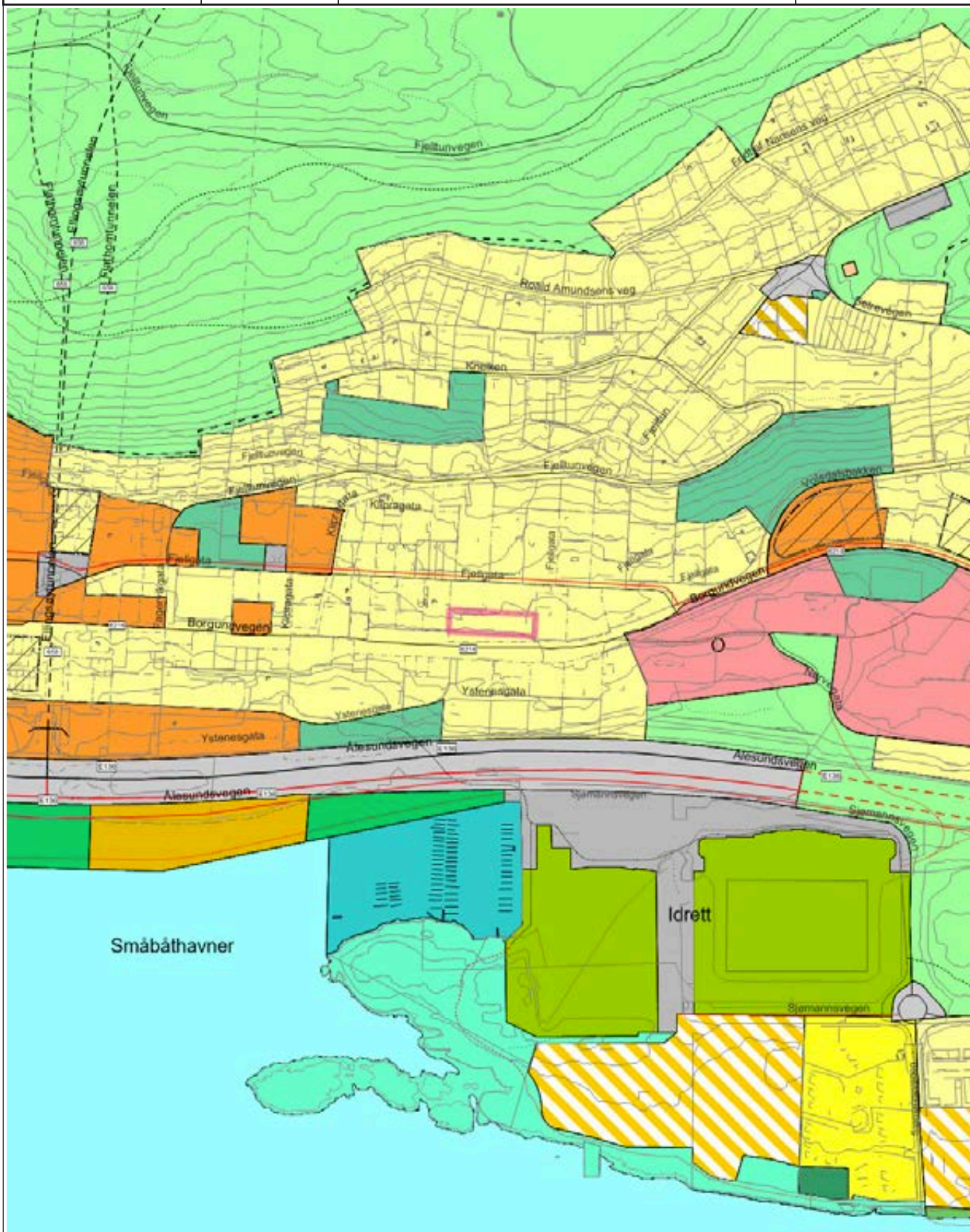
Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Borgundvegen 83A 6007 ÅLESUND, m.fl.
----------	---

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Idrettsanlegg
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 Takkant	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - Tunnel - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Vegkryss - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Idrettsanlegg	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
 Uteoppholdsareal	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Bebyggelse og anlegg
 Boligbebyggelse	 Uteoppholdsareal	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur
 Blågrønnstruktur	 Friområde	 Blågrønnstruktur
 Turdrag	 Småbåthavn	 Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Architectural floor plan of a long, narrow building, oriented vertically. The plan features a central corridor with stairs at both ends. On the left side, there are four rooms labeled "LAGER" (Warehouse) and one large open area labeled "FÖRBEREDNING" (Preparation) with a note "(VERKSTÄD LÖPSTEN, ÅR 1880)". On the right side, there are four rooms labeled "FÖRBEREDNING" and one room labeled "LAGER". The plan includes various dimensions and section markers (1-4, 2-3, 3-4) along the walls. A large staircase is located at the bottom left. The drawing is a technical architectural sketch.

Journal-Nr.

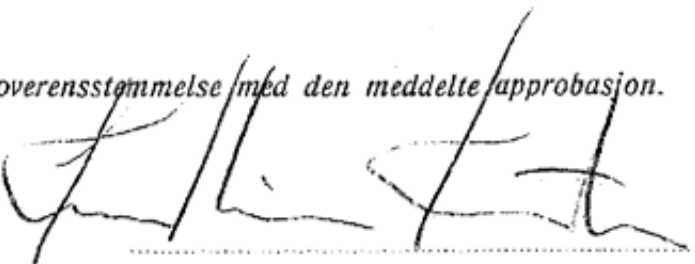
Attest 121Nr.

Ferdig attest.

erved bevidnes, at det for Aalesund Bolibyggeforening
anmeldte bygningsarbeide på Borgundvegen 83
nemlig: Boligblokk

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

Aalesund, den 1-10-1958

A large, stylized handwritten signature in dark ink, likely belonging to an official or architect, positioned to the right of the date.

Vedtekter

for Øftstiesvingen borettslag org nr 955 361 067.

tilknyttet
Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. oktober 1959, sist endret den 28. april 2025.

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

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 loftsboer. 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 loftsboer holdes i orden og der må ikke hensettes 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.

BUD

Oppdragsnummer: 1-0048/26

Adresse: Borgundvegen 83E, 6007 ÅLESUND, gnr. 133, bnr.
70, andelsnr. 17 i Øfstisvingen Borettslag AL
med orgnr. 955 361 067 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/