notar



NØRVE

Nørvegata 16A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 72/79 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 799 510,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 289 120,-
Omkostninger	Kr 10 390,-
Totalpris	Kr 2 799 510,-
Fellesutgifter	Kr 5 786,-
BRA-i/BRA Total	72/79 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1961
Soverom	2
Etasje	3

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	26
Budskjema	92

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner

thomas@notar.no
450 50 453

Jeg er født og oppvokst på Valderøya utenfor Ålesund og har jobbet som eiendomsmegler siden 2013. Fritiden min går for det meste bort til å være aktiv, det være seg å løpe, løfte vekter, trene kampsport eller å stå på ski. Det hender også at jeg ser en god film, leser en bok eller spiller noen sjakkpartier.

Hovedområdene mine er Ålesund og Giske kommune og her har jeg svært god kjennskap til markedet. Siden jeg begynte som eiendomsmegler har jeg solgt alt fra leiligheter, rekkehus og eneboliger til fritidseiendommer og næringseiendommer.

Som eiendomsmegler er jeg svært opptatt av en ryddig og oversiktlig salgsprosess for både kjøper og selger. Boligene våre er som regel det dyreste vi eier, så det skulle bare mangle at forvaltningen av disse verdiene skjer på best mulig måte.

Med meg på laget får du en ærlig, hardtarbeidende og dedikert megler med pågangsmot og høy faglig kompetanse.

Velkommen til Nørvegata 16A

Meget pen 3-roms toppleilighet på Nørve. Leiligheten fremstår som meget tiltalende. Innvendig inneholder leiligheten entré/gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad. Her er også en romslig innvendig garderobe. I tillegg medfølger 3 boder i blokken.

Leiligheten er åpen og gjennomgående som gir mye naturlig lys i leiligheten. Stuen er romslig med god plass til sofakrok, ildsted og spisested. Kjøkkenet har mye skap- og benkplass og integrert komfyr og platetopp. Badet er praktisk og anvendelig. Soverommene er romslige, der ett er vendt nordover, og det andre mot syd.

Fra den sydvendte balkongen har man flott utsikt.

På Volsdalsberga like syd for blokken finner man en av byens mest populære bade- og rekreasjonsområder. Butikk og busstopp finner man også i umiddelbar nærhet.





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Nørvegata 16A ligger i et etablert og sentralt boligområde på Nørve, omtrent 1,5 km øst for Ålesund sentrum.

Nærområdet består hovedsakelig av boligblokker, rekkehus og eneboliger, med kort avstand til Volsdalen skole, barnehager, dagligvarebutikker og bussholdeplass. Det er også nærhet til Volsdalsberga, idrettsanlegg, Color Line Stadion og NTNU i Ålesund.

Området har gode tur- og friluftsmuligheter langs Borgundfjorden og i nærliggende grøntområder, samtidig som sentrum og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

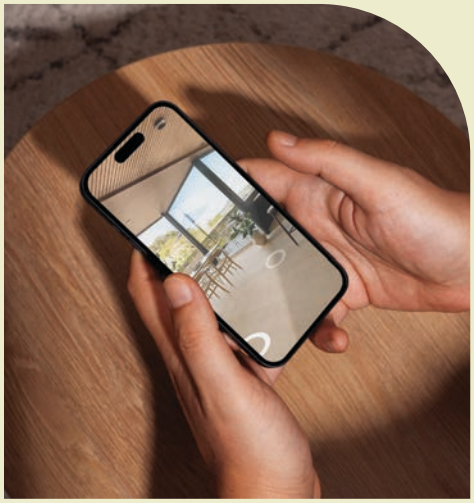
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Nørvegata 16A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND

Oppdragsnummer
1-0247/26

Selger
Martine Økern Slettum

Matrikkel
Gårdsnummer 133, bruksnummer 291, , ideell andel 1/1, andelsnr. 89 i Nørveg 10 Borettslaget A/L med orgnr.: 955360818 i Ålesund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
F

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 8.402 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles tomt er opparbeidet med felles arealer, støpte plattinger, trapper og murer.

Takst
Tilstandsrapport datert 02.11.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

Byggeår
1961

Byggemåte
Leiligheten har etasjeskillere av betong. Leiligheten har PVC-vinduer fra 2007 og balkongdør fra 2016, samt ytterdør som er brann- og lydklassifisert. Balkongen er utført i stålkonstruksjon med tredekke og tett dekke under, med rekkverk med fasadeplater.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er påvist sprukne fliser og enkelte manglende fuger.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert fall på 15 mm fra døren til slukristen, men fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Vindu i våtsone ved dusj.
Det foreligger ingen informasjon om, og ingen synlige tegn til, vanntett sjikt.
Våtsrommets alder, over 15 år, medfører usikker fremtidig funksjon.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert manglende overstrømning for tilluft.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er påvist riss i overflaten på glasuren til servanten. Forholdet er per i dag hovedsakelig estetisk, men kan utvikle
seg.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Dokumentasjon for våtrom > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger
Avvik: Det er påvist noe irr på enkelte vannrør.
Vannledningsanlegget er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Avløpsrør av støpejern er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.

- Innvendig > Kjøkken - Kjøkken > Innredning

Avvik: Det er påvist noe slitasje på en front på innredningen. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

- Innvendig > Kjøkken - Kjøkken > Benkebereder
Avvik: Varmtvannsberederen er fra 2003 og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er registrert skadet pakning i balkongdøren.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende > Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: Balkongen har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da den er over 18 år.

- Utvendig > Andre forhold for boligeiendommen utvendig > Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)
Avvik: Det foreligger ingen tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdelene i bygget. Ifølge
eier har borettslaget imidlertid en avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av
fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avvik: Det er påvist rust i eldre stålsluk. Utskifting bør påregnes i nær fremtid, og nærmere undersøkelse anbefales for å
kartlegge tilstanden.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Dusjsonen grenser mot yttervegg og felles trappegang, og hulltaking bak denne er derfor ikke mulig. Det er utført en fuktundersøkelse fra det tilstøtende kjøkkenet gjennom et eksisterende hull inn mot innredningen, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med skrusikringer og nyere strømmåler.
Avvik: Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el- tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.
Kursfortegnelse og sikringer er noe uoversiktlige. Det burde vært en oppdatert oversikt.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det er kun utført en enkel visuell besiktigelse. Takstingeniøren er ikke fagperson innen elektro.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.
Eventuelle feil eller mangler
kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales

kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Bravida leverer strøm til 4 ladebokser i borettslaget

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Polygon.
Beskrivelse: Ble utbedret 2021/2022.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja.

