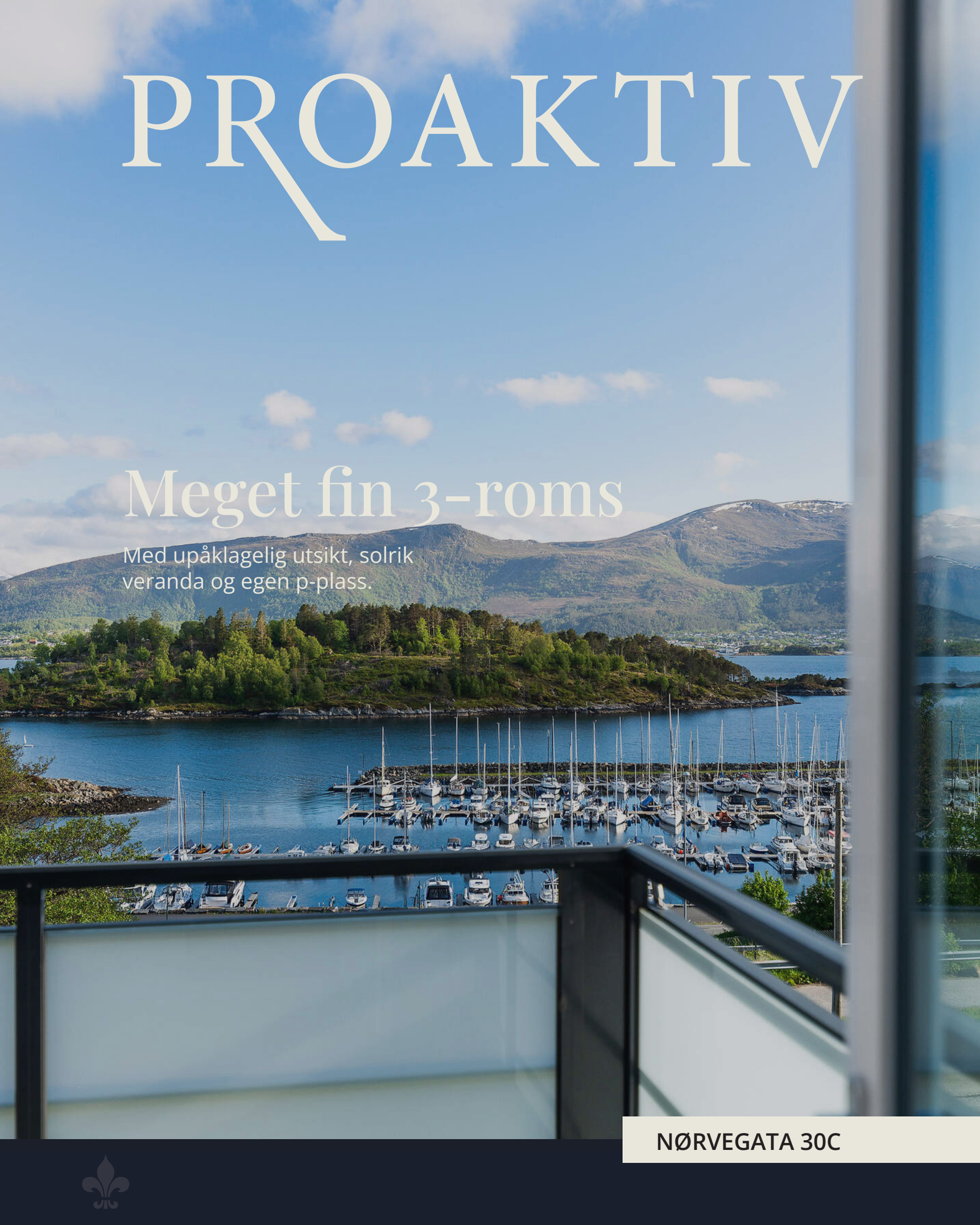
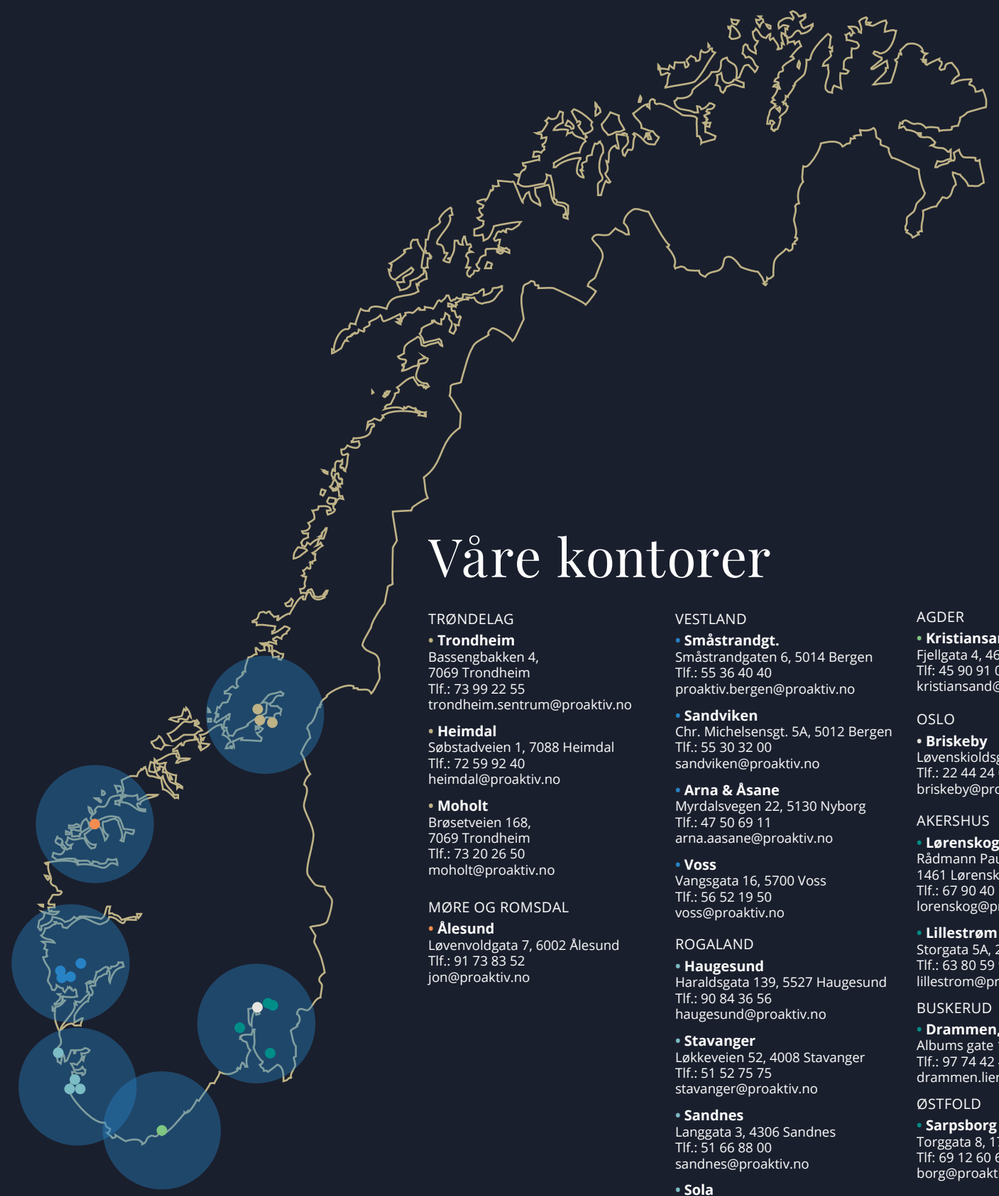
PROAKTIV

Meget fin 3-roms

Med upåklagelig utsikt, solrik veranda og egen p-plass.



NØRVEGATA 30C



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

NØRVE

Meget fin 3-roms med upåklagelig utsikt, solrik veranda og egen p-plass. Betydelig oppgradert i 2011/12.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Nørvegata 30C, 6008 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 134, bnr. 217, andelsnr. 36, org.nummer 855682052 i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AI

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 417.362,-

Totalpris: 3.427.352,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 3/2

BRA: 82 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er en fast parkeringsplass som tilhører denne leiligheten.

Tomt: 3292.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.044,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, energi/fyring, nedbetaling av lån, personalkostnader, styrehonorar, avskrivinger, revisjon, forretningsfører, drift og vedlikehold, forsikringer, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

30 Plantegninger

32 Kjerneinformasjon

38 Vedlegg

125 Budskjema

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

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø

Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 4641 3190
E-post: inge@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrket møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid.

Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nyere høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Meget fin 3-roms med upåklagelig utsikt, solrik veranda og egen p-plass. Betydelig oppgradert i 2011/12.

Velkommen til denne meget fine 3-roms leiligheten på populære Nørve. Leiligheten ligger øverste etasje og har totalt 67 praktiske kvadratmeter. Borettslaget er veldrevet og sørger for at ting er på stell. Selve leiligheten holder svært god standard etter betydelige oppgraderinger i 2011/12. Her får du fine laminatgulv, et velutstyrt kjøkken og et lekkert bad.

Legg til to romslige soverom, samt en solfylt veranda og en fantastisk utsikt, så har du et godt utgangspunkt for trivsel de neste årene. Praktisk er det også med tre boder utenfor leiligheten. Ellers er det kort vei til butikker, det er nærhet til skoler og til nærmeste busstopp er det knappe minuttet å gå. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Ålesund

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

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

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

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

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

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

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

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

NØRVE

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Nørve*

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

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

Siden boligene ble oppført i 1955 har det vært lettvint å bo her. Her finnes barneskole rett ved eiendommen, det finnes kirke og det finnes dagligvarebutikk. Under oppveksten har det vært en trygg og behagelig gate hvor man kan styre seg selv i gata, på skolen i helgene eller på vei til Pluto for en Daim-is på en solfylt søndag.

Leilighetene har utsikt utover mot Aspevågen og sentrum, og det tar ikke lenger enn maks tjue minutter å spasere til byen på lite trafikkert gate. Her får man unnagjort alle gjøremål, enten det er grillribber fra Hole eller frisørsalongen som kaller.

OFFENTLIG TRANSPORT

Nørvegata vest		2 min
Totalt 19 ulike linjer		0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		15 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nørve		3 min
PostNord		0.2 km
Bunnpris Nørve		12 min
Post i butikk, PostNord		1.1 km

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter		5 min
Apotek 1 Klokkersundet		4 min

SPORT

Kolvikbakken skole		6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...		0.5 km
Volsdalsberga ballbane		7 min
Ballspill, sandvolleyball		0.6 km
Sprek365 Nørve		4 min
Family Sports Club Nørve Key		13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nørvegata		2 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

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

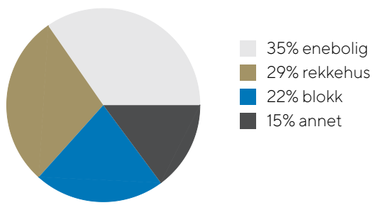
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Kiwi Nørvegata hvor den hyggelige betjeningen står klar til å ta deg mot med åpne armer året rundt. Her finner du akkurat det du trenger til matlagingen. Ønsker du et ytterligere utvalg av dagligvarer finnes Eurospar Storsenteret midt i byen. Eurospar "Favoritten" i Larsgården har også et rikelig utvalg, samt ferskvaredisk i tillegg til tippe- og postfunksjoner.

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

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av tilsvarende boligblokker.

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

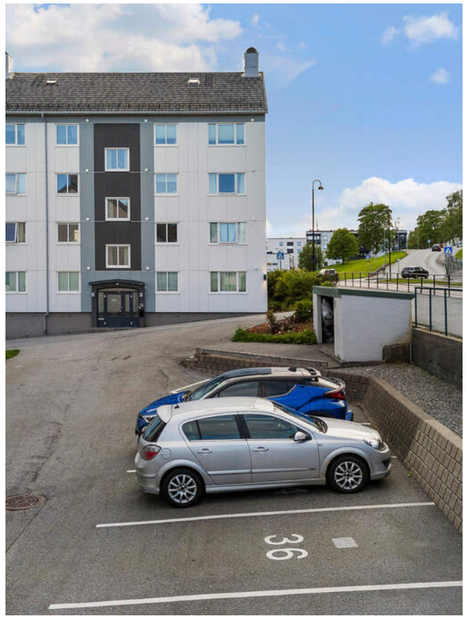
Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	22 min 1.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	5 min 2.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	13 min 1.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Nørve barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1.1 km
Fagerlia barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL NØRVEGATA 30C

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

Parkering
Det er en fast parkeringsplass som tilhører denne leiligheten.

Tomtestørrelse
3 292 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Lett skrånende, sydvendt tomt. Den er opparbeidet med støttemurer, asfalterte biloppstillingsplasser og kjøreveier, støpte fortau og trapper på terrenget. Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1955. Boligen har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret. Det ble lagt nytt tak, og fasadene ble etterisolert og fornyet i 2010/2011. det ble montert nye og større balkonger, samt byttet vinduer og verandadører. Det ble satt inn nytt røykrør i pipen i 2020. Innvendig ble leiligheten ombygd og fornyet i 2011/2012. Nytt bad, nytt kjøkken og endret planløsning. Fornyet alle innvendige overflater, byttet innvendige dører, nye vann- og avløpsrør i leiligheten, bygd om og fornyet el-anlegget, samt montert ny vedovn.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist noe "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser. Vann kan trenge inn i hulrom under de berørte flisene og ved frost kan de på sikt løsne.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 17mm. gjennom hele rommet, i stue/kjøkken.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist "bom"/tomklang under deler av to gulvfliser.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

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

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap med stoppekran
- Synlige avløpsrør av plast
- Naturlige ventilasjon med klaffventiler
- Periodisk avtrekk fra badet
- Varmtvannstank på ca. 120 liter med "hurtigeffekt"
- Skjult elektrisk anlegg
- Sikringsskap med automatsikringer
- Varmekabel i badegulvet
- Porttelefon med døråpner
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Innfelte downlights i himlingene over stue/kjøkken og bad
- Innfelte lys i gulvet foran garderoben i gang/stue
- Røykvarsler
- System for lekkasjesikring på kjøkkenet
- Elektrisk styrt terrassemarkise

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 20. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen siden mai 2024, og har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringsskjema.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Det er også en bod på loftet og to boder i kjelleren som tilhører leiligheten.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

3. etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

4. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 13 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Den som ønsker det kan bestille innglassing av balkonger hos Trio Beslag. Den enkelte andelseier betaler det i sin helhet selv.

Standard
Velkommen til Nørvegata 30C - en svært tiltalende leilighet med to soverom, egen veranda og flott utsikt.

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

Stuen og kjøkkenet er gjennomført i en delvis åpen løsning og sørger for god samhandling og flyt i planløsningen. Her er det vindusflater mot sør, som sikrer rikelig med naturlig lys i rommene. Stuen er lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa, sofabord og annet passende møblement.

Kjøkkenet har mørke fronter og lys laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med tilhørende avtrekksvifte, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl- og fryseskap. Videre er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

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

PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to fine soverom og et romslig bad.

Leilighetens to soverom holder begge god størrelse, og kan enkelt innredes med ønsket sengestørrelse, garderobeløsning og annet passende møblement. På hovedsoverommet er det allerede en stor skyvedørsgarderobe. Overflatene er holdt i lyse, fine farger og gulvet er belagt med laminat.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming
Boligen varmes opp gjennom ildsted på stuen, varmekabler på bad og ellers elektrisitet.

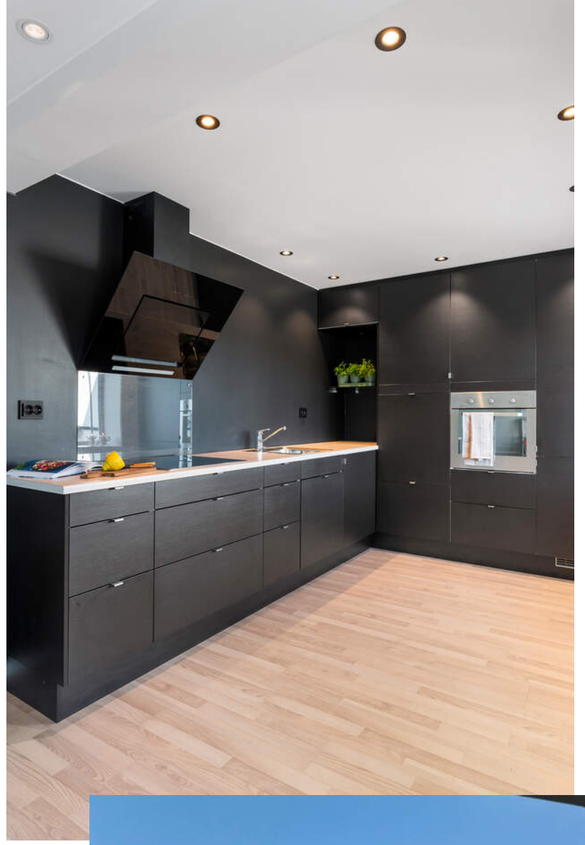
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

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

Modernisering og påkostninger
2011 - Fornyet tak, etterisolert og fornyet fasader, nye vinduer og verandadører (2010-2011)
2011 - Montert nye og større balkonger (2010-2011)
2011 - Bygd om og fornyet el-anlegget
2012 - Fornyet hele leiligheten innvendig. nytt kjøkken, nytt bad, nye overflater, nye innvendige dører, ny vedovn (2011-2012)
2012 - Endret planlsøningen, åpnet opp mellom stue/kjøkken (2011-2012)
2012 - Fornyet vann- og avløpsrør i leiligheten (2011-2012)
2020 - Montert nytt røykrør i pipen
(årstall hentet fra ferdigattest)

ÅPEN LØSNING

Førsteinntrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten.

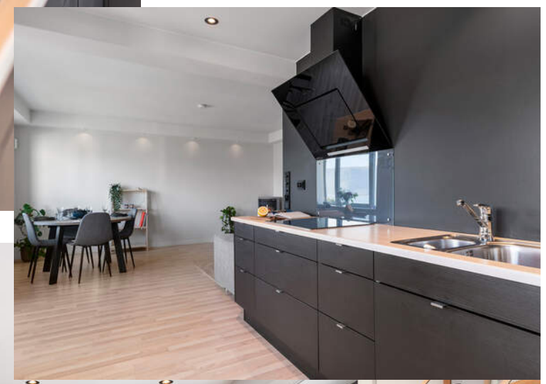


KJØKKEN

Kjøkkenet har mørke fronter og lys laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med blant annet nedfelt koketopp, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl- og fryseskap.

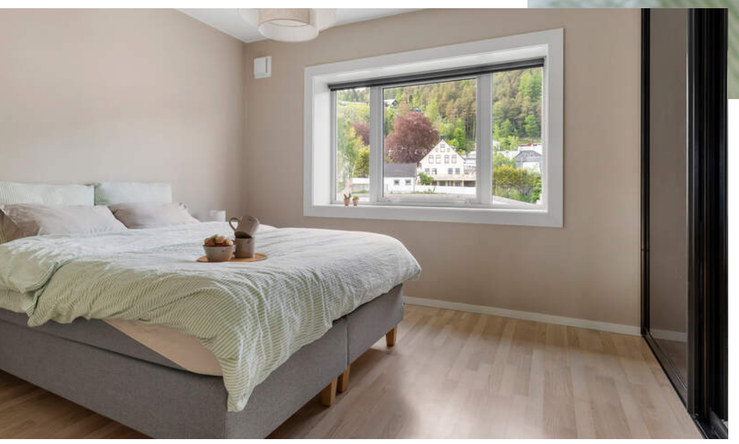
PRAKTISK

Videre er det avtrekksvifte over kokesonen. Det er også montert system for lekkasjesikring.



HOVEDSOVEROM

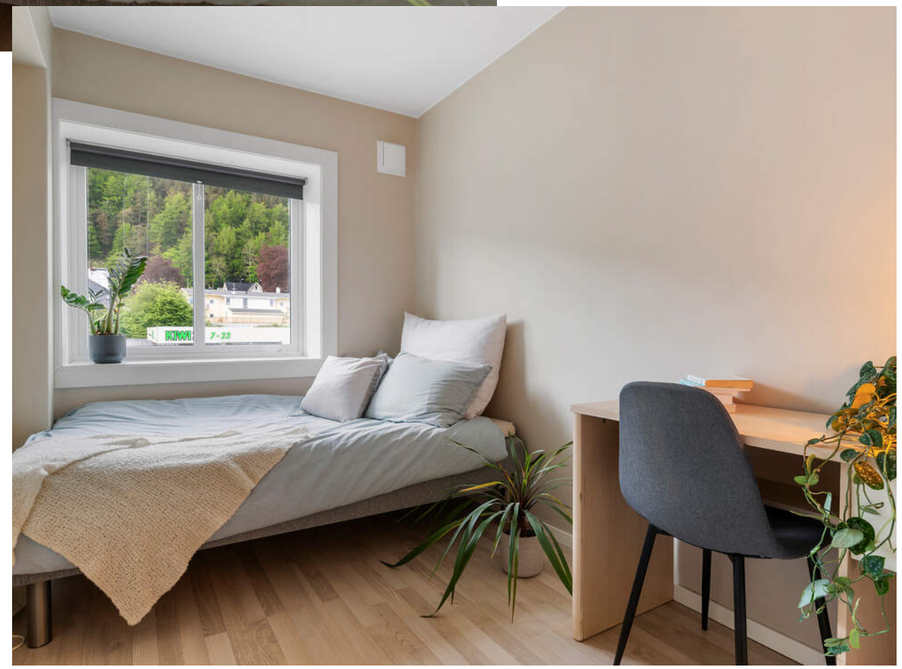
Her har du god plass til ønsket sengestørrelse og nattbord - skyvedørsgarderobe er her allerede.



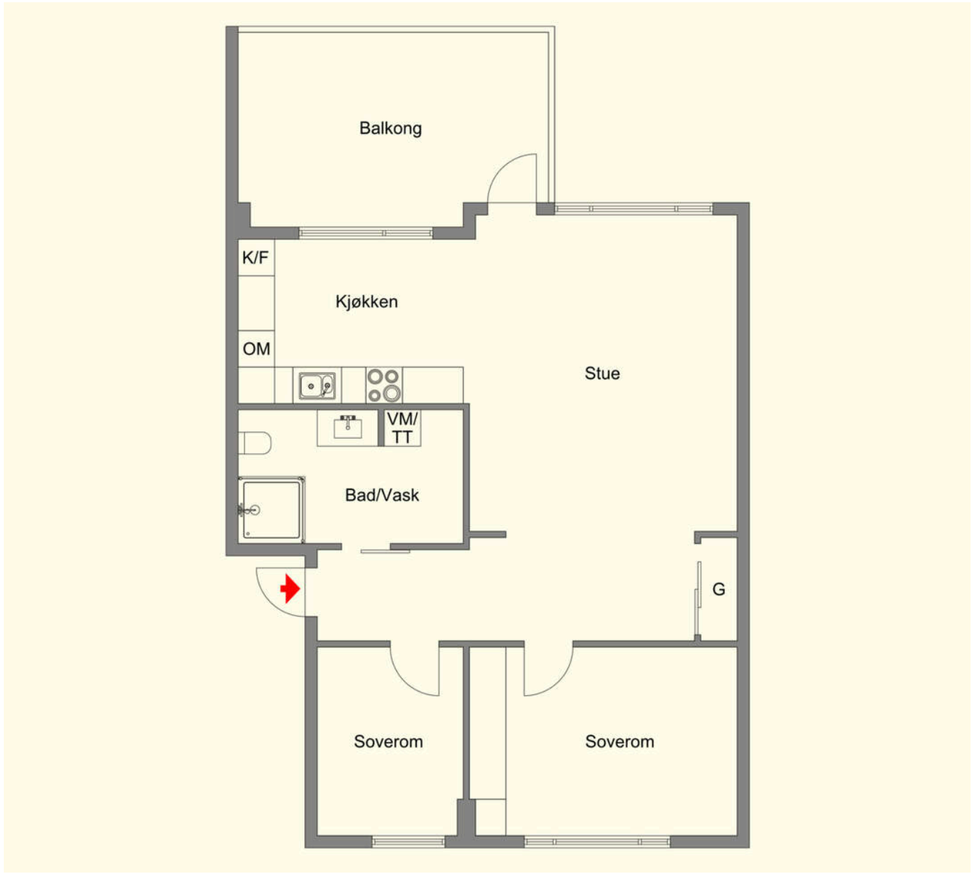
ET GODT STED Å VÅKNE

SOVEROM NUMMER 2

Soverom nummer to passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget
Borettslaget utførte mye godt arbeid i 2025. Blant annet ble det byttet ut alle røykvarslere og slukkeapparat i fellesareal i alle 3 blokkene, egenkontroll av EL-sikkerhet i fellesareal ble gjennomført og utbedret fliser og inngangsparti.