28. 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?
Ja.
Beskrivelse: I en annen blokk har det vært flere som har hatt sølvkre, men ikke vært aktuelt i denne blokken.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja.
Beskrivelse: Det har vært lagt ut felles i fellesboder men ikke hørt om det faktisk har forekommet noen skjeggkre i disse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse iht. forslag til reguleringsplan for områdene rundt innfartsvei Buholmsundet - Sørneset. Et lite område vest på tomten er regulert til offentlig bebyggelse og gangvei, fortau, og et område øst på tomten er regulert til park, turvei, lek.

Eiendommen er avsatt til bolig iht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Det planlegges parkeringshus øst for stadion. Det er regulert lokk over veien mot syd.

Oppvarming

Gulvvarme på bad. Vedovn på stue.

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.

Parkeringsforhold
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Bravida leverer strøm til 4 ladebokser i borettslaget.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
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 er utstedt en ferdigattest vedrørede boligblokk for Nørvegata 10 - blokk datert 01.07.1961.

Det er utstedt en ferdigattest vedrørende fasadeendring/riving av kledning med mer datert 20.02.2008.

Det er utstedt en ferdigattest vedrørende rehabilitering av fasader for Nørvegata 10 A/L datert 16.10.2017.

BYGGETEGNINGER:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Radonmåling
Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav om gjennomføring av radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold
BRA-i 72 kvm: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom
TBA 6 kvm: Balkong.

1. underetasje:
BRA-e 4 kvm: 2 boder

2. underetasje:
BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 3. etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og har profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk skjer via ventilator. Det er en 120 liters varmtvannstank fra 2003 plassert i kjøkkenbenken, med avrenning fra sikkerhetsventilen til avløp.

Bad/vaskerom 3. etasje:
Bad/vaskerommet er opplyst rehabilitert i 2004. Rommet har flislagte gulv og vegger, malte innvendige tak og gulvvarme. Flisene på veggene er malt. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: laminatgulv.

Vegger: malte plater og tapet.

Himling: malt betonghimling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Noe av anlegget til varmtvannstanken er utført som rør-i-rør. Stoppekran er montert i kjøkkenbenken.
- Avløpsrør: Leiligheten har avløpsrør av støpejern. Det er også noen synlige plastrør.
- Ventilasjon: Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i veggene og ved åpning av vinduer.
- Fiber.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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
BRA - i: 72 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4 3 m² 2 boder Bod
3. etasje
BRA-i: 72 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
6 m² Balkong.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 500 000,-

Verditakst
Kr 2 500 000,-

Felleskostnader
Kr. 5 786,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, energi/fyring på fellesområder, forsikring på bygg (ikke innbo), andre driftskostnader, drift og vedlikehold, styrehonorar og forretningsførerhonorar.

Det er hensyntatt i oppgitte felleskostnader den fremtidig endringen som er f.o.m 01.01.2027.

Formuesverdi - Primær
Kr. 714 916,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 859 663,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)
kr. 289 120,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 2 789 120,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 10 390,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 799 510,- (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

HEFTELSER
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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA
1956/903863-1/58 31.12.1956 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 133
BNR: 19

2020/1253210-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 291

2024/917960-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 133 BNR: 291

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
06.11.2026

Andel Fellesgjeld
Kr. 289 120,- pr. 26.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 14630203
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 8 238 399,00
Innfrielsesdato: 01.11.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94897069312
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 23 486 117,00
Innfrielsesdato: 01.04.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel Formue
Kr. 13 634,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025:
Inntekter: 7 422 193
Kostnader: - 5 996 987
Resultat: 1 425 206
Resultat finansinntekter/kostnader: - 1 684 089
Årsresultat: - 258 883

Budsjett for 2026:
Inntekter: 7 427 000
Kostnader: - 5 798 220
Resultat: 1 628 780
Resultat finansinntekter/kostnader: - 1 626 000

Årsresultat: 2 780

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

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

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dyrene skal ikke gå løs i ganger/kjellere eller på eiendommen. Dersom ikke reglene blir overholdt, må eier belage seg på at dyret må plasseres i annen bolig.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser 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 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 og lignende.
(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.

Andre bestemmelser:
Grilling på balkonger er tillatt, men kun med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

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
06.11.2026

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

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse (veil kr. 13 900.-)		kr.	10 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)		kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse		kr.	5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	3 500,- (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.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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

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 dekningssalg 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 lengre 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.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Nørvegata 16A

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattester
- Byggetegninger
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Nørvegata 16A

6008 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 133: Bnr 291
Andelsnummer	89
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1961
Befaringsdato	02.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	90
Referansenummer	STP3DATS
Rapportdato	05.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
72 m²	7 m²	0 m²	6 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
1	13	6	0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 50 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 500 000

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
- 1.1 - Sammendrag 4
- 1.2 - Spesielle forhold 4
- 1.3 - Oppdragets mandat 4
- 1.4 - Tilstand 5
- 1.5 - Verdi 5
- 1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 8
- 2.1 - Generell eiendomsinformasjon 8
- 2.2 - Beskrivelse av område 8
- 2.3 - Eiendommer 8
- 2.4 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
- 3.1 - Oppsummering 11
- 3.2 - Leilighet 13
- 3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 20
- 3.4 - Lovlighetsmangler 21

4 - Verdivurdering 22
- 4.1 - Oppsummering 22
- 4.2 - Borettslag 22
- 4.3 - Teknisk verdi 22
- 4.4 - Sammenlignbare objekter 23

5 - Vedlegg og kilder 24

6 - Forutsetninger 25

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

7 - Ansvarlig takstingeniør 28

8 - Versjoner av rapporten 29

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leiligheten fremstår med normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder, og har blant annet kjøkken fra 2021. Det er imidlertid registrert flere aldersrelaterte forhold, særlig på bad/vaskerom, hvor vanntett sjikt ikke er dokumentert, sluket har rust og rehabilitering bør planlegges. Det er også usikkerhet knyttet til eldre varmtvannsbereder, vann- og avløpsrør samt enkelte mindre avvik. Det anbefales å lese gjennom hele tilstandsrapporten nøye for fullstendig informasjon om boligens tilstand, avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg. Dette innebærer imidlertid ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og de faktiske utgiftene kan variere avhengig av valgte løsninger. Kostnadene bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Objektet er en del av et borettslag. I denne rapporten er kun selve leiligheten innvendig, samt vinduer, dører, balkong og terrasse som disponeres av objektet, vurdert. Det samme gjelder konstruksjoner som har en særlig nær tilknytning direkte til leiligheten. Når det gjelder balkong og pipe, er kun HMS-forhold vurdert, noe som kan påvirke sikkerheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.
- Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes bodene ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bodene er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

Norsk takst

1.4 Tilstand

1	13	6	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 50 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 500 000

Dato verdsetting:

04.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Martine Økern Slettum

Rekvirent
Martine Økern Slettum

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
02.11.2026

Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik og Martine Økern Slettum

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
05.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 90 - version 1)

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: Kartverket

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
- Felles tomt er opparbeidet med felles arealer, støpte plattinger, trapper og murer.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.2 Beskrivelse av område

Nørvegata 16A ligger i et etablert og sentralt boligområde på Nørve, omtrent 1,5 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boligblokker, rekkehus og eneboliger, med kort avstand til Volsdalen skole, barnehager, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Det er også nærhet til Volsdalsberga, idrettsanlegg, Color Line Stadion og NTNU i Ålesund. Området har gode tur- og friluftsmuligheter langs Borgundfjorden og i nærliggende grøntområder, samtidig som sentrum og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL	1/1
Gårdsnummer	133	**Tomteareal**	8402.3 m²
Bruksnummer	291		

Totalt tomteareal	8402.3 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal	79 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
72 m²	7 m²	0 m²	6 m²

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.4.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Nørvegata 16A
6008 ÅLESUND

Byggeår: 1961



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Vinduer i PVC fra 2007 og balkongdør fra 2016. Ytterdør er brann- og lydklassifisert.
- Balkong på ca. 6,3 m² i stål med tredekke og tett dekke under; rekkverk med fasadeplater og høyde ca. 1,1 m.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller i betong. Overflater med laminatgulv, malte plater og tapet på vegger samt malt betonghimling.
- Profilerte innvendige dører fra nyere dato **(ikke tilstandsvurdert)**.

VÅTROM

- Bad/vaskerom antatt rehabilitert i 2004, med flislagte gulv og vegger (vegger malt), gulvvarme og malt himling. Utstyrt med dusjhjørne, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk vifte. Eldre stålsluk.

KJØKKEN

- Kjøkken fra 2021 med profilerte fronter, laminatbenkeplate og fliser over benk. Utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk via ventilator. Varmtvannsbereder ca. 120 liter fra 2003 plassert i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger hovedsakelig i kobber; deler ved varmtvannsbereder som rør-i-rør. Stoppekran i kjøkkenbenk.
- Avløpsledninger i støpejern med noe synlige plastrør.
- Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig via veggventiler og vinduslufting; punktavsug på bad og avtrekk via kjøkkenventilator.
- Fiber.
- Elektrisk anlegg med skrusikringer og nyere strømmåler.
- Brannslukningsapparat og røykvarsler.
- Ildsted.

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1961
I følge matrikkel.

2007	Modernisering	Nye vinduer og fasader mot sør.
2016	Modernisering	Nye vinduer mot nord, nye fasader, nord, øst og vest.
2021	Modernisering	Kjøkken, laminatgulv, innvendige dører og maling overflater.

2.4.1.3 AREAL

- Balkong på ca. 6,3 m².
- Boder på til sammen ca. 7 m². **Bodene er ikke tilstandsvurdert.**

3.etasje		**TBA: 6 m²**	**Sum BRA: 72 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		72 m²

1.underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 4 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod 1, bod 2		4 m²

2.underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 3 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod 3		3 m²

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 3 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad/vaskerom, 3.etasje

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

TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 3.etasje

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Kjøkken, 3.etasje

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 20 000 - 50 000**

Norsk takst

3.2 Leilighet



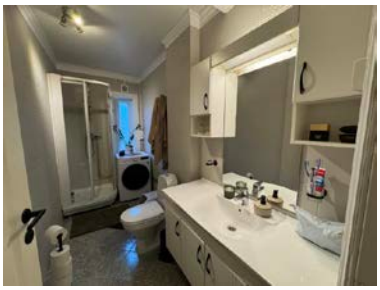
Byggeår: 1961

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2004

Beskrivelse:
Bad/vaskerommet ble rehabilitert i 2004, basert på tidligere opplysninger og utførelse/utforming. Det er ukjent hva som er gjort med tanke på vanntett sjikt. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Flisene på vegger er malt. Våtrommet har dusjhjørne, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk vifte.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist sprukne fliser og enkelte manglende fuger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Sprukne fliser og manglende fuger bør utbedres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:
Det er målt et fall på 15 mm fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen. Det er påvist hulrom under enkelte fliser, men ikke i vesentlig grad.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert fall på 15 mm fra døren til slukristen, men fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Gulvet har fall mot sluk, men fallet er ikke i henhold til dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for vannansamling, og utbedring bør vurderes ved eventuell rehabilitering.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:
Vanntett sjikt er ikke påvist, men ut fra tidligere opplysninger kan dette muligens ha blitt etablert i 2004. Forholdene er usikre og bør eventuelt undersøkes nærmere. På grunn av våtrommets alder bør rehabilitering planlegges i tiden som kommer. Akutte tiltak kan ikke utelukkes.

Vurdering/Avvik:
- Vindu i våtsone ved dusj.
- Det foreligger ingen informasjon om, og ingen synlige tegn til, vanntett sjikt.
- Våtsrommets alder, over 15 år, medfører usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vindu i våtsone ved dusj har ukjent utførelse, og bør undersøkes nærmere for å redusere risikoen for fuktskader.
- Vanntett sjikt er ikke påvist, og våtrommets alder tilsier jevnlig observasjon og planlegging av rehabilitering eller utskifting; lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler kan ikke utelukkes.

TG 3 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Årstall: 1961

Beskrivelse:
Våtrommet har et eldre stålsluk, sannsynligvis fra byggeåret.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist rust i eldre stålsluk. Utskifting bør påregnes i nær fremtid, og nærmere undersøkelse anbefales for å kartlegge tilstanden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rust i eldre stålsluk tilsier at utskifting må påregnes innen relativt kort tid. Nærmere undersøkelse anbefales for å avklare omfang og metode, da videre rustutvikling kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Kostnadsestimatet gjelder kun selve sluket, men andre forhold i forbindelse med utskifting kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 50 000



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende tilluft kan medføre redusert ventilasjon og dårligere inneklima.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist riss i overflaten på glasuren til servanten. Forholdet er per i dag hovedsakelig estetisk, men kan utvikle seg.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Riss i servantens glasur er foreløpig av estetisk betydning, men bør følges opp, da det kan utvikle seg og medføre behov for utskifting av servanten.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:

Dusjsonen grenser mot yttervegg og felles trappegang, og hulltaking bak denne er derfor ikke mulig.
Det er utført en fuktundersøkelse fra det tilstøtende kjøkkenet gjennom et eksisterende hull inn mot innredningen, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Etasjeskiller av betong.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

• På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
• På soverom m/balkong er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 5 mm gjennom hele rommet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i veggene og ved åpning av vinduer.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør. Noe av anlegget til varmtvannstanken er utført som rør-i-rør. Stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe irr på enkelte vannrør.
- Vannledningsanlegget er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Norsk takst

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Noe irr på enkelte vannrør bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov for å redusere risikoen for lekkasje og følgeskader.
- Vannledningene er eldre, og det bør påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer over tid; anlegget bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Leiligheten har avløpsrør av støpejern. Det er også noen synlige plastrør. Støpejernsrør ble mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsrør av støpejern er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avløpsledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av høy alder. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav om gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt ved gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og har profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk skjer via ventilator.