Det ble arrangert sommerfest for beboere og andelseiere med partytelt ble satt opp og grillen ble tatt i bruk.

Borettslaget har en del samarbeidsavtaler med firma/privatpersoner for å gjennomføre diverse vedlikehold og oppgaver.
De har avtale med Renex som vasker trappeganger og setter ut bossdunker i 32 til henting, renhold av bossdunker, spyling av bosskur, spyling av asfalt ved blokkene og kantslåing om sommeren. De har også en avtale med Tommy Drågen om brøyting. I tillegg har de avtale med Ålesund Entreprenør som utfører diverse tømreroppdrag. I 2026 skal de spyle alle tak for vedlikehold og fjerning av noe mose.

Felleskostnader pr. mnd
6.044,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, energi/fyring, nedbetaling av lån, personalkostnader, styrehonorar, avskrivinger, revisjon, forretningsfører, drift og vedlikehold, forsikringer, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld
417.362,- per tirsdag, 19. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Type lån: Annuitetskpn
Rentesats: Fastrente 2,05 %
Restsaldo: 13.059.417,-
Siste termin: 01.01.2052

Bank: Dnb Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: Flytende rente 5,00 %
Restsaldo: 12.228.179,-
Siste termin: 01.03.2052

Borettslaget har en sunn og god økonomi. I 2025 valgte styret å refinansiere det ene lånet som de hadde hos Handelsbanken. DNB Bank ASA ble valgt som ny bankforbindelse på et lån på inntil 12.235.000. Borettslaget viderefører det andre lånet i Handelsbanken, der de har en avtale om fast rente på 2,05 % i 7 år.

Andel fellesformue
38.060,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4.299.925,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2.704.591-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1.595.334,-
I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr. 21.084,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 11.217.821,-.

Forkjøpsrett
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer93105294

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær
630.609,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.522.437,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger ferdigattest for denne blokken datert 11.05.1956, en ferdigattest for skorsteinsrehabilitering datert 21.05.2020 og en ferdigattest for rehabilitering/riving av takoverbygg ved inngangsparti datert 13.08.2024.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: Entré/stue er utvidet inn i det ene soverommet. En vegg er fjernet, det er etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken. Badet er utvidet inn i del av opprinnelig gang. Endringene antas ikke å være søknadspliktige.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 10. mai 1956

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

1508/134/217:
10.11.1902 - Dokumentnr: 900011 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:134 Bnr:12

20.05.1932 - Dokumentnr: 900032 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: EIERE AV FRIDVANG

07.11.1939 - Dokumentnr: 1212 - Rettighet
Rettighetshaver: Vestlandske Petrol Co AS
Løpenr: 1977949
LEIE AV AREAL
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
UOPPSIGELIG
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1956 - Dokumentnr: 901178 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:134 Bnr:213
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 307420 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:134 Bnr:217

01.01.2024 - Dokumentnr: 917074 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:134 Bnr:217

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Buholmneset - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset" med tilhørende bestemmelser datert 13.10.1986. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 19. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 000 000,00 (Prisantydning)
417 362,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 417 362,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 418 452,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 427 352,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Sverre Bratholm Skorgevik

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

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
29.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 134, bnr. 217
Andelsnummer 36

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 67 m²

Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1713 **Eiendomsverdi ref nr:** HF6429

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS **Vår ref:** HG

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1955
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.
Boligen har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret.
Det ble lagt nytt tak, og fasadene ble etterisolert og fornyet, i 2010 / 2011.
Det ble montert nye og større balkonger, samt byttet vinduer og verandadører.
Satt inn nytt røykrør i pipen i 2020.

Innvendig ble leiligheten ombygd og fornyet i 2011 / 2012.
Nytt bad, nytt kjøkken, endret planløsningen.
Fornyet alle innvendige overflater, byttet innvendige dører.
Nye vann og avløpsrør i leiligheten, bygd om og fornyet el anlegget.
Montert ny vedovn.

Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser på verandaen.
Det er påvist "bom" / tomklang under deler av to gulvfliser på badet.
Det er påvist planhetsavvik på gulv, noe utover normale toleranser.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Pusset og malt grunnmur over terrenget.
Fasadeplater på øvrige yttervegger.
Vinduer og vindusdører med karmer av pvc og isolerglass.
Ytterdører av metall med glassfelt.
Understøttede balkonger med støpte dekker, rekkverk av stål og glass.
Yttertaket er et saltak med sperrer av tre, tekket med profilerte metallplater.
Pipetrekk, renner og beslag av metall

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene.
Sparklede og malte plater på veggene.
Himlingene har delvis malt betong, nedforede himlinger med sparklede og malte plater over kjøkken og bad.
Vedovn i stuen.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Skyvedørsgarderober med innredning i gang / stue og i det ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter servant oppå innredningen.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Innredning med hylle og plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk, fuktstyrt avtrekk fra badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet.
Avtrekksvifte over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran, er plassert i en vegg på badet.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i ytterveggene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet.
Varmtvannstank, ca 120 liter med "hurtigeffekt" i kjøkkenbenken.
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperomet.
Varmekabel i badegulvet.
Porttelefon med døråpner.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Innfelte downlights i himlingene over stue / kjøkken og bad
innfelte lys i gulvet foran garderoben i gang / stue
Røykvarsler
System for lekkasjesikring på kjøkkenet
Elektrisk styrt terrasemarkise

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tre roms leilighet

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

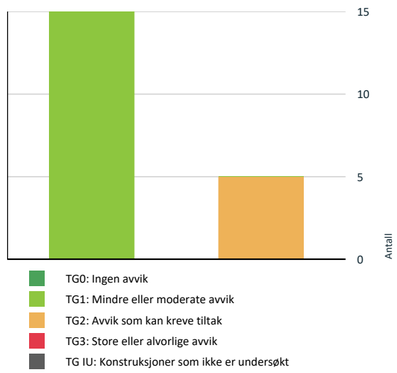
Entre / stue er utvidet inn i det ene soverommet.
En vegg er fjernet, det er etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken
Badet er utvidet inn i del av opprinnelig gang.
Endringene antas ikke å være søknadspliktige.

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2011	Modernisering	Fornyet tak, etterisolert og fornyet fasader, nye vinduer og verandadører. 2010 - 2011
2011	Modernisering	Montert nye og større balkonger. 2010 - 2011
2011	Modernisering	Bygd om og fornyet el- anlegget
2012	Modernisering	Fornyet hele leiligheten innvendig. Nytt kjøkken, nytt bad, nye overflater, nye innvendige dører, ny vedovn. 2011 - 2012
2012	Modernisering	Endret planløsningen, åpnet opp mellom stue / kjøkken 2011 - 2012
2012	Modernisering	Fornyet vann- og avløpsrør i leiligheten 2011 - 2012
2020	Modernisering	Montert nytt røykrør i pipen (årstall hentet fra ferdigattesten)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmer av pvc og to lag isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Beskrivelse
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Av nyere type.
Verandadøren har karmer og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Slett malt entredør

Entredøren er lyd og brannklassifisert

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Understøttet veranda av stål og betongkonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Flislagt betongdekke. Rekkverk av glass og metall.
Levegg med fasadeplater mot naboverandaen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er påvist noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.
Vann kan trenge inn i hulrom under de berørte flisene og ved frost kan de på sikt løsne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flisene med bom er sitter fast til underlaget. Fugene er ikke sprukne. Forholdet utgjør ikke et problem i dag, men det anbefales å følge med om det utvikler seg.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvene.
Sparklede og malte plater på veggene.
Himlingene har delvis malt betong, nedforede himlinger med sparklede og malte plater over kjøkken og bad.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong med oppforede tregulv i leiligheten.
Støpt finplate på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 17 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret med nytt røykrør fra 2020.
Synlige sider er pusset og malt inne i leiligheten.
Vedovn fra 2011 / 2012 i stuen.

Vedovn på stuen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Fra 2011 / 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2011 / 2012.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse, bortsett fra for varmekabelen.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Deler av gulvet, utenfor dusjen, har mindre fall enn 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist "bom" / tomklang under deler av to gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flisene med "bom" sitter fast til underlaget.
Fugene er ikke sprukne.
Gulvet fungerer med dagens tilstand, men vær oppmerksom og følg med på evt utvikling.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluker i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Plastsluk med mansjett og klemring

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter servant oppå innredningen.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Innredning med hylle og plass for vaskemaskin og tørketrommel.
Innredningen med vaskesøyle er ikke mekanisk festet og kan lett fjernes.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk, fuktstyrt avtrekk fra badet

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill nært dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (11,7 %)

Dusjnisjen ligger mot trapperom og mot badet i naboleiligheten.
Hulltaking ble derfor utført utenfor dusjnisjen, i veggen mellom gangen og badet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran, er plassert i en vegg på badet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i ytterveggene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 120 liter med "hurtigeffekt" i kjøkkenbenken.
Fra 2011 / 2012 .

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperomet.
El anlegget er ombygd og fornyet i 2011, i flg samsvarserklæringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ombygging og fornying av el- anlegget, Strom elektro as, 2011
   Bytte to innfelte lamper i gangen, montere ny baderomsvifte, bytte spotter til LED på stue og kjøkken. Møre elektroservice as 2021.
   Erklæringer og øvrig dokumentasjon ligger i sikringsskapet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Vedlegg

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke
har elektrofaglig kompetanse.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Oppdragsnr.: 13707-1713 Befaringsdato: 20.05.2026 Side: 11 av 22

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/67 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	38 060
Fradrag for andel felles gjeld	-	422 142
Konklusjon markedsverdi		**3 000 000**

Markedsvurdering
Tre roms borettsleilighet med veranda.
Sentralt beliggende i et etablert boligområde på Nørve, ca 2 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, NTNU og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla

Sammenlignbare salg

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nørvegata 30A ,6008 ÅLESUND 63 m²	1956	2 sov	02-10-2024	2 750 000	**3 100 000**	435 000	3 535 000	**56 111**
2	Nørvegata 32B ,6008 ÅLESUND 65 m²	1955	2 sov	26-05-2025	3 000 000	**3 000 000**	425 750	3 425 750	**52 704**
3	Nørvegata 32B ,6008 ÅLESUND 66 m²	1955	2 sov	16-09-2025	2 850 000	**2 900 000**	423 407	3 323 407	**50 355**
4	Nørvegata 28A ,6008 ÅLESUND 64 m²	1956	2 sov	24-04-2025	2 750 000	**2 700 000**	428 000	3 128 000	**48 875**
5	Nørvegata 32A ,6008 ÅLESUND 66 m²	1955	2 sov	29-03-2026	2 780 000	**2 800 000**	419 591	3 219 591	**48 782**
6	Nørvegata 28B ,6008 ÅLESUND 65 m²	1955	2 sov	01-10-2024	2 500 000	**2 700 000**	435 000	3 135 000	**48 231**
7	Nørvegata 28B ,6008 ÅLESUND 66 m²	1956	2 sov	16-09-2025	2 650 000	**2 740 000**	423 406	3 163 406	**47 930**
8	Nørvegata 28C ,6008 ÅLESUND 83 m²	1956	3 sov	19-11-2025	2 790 000	**2 690 000**	448 348	3 138 348	**37 811**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnad. Ink grunnpakke tv og internett	Kr.		72 527
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**72 500**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 150 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**2 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

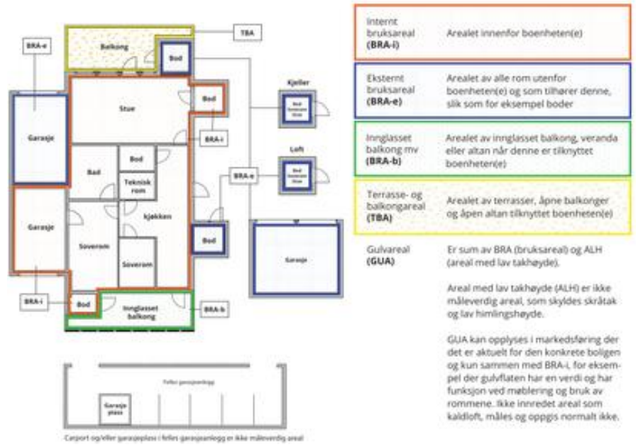
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	67			67	13
Loft		4		4	
Kjeller		11		11	
SUM	**67**	**15**			**13**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Entre / stue er utvidet inn i det ene soverommet.
En vegg er fjernet, det er etablert åpen løsning mellom stue og kjøkken
Badet er utvidet inn i del av opprinnelig gang.
Endringene antas ikke å være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1508 ÅLESUND	134	217		0	3292.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nørvegata 30C

Hjemmelshaver
Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
36/BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL	855682052	36	Obos	Skorgevik Sverre Bratholm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Opprinnelig innskudd**	**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
36	100	38 060	*31.12.2025*	422 142	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 404 104	Samlet innskuddskapital:		318 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	221 301	Langsiktig gjeld (+):	+	25 577 163
Disponible midler:		2 182 803	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		25 895 163

Kommentar

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende på Nørve, ca 2 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til Høyskolen og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Endret reguleringsplan for ny innfartsveg parsell Nørvevika - Sørneset med tilstøtende områder" fra 1986.