Norsk takst

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkken, 3.etasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 3.etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe slitasje på en front på innredningen. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er registrert noe slitasje på en front; utbedring eller utskifting kan vurderes av estetiske hensyn, uten vesentlig funksjonell konsekvens.

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Kjøkken, 3.etasje

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Leiligheten har en 120 l varmtvannstank fra 2003. Tanken er plassert i kjøkkenbenken. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til avløp.

Vurdering/Avvik:
- Varmtvannsberederen er fra 2003 og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.
- Berederen er ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Berederen er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt.
- Det bør etableres lekkasjesikring for berederen, da lekkasje kan medføre vannskade på kjøkkeninnredning og tilstøtende bygningsdeler.

A.2.4 - Overflater generelt i leiligheten

Beskrivelse:
Leiligheten har laminatgulv, malte plater og tapet på veggene samt malt betonghimling. Det er normal slitasje sett i sammenheng med alder.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Leiligheten har ildsted og pipe. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen, ingen unormale forhold observert i leiligheten.

Norsk takst

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 2007

Beskrivelse:
Leiligheten har PVC-vinduer og balkongdør fra henholdsvis 2007 og 2016. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert, men alderen er ukjent.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert skadet pakning i balkongdøren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Skadet pakning i balkongdøren bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for trekk og fuktinntrenging.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Det er utgang fra soverommet i 3. etasje til en balkong på ca. 6,3 m². Balkongen er utført i stålkonstruksjon med tredekke og tett dekke under. Det er montert rekkverk med fasadeplater, med en rekkverkshøyde på ca. 1,1 m.

Vurdering/Avvik:
- Balkongen har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da den er over 18 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder bør balkongkonstruksjonen følges opp med jevnlig observasjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkets høyde er ikke i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Forholdet bør utbedres slik at rekkverket tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

Beskrivelse:
Det foreligger ingen tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Ifølge eier har borettslaget avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold.

Vurdering/Avvik:
- Det foreligger ingen tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdelene i bygget. Ifølge eier har borettslaget imidlertid en avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales at borettslaget vurderer å få utarbeidet en tilstandsanalyse og langsiktig vedlikeholdsplan for fellesdelene. Borettslaget har allerede avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold. Det er borettslagets ansvar å eventuelt innhente eller utarbeide slik dokumentasjon. Manglende samlet dokumentasjon kan gjøre det vanskeligere å planlegge vedlikehold og kostnader, og kan medføre risiko for uforutsette utgifter.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

Elektrisk anlegg med skrusikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?	**Nei**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Nei**

Kursfortegnelse og sikringer er noe uoversiktlige. Det burde vært en oppdatert oversikt.

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

Det er kun utført en enkel visuell besiktigelse. Takstingeniøren er ikke fagperson innen elektro.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ukjent**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det foreligger ikke dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting		04.11.2026
Estimert markedsverdi		2 800 000
-	Andel fellesgjeld	289 121
+	Andel felles formue	13 634
Markedsverdi etter fradrag, avrundet		**2 500 000**

Leiligheten ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden er noe lengre enn landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende leiligheter i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes leiligheten å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Borettslag

Borettslagets navn:	BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Organisasjonsnummer:	955360818
Forretningsfører:	OBOS
Andelseier:	Slettum, Martine Økern
Andelsnummer:	89
Leilighetsnummer:	089

Andel fellesgjeld:	289 121	per 26.10.2026
Andel felles formue:	13 634	per 31.12.2025

- Felleskostnader per måned kr 5 134,-.

4.3 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 700 000
Teknisk verdi Leilighet	**2 450 000**

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	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 950 000**

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Nørvegata 14A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	11/26/2025	2 750 000	2 650 000	307 631	36 806 *Areal:* 72 m²
Nørvegata 12C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	06/09/2026	2 490 000	2 750 000	242 111	51 887 *Areal:* 53 m²
Nørvegata 18A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	05/28/2025	2 390 000	2 380 000	304 000	35 522 *Areal:* 67 m²
Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	06/01/2026	2 790 000	3 100 000	283 890	44 928 *Areal:* 69 m²
Nørvegata 12B, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	08/28/2026	2 450 000	2 450 000	241 262	45 370 *Areal:* 54 m²
Nørvegata 16C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	05/20/2025	2 490 000	2 610 000	300 000	36 761 *Areal:* 71 m²
Nørvegata 12C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	09/03/2026	2 400 000	2 425 000	239 399	45 755 *Areal:* 53 m²
Nørvegata 14B, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	09/15/2026	2 100 000	2 100 000	241 701	39 623 *Areal:* 53 m²
Nørvegata 16C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 3	08/20/2025	2 490 000	2 375 000	352 000	29 321 *Areal:* 81 m²
Nørvegata 10A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	07/11/2025	2 300 000	2 200 000	312 000	30 986 *Areal:* 71 m²
Nørvegata 18B, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	06/04/2026	2 200 000	2 200 000	291 262	31 884 *Areal:* 69 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	38 205 kr

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen som er tilstandsvurdert. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Egenerklæringsskjema	03.11.2026		Nei
Byggekost.no	04.11.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026		Nei

Norsk takst

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

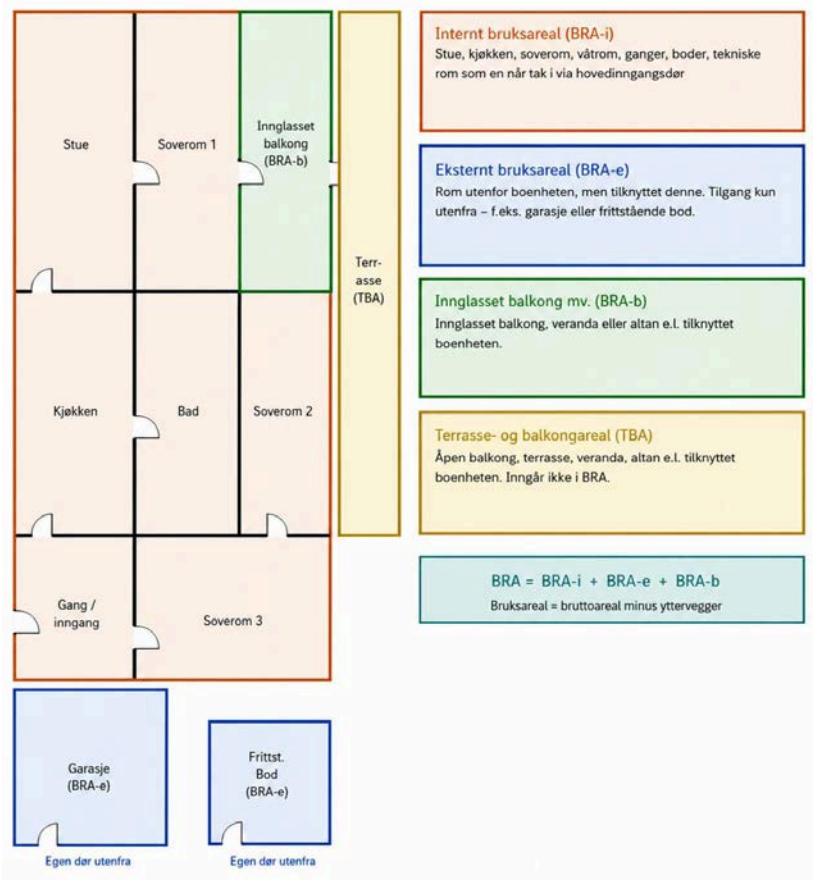
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.
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 i dag 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 takstingeniørene, 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."

Takstingeniør/Rapportansvarlig
Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20

møretakst

Medlem av Norsk takst

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

Adresse: Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 133: Bnr 291
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.11.2026	Versjon 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ålesund

Oppdragsnr.

1-0247/26

Selger 1 navn

Martine Økern Slettum

Gateadresse

Nørvegata 16A

Poststed

ÅLESUND

Postnr

6008

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Nordea

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1-0247/26

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, fuktinnsig, 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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bravida leverer strøm til 4 ladebokser i borettslaget

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, tømrerarbeid 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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble utbedret 2021/2022

Arbeid utført av: Polygon

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

Document reference: 1-0247/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☑ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

28 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

Beskrivelse: I en annen blokk har det vært flere som har hatt sølvkre, men ikke vært aktuelt i denne blokken.

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lagt ut felles i fellesboder men ikke hørt om det faktisk har forekommet noen skjeggkre i disse.

Document reference: 1-0247/26

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0247/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Slettum	66fad38d707786389155d 18ab83c1d7d79af2d02	03.11.2026 11:40:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0247/26

- 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

ambita

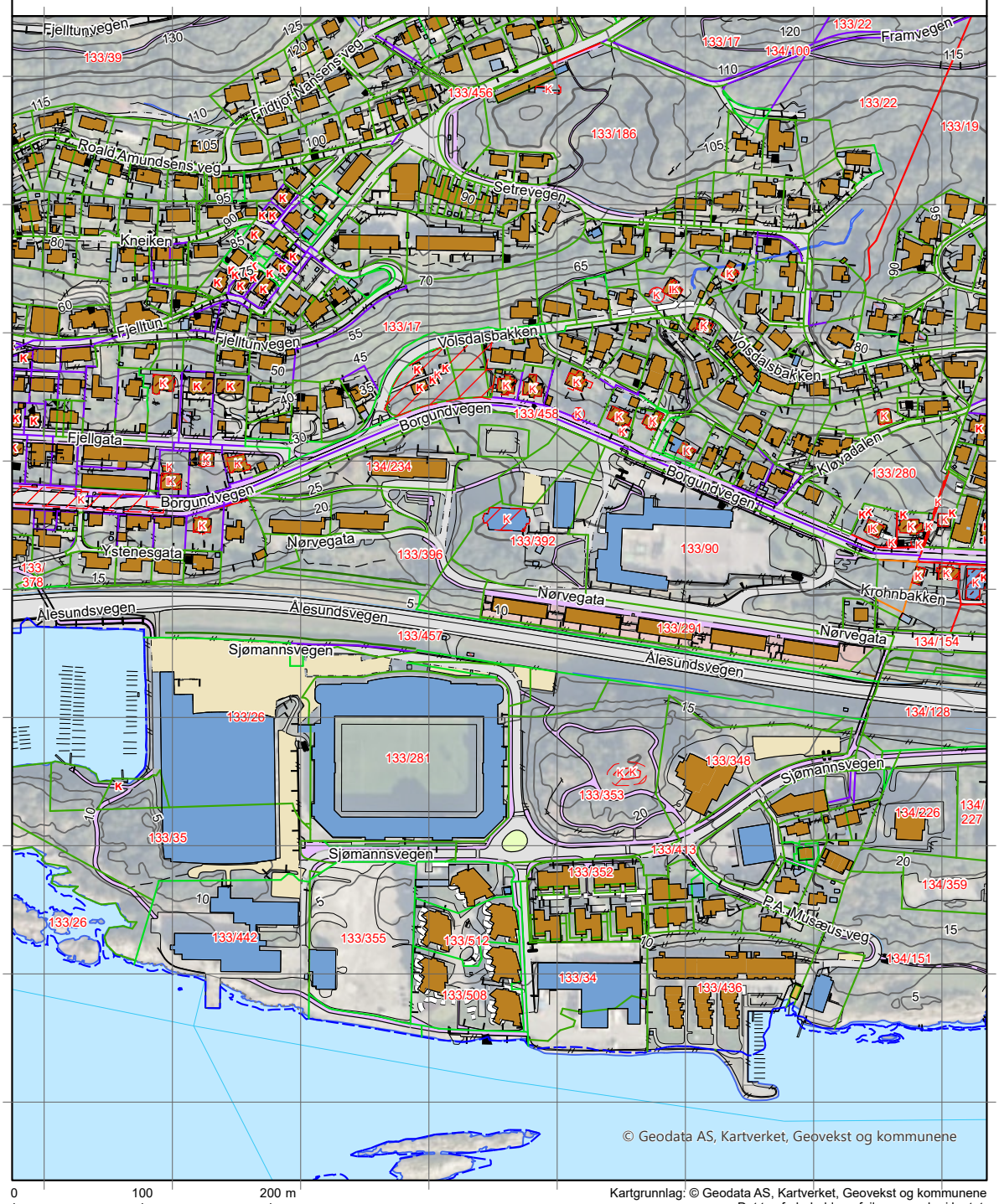
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/133/291/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 26.10.2026