Om tomten

Slakt skrånenede, sydvendt tomt.
Opparbeidet med støttemurer, asfalterte biloppstillingsplasser og kjøreveier, støpte fortau og trapper på terrenget.
Øvrige arealer er beplantet med gressplen, busker og trær.

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.05.1956	blokk 2	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.10.1986		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.09.1953	Opprinnelig plantegning	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	19.04.2021		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.05.2020	Nytt røykrør i pipen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.08.2024	Fasader	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Vedlegg

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HF6429

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nørvegata 30C , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Nørvegata 30C, 6008 ÅLESUND

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nørvegata 30C	Nørvegata 30C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai, 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Mai, 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skorgevik, Sverre Bratholm

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17652326

HUSORDENSREGLER FOR B/L NØRVEGATA 28-30-32

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i borettslaget, er at alle bidrar til daglig orden og ro. Andelshaverne er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret eller tillitsvalgte blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre hygge for alle i eget hjem.

1. Ro og orden i leilighetene.

a) Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 og 07.00. TV og musikkanlegg må dempes så det ikke forstyrrer vanlig husfred.

b) Arbeid i leilighetene som medfører mye bråk, som f.eks. banking, saging, boring o.l. skal være avsluttet innen kl. 20.00 mandag til fredag, lørdag innen kl. 17.00.
Søndag og helligdager skal ikke denne type arbeid i leilighetene utføres.

c) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

d) Dekoder og ruter til TV tilhører borettslaget/leilighet.

2. Balkonger, vinduer, dører og ventiler

a) Ved bruk av mye vann på balkong ta hensyn til beboere i etasjen under. Bruk sluk til å få bort vannet. Avløpsrenne/sluk skal til enhver tid være fri for rusk og kunne ta unna vann. Dreneringshull på ytre hjørne på balkong er kun en sikkerhet og skal ikke brukes ved vasking av balkong.

b) Montering av gardiner, blomsteroppheng o.l. er ikke tillatt i fasade eller rekkverk.

c) Lufting av sengetøy, tepper o.l. er ikke tillatt gjennom vindu eller over balkongrekkverk.

d) Hengsler og lås på vinduene og balkongdør smøres to ganger på år.

e) Ventiler i leilighetene bør til enhver tid stå på lufting.

f) Leiligheter med ovn for fyring, viktig å stenge ventil/trekk når det ikke fyres.
Dette for å unngå innslag av røyk fra andre leiligheter.

g) Grilling på balkong, kun gass eller elektrisk er tillatt.

h) Ikke tillatt med basseng på altan. Plaskebasseng for barn er tillatt.

3. Fellesareal kjeller og loft

a) Andelseier er ansvarlig for at boder skal være merket med andelsnr. og ev. navn. Hver andelseier har i utgangspunktet en bod på loft og to små boder i kjeller.

b) Andelseiere som har fryser, kjøleskap eller andre elektriske artikler i bod skal melde det til styret.

c) Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker eller farlig kjemikalier i bodene eller andre steder i borettslaget.

4. Vaskekjeller, tørkerom og tørkeloft

a) Bruk/leie av vaskemaskin i vaskekjeller skal avtales med styret. Pr. dags dato har borettslaget en vaskemaskin, den står i vaskekjeller i blokk 30.

b) De som benytter vaskemaskin og tilhørende rom, er ansvarlig for orden og renhold der.

c) Klær skal tas ut av vaskemaskin så snart den er ferdig.

d) Klær som henger til tørk i tørkerom skal fjernes så snart de er tørre.

e) Vindu i vaskekjeller og tilhørende rom skal alltid være lukket. Dette for å hindre uønsket besøk av skadedyr.

5. Trappeoppganger - renhold – oppbevaring

a) På grunn av brannsikkerhet er det er ikke tillatt å spikre eller sku noe i branndør inn til leilighet, loft eller kjeller.

b) Trappeoppganger fra loft til kjeller blir vasket, av renholdsfirma, annenhver uke. Se oppslag tavle

c) Andelseier er ansvarlig for å ta inn i leiligheten dørmatte og ev. annet som står på gulv i sin oppgang om renholdsfirma skal vaske under dette.

d) Renhold av rekkverk, vindu, vinduskarm og gatedør er andelseier selv ansvarlig for.

e) Utfører andelseier arbeid som medfører ekstra rot i trappeoppganger/fellesareal, plikter andelseier å rydde/vaske trappeoppgang/fellesareal.

f) Vindu i trappeoppgangene bør stå mest mulig på lufte lås, men skal lukkes ved kraftig vind.

g) Gatedører skal være låst til enhver tid.

h) Utstyr som ski, kjelker, akebrett o.l. skal ikke plasseres i trappeoppgang/fellesareal.

i) Sykler plasseres i felles sykkel bod eller i andelseier sin bod.

j) Ikke tillatt å plassere noe i rømningsveger.

k) Rullestol, rullator og barnevogner som er i daglig bruk kan plasseres i trappeoppgangens underetasje, under trappen. Ved spesielle behov kan rullestol og rullator plasseres ved inngangsdøren, dersom det ikke er til hinder for evakuering eller andre beboere. Plassering skal da avtales med styret/tillitsvalgt.

l) Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene eller annet fellesareal inne.

6. Parkering

a) Parkering kun på oppmerkede plasser.

b) Hver leilighet har en fast merket parkeringsplass.

c) Ekstraplass kan leies, til fastsatt pris, ved søknad til styret når ekstra parkeringsplass er ledig. Skriftlig leiekontrakt inngås.

d) Gjesteparkering er merket og forbeholdt kun for gjester. Skal ikke brukes for beboer sin ekstra bil / arbeidsbil eller bil til andre som bor i leiligheten over lengre tid.

e) Husk å parker godt inn mot kanten, minst innenfor den merka hvite linjen. Dette med hensyn til passering og særlig på vinterstid.

f) Parkering ved blokkene er ikke tillatt hverken for beboere eller gjester. Unntak er kun ved korte stopp når det er behov for det. På natt er det uaktuelt å stå parkert ved blokkene.

g) Retningslinjer for parkering er pga. brannsikkerhet. Utrykningskjøretøy skal kunne komme inn til blokkene og frem til inngangene.

h) Styret har rett til å endre fast parkeringsplass for andelseierne når det oppstår behov for det, f.eks. personer med funksjonshemming, lading av elbil/ladbar hybrid bil o.l.

7. Paviljong og uteområdet

a) Ved bruk av paviljongen skal den alltid ryddes etter bruk. Vaskes ved behov.

b) Trampoline og lekeapparat er for barn i borettslaget og beboere sine gjester. Mangler eller feil skal umiddelbart meldes til styret.

c) På borettslagets eiendom er det plenen vest for blokk 28 som skal benyttes for lufting av hund. NB! Husk å plukk opp etter hunden dersom den gjør fra seg.

8. Bossdunker og avfall - avfall skal ikke plasseres på bakken.

a) Benytt kun boss skur som tilhører din blokk, alle boss skur er merket med nr.

b) Større mengder avfall skal leveres direkte til Bingsa av den enkelte. Kort til Bingsa kan lånes av styret. Gratis levering med kort.

c) Det skal ikke settes noe type avfall på bakken. Lokket på alle dunkene skal alltid være lukket. Hvis dunken er full, kan det ikke plasseres mer avfall i den.

9. Blå bossdunk

a) Papiravfall skal pakkes flatt, før det legges i dunken.
NB! Isopor skal i restavfall ikke blå dunk, store mengder leveres direkte til Bingsa.

10.Svart bossdunk

a) Restavfall skal legges i knyttede poser før det legges i bossdunken.

b) Påse at lokket på bossdunken er skikkelig igjen, slik at fugler og gnagere ikke søker tilhold der.

11. Glass- og metall dunk

Følgende produkt skal legges direkte i containeren, ikke i plastnett:

a) Barnematglass, - glassflasker – hermetikkbokser – mineralvann-/øl bokser uten pant - kaviartuber o.l. - korker/lokk av metall – sylte-/kosmetikk-/og tomme pilleglass – metallformer.

Dette skal **ikke** i denne containeren:
Drikkeglass, ildfaste former, kopper o.l. av krus el. porselen, plexiglass, glass fra vindu

12. Plastavfall

a) Plast skal legges i egne sekker merket plastavfall.
Når sekken er full skal den knyttes og ny tom sekk klargjøres.

13. Rød liten boks

Hver leilighet har en rød liten samleboks som tilhører leiligheten. Den skal brukes til:

a) Små elektriske apparat og avfall som beskrevet på boksen. Leveres gratis, på Bingsa ev. ved annonserte sted, av andelseier selv.

For mer info om sortering av avfall se https://arim.no/avfall/glas-og-metall

Vaktmestertjeneste som kjøpes

Borettslaget kjøper tjeneste fra firma som utfører følgende :
- -Vask av trappeoppgangene – utføres annenhver uke.
- - Spyling av inngangsparti og området foran blokkene.
- - Renhold av bossdunker og bosskur.
- - Snøbrøyting.
- - Etter bestilling, fra styret, strøing av området. Strøsand er satt ut i hver oppgang til bruk for beboerne.

Ålesund 18.02.2021

Styret

Vedtekter for
Borettslaget Nørvegata 28-30-32
Org. nr. 855 682 052

Vedtatt på generalforsamling den 19.04.2021 og overskriver vedtekter fra 23.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andelseier, som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett med de begrensningene som følger av de ikke-fravikelige bestemmelsene i borettslagsloven §4-11 flg og §14-7 (3) Lagets styre sørger for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Ved ønske om montering av markise over altan må følgende kriterier være på plass:

- Søknad til styret må være godkjent før montering iverksettes og skal innholdet følgende punkter:
  - Hvilke firma som skal benyttes, dette firma skal godkjennes av styret.
  - Hvilke type og farge som skal være på markisen. Markisene må være i en gråtone.
  - Det må også framkomme en plan for gjennomføring og vedlikehold.
- Markiser er kun tiltatt for leiligheter i øverste etasje, bortsett fra 28C og 32C.
- Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader, feilmontering eller manglende vedlikehold kan påføre bygning eller annen eiendom.
- Alle kostnader knyttet til montering og vedlikehold av markisen dekkes av andelseier.
- Andelseier er selv ansvarlig for alt som er knyttet til vedlikehold av markisen.
- Markisen skal kun monteres i treverk, ikke i platene på fasaden.
- Etter ferdigstillelse sendes en bekreftelse til styret i borettslaget.

(4) Ved ønske om montering av levegg eller innglassing på/av altan må følgende kriterier være på plass:

- Søknad til styret må være godkjent før montering iverksettes og skal innholdet følgende punkter:
  - Hvilke firma som skal benyttes, dette firma skal godkjennes av styret.
  - Produktbeskrivelse, utseende skal være tilsvarende utførelse som ellers på bygningen i alle etasjer bortsett fra den øverste, der må det velges en annen festeanordning.
- Andelseier er selv ansvarlig for alt som er knyttet til vedlikehold av levegg/innglassing.
- Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader, feilmontering eller manglende vedlikehold kan påføre bygning eller annen eiendom.
- Andelseier er ansvarlig for at innglassingen er forsvarlig lukket når andelseier ikke er til stede, og når været tilsier at innglassingen skal være lukket.

(5) Før iverksettelse av enhver endring av ildsted og/eller tilknytning til pipe skal det søkes styret. Bare firma med sentral godkjenning og godkjenning fra feiervesenet blir godkjent for å utføre oppdraget. Kostnaden skal betales av andelseier.

(6) Andelseiere har ikke lov å montere noe i byggets fasadeplater eller branndører. Dette inkluderer skruer, spiker ol.

(7) Endring/utvidelse av strømtilførsel til leiligheten skal utføres av autorisert firma, på lik linje med alt annet elektrisk arbeid.

(8) Arbeid i leilighet på vann- og avløpsrør skal utføres av autorisert firma. Kostnader knyttet til skader som oppstår på felles anlegg som følge av utført arbeid på andelseiers anlegg, er andelseier selv ansvarlig for.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger 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 er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

Vedlegg

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6613
BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. april kl. 00:00 og lukker 28. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6613

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av revisor
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring i husordningsregler pkt. 4

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Karen Marie Gissinger er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Aage Skauvik og Celine Indreeide Kvalsvik er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6613_Revisjonsberetning_Borettslaget_Nørvegata_28-30-32_AL.pdf

Sak 5
Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbetaling av honorar 2025, utbetales i 2026.

Styreleder: Kr. 42 000

Sekretær: Kr. 13 000

3 styremedlemmer: Kr. 33 000

Sum honorar til styret: Kr. 88 000

Honorar pr. tillitsvalgte i en blokk: Kr 1 900

Sum honorar styret og tillitsvalgte: Kr. 89 900

Ved behov for innkalling av varamedlemmer, honorar kr. 600,- pr. oppmøte. I tillegg er det en kostnad på beregnet arbeidsgiveravgift av totalt utbetalt honorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 89 900,-

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håvard Bjåstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Klaus Hole
- Kristin Rønning
- Sverre Skorgevik

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

- Fredrik Baade
- Nikolay Flaaen

Valg av 1 tillitsvalgt 28 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tillitsvalgt 28:

- Liv Reidun Eide

Valg av 1 tillitsvalgt 30 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tillitsvalgt 30:

- Svein Eikenes

Valg av 1 tillitsvalgt 32 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som tillitsvalgt 32:

- Nadia Mirane

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

- Bente Brekke
- Nadia Mirane

Sak 8

Endring i husordningsregler pkt. 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vil ikke lenger være mulig å benytte vaskemaskin i vaskekjeller blokk 30. Dette medfører en endring i teksten som ligger i husordensreglene.

Styrets innstilling

Pkt. 4. Vaskekjeller, tørkerom og tørkeloft.
Opprinnelig underpunkt A, B, C fjernes.
a) Klær som henger til tørk i tørkerom skal fjernes så snart de er tørre.
b) Vindu i vaskekjeller og tilhørende rom skal alltid være lukket. Dette for å hindre uønsket besøk av skadedyr

Forslag til vedtak

Pkt. 4. Vaskekjeller, tørkerom og tørkeloft. Opprinnelig underpunkt A, B, C fjernes. a) Klær som henger til tørk i tørkerom skal fjernes så snart de er tørre. b) Vindu i vaskekjeller og tilhørende rom skal alltid være lukket. Dette for å hindre uønsket besøk av skadedyr

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret har avholdt 9 styremøter i 2025. Det er godkjent 7 nye andelseiere, samme antall som i 2024.

Årsmøtet i 2025 ble gjennomført digitalt.

Alle andelseiere har besvart HMS-skjemaet for 2025. Alle bekrefter at de innfrir HMS- krav for andelseiere i borettslaget.

Styret har gjennomført den årlige vernerunden i fellesareal i 2025. Følgende avvik ble avdekket: Fortsatt noen få avvik i fellesareal med at enkelte beboere plasserer ting i rømningsveger oppganger. Se og følg vedtekter. Hvis slike avvik oppdages av beboere må beboere varsle styret.

Styret har byttet ut alle røykvarslere i fellesareal i alle 3 blokkene. Batteri med 10 års levetid, de er seriekoblet og tilkoblet Wifi. Plassert både i oppganger, kjellere og loft. Ikke varsling til brannstasjon.

Alle slukkeapparat i fellesareal er byttet ut. Et nytt pulverapparat er plassert i hver oppgang. Henger på vegg, og merket over. Dette er ihht krav i vårt borettslag. Borettslaget har nå inngått serviceavtale på disse. De blir kontrollert og godkjent en gang i året.

Egenkontroll av EL-sikkerhet i fellesareal ble gjennomført under vernerunden. Ingen avvik ble funnet

Uteareal og lekeapparat var ok.

Avfallshåndtering: Her er det fortsatt enkelte beboere som ikke følger vedtekter/husordensregler. Kun normale mengder avfall skal legges i dunkene, litt større mengder avfall skal alltid leveres på Bingsa av hver enkelt. Åpne lokk på dunker er invitasjon til fugler og gnagere.

Det ble også i 2025 avviklet 2 dugnader, vår og høst, der alle andelseiere var oppfordret til å delta. Mye godt arbeid ble utført av de som hadde anledning til å delta, men måtte leie et firma til å ta en del av oppgavene. Minner om at det er viktig å delta på dugnader, enten på oppsatt tidspunkt eller at oppgaver blir avtalt med styret.

I 2025 arrangerte vi sommerfest for beboere og andelseiere. Partytelt ble satt opp, og grillen ble tatt i bruk. Kjekk kveld.

Økonomi: Borettslaget har en sunn og god økonomi. I 2025 valgte styret å refinansiere det ene lånet vi hadde i Handelsbanken. Vi hadde flytende rente på det lånet. DNB Bank A/S ble valgt som ny bankforbindelse på et lå på inntil Kr. 12 235 000. Vi viderefører selvfølgelig det andre lånet i Handelsbanken. Der er vi inne i en avtale om fast rente på 2.05 i 7 år.

Styret har godt samarbeid med Renex, som har følgende ansvar: Renhold i trappeoppganger. Sette ut bossdunker i 32 til henting. Renhold av bossdunker og spyling av boss skur. Spyling av asfalten ved blokkene. Alt etter avtalte intervall. Har også inngått avtale om kantslåing om sommeren.

Tommy Drågen er vår samarbeidspartner på brøyting. Godt samarbeid med de også.

Ålesund Entreprenør kjenner godt til borettslaget vårt, er en god samarbeidsparter. I 2025 har de utbedret en god del med bl.a. fliser og inngangsparti. Styret har også gjort avtale med de om å spyle alle tak i 2026. Dette for vedlikehold og fjerning av noe mose.

Styret samarbeider godt og har god fokus på vedlikehold, oppfølging og økonomi.

Styret vil takke alle beboere for godt samarbeid og gode bidrag til fellesskap og trivsel i borettslaget.

Hilsen styret

BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
ORG.NR. 855682052, KLIENTNR. 6613

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 965 836**	**1 747 666**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		716 248	621 189
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	10 496
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-12 844 612	-413 516
Tillegg for nye langsiktige lån	15	12 345 331	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**216 967**	**218 169**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 182 803**	**1 965 836**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 404 104	2 317 330
Kortsiktig gjeld		-221 301	-351 494
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 182 803**	**1 965 836**

BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
ORG.NR. 855682052, KLIENTNR. 6613

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 224 165	3 927 720	4 178 000	4 358 578
Vaskeri		0	4 300	0	0
Andre inntekter	3	75 760	44 800	50 000	84 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 299 925**	**3 976 820**	**4 228 000**	**4 442 578**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 570	-11 914	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-89 150	-84 500	-89 000	-93 600
Avskrivninger	14	0	-10 496	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 298	-13 361	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-171 148	-163 328	-172 000	-179 740
Konsulenthonorar		-3 060	-364	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-172 579	-38 586	-100 000	-100 000
Forsikringer		-396 047	-376 314	-451 000	-440 000
Kommunale avgifter	8	-1 126 394	-1 030 942	-1 095 750	-1 243 000
Energi/fyring	9	-53 359	-55 278	-40 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 120	-406 577	-422 000	-492 000
Andre driftskostnader	10	-196 867	-215 539	-252 000	-259 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 704 591**	**-2 407 199**	**-2 653 750**	**-2 900 320**
DRIFTSRESULTAT		**1 595 334**	**1 569 621**	**1 574 250**	**1 542 258**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	110 763	82 604	80 000	60 000
Finanskostnader	12	-989 848	-1 031 035	-989 000	-969 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-879 086**	**-948 432**	**-909 000**	**-909 000**
ÅRSRESULTAT		**716 248**	**621 189**	**665 250**	**633 258**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 716 248 621 189

BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL
ORG.NR. 855682052, KLIENTNR. 6613

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 377 197	34 377 197
Tomt		552 982	552 982
Andre varige driftsmidler	14	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		**34 930 181**	**34 930 181**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		401	16 767
Forskuddsbetalte kostnader		42 922	38 303
Driftskonto OBOS-banken		402 333	381 484
Innestående i andre banker		343 802	340 621
Sparekonto OBOS-banken		1 614 646	57 408
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 482 747
SUM OMLØPSMIDLER		**2 404 104**	**2 317 330**
SUM EIENDELER		**37 334 285**	**37 247 511**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		11 211 821	10 495 573
SUM EGENKAPITAL		**11 217 821**	**10 501 573**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 577 163	26 076 444
Borettsinnskudd	16	318 000	318 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 895 163**	**26 394 444**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 576	69 296
Leverandørgjeld		5 141	24 237
Påløpte renter		120 814	257 961
Annen kortsiktig gjeld	17	4 770	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**221 301**	**351 494**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 334 285**	**37 247 511**
Pantstillelse	18	76 500 000	31 500 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 18.03.2026
Styret i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al

Karen Marie Gissinger | Martin Sander Finstad | Håvard Knudsen Bjåstad

Reidun Espenakk | Tor Åge Myrstad Dybvik

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	3 753 960
Telenor	470 205
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 224 165**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innskudd bank Dnb	1 301
Nettinnbetalinger	64 959
Utleie	9 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**75 760**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 570
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 570**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-89 150
SUM STYREHONORAR	**-89 150**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 298
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 298**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-100 146
Drift/vedlikehold elektro	-14 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-757
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 417
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 279
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-172 579**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-211 944
Vann- og avløpsgebyr	-696 390
Feie- og tilsynsgebyr	-13 891
Renovasjonsgebyr	-204 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 126 394**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-53 359
SUM ENERGI / FYRING	**-53 359**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 971
Vaktmestertjenester	-88 395
Renhold ved firmaer	-65 885
Snørydding	-19 375
Andre driftskostnader	-6 175
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Bank- og kortgebyr	-3 286
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 867**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	32 555
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 391
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	185
Andre renteinntekter	2 141
SUM FINANSINNTEKTER	**110 763**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-549 087
Pantegjeldsrenter	-357 884
Pantegjeldsrenter	-82 878
SUM FINANSKOSTNADER	**-989 848**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	34 377 197
SUM BYGNINGER	**34 377 197**

Tomten er kjøpt for kr 552 982. Byggeår: 1956
Gnr.134/bnr.216 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Automower AM 430		
Tilgang 2019	30 538	
Avskrevet tidligere	-30 537	
		1
Automower AM 310		
Tilgang 2019	19 381	
Avskrevet tidligere	-19 380	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2019	46 125	
Avskrevet tidligere	-46 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2020	-14 450 000	
Nedbetalt tidligere	820 865	
Nedbetalt i år	377 692	
		-13 251 443
Svenska Handelsbanken AB		
Opprinnelig 2015	-31 500 000	
Nedbetalt tidligere	19 052 691	
Nedbetalt i år	12 447 309	
		0
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2025	-12 345 331	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 611	
		-12 325 720
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 577 163**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-318 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-318 000**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-4 770
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 770**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	318 000
Pantelån	25 577 163
TOTALT	**25 895 163**

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

Bygninger	34 377 197
Tomt	552 982
TOTALT	**34 930 178**

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

Organisasjonsnummer: 855682052
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 27. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Karen Gissinger foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karen Gissinger er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Tor Åge Dybvik og Vegard Stuen foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Åge Dybvik og Vegard Stuen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Utbetaling av honorar 2024, utbetales i 2025.

- Styreleder: Kr. 39 800
- Sekretær: Kr. 12 300
- 3 styremedlemmer: Kr. 30 000
- 1 varamedlem oppmøte på 3 styremøter: Kr. 1 650

Sum honorar til styret: Kr. 83 750
Honorar pr. tillitsvalgte i en blokk: Kr 1 800
Sum honorar styret og tillitsvalgte: Kr. 89 150

Ved behov for innkalling av varamedlemmer, honorar kr. 550,- pr. oppmøte. I tillegg er det en kostnad på beregnet arbeidsgiveravgift av totalt utbetalt honorar.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 89 150.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 89 150
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget velger en tillitsvalgt for hver blokk.

Tillitsvalgt 28 (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Stuen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegard Stuen

Tillitsvalgt 30 (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Eikenes (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Eikenes

Tillitsvalgt 32 (1 år)

Følgende ble valgt:
Nadia Mirane (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nadia Mirane

7. Valg av valgkomité

Valgkomitéen består av tre medlemmer, hvor en person velges inn i år.

Medlem som ikke står på valg:

- Eli Røsvik
- Rikke Blomberg

Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:
Nadia Mirane (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nadia Mirane

8. Valg av styremedlemmer og vara

Informasjon om verv

Styremedlemmer som ikke står på valg:

- Karen Gissinger
- Håvard Bjåstad
- Reidunn Espenakk

Avtroppende styremedlemmer:

- Aleksander Hessen

Transaksjon 09222115557545714835 Signert KG, TÅD, VS

Vi takker for innsatsen!

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor-Åge Dybvik (29 stemmer)
Martin Finstad (30 stemmer)

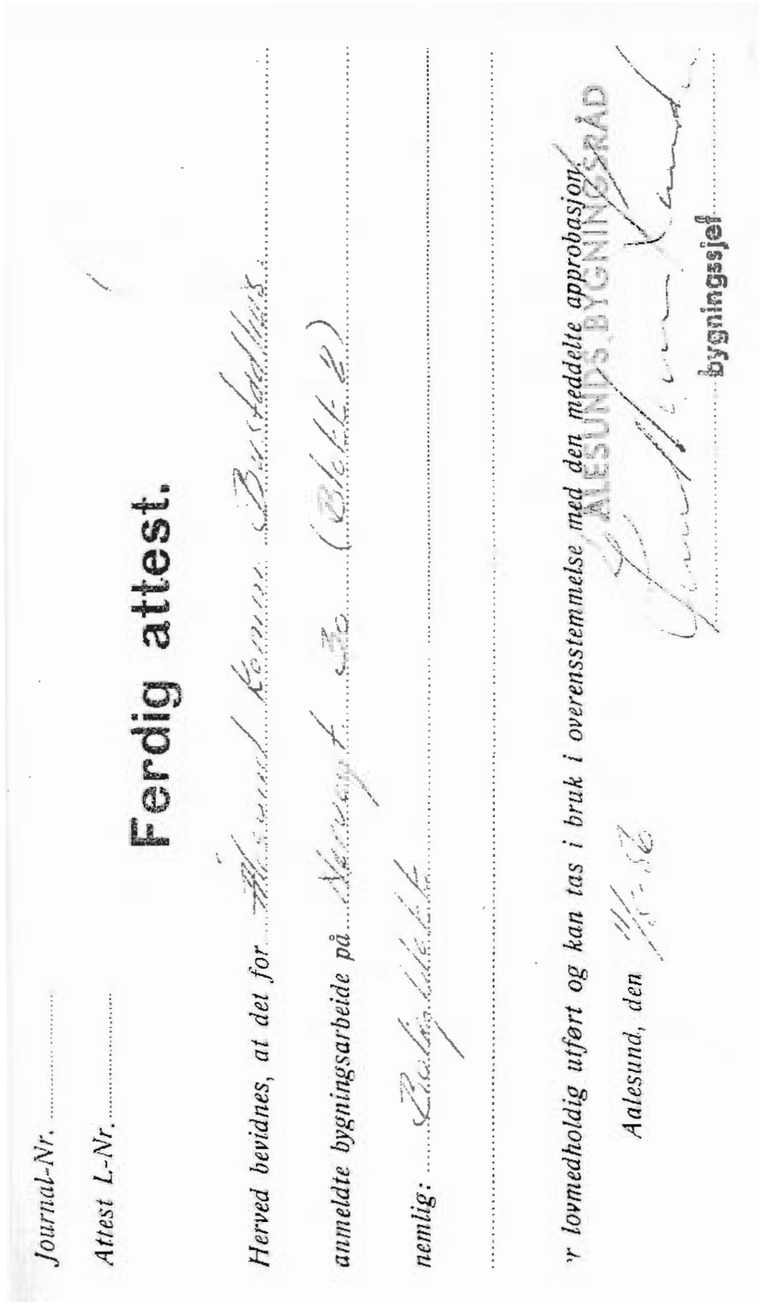
Følgende stilte til valg:
Tor-Åge Dybvik
Martin Finstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nikolai Melseth Flaaen (27 stemmer)
Sverre Skorgevik (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nikolai Melseth Flaaen
Sverre Skorgevik

Transaksjon 09222115557545714835 Signert KG, TÅD, VS



Ferdig attest.

Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Herved bevidnes, at det for ..... *Bygningsråd* .....

anmeldte bygningsarbeide på ..... *Nørvegata* 4

nemlig: ..... *Leilighetsbygg*

..... *overensstemmelse med den meddelte approbasjon*

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i ..... *ÅLESUND BYGNINGSRÅD*

Aalesund, den ..... *bygningssjef*

ÅLESUND KOMMUNE

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al
Postboks 6666 St. Olavsplass

0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf.

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/6533-5 20/47215	L42 134/216	21.05.2020

Gbnr. 134/216 - Ferdigattest - Nørvegata 28, 30 og 32 - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 134 / 216 Nørvegata 28, 30 og 32
Tiltakshaver:	Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS
Søknad komplett:	19.05.2020
Byggetillatelse:	Del.sak 359/20, datert 19.03.2020

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288

Ålesund kommune

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al
Postboks 6666 St. Olavsplass
0129 OSLO

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/12767, 24/82289	L42	13.08.2024

Gbnr. 134/216 - Ferdigattest - Nørvegata 28, 30 og 32 - Rehabilitering/riving av utforing/takutbygg over inngangsparti

Tiltak:	Rehabilitering/riving av utforing/takutbygg over inngangsparti
Byggested:	Gbnr. 134 / 216 Nørvegata 28, 30 og 32
Tiltakshaver:	Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al
Ansvarlig søker:	Norconsult Norge As
Søknad komplett:	05.07.2024
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 337/10, datert 19.05.2010
Bygningsnummer:	(28) 178948512, (30) 178948520 og (32) 178948989

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Mathilde Grindland Bergersen
Arkitekt
Plan og bygning

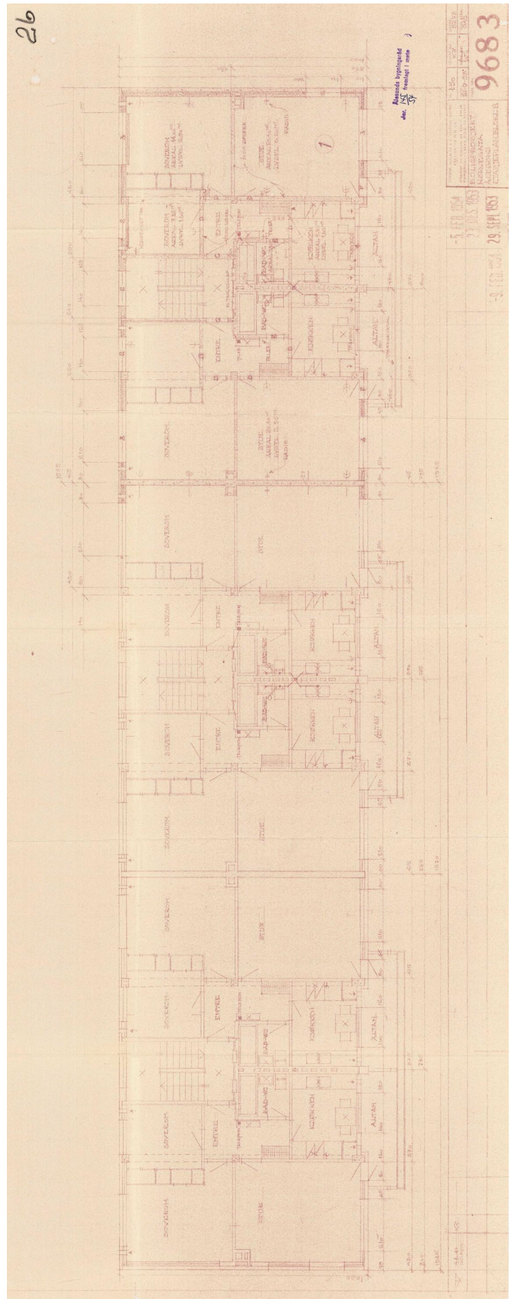
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

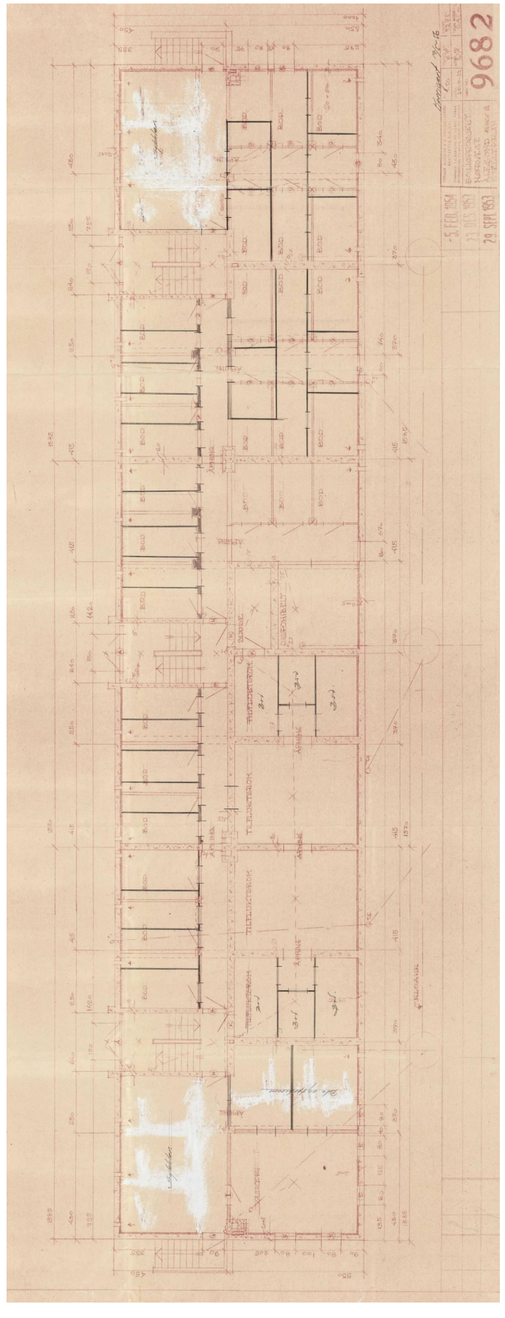
Vedlegg:
5_KORR_Folgebrev_2_Følgebrev til søknad om ferdigattest.pdf
7_KORR_SluttrapportForBygningsavfall_4_2011-12-13 Avfallsplan og sluttrapport.pdf
10_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan.pdf

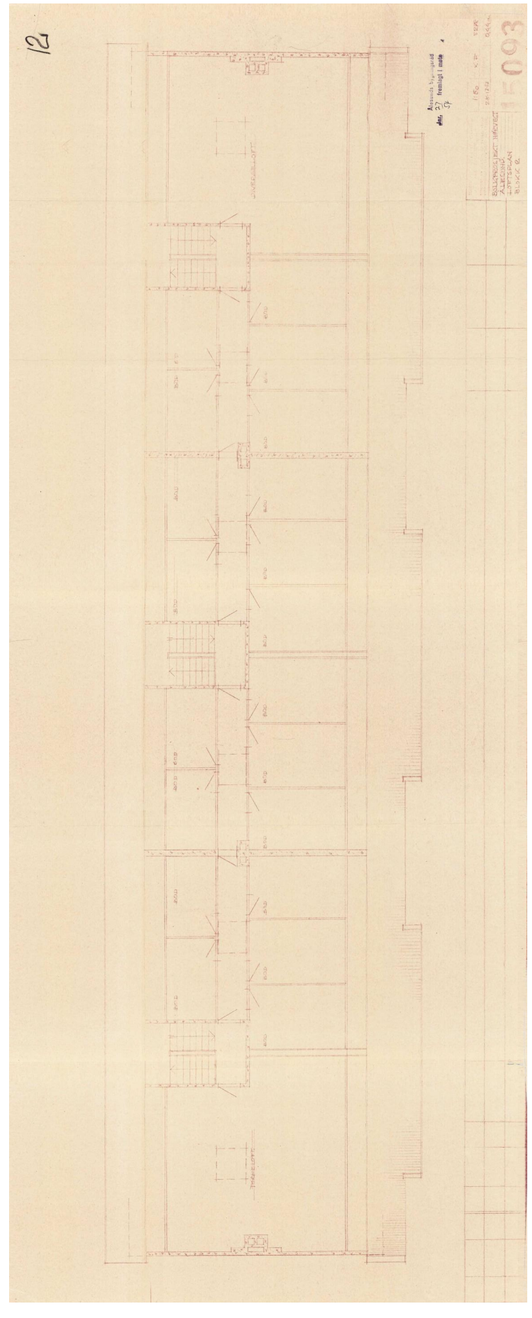
Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

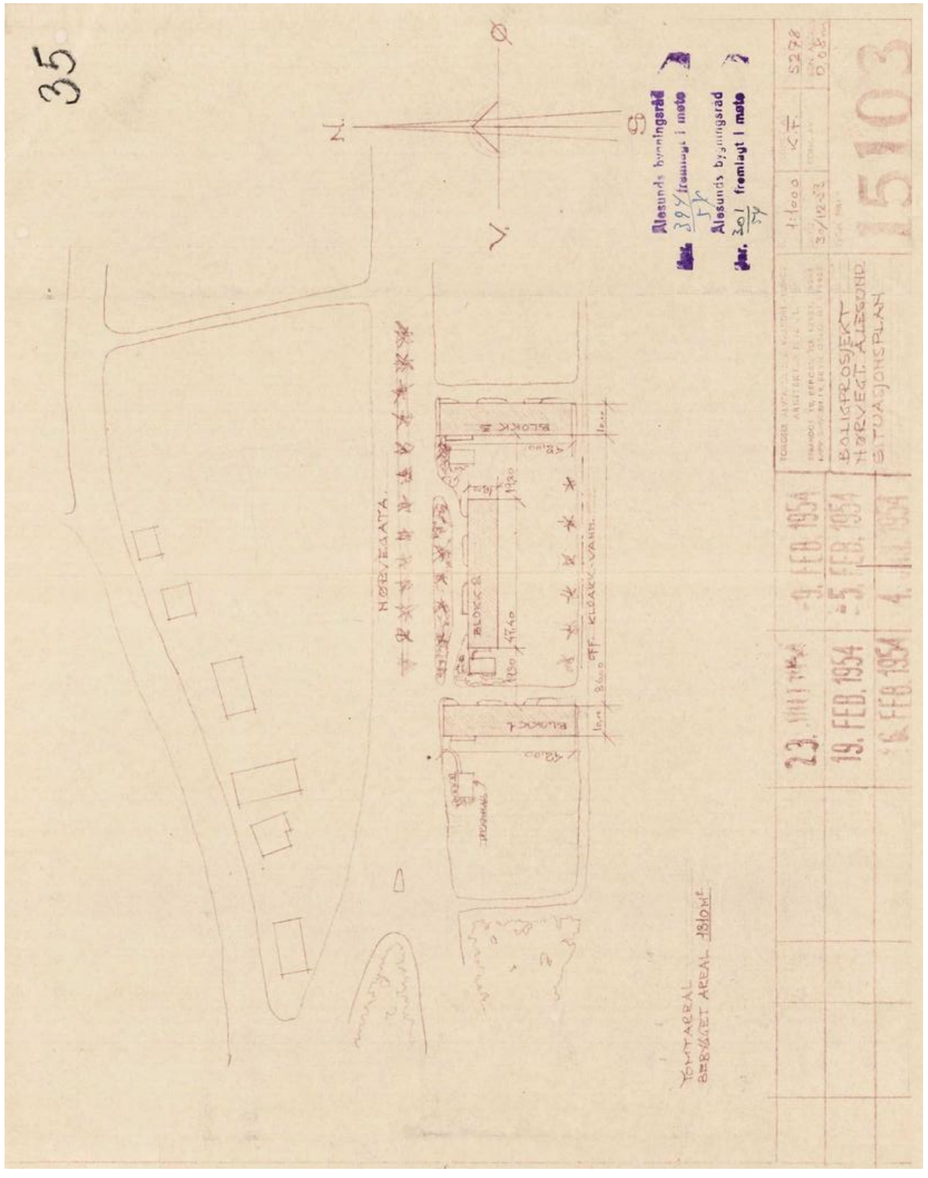
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 90 50 76 29

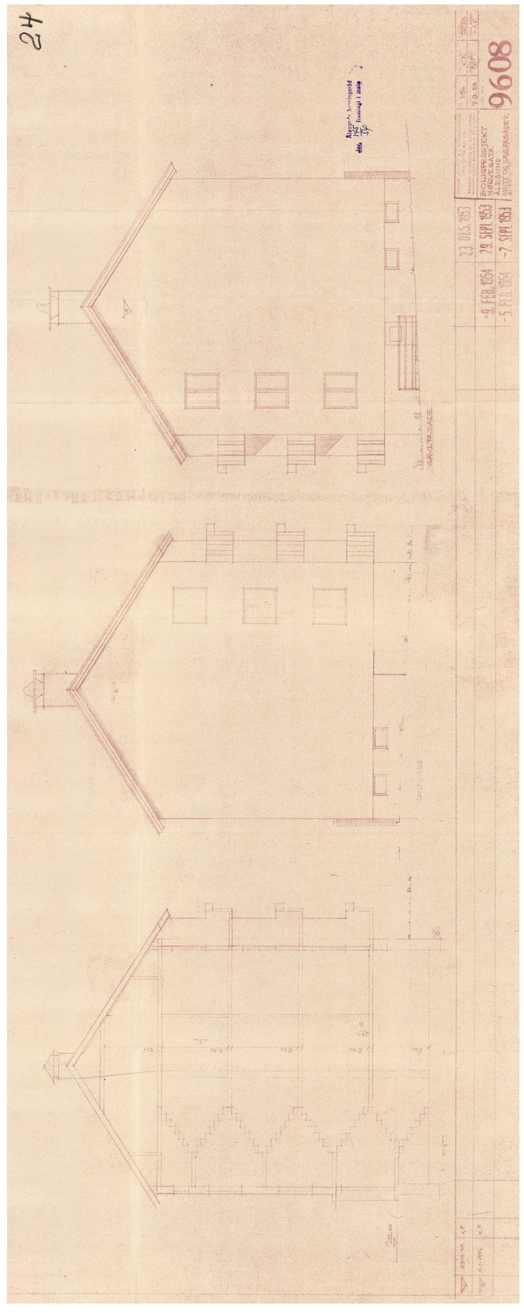
Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

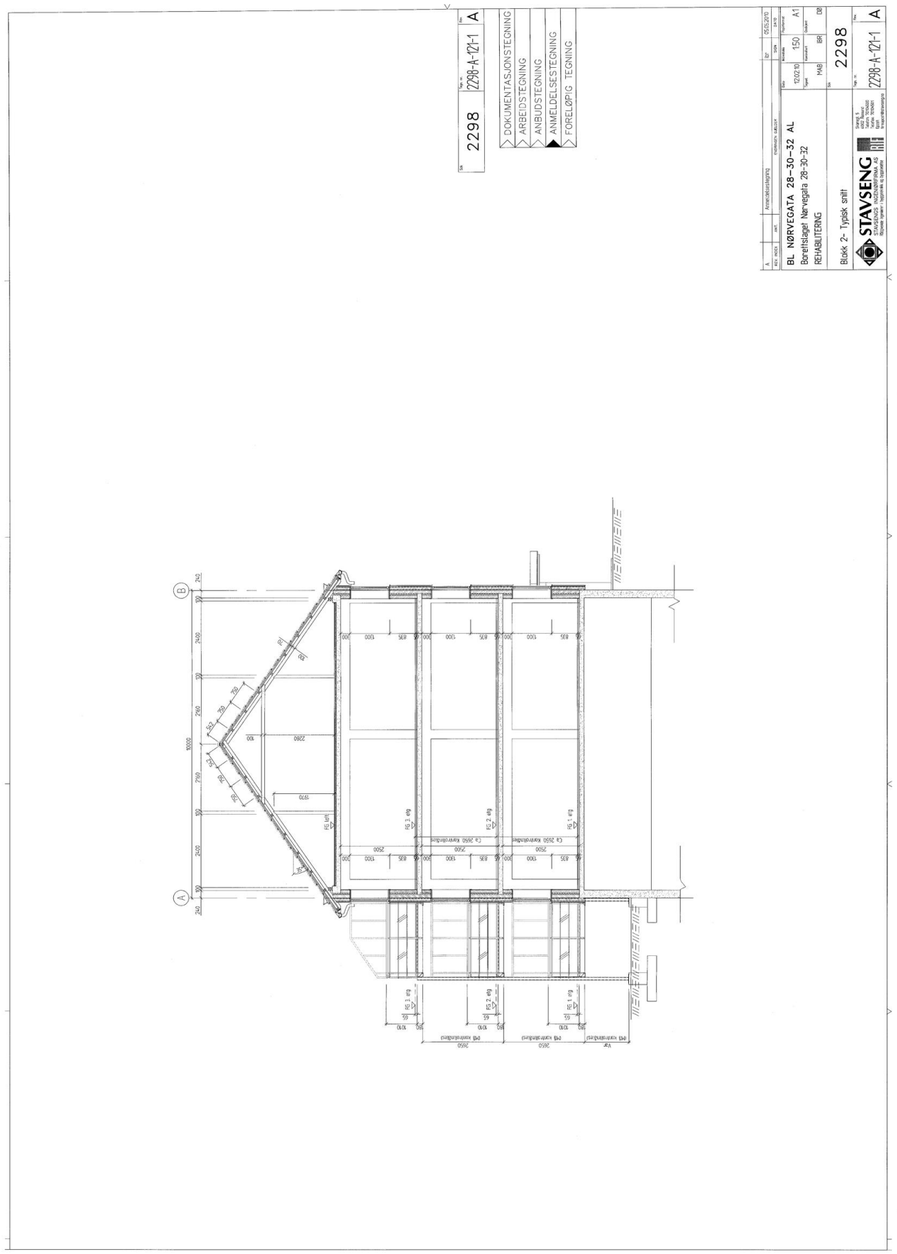


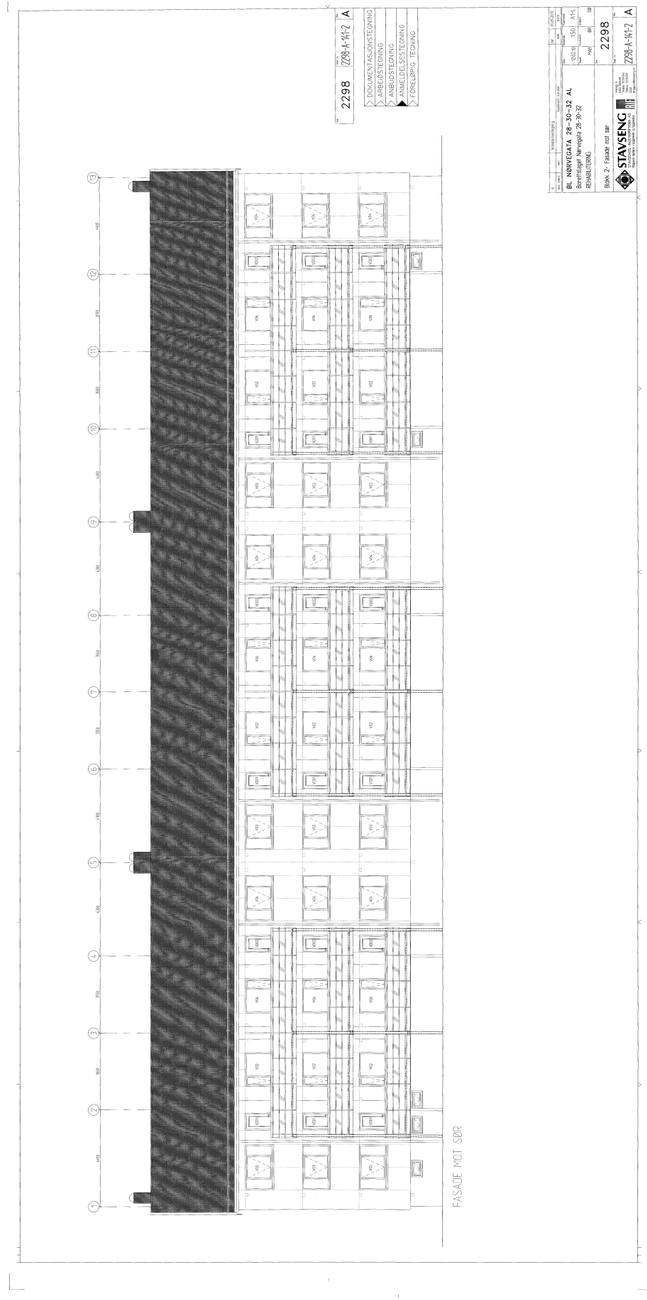


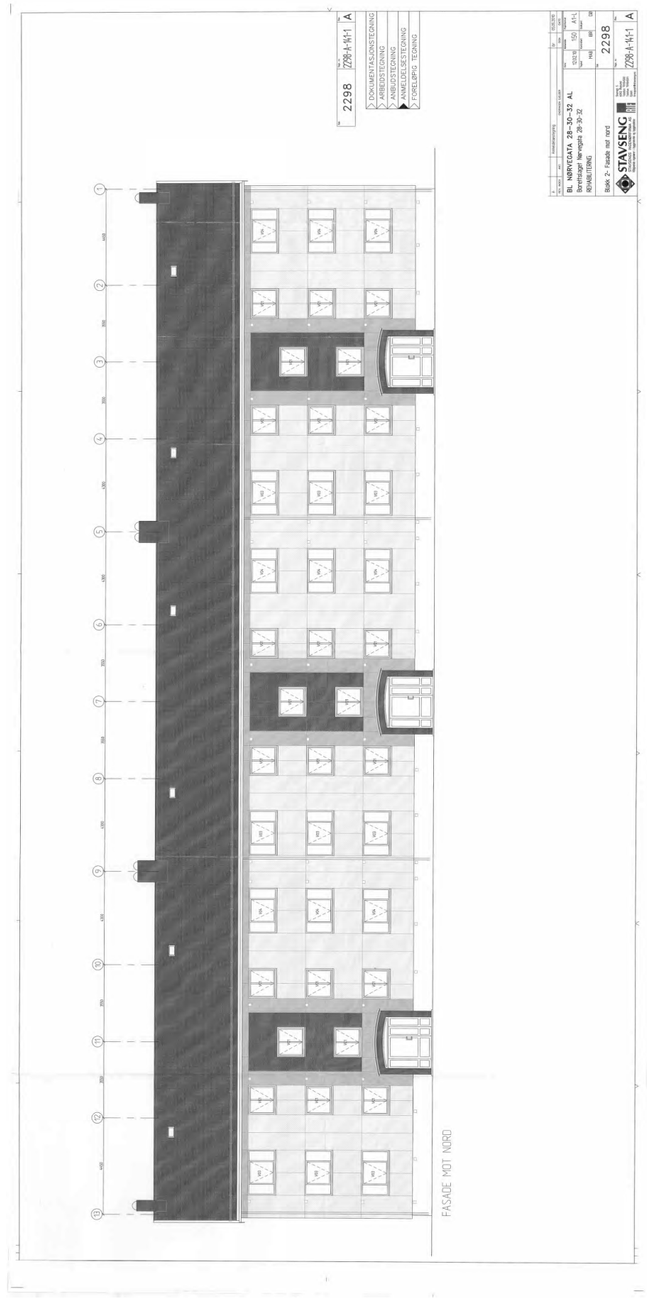


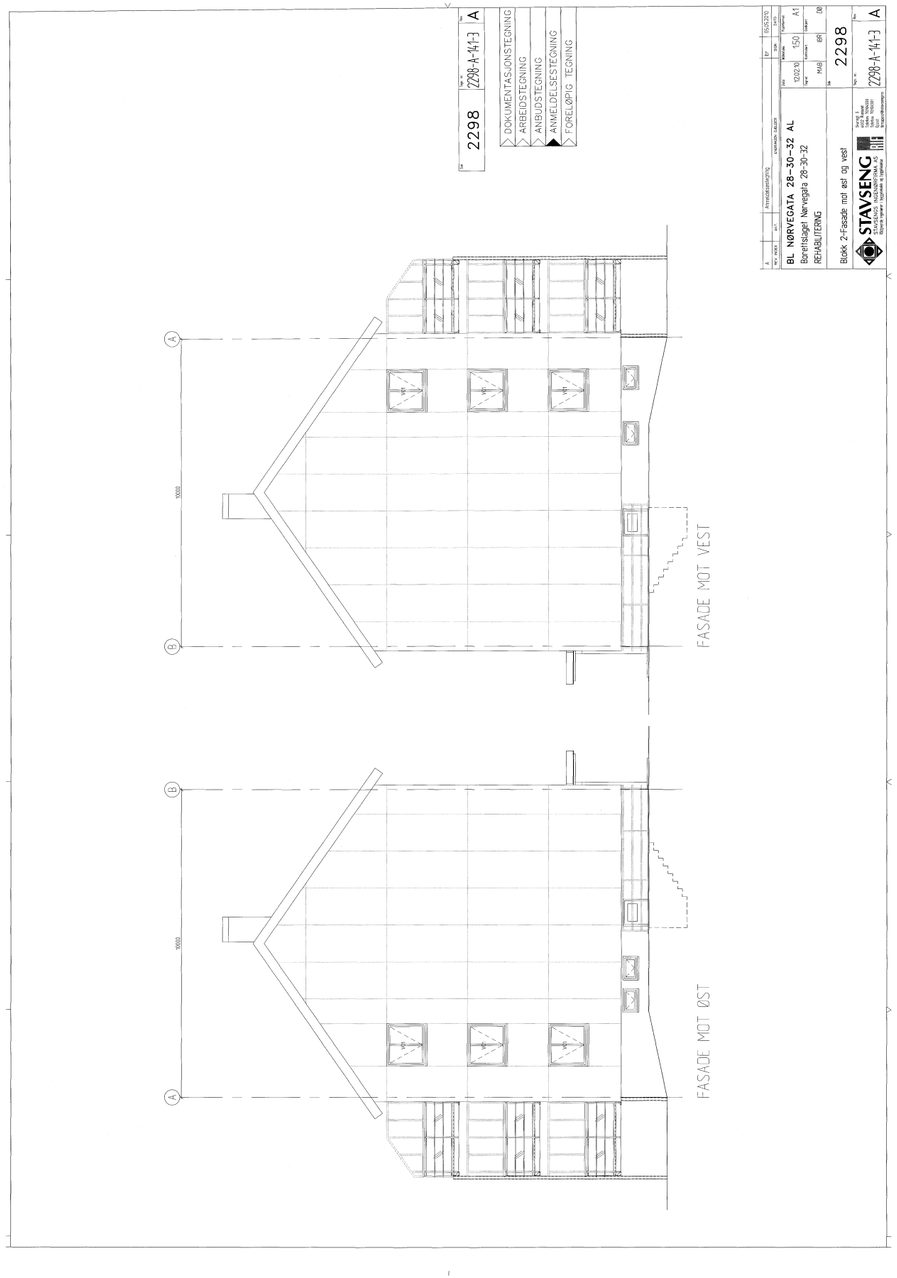

35
N.
V.
Ø
S
Ålesunds byplankontor
Ålesunds byplankontor
BALLETPROSJEKT
NØRVEGT. ÅLESUND
SITUASJONSPLAN
15103
1:1000
S278
23. FEB. 1954
19. FEB. 1954
16. FEB. 1954
TOMTAREAL
BEBYGGET AREAL 1810 M²


24
9608
13. JUNI 1953
19. JUNI 1953
-7. JULI 1953


2298 2298-A-121-1 A
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
BL NØRVEGATA 28–30–32 AL
Borettslaget Nørvegata 28-30-32
REHABILITERING
Blokk 2- Typisk snitt
2298
2298-A-121-1 A
STAVSENG
Arkitektfirma MNAL
Arkitektfirma MNAL
Arkitektfirma MNAL


2298
2298-A-N\2
A
ZONEINNTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
BL. NØRVEGATA 28-30-32 AL.
Nørvegata 28-30-32
RENSELTEING
Bolk 2- fasade mot sør
2298
2298-A-N\2
A
STAVSENG
FASADE MOT SØR


2298
2298-A-N\1
A
ZONEINNTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
BL. NØRVEGATA 28-30-32 AL.
Nørvegata 28-30-32
RENSELTEING
Bolk 2- fasade mot nord
2298
2298-A-N\1
A
STAVSENG
FASADE MOT NORD



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 217	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegata 30A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Utkjøring
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Industri	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Havneområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

54

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NY INNFARTSVEG, PARSELL NØRVEVIKA - SØRNESET, MED TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

I Byggeområder
- Boliger
- Offentlige bygninger
- Industri

II Trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg

III Friområder
- Park, lek, sport

IV Spesialområder
- Transformatorkiosker, kloakkpumpestasjoner

V Andre bestemmelser
- Felles avkjørsel

§ 2

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.

ÅLESUND KOMMUNE
16. OKT. 1986
ARK.NR. T

§ 5

Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende trebestand bør søkes bevart og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 7

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan, som skal følge byggemelding, skal vises areal for beplantning, parkering, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt en en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

§ 8

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

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor forsvarlige grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstillet før byggetillatelse gis, jfr. dei vilkår som er sett for stadfestinga av reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (felt B 1 - B 17)

§ 10

I områdene kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltene B 1, B 8 og B 9 tillates oppført blokkbebyggelse med inntil 5 etasjer. I feltene B 2, B 4 og B 14 tillates oppført rekkehus, kjedehus o.l. i inntil 2 etg. Forøvrig tillates kun oppført villamessig bebyggelse i inntil 2 etg.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 6,0 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus. Høydene måles ut fra gjennomsnittshøyden for planert terreng omkring bygget.

Før området B 14 bebygges, skal det foreligge en bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet.

§ 11

Utnyttelsesgraden er for det enkelte felt angitt på planen. Den regnes som forholdstallet mellom bruksareal i huset (NS 3940) og netto tomt, d.v.s. den del av tomta som er regulert som byggeområde.

§ 12

For villamessig bebyggelse, rekkehus, kjedehus o.l. skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og bil-oppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

For blokkbebyggelse skal parkering skje ved fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje pr. leilighet, og plass for minst 0,25 bil pr. leilighet som besøksparkering.

§ 13

I feltene B 1, B 2, B 4, B 8 og B 9 skal det på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3 som retningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det i tjenlig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG (felt O 1 og O 2)

§ 14

Områdene skal nyttes til offentlige institusjoner og anlegg, herunder også boliger for eldre, slik det framgår av planen. Vaktmesterboliger, betjeningsboliger o.l. kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

§ 15

Før byggemelding kan behandles, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (felt I 1 - I 5)

§ 16

I området kan oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksvirksomheter o.l. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov.

Utnyttelsesgrad og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder, bl.a. ut fra tilstøtende arealers utnyttelse og arealbruk. Byggehøyden kan maksimum være 4 etasjer eller 12,5 m til gesims.

§ 17

I industriområdet kan forbys virksomhet som ved støy og andre forurensinger ved produksjon og trafikk etter bygningsrådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

§ 18

Areal mellom byggegrenser og veg bør søkes gitt en parkmessig behandling. Det tillates ikke nyttet til lagring. Utendørs lagring skal forøvrig skjermes mot offentlig gate eller områder med en annen arealanvendelse.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 19

Til ny E 69, Nørvegata, Borgundvegen tillates ikke andre kryss og avkjøsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

§ 20

Der hvor det på planen er vist symbol for støyskjerm, skal denne bygges i reguleringsformålsgrensen eller i eiendomsgrensen. Høyden vil bli fastsatt ut fra behov, men skal ikke overstige 2 m fra ferdig planert terreng.

- 5 -

FRIOMRÅDE (felt F 1 - F 6)

§ 21

Områdene skal nyttes til utendørs lek, rekreasjon og sport. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette, og som ikke er til hinder eller ulempe for områdets utnyttelse som friområde, kan tillates.

Kommunaltekniske bygg og anlegg kan tillates dersom de ut fra størrelse eller anvendelse ikke er til ulempe for områdets utnyttelse som friområde.

SPESIALOMRÅDER (felt SP 1 - SP 3)

§ 22

I området tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er særskilt angitt på planen.

FELLESAREAL (Felt FA 1)

§ 23

Arealet skal nyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er særskilt nevnt på planen.

Stadfestet i Molde
den 13.10.86

Magne Netland
avdelingsleiar

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nørvegata 30C, 6008 ÅLESUND. Gnr. 134, bnr. 217, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260107
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

proaktiv.no

Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

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