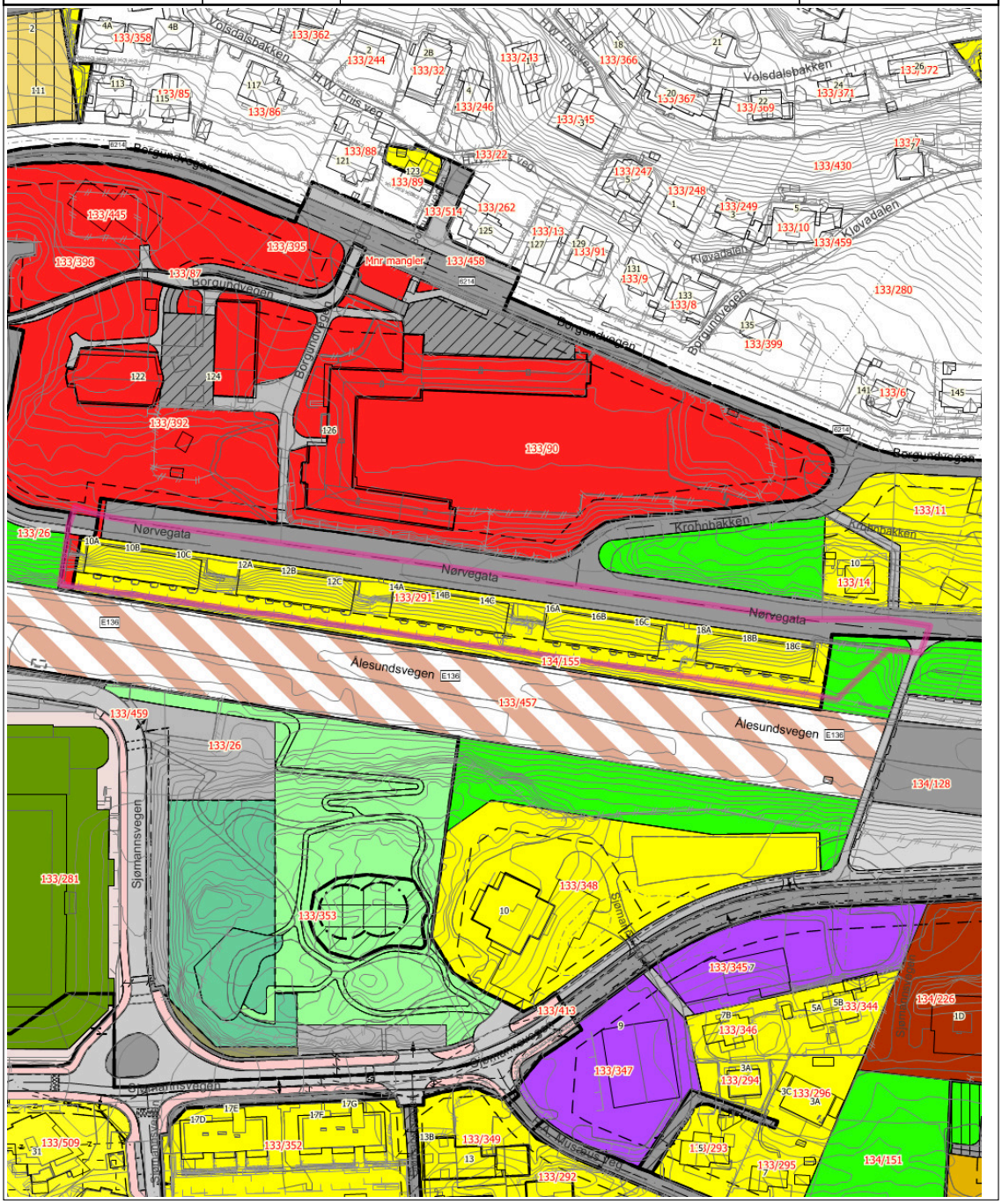


0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Ålesund kommune	Reguleringsplan				
	Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nørvegata 16A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Skjerm	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Idrettsanlegg
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft
Skjerm	Byggetiltak Stikningsberegnet	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpAngittHensynGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel	Inkjøring
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Bevaringsområde	Byggeområde
Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Industri	Offentlig bebyggelse	Almennyttig formål
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Gangveg	Parkeringsplass	Offentlig friområde
Privat veg	Campingplass	Annet spesialområde
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	Annet kombinert formål
Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om

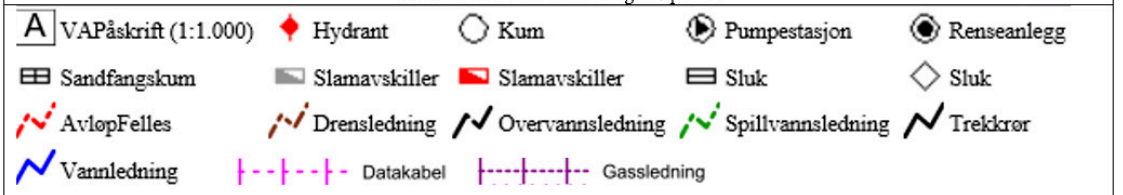


Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

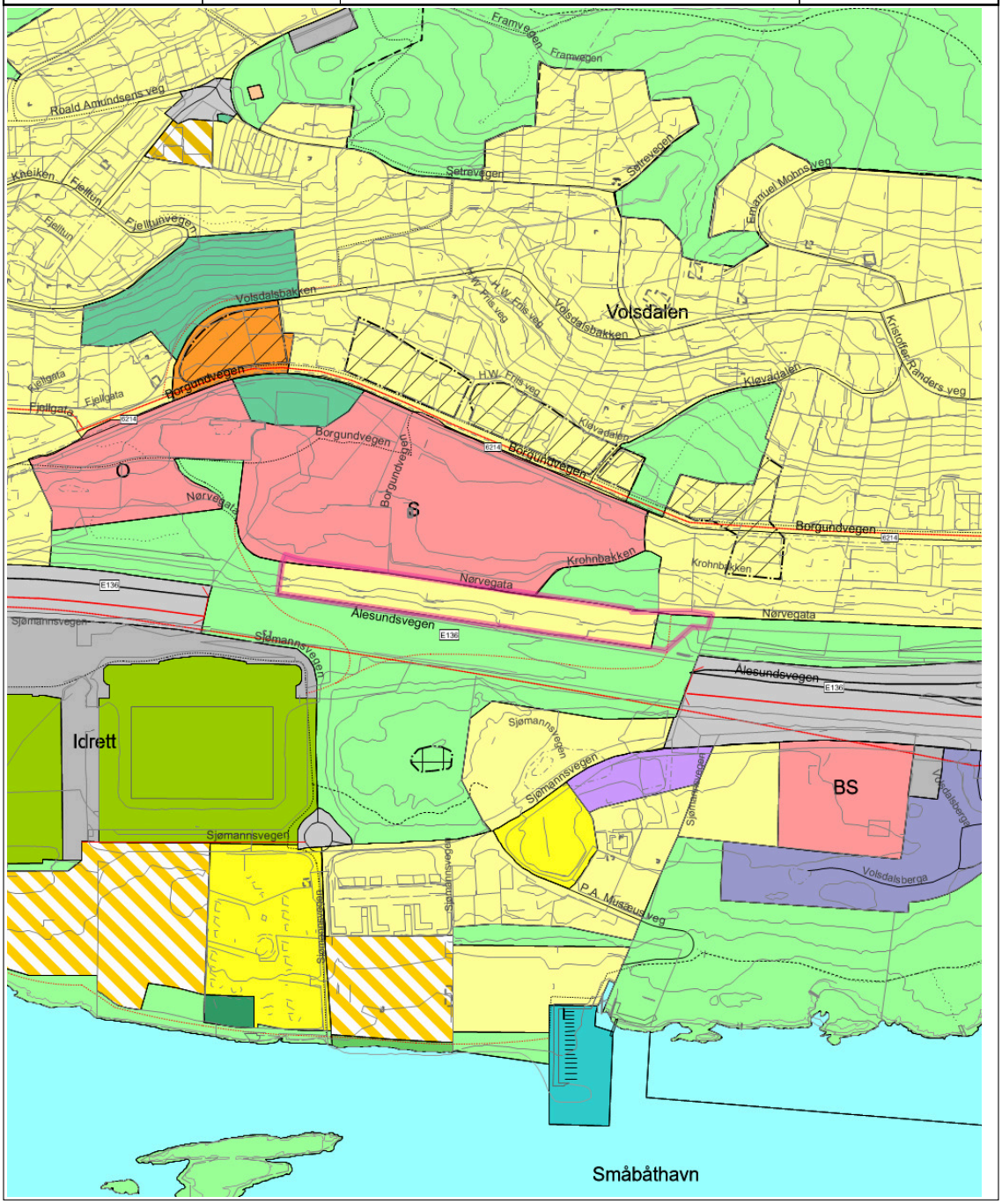


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nørvegata 16A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

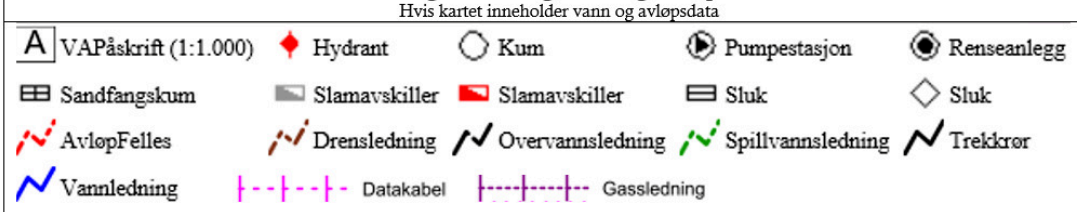
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Slipp	Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingsoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Boligbebyggelse - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Fritids- og turistformål - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Idrettsanlegg - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Boligbebyggelse - Fremtidig	Uteoppholdsarealer - Fremtidig
Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Parkering - Nåværende
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
Turdrag - Fremtidig	Småbåthavn - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Journal-Nr. 3269/57

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Boligbyggelag A/L

anmeldte bygningsarbeide på Nørvegata 16 Blokk

nemlig: Balkonger

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

Aalesund, den 7/6 1957

Byggetilsynet

Ålesund kommune

«Soa_Navn»

Ålesund Boligbyggelag A.L
Einarvikgata 7

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/06/2121-6/ 133/291	20.02.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	03	Grunnkrets nr.:	0309
Adresse:	Gnr. 133	Bnr. 291	Nørvegt.10	
Søknad av:	15.06.06			
Tiltakets art:	Fasadeendring/riving av kledning med mer.			
Tiltakshaver:	Borettslaget Nørvegt.10 AL			
Ansvarlig søker:	ÅBO			
Byggetillatelse:	19.07.06			
Igangsettingstillatelse	19.07.06			

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Serviceboks 21, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **«Soa_Adr2»**
Tlf «Soa_Tlf» Faks «Soa_Fax»
Bankgiro: 6550.05.05200
Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no

ÅLESUND KOMMUNE

ART arkitekter og ingeniører AS
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

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

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	15/8402-8 17/76923	133/291	16.10.2017

Gnr. 133 bnr. 291 - ferdigattest - Borettslaget Nørvegata 10 A/L - Nørvegata 10, 12. 14, 16 og 18

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 0309
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 291
Søknad av:	05.07.2017
Tiltakets art:	Rehabilitering av fasader
Tiltakshaver:	S-6498 Borettslaget Nørvegata 10 AL
Ansvarlig søker:	ART arkitekter og ingeniører AS
Byggetillatelse:	19.01.2016, del.sak nr. 034/16
Igangsettingstillatelse	08.03.2016

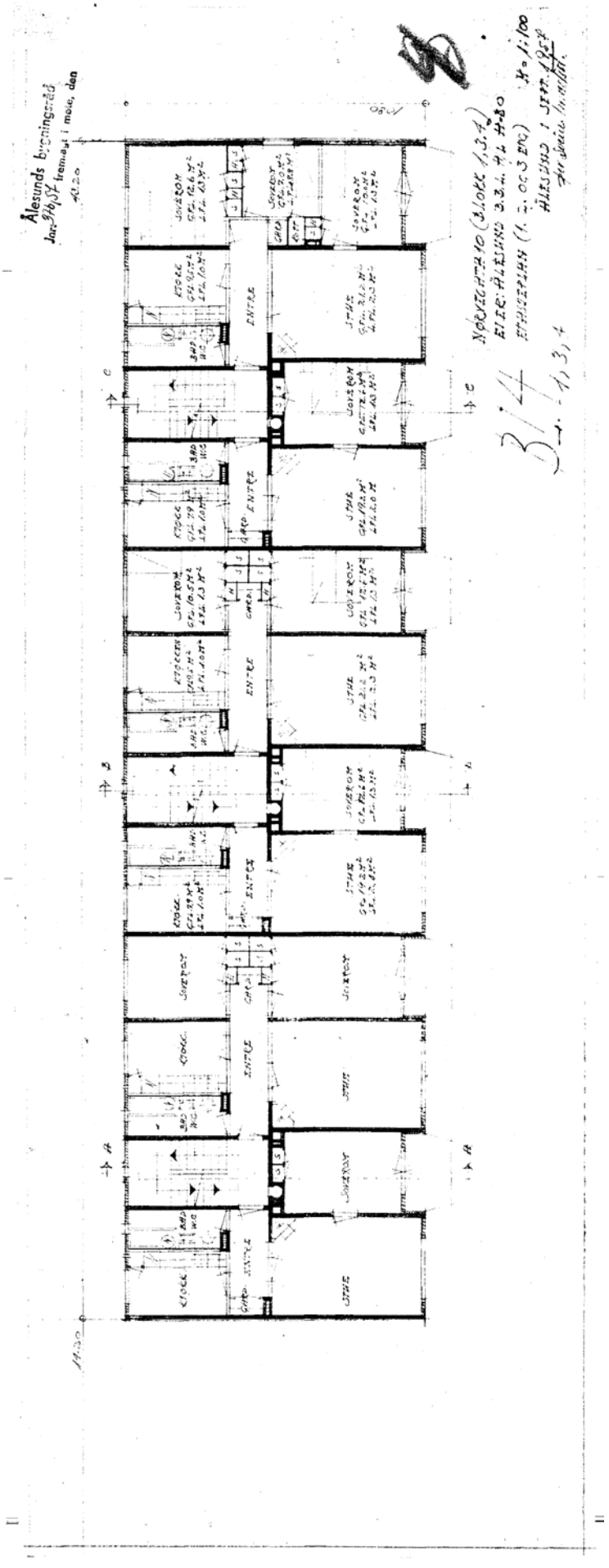
Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.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

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



Vedtekter

for Nørvegata 10 AL borettslag org nr 955 360 818

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. januar 1961, sist endret den 15. mars 2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nørvegata 10 AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(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 og lignende.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. 5

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 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

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

(2) Styret kan meddele prokura. 6

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR NØRVEGATA 10 AL

02.05.2017

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at man ikke henger tøy til tørk på balkong over balkongrekkverks høyde.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens 55 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

3. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00—07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Sentrifugering av tøy skal ikke forekomme etter kl. 23:00 da denne lyden forplanter seg i bygningen og virker veldig forstyrrende på natteroen.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen og dette medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- lørdager kan man arbeide mellom kl. 10:00 — 18:00 etter behov, men ikke søndag og helligdager.

4. Fellesarealer.
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfallsposer skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne. Husk at dette påkaller fugler og rotter. Restavfall, plast og papir skal sortes riktig og sleppes i de riktige beholderne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. I følge brannforskriftene er det ikke lov å plassere gjenstander/ting som kan være til hinder for andre ved uttrykning.

Alle andelseiere må søke styret hvis man ønsker å bruke fellesareal, herunder kjellere og vaskerom til egne formål.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette også tiltrekker rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Partiet mellom blokkene og veien må ikke blokkeres med parkering. Dette må være åpent for syketransport, brannbil eller annen viktig transport.

6. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dyrene skal ikke gå løs i ganger/kjellere eller på eiendommen. Dersom ikke reglene blir overholdt, må eier belage seg på at dyret må plasseres i annen bolig.

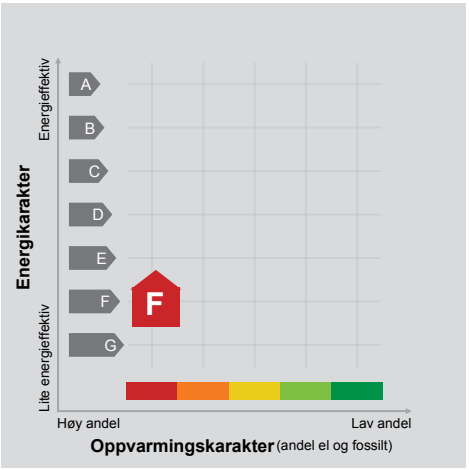
7.Andre bestemmelser
Grilling på balkonger er tillatt, men kun med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8.Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	6008
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178941429
Merkenummer	Energiattest-2025-204483
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

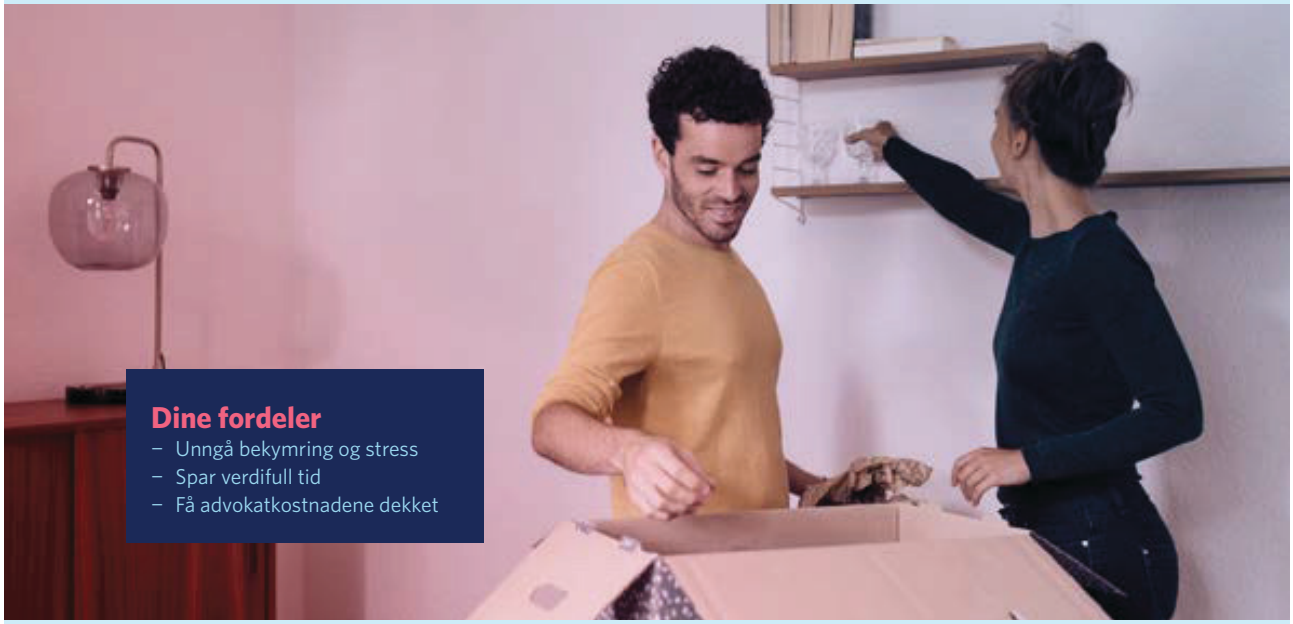
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

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

E-mail: _____

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

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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar