Nørvegata 5C, 6008 ÅLESUND



PROPR.NO

Selger
STIAN VALDERHAUG
99746836

Prisantydning
3 100 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1508 Gnr. 134 Bnr. 210 Andelsnr. 44

Strøken, sentrumsnær 3-roms, solrik veranda og utsikt over fjorden og Sunnmørsalpene

PRISANTYDNING
kr 3 100 000 kr

MARKEDSVERDI
kr 3 100 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 285 766 kr

TOTALPRIS
kr 3 385 766 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 654 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
78kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
78kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
5 162kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1964



Åpen og fin planløsning med store vinduer som lar lyset flomme inn i leiligheten.



Stor stue med god plass til hjørnesofa.



Stemningsfull biopeis i leilighetens sosiale rom, men med mulighet for å installere peis/vedovn.



I spisestua nytes god mat og drikke, store vindusflater sørger for nydelig utsikt som kompletterer måltidet.



Selv med stort spisestuebord er det fortsatt rom for en lenestol eller lignende i hjørnet.



Praktisk og moderne innredet kjøkken med god skapplass og store benkeflater gir gode arbeidvilkår for hobbykokken.



For en plass å nyte frokostkaffen, med kjøkkenet badet i morgensol.



Moderne og tiltalende badekar med dusjvegg, avtrekksvifte og selvsagt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Helfliset og romslig bad fra 2016 med lun varme i gulvet og vegghengt toalett.



Stor veranda går langs hele leilighetens ytterfasade, med utsikt vestover mot sentrum og Color Line Stadion og sør- og østover mot Borgundfjorden og Sunnmørsalpene.



Lun og usjenert kosekrok gjør verandaen til en sosial møteplass for familie og gode venner.

Terrassevarmeren forlenger utekosen.



Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe.



Også soverom nr. 2 har rom for stor dobbeltseng og skrivepult og har også plass til et garderobeskap i tillegg til det innebygde klesskapet.



Gangen har god plass til kommoder og er romslig og innbydende.



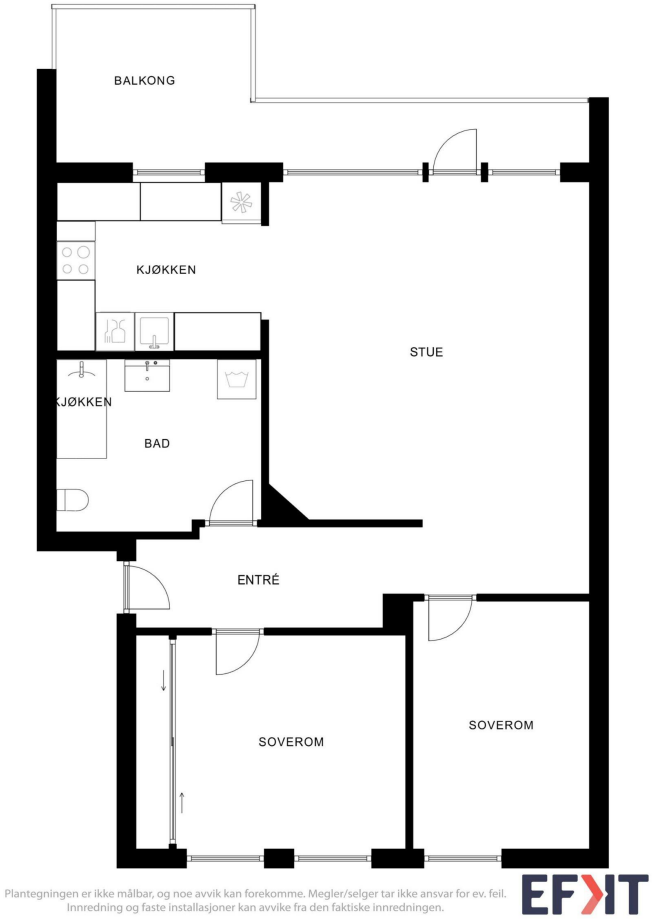
Entré og gang med god plass til klær og sko.



Usjenert leilighet i tredje etasje. Rikelig med gratis gateparkering, men også mulighet for leie av garasje.



Dette er den ene av totalt tre boder som sikrer deg rikelig med lagringsplass. I tillegg er det felles sykkelbod i oppgangen, med inngang fra gateplan.



Leiligheten har en gjennomtenkt og fin planløsning.



Vakrere utsikt fra verandaen skal du lete lenge etter, og store vindusflater gjør at du kan nyte den også innendørs, både fra stua, spisestua og fra kjøkkenet.

Om boligen

Meget sentral og romslig leilighet like ved Color Line Stadion og i gangavstand til sentrum, i veldrevet og godt vedlikeholdt borettslag. Rikelig med gratis gateparkering foran blokka, men også mulighet for å leie garasjeplass av borettslaget (etter ansienitet). Pipeløp gir mulighet for å sette inn peis/ovn.

Beliggende i 3. etasje uten gjenboere har leiligheten flott utsikt over Borgundfjorden og innover mot Sunnmørsalpene, både fra kjøkkenet, gjennom stuevinduene og fra solrik, sydvendt veranda. Fra inngangspartiet på oppsiden er det kun én trapp opp til leiligheten. Tre egne boder pluss felles sykkelbod gir rikelig med lagringsplass.

Leiligheten har to store soverom. I andre, tilsvarende leiligheter i borettslaget har beboerne delt ene soverommet i to med lettvegg, en fin mulighet hvis man har behov for det.

Romslig bad fra 2016 har lekre fliser på gulv og vegger og innbydende badekar med dusjvegg. Vegghengt toalett, god belysning fra spotter i taket og selvsagt gulvvarme og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Lys og luftig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko, og med plass til kommoder. Porttelefon gjør det enkelt å åpne ytterdør i blokka for besøkende.

God og moderne planløsning, stue med spisestue og kjøkken i en praktisk, delvis åpen løsning. Store vindusflater mot sør gir rikelig med naturlig lys. Kjøkkeninnredning med lyse fronter og benkeplate i laminat. Det er montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring. Spiseplassene ved kjøkkenvinduet er det perfekte stedet å starte dagen med morgensol og kaffe.

Stor veranda langs hele leilighetens frontfasade. God plass til sittegruppe i det lune hjørnet av verandaen, under terrassevarmen som både utvider «utesesongen» og forlenger de hyggelige og sosiale sommerkveldene med gode venner.

Leiligheten ble totalfornyet i 2016 med nytt bad og kjøkken og nye overflater, og rør og el-anlegg fornyet. Felles avløpsrør i blokka fornyet i 2025.

Beliggenhet

Noen minutters busstur eller en 20 minutters spasertur tar deg til Ålesund sentrum med cafeer, restauranter, shopping, byparken, treningssenter og alt hva det moderne byhjerte måtte begjære. Kort vei til turområdene på Aksla og med flotte bade- og fiskemuligheter på Volsdalsberga.

Bunnpris Nørve med Post i butikk ligger bare 200 meter unna, og ytterligere 300 meter borti gata ligger ny og stor Kiwi-butikk med PostNord og Recharge hurtigladepunkt for EL-bil.

Nærmeste barneskole er 5 min. gange unna, nærmeste ungdomsskole samt Ålesund vgs. ligger innen 11 min. gange. Tre barnehager innenfor ca. en kilometers avstand.

NTNU Ålesund ligger 2,3 km unna og har hyppig bussforbindelse, alternativt ca. 8 min. å sykle på flat sykkelvei.

Annet

Integrert koketopp, stekeovn og tilhørende avtrekksvifte samt oppvaskmaskin medfølger. Frittstående kjøleskap med frysedel medfølger ikke, men kan etter avtale overtas til en rimelig pris. Det samme gjelder den kombinerte vaskemaskin og tørketrommelen på badet og eventuelt diverse

løsøre etter nærmere avtale.

Om du ikke har anledning til å delta på annonserte visninger, ta gjerne kontakt for å avtale privat visning eller videovisning.

Blokka er oppført i 1964 etter datidens byggeskikk. Balkong utvidet i 1989, betongrehabilitering i 2019, taket lagt om i 1994. Fasadefornyelse med etterisolering, nye fasadeplater og vinduer i 2003 og 2013.

Borettslaget Nørvegata 5 AL (org. nr. 953968053) består av 64 andelsleiligheter. Forkjøpsrett for beboere i borettslaget, deretter andre medlemmer i boligbyggelaget, se borettslagets vedtekter. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta leiligheten i bruk og bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må i motsatt fall videreselge leiligheten for egen regning og risiko. Hjemmelsoverøring, overtakelse og oppgjør gjennomføres uansett iht. kontrakt.

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag felleslån, kommunale avgifter, TV/bredbånd, bygningsforsikring (ikke innbo), drift og vedlikehold, forretningsførsel, strøm fellesarealer m.m.

Merk at ene utelampa på balkongen ikke fungerer. Viser ellers til tilstandsrapport, egenerklæring og energiattest.

Omkostninger

3 100 000 kr (Prisantydning)
285 766 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 385 766 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
500 kr (Innmelding i OBOS)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)
---

9 790 kr (Omkostninger totalt)

---

3 395 556 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Nørvegata 5 c, 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 134, bnr. 210
Andelsnummer 44

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1697 **Eiendomsverdi ref nr:** BN1280

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

Norsk takst

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1964.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Både bygningen og leiligheten har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret.
Balkongene ble utvidet i 1989, utført betongrehabilitering i 2019.
Taket ble lagt om i 1994.
Fasadene ble fornyet med etterisolering, nye fasadeplater og nye vinduer i 2003 og 2013.

Inne ble leiligheten totalfornyet i 2016 med nytt bad, nytt kjøkken, nye overflater. Rør og el anlegg ble fornyet.

Gulvet på badet har litt lite fall iht gjeldende regelverk.
Utover dette fremstår leiligheten i god stand og med lite slitasje.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 5 plan med kjeller og fire boligetasjer.
Oppført i mur og betongkonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater.
Verandaer foran leilighetene mot sør.
Flatt tak tekket med pvc folie.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene.
Malt betong i himlingene, bortsett fra badet som har nedsenket himling med malte plater.
Pipe og brannmur i stuen.
De innvendige dørene har karmer av tre og formpressede dørblad.
Skyvedørsgarderobe med speildører i det ene soverommet

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Badekar med dusjvegg av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin, plass for kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann.
Fordelingsskap i en vegg på badet.
Stoppekran bak en inspeksjonsluke på badet
Synlige avløpsrør av plast, i leiligheten.
Felles avløpsør i bygget er av jern, med ny foring av pvc.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med lyddempende ventiler gjennom ytterveggene.
Periodisk mekanisk avtrekk fra badet
Varmtvannstank, 108 liter, i kjøkkenbenken
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i trapperommet.
Røykvarsler. Håndslukker.
Porttelefon.
Varmekabel i badegulvet.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Innfelte downlights i himlingen over badet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	3 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tre roms leilighet

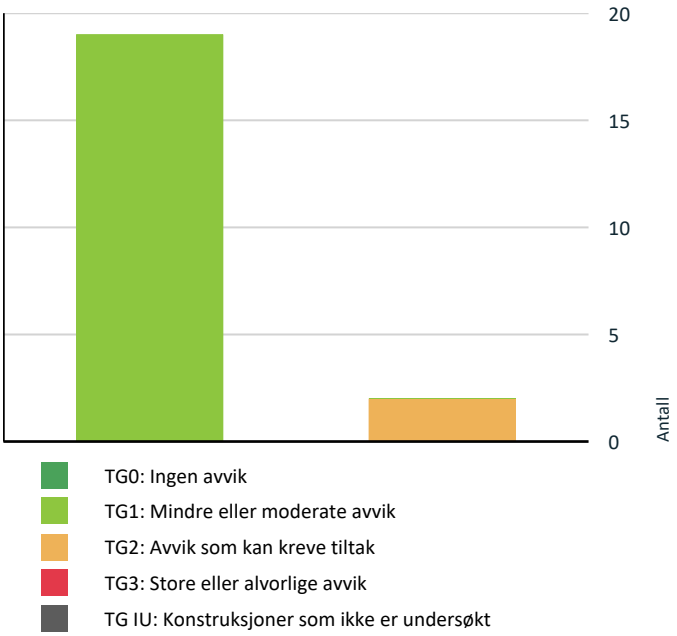
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad, wc rom og vaskerom er slått sammen til ett rom.
Slått sammen to små soverom til ett stort
Dette avviker fra de godkjente tegningene.
Endringene antas ikke å være søknadspliktige.

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 > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET



Byggeår
1964

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med god standard

Vedlikehold
Leiligheten har nylig vært oppusset og fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging	Utvidet verandaene
1998	Modernisering	Byttet entredørene
2002	Modernisering	Byttet garasjeportene
2004	Modernisering	Fornyet fasade sør med etterisolering, nye fasadeplater, nye vinduer og verandadører
2013	Modernisering	Fornyet fasade nord, og gavlvegger. Etterisolering, nye fasadeplater, nye vinduer
2016	Ombygging	Slått sammen bad, vaskerom og wc rom til nytt bad. Ink ny sluk, nye rør, nytt tettesjikt
2016	Ombygging	Endret planløsningen, endret fra 3 til 2 soverom. Utvidet det ene soverommet.
2016	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredningen
2016	Modernisering	Montert ny varmtvannstank
2016	Modernisering	Fornyet alle innvendige overflater i leiligheten
2016	Modernisering	Fornyet el anlegget i leiligheten
2019	Modernisering	"Betongrehabilitering" på verandaene
2025	Modernisering	Fornyet felles avløpsrør i hele bygget (i regi av borettslaget)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmer av pvc og isolerglass fra 2003 og 2012



Vinduene har karmer av pvc og isolerglass

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Fra 1998
Verandadøren har karmer og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass. Fra 2012.



Verandadør med karmer av pvc



Lyd og brannbegrensende entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget, overbygd balkong med dekke av stedstøpt betong foran leiligheten mot sør.
En del av balkongen er utvidet med dekke av trekonstruksjoner og understøttelse av jernsøyle.
Tett dekke, avløp til sluk/ rør gjennom dekket.
"Klikk - fliser" av plast.
Rekkverk av betong og malte jernrør langs den opprinnelige balkongen, rekkverk av stål og tre rundt utvidelsen.
Levegg av mur og tre mot naboveranda.



Oversiktsbilde veranda

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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av stedstøpt betong.
Oppforet tregulv i leiligheten.
Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i stuen

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret.
Brannmur i stuen. Ikke montert vedovn.
Sotluker i fellesareal i kjelleren

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober i to av soverommene

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2016
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger, Fagrør as.
Fdv dokumentasjon og faktura fra elektriker, Jansen elektro as
Faktura fra flislegger, Nærbygg as.
Fremvist bilder av rør og membran fra byggeperioden.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde ba

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:200.
Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 14 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 14 mm.
Denne bør være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer med dagens tilstand.
Gulvet har fall til sluk, men for lite fall iht gjeldende regelverk.
Det anbefales fortsatt bruk av badekar eller tett dusjkabinett til dusjing.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen av tettesjiktet rundt sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med mansjett og klemring

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Badekar med dusjvegg av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken. Målt i bunnsvill bak badekaret med motstandsmåler uten unormalt utslag. (9,8 %)

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

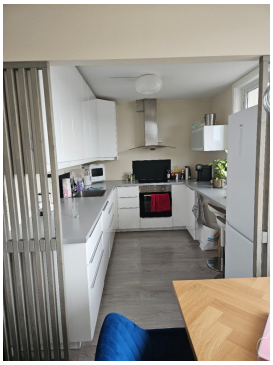
3 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin, plass for kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde kjøkken

3 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann.
Fordelingsskap i en vegg på badet.
Stoppekran bak en inspeksjonsluke på badet

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fordelingsskap for tappevann



Stoppekran for vann

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast, i leiligheten. Fra 2016
Felles avløpsør i bygget er av jern, med ny foring av pvc fra 2025.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lyddempende ventiler gjennom ytterveggene.
Periodisk mekanisk avtrekk fra badet

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, 108 liter fra 2016, i kjøkkenbenken

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjøkkenbenken

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. Fornyet i 2016.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i trapperommet.
Kontroll av Mørenett i 2020.
Alle påpekte punkt ble utbedret av autorisert el foretak Jansen elektro.

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.
   2016

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

   Samsvarserklæring for "endring" fra Jansen elektro as datert 22.01.2017

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/78 m²

Tre roms leilighet: Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 250 000

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		**3 350 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	37 404
Fradrag for andel felles gjeld	-	285 766
Konklusjon markedsverdi		**3 100 000**

Markedsvurdering
Tre roms borettsleilighet med balkong, sentralt beliggende på Nørve.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, NTNU og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Ca 2 km til Ålesund sentrum.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nørvegata 5B ,6008 ÅLESUND 76 m² 1964 2 sov	13-02-2025	3 000 000	**2 985 000**	229 000	3 214 000	**42 289**
2	Nørvegata 5C ,6008 ÅLESUND 78 m² 1964 3 sov	05-02-2026	3 000 000	**3 000 000**	284 696	3 284 696	**42 111**
3	Borgundvegen 166A ,6008 ÅLESUND 71 m² 1963 2 sov	10-03-2025	2 690 000	**2 500 000**	483 000	2 983 000	**42 014**
4	Nørvegata 9A ,6008 ÅLESUND 77 m² 1964 3 sov	15-05-2025	2 950 000	**3 000 000**	228 000	3 228 000	**41 922**
5	Nørvegata 5C ,6008 ÅLESUND 78 m² 1964 2 sov	24-07-2025	2 950 000	**2 950 000**	293 000	3 243 000	**41 577**
6	Nørvegata 7B ,6008 ÅLESUND 78 m² 1964 3 sov	19-01-2026	2 890 000	**2 900 000**	287 760	3 187 760	**40 869**
7	Borgundvegen 166C ,6008 ÅLESUND 80 m² 1963 3 sov	20-03-2025	2 690 000	**2 620 000**	555 000	3 175 000	**39 688**
8	Nørvegata 9A ,6008 ÅLESUND 77 m² 1964 2 sov	16-01-2025	2 850 000	**2 675 000**	231 000	2 906 000	**37 740**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		67 848
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**68 000**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**3 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 150 000**

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.		100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

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

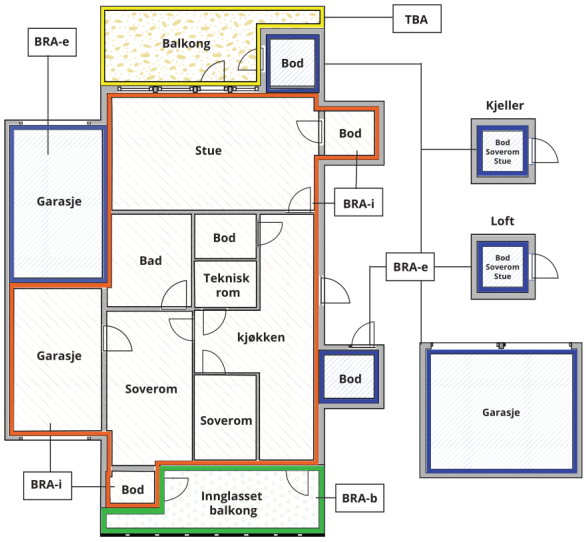
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

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	78	6		84	12
SUM	**78**	**6**			**12**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue / kjøkken, bad	3 boder i 1 og 2 etg	

Kommentar

Andelen disponerer tre boder i 1 og 2 etg med samlet gulvflate ca 5,5 m².
Bodene ligger utenfor selve boenheten og er beskrevet som bra-e
Det er også tilgang til felles bod i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad, wc rom og vaskerom er slått sammen til ett rom.
Slått sammen to små soverom til ett stort
Dette avviker fra de godkjente tegningene.
Endringene antas ikke å være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fornyet avløpsrør, i regi av borettslaget

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tre roms leilighet	78	6

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Elisabeth Valderhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	134	210		0	5161.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nørvegata 5 c

Hjemmelshaver
Nørveg 5 Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
44/Borettslaget A/L Nørvegata 5 c	953968053	44	Obos eiendomsforvalting	Elisabeth Valderhaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
44	15 400	100	37 404	*31.12.2025*	285 766	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 164 809	Samlet innskuddskapital:		919 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	80 800	Langsiktig gjeld (+):	+	16 739 989
Disponible midler:		2 084 009	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		17 659 589

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende på Nørve, ca 2 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til NTNU/ 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 konsentrert boligbebyggelse i "Reg plan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg med tilstøtende områder fra 1976.

Om tomten

Skrånende, sørvendt tomt.
Opparbeidet med støttemurer, støpte trapper og støpt dekke på terrenget.
Asfaltert fortau langs Nørvegata mot sør.
Øvrige areal er beplantet med gressplen.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for parkering langs gaten i området.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget har en del garasjeplasser i underetasjen, som tildeles etter søknad og ansiennitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.09.1964		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger datert mai 1961 og mars 1963	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	02.05.2020		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.06.1976		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v)**Tilstandsgrad 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent 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/BN1280

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Nørvegata 5C, 6008 ÅLESUND

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nørvegata 5C	Nørvegata 5C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

August 2025 til dag dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Valderhaug, Stian

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble pusset opp i 2016. Arbeid utført av rørlegger

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagrør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2016

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble pusset opp i 2016, arbeidet ble utført av elektriker.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jansen Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2016

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble pusset opp i 2016.Arbeid utført av flislegger.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kraft bygg AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Betongrehabilitering

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Betongrehabilitering av balkonger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ram Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Rehabilitering av fasader og vinduer

4.2.2 **Årstall**

2013

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av fasade og vinduer i perioden 1998–2013, utført av Kristiseter Enterprise og Jørgen Buch. Nye porter på garasjer utført av Vattøy Agentur i 2002.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kristiseter Enterprise

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Oppgradering av EL-anlegg

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av elektrisk anlegg er nytt i 2016.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jansen Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Rørfornying

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornying i hele borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet kamin i 2016 og satte inn blendelokk. Montert Tenderflame vegghengt "biopeis".

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observerte noen få skjeggkre på badet, meldt til forsikringsselskap 8. desember 2025. Behandlet med utlegging av åte av Rentokil 16. desember. Har ikke observert flere skjeggkre etter endt behandling. Borettslaget er informert.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
STIAN VALDERHAUG	**2026-04-13**

Identification

STIAN VALDERHAUG

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

STIAN VALDERHAUG	13/04-2026 19:00:23	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

Organisasjonsnummer: 953968053
Møtet ble avholdt 9. mars kl. 18:00, Bønørve.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Arne Grande er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Berge og Kevin Moen Storvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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 mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret vedtas av generalforsamlingen.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 95 000.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 99 000.
>
> ✓ **Vedtatt. 20 stemmer for og 12 stemmer mot.**

7. Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges 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.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fjerning av brøytekanter

Fremmet av: Marit Austerheim, Astrid O. Larsen, Randi Tafjord

I løpet av hver vinter faller det tidvis mye snø. Dette fører til høye brøytekanter som samler seg både fra brøyting i gata og på fortauet. For oss som leier garasje er det ofte problemer med å fjerne brøytekantene. Grunnen til det er at det er mange parkerte biler i gata og da er det ikke alltid like enkelt å finne en åpning hvor snøen kan tippes. Samtidig er det veldig tungt å dra snøskuffa over gata for å tømme den, enten gata er snøfri eller ikke. Vi foreslår at det leies inn traktor med snøskuff/plog som fjerner brøytekantene når de blir høye og vanskelig å fjerne for de som leier garasjer. Av tidligere årsmeldinger og regnskap fremgår det at inntektene som borettslaget har i garasjeleie, langt overskrider de utgiftene borettslaget har på garasjene. Vi mener derfor at det er mulig å leie inn noen til å fjerne brøytekantene innenfor disse inntektene når brøytekantene blir høye

og vanskelige å fjerne.Å sette ei øvre grense på beløp som skal brukes til dette er ikke mulig. Det er avhengigav garasjeinntektene.Å bestemme hvor høy brøytekanten må være før det rekvireres bortkjøring er heller ikke mulig. Her oppfordres borettslagets styre til å bruke skjønn.

FORSLAG TIL VEDTAK: Ved mye snøfall som medfører høye brøytekanter skal det rekvireres bortkjøring av disse.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ ti l forslaget.

Begrunnelse: I likhet med husleien og utleie av foretninglokalet er også garasjeinntektene en del av inntektene til borettslaget.

I leiekontrakten til garasjene står det i punkt 9: ´´Leietaker har ansvar for snørydding foran sin egen garasje´´. Dette er grunnen til at garasjeleien kan holdes så lav.

Styret har sjekket prisen med flere brøyteselskap. De tar et beredskapsgebyr i året som må betales uansett snø eller ikke + timepris for påbegynt time.

Beredskapspris kr 25.800

Timespris kr 2.140 (2025-priser)

Blir forlaget vedtatt, må styret legge på husleien.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 8 stemmer for og 24 stemmer mot**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Roar Bendiksen
Charlotte Emblem
Alexander Hopland

Følgende stilte til valg:
Roar Bendiksen
Charlotte Emblem
Alexander Hopland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor Arne Grande
Yvonne Haagensen
Ruth Slyngstad
Knut Arne Sperre
Kevin Storvik

Følgende stilte til valg:
Tor Arne Grande
Yvonne Haagensen

Ruth Slyngstad
Knut Arne Sperre
Kevin Storvik

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Olga Rødli
Fredrik H. Skauvik

Følgende stilte til valg:
Lillian Olga Rødli
Fredrik H. Skauvik

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Charlotte Emblem

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
CHARLOTTE EMBLEM

Følgende stilte til valg:
CHARLOTTE EMBLEM

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Marie Relling

Følgende stilte til valg:
Siri Marie Relling

Ordensregler for borettslaget Nørvegata 5AL

Formål og omfang.

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

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

Aktiviteter og støynivå.

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Oppussing av leilighet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,

saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–21:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.
- Søn- og helligdager er ikke slikt arbeid tillatt.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Ved lengre fravær, skal hovedvannkranen i leiligheten være avstengt for og unngå vannlekkasje.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- •og ikke lage unødvendig støy i trappegangen. At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

Altaner

- Altankasser plasseres på innsiden av altanen dersom de ikke kan låses.
- At ved grilling på altanen ikke blir brukt gass eller kullgrill. Elektrisk grill er tillatt.

- Utvendig installasjoner som parabol, persienner, varmepumper o.l. er ikke tillatt uten godkjenning av styret.
- Innvendig vedlikehold av altanene er andelseiers ansvar.
- Altandøren skal smøres en gang i året.
- Det brukes opprinnelig farger når altanene skal males/beises.
- Innvendige murvegger på sidene og front, pluss murtak og taket på utbygget skal males med MURMALING HVIT (diffusjonsåpen).
- Vindusveggen som er kledd med plater skal ikke males.
- Det frarådes å bruke heldekkende tepper eller belegg da dette vil holde på fukten, som kan skade treplatene.
- Treplatene skal taes opp en gang i året for rengjøring av gulv.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Hvis altanene skal spyles, skal det avtales i oppgangen hvordan dette gjøres.
- Ved røyking på altanen, vis hensyn til naboen.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Alle skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Begrense skaden ved for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom.

Søppeldunkene brukes slik:

- Restavfall skal i dunker med grått.
- Mattavfall skal i dunken med grønt lokk.
- Glass og metall skal i dunken med oransje lokk.
- Plast skal i plastsekken.
- Papir, kartonger og papp skal i blå dunker.

Husk å brett papp og papir slik det tar minst mulig plass i dunken.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i sykkelbod.

Det er ikke lov å mate fugler på borettslagets eiendom, da dette tiltrekker rotter, mus og måker.

Det er ikke tillatt å oppbevare mat/dyrefor i garasjene, da dette også tiltrekker seg rotter og mus.

Lading av elsykkel i fellesareal eller garasje er ikke tillatt.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefon. Lyset i kjellerboder/bossrom slukkes etter bruk.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i borettslaget, med unntak av innekatter og akvariefisk.

Annet dyrehold kan godkjennes av styret hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget.

Hund på besøk/pass inntil 1-måned skal meldes til styret.

Besøk utover 1- måned skal behandles som fastboende, og må søkes på lik linje med andre dyreeiere.

Andelseier er ansvarlig for dyreholdserklæring blir fulgt i besøksperiode.

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

Dette gjelder også hund på besøk.

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak, skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år, om det ikke er 10-års batteri.

Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesarealet, må dette umiddelbart meldes

til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Garasjer.

Garasje tildeles etter boansiennitet. Søknad sendes skriftlig til styret.

Det kommer oppslag på tavlene i oppgangen når garasje er ledig.

Alle beboere plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og ordensregler.

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

STYRET Ålesund 28.05.2024

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Nørvegata 5 AL.

Tidspunk Torsdag 14.11.2024 kl.17.30
Sted Nasjonalforeningens lokaler Borgundveien 162 (Bønørve).

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

A. Valg av møteleder
B. Godkjenning av stemmeberettige
C. Valg av protokollfører og minst en andelseier til å skrive under protokollen
D. Godkjenning av møteinnkallingen
E. Valg av tellekorps

2. Orientering om rørfornyingen

3. Godkjenning av låneopptak

Ålesund 5/11-24
Styret
Borettslaget Nørvegata 5 AL

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6500
BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

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

Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 18:00, Bønørve.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Hvis noen har spørsmål om rørfornyingen, kan vi ta dette etter generalforsamlingen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Fjerning av brøytekanter
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 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

Tor Arne Grande er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6500 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning_6500_Nørvegata_5_AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret vedtas av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas av generalforsamlingen.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges 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.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS som borettslagets revisor.

Sak 8

Fjerning av brøytekanter

Forslag fremmet av:
Marit Austerheim, Astrid O. Larsen, Randi Tafjord

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av hver vinter faller det tidvis mye snø. Dette fører til høye brøytekanter som samler seg både fra brøyting i gata og på fortauet. For oss som leier garasje er det ofte problemer med å fjerne brøytekantene. Grunnen til det er at det er mange parkerte biler i gata og da er det ikke alltid like enkelt å finne en åpning hvor snøen kan tippes. Samtidig er det veldig tungt å dra snøskuffa over gata for å tømme den, enten gata er snøfri eller ikke. Vi foreslår at det leies inn traktor med snøskuff/plog som fjerner brøytekantene når de blir høye og vanskelig å fjerne for de som leier garasjer. Av tidligere årsmeldinger og regnskap fremgår det at inntektene som borettslaget har i garasjeleie, langt overskrider de utgiftene borettslaget har på garasjene. Vi mener derfor at det er mulig å leie inn noen til å fjerne brøytekantene innenfor disse inntektene når brøytekantene blir høye og vanskelige å fjerne.Å sette ei øvre grense på beløp som skal brukes til dette er ikke mulig. Det er avhengigav garasjeinntektene.Å bestemme hvor høy brøytekanten må være før det rekvireres bortkjøring er heller ikke mulig. Her oppfordres borettslagets styre til å bruke skjønn.

FORSLAG TIL VEDTAK: Ved mye snøfall som medfører høye brøytekanter skal det rekvireres bortkjøring av disse.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ ti l forslaget.

Begrunnelse: I likhet med husleien og utleie av foretninglokalet er også garasjeinntektene en del av inntektene til borettslaget.

I leiekontrakten til garasjene står det i punkt 9: ´´Leietaker har ansvar for snørydding foran sin egen garasje´´. Dette er grunnen til at garasjeleien kan holdes så lav.

Styret har sjekket prisen med flere brøyteselskap. De tar et beredskapsgebyr i året som må betales uansett snø eller ikke + timepris for påbegynt time.

Beredskapspris kr 25.800

Timespris kr 2.140 (2025-priser)

Blir forlaget vedtatt, må styret legge på husleien.

Forslag til vedtak
Ved mye snøfall som medfører høye brøytekanter skal det rekvireres bortkjøring av disse.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Hopland
- Charlotte Emblem
- Roar Bendiksen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kevin Storvik
- Knut Arne Sperre
- Ruth Slyngstad
- Tor Arne Grande
- Yvonne Haagensen

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

- Fredrik H. Skauvik
- Lillian Olga Rødli

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Charlotte Emblem

Roller og kandidater

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

- CHARLOTTE EMBLEM

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

- Siri Marie Relling
  Siri M Relling

Styrets årsrapport

Vi har hatt 13 styremøter og behandler 46 saker.

Deltatt i møter med Olimb.

Ferdigstilt rørfornyingen. Styret stilte selv som prosjektleder.

Byttet forsikringsselskap og flyttet lån.

Leid ut foretningslokalet.

Siri M. Relling har deltatt på kundekveld om årsmøter i regi av Obos.

Dugnad i mai:
-Vasking av oppganger
-Plantet i blomsterkassene
-Rydding av sykkelboder og fellesrom.

Styrets framtidige planer:

Ruste opp og rydde tilfluktsrom i blokk 5.

Kartlegging av hvem som har varmtvannsbereder på kjøkkenet og om de har lekasjestopper montert.

Tv og bredbånd. Vurdere ny leverandør.

Innhente priser på ny foretningsfører.

BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL
ORG.NR. 953968053, KLIENTNR. 6500

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.		**3 612 111**	**2 992 770**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 869 053	1 278 716
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 948 141	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-7 606 771	-659 108
Innsk. øremerk. bankkto		-419	-267
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 528 102**	**619 341**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 084 009**	**3 612 111**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 164 809	3 724 840
Kortsiktig gjeld		-80 800	-112 729
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 084 009**	**3 612 111**

BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL
ORG.NR. 953968053, KLIENTNR. 6500

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 136 273	3 817 400	4 192 000	4 209 000
Ladeinntekter elbil		0	727	1 000	1 000
Andre inntekter	3	41 770	20 956	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 178 043**	**3 839 083**	**4 193 000**	**4 210 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 105	-14 756	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-95 000	-91 000	-95 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-15 988	-14 940	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-169 415	-161 675	-170 000	-177 650
Konsulenthonorar		-6 633	-6 728	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-6 075 369	-72 693	-5 281 000	-160 000
Forsikringer		-226 183	-189 314	-220 000	-305 000
Kommunale avgifter	8	-976 848	-884 347	-1 017 000	-1 172 200
Energi/fyring	9	-34 131	-20 607	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 682	-373 690	-399 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-289 646	-237 535	-233 000	-242 110
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 330 999**	**-2 067 282**	**-7 491 000**	**-2 682 440**
DRIFTSRESULTAT		**-4 152 956**	**1 771 801**	**-3 298 000**	**1 527 560**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 609	149 447	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-784 706	-642 532	-915 000	-819 792
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-716 097**	**-493 085**	**-865 000**	**-769 792**
ÅRSRESULTAT		**-4 869 053**	**1 278 716**	**-4 163 000**	**757 768**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	1 278 716		
Udekket tap:		-4 869 053	0		

BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL
ORG.NR. 953968053, KLIENTNR. 6500

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 975 019	3 975 019
Tomt		147 695	147 695
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		34 484	13 905
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 157 199**	**4 136 620**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		270 620	205 841
Driftskonto OBOS-banken		810 640	495 100
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	750
Sparekonto OBOS-banken		1 083 549	4 951
Sparekonto OBOS-banken II		0	3 018 198
SUM OMLØPSMIDLER		**2 164 809**	**3 724 840**
SUM EIENDELER		**6 322 009**	**7 861 460**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	15	-11 424 781	-6 555 728
SUM EGENKAPITAL		**-11 418 381**	**-6 549 328**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 706 626	13 365 256
Borettsinnskudd	17	919 600	919 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	33 363	13 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 659 589**	**14 298 059**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 579	3 342
Skyldige offentlige avgifter	19	71	987
Påløpte renter		71 150	53 037
Påløpte avdrag		0	55 183
Annen kortsiktig gjeld		0	180
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 800**	**112 729**
.			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 322 009**	**7 861 460**
Pantstillelse	20	57 919 600	24 019 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 09.02.2026
Styret i Borettslaget Nørvegata 5 Al

Wenke Hoff — Alexander Vedvik Hopland — Charlotte Godø Emblem

Siri Marie Relling — Roar Bendiksen

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie bod	608
Strøm elbil	1 200
Andel F.kostnader	3 971 808
Garasje	104 460
Leie lokale	57 297
Strømutgifter fryser	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 136 273**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	38 370
Bodleie	3 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 770**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-1 498
Arbeidsgiveravgift	-13 607
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 105**

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	-95 000
SUM STYREHONORAR	**-95 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 988
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 988**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulenthonorar - Polygon	-93 125
Hovedentreprenør I - Olimb Rørfornying AS	-4 548 797
Tilleggsarbeider - Olimb Rørfornying AS	-263 983
Hovedentreprenør II - Strømsheim Bygg AS	-902 963
Innkreving for utført ekstra arbeid	30 610
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 778 258**
Drift/vedlikehold bygninger	-54 413
Drift/vedlikehold VVS	-176 828
Drift/vedlikehold elektro	-43 962
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 547
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 384
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 978
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 075 369**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-232 722
Vann- og avløpsgebyr	-578 151
Feie- og tilsynsgebyr	-19 639
Renovasjonsgebyr	-146 336
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-976 848**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 131
SUM ENERGI / FYRING	**-34 131**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-9 629
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 279
Annen leiekostnad	-47 231
Datautstyr	-240
Lyspærer og sikringer	-2 005
Vaktmestertjenester	-126 260
Renhold ved firmaer	-51 966
Snørydding	-3 594
Andre driftskostnader	-6 541
Kontor- og datarekvisita	-3 111
Trykksaker	-3 335
Andre kontorkostnader	-4 429
Drivstoff	-538
Kontingenter	-13 000
Bank- og kortgebyr	-2 489
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-289 646**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 490
Renter bank	25 329
SUM FINANSINNTEKTER	**68 609**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-237 003
Pantegjeldsrenter	-137 929
Pantegjeldsrenter	-268 840
Pantegjeldsrenter	-140 934
SUM FINANSKOSTNADER	**-784 706**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 975 019
SUM BYGNINGER	**3 975 019**

Tomten ble kjøpt i 1966
Gnr.134/bnr.210
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2016	18 990	
Avskrevet tidligere	-18 989	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2014	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 947 508	
Nedbetalt i år	7 052 492	
		0
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2025	-6 948 141	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	201 022	
		-6 747 119
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	45 937	
		-3 954 063
Sparebanken Møre		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2015	-9 171 448	
Nedbetalt tidligere	2 858 684	
Nedbetalt i år	307 320	
		-6 005 444
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 706 626**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-919 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-919 600**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-33 363
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-33 363**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-71
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-71**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	919 600
Pantelån	16 706 626
TOTALT	**17 626 226**

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

Bygninger	3 975 019
Tomt	147 695
TOTALT	**4 122 714**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 5 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 5 AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZGZ9-WXTV6-DJ6LS-TMS4U-LEOFY-T9PDY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund,10.februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZGZ9-WXTV6-DJ6LS-TMS4U-LEOFY-T9PDY

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-10 15:47:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZGZ9-WXTV6-DJ6LS-TMS4U-LEOFY-T9PDY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
Selskapsnummer: 6500 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter

for Borettslaget Nørvegata 5, org.nr.: 953968053

tilknyttet Ålesund Boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. november 1962, sist endret den ~~4. oktober 2005~~, 2. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nørvegata 5 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har Borettslaget Nørvegata 5 rett til å eie inntil 3 av andelene.

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

(6) Borettslaget leier ut garasjer til andelseierne, og tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget, regnet fra dato for overtagelsen av andelen. Dog kan borettslagets styre i særlige tilfeller dispensere fra dette.
En andelseier kan kun leie en garasje ad gangen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSMLING I B/L NØRVEGATA 5 A/L 14.11.2024

1. Konstituering

Møtet ble avholdt torsdag 14.11.2024 kl.1730 i Nasjonalforeningens lokale, Borgundveien 162 (BøNørve).

Tilstede var 29 andelseiere samt 2 fullmakter. Totalt 31 stemmeberettigede.

Styreleder Wenke Hoff ønsket alle velkommen og refererte til møteinnkallingen.
Det fremkom 1 merknad til møteinnkallingen. Dette ble tatt til etterretning.
Møtet ble lovlig satt.

Til møteleder ble Wenke Hoff valgt, Siri Relling ble valgt til referent.
Ewa Welle og John Even Selnak ble valgt til å undertegne protokollen.
Ivan Spiranec og Richard Martinussen ble valgt til tellekorps.

2. Orientering om rørfornying

Styreleder orienterte om den nær forestående rørfornyingen i borettslaget.
Styret har bestemt, etter å ha innhentet tilbud fra tre firmaer, at vi går for Olimb Rørfornying AS. Det som ligger til grunn for styrets avgjørelse, er hovedsakelig pris og omdømme.
Dett kom spørsmål fra salen om pris, hvordan det praktisk skal gjennomføres, samt om firmaet var lokalt. Styret svarte på spørsmålene.
Det kom kommentar fra salen om det kreves eget vedtak for å gjennomføre rørfornying. Dette er nødvendig vedlikehold og styret kan fatte vedtak om dette.

Styret opplyste om at det vil komme flere informasjonsmøter, slik at alle skal føle seg trygge på gjennomføringen.
Det presiseres at beboerne må ha en ekstra nøkkel tilgjengelig. Hvis noen mangler en ekstra nøkkel, kan den bestilles hos styreleder.

3. Godkjenning av låneopptak

Rørfornyingen finansieres med låneopptak begrenset oppad til kr. 4 millioner, med prioritetsvikelse fremfor borettsinnskuddet dersom långiver krever dette.
Som sikkerhet stilles borettslagets eiendom Gnr 134, Bnr 21 i Ålesund Kommune.
Det skal også brukes kr. 2 millioner av borettslagets midler.
Avstemming ved håndsopprekking. Enstemmig vedtatt.

Ewa Welle

Ewa Welle

John Even Selnak

John Even Selnak

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: nørvegata 5c, 6008 ålesund #324791 . Vår ref.: 6500-1-44 Dato: 01.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Nørvegata 5 Al
Organisasjonsnr:	953968053
Andelseier:	Valderhaug, Elisabeth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	44
Adresse:	Nørvegata 5 C, 6008 ÅLESUND
Andelsnummer:	44
Gnr.	134
Bnr.	210

Borettsinnskudd: Kr. 15 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95300471.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7378113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring i felleskostnader: Det er ikke vedtatt endring av felleskostnadene pt.t. Garasje følger leiligheten: Nei. Garasje tildeles etter boansiennitet i borettslaget. Søknad sendes skriftlig til styret. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Parkering følger leiligheten: Nei. Det finnes parkering i gate. Bod følger leiligheten: Ja, det følger 3 boder i kjeller pr leilighet. Ansvarlig for nøkkelbestilling: Kontakt styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160278339
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	6 625 808,83
Innfrielsesdato:	01.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160278347
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%

Restsaldo	3 925 392,30
Innfrielsesdato:	01.02.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Sparebanken Møre**
Lånenr.:	39057266361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	5 896 795,00
Innfrielsesdato:	01.02.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 654,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel F.kostnader	5 654,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 172,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 422,-
Annen formue:	37 404,-
Gjeld:	285 766,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160278339
Restsaldo:	113 185,50
Kapitalkostnader:	998,80

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160278347
Restsaldo:	67 054,94
Kapitalkostnader:	404,02

Bank:	**Sparebanken Møre**
Lånenummer:	39057266361
Restsaldo:	101 100,94
Kapitalkostnader:	899,06

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 281 341,38,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Solveig Johnsen pr. e-post: solveig.johnsen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Wenke Hoff, e-post: norvegata5@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 44 i BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL, Organisasjonsnummer 953968053

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 18.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 18.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/896516-1/200 04.08.2025 11:51

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 950 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
VALDERHAUG ELISABETH
FØDT: 25.04.2006 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157910-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 134, Bruksnummer 210 i 1508 ÅLESUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 18.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 18.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1963/17-1/58 11.01.1963

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL
ORG.NR: 953 968 053

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1966/513-1/58 19.04.1966

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 919 600
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1969619

1994/5351-1/58 25.04.1994

** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/5350-1

2010/514946-1/200 09.07.2010

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN MØRE
ORG.NR: 937 899 319

2025/491446-1/200 05.05.2025 10:53

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1959/901188-1/58 08.10.1959

1959/901188-1/58 08.10.1959	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 134 BNR: 115
2020/9391-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 1504 GNR: 134 BNR: 210
2024/917052-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 1507 GNR: 134 BNR: 210

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Journal-Nr. .....

t L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Boligbyggelag, Alt A-B

anmeldte bygningsarbeide på Norvegt. 27

nemlig: Boligblokk

.....

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

Aalesund, den 25. aug. 1965

.....

ÅLESUND KOMMUNE

«SOA_NAVN»

ART Arkitekter og ingeniører AS
Langelandvegen 17

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/13/5347-4/ 134/210	08.08.2013

FERDIGATTEST - GNR. 134 BNR. 210 - REHABILITERING AV NORDFASADER OG GAVLVEGGER - BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL - NØRVEGATA 5, 7 OG 9

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	03	Grunnkrets nr.:	0309
Adresse:	Gnr. 134	Bnr. 210		
Søknad av:	11.06.12			
Bygningsnummer:				
Tiltakets art:	Rehab.fasade.			
Tiltakshaver:	BL Nørvegt.5AL			
Ansvarlig søker:	ART arkitekter og ingeniører AS			
Byggetillatelse:	15.05.12			
Igangsettingstillatelse				

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

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo

Kongensgt. 11
Her.

Innflyttingstillatelse - Nørvegt. 5 A.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang II i ovennevnte eiendom på betingelse av at alt resterende elektrikerarbeid fullføres.

Bygningssjefen i Ålesund, 10. desember 1964.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
TELEFONER: 2970 - 2951 — ST. OLAVS PLASS 1 — ÅLESUND

AE/ML

ÅLESUND, 14.mars 1963

Ålesund bygningsråd
Jnr. 66/63.

Ålesund Bygningsråd
Ålesund

Tilleggsanmeldelse vedrörende Nörvegata 5.

Vi viser til bygningsanmeldelse av 4/10-61, Deres jnr. 27/61.

Med dette anmelder vi at blokk A som tidligere hadde en höy forstötningsmur mot Nörvegata, vil bli sprengt ned til gatenivå, som vedlagte tegninger viser.

./.

Dermed får man den tidligere underetasje innredet til 6 leiligheter, og den nye underetasje kan utnyttes til garasjer og/eller forretningslokaler.

Vi håper De finner å kunne godkjenne anmeldelsen.

Vennlig hilsen

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
Å-BO

B.r.jnr. 66/63.

Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd, den 18. mars 1963., der rådet besluttet:
"Anmeldelsen godkjennes."

Bygningssjefen i Ålesund, 19. mars 1963.

Knut Siem Knudsen

4395

SYDLINJE BORGUNDVEIEN pp. 149

BORGUNDV. SYDLINJE

REG. SYDLINJE

BYGGELINJE

148

ÅALOFT 150

152

BÅNDKVL

142

TRAFOSTASJON

TRAFOSTASJON

STEINSATT GRØFT

KANT FORTAU

A

B

C

ca. 24.00

ca. 21.00

ca. 22.30

ca. 20.55

1430 ca. 20.34

13,18

+15,82 +16,79 +17,97 +18,99 +19,87 +20,89 +21,17 +21,59

5,00 28,00 5,00 3405 ca. 12,00

NØV. KLOAKK OG ADKOMST SOM VIST.

Blokkene utsatt 20/12-62.

Samtidig vist grenseplt mot nord.

FOR ÅLESUND BOLIGBYGGELAG I I 130

NØRVEGATA 5 BLOKK A-B og C

SITUASJONSPLAN 1:M = 1:500

Ålesunds bygningsråd Godkjent i møte 12/6 62

Jnr. 440/61. fremlagt i møte.

S. 68073 m
X = 7029220

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 134 BNR. 210 - REHABILITERING AV NORDFASADER OG GAVLVEGGER - TILTAKSHAVER: BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL - ADRESSE: NØRVEGATA 5, 7 OG 9

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	12/5127
Per Bigseth	JournalID:	12/34157
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-134/210
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	15.06.2012	**520/12**

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr.1 kan oppfylles, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak mottatt 11.06.12.

1.Foranstående merknad/betingelse må tas til følge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse foreligge.

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

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

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

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

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

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:			Grunnkrets nr.:	
Adresse:	Gnr.	134	Bnr.	210	Torevegen 37
Søknad av:	Mottatt 11.06.12				
Tiltakets art:	Rehab.fasader.				
Tiltakshaver:	BL Nørvegt.5 AL				
Ansvarlig søker:	ART Arkitekter og ing. AS				

Vurderinger :

Søknaden gjelder rehabilitering, og etterisolering av nordfasadene på ovennevnte blokker.
Videre skal det på gavlveggene monteres plater til fordel for pussede flater.
Bygningsmyndigheten legger til grunn at det skal bruke Steni plater. Det skal opplyses/ettersendes farge/fargeprøve.
Dette må være avklart før eventuell igangsettingstillatelse blir gitt.
Forutsatt at ovennevnte vilkår kan etterkommes, tilrår bygningsmyndigheten at søknaden godkjennes.

Når det gjelder asbestsanering skal dette utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Arbeidstilsynets godkjenning skal foreligge.

Avfallsplan:

I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

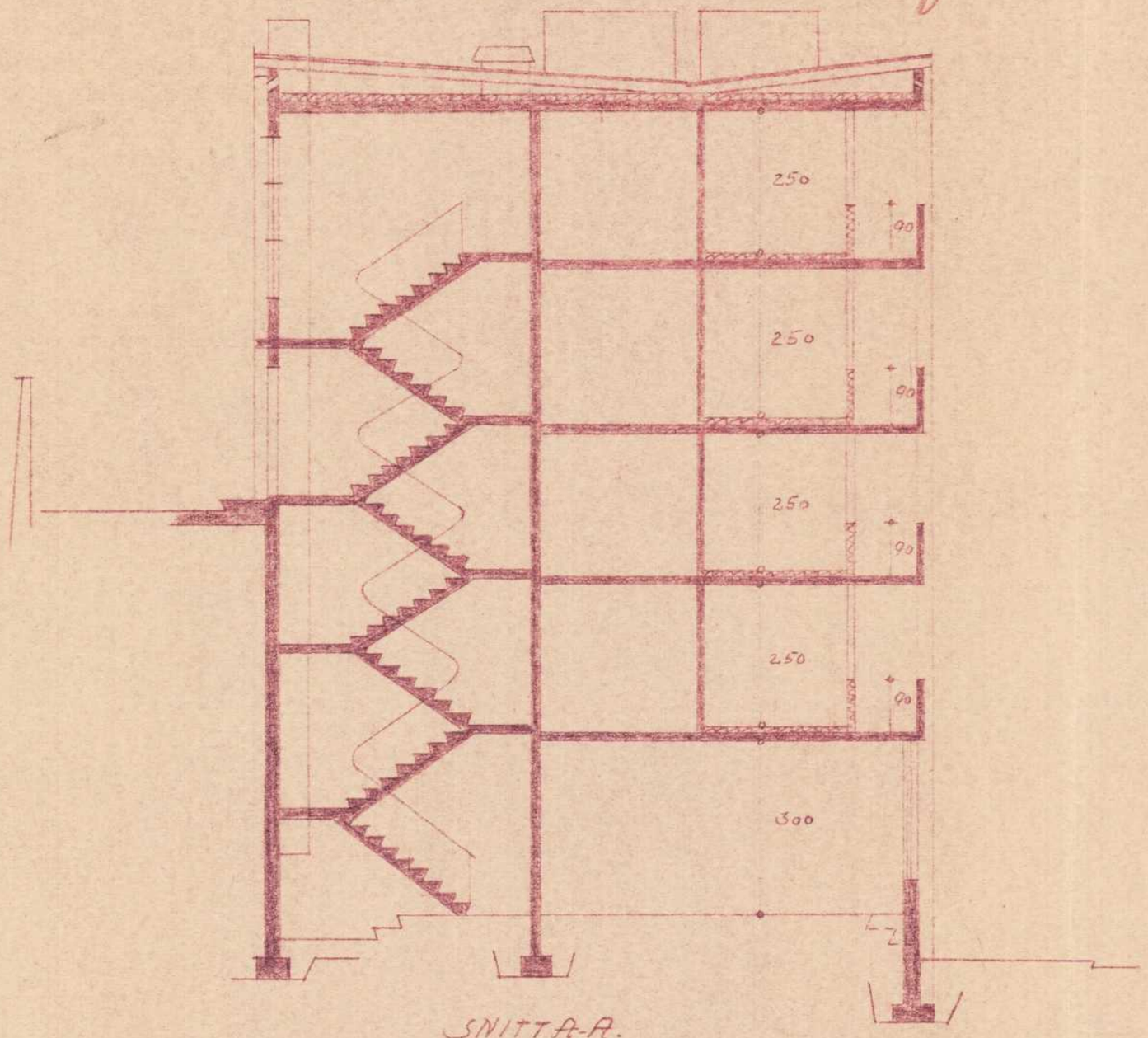
Lars Roger Lundanes
fagleder

B.L.2.

FOR ÅLESUND B.B.L. A/L Å-BO
NØRVEGATA 5 BLOKK A
SNITT A-A M-1:100
ålesund mars 1963
Fumiel Kvadsheim

Ålesund bygningsråd
Jnr. 66/163

7



SNITT A-A.

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo

Kongensgt. 11
Her.

Innflyttingstillatelse - Nørvegt. 5 A.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang I i ovennevnte eiendom.

Bygningssjefen i Ålesund, 28. januar 1965.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo

Kongensgt. 11
Her.

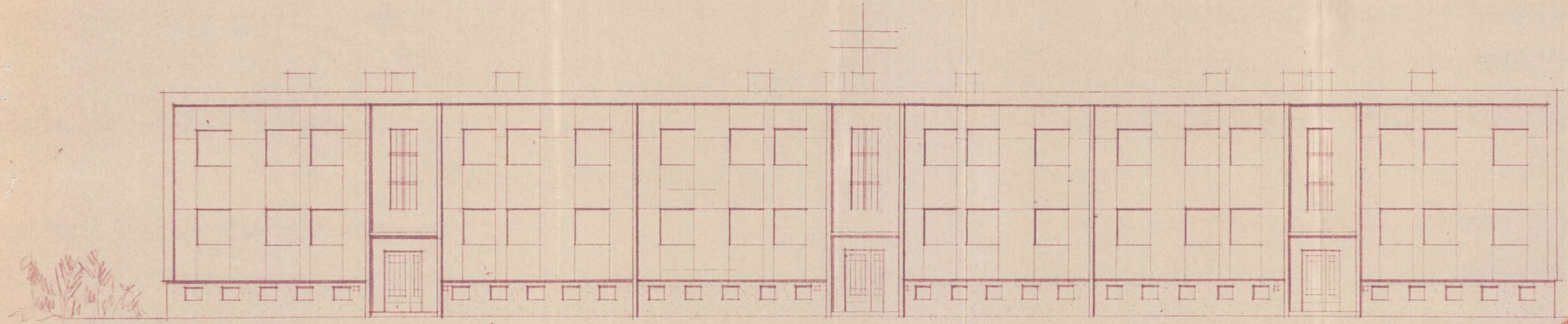
Innflyttingstillatelse - Nørvegt. 5 A.

Det gies herved innflyttingstillatelse for oppgang III i ovenfornevnte eiendom på betingelse av at alt listing og elektrikerarbeid gjøres ferdig, samt resterende ventilklaffer påmonteres.

Bygningssjefen i Ålesund, 18. november 1964.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 240/61 fremlagt i møte.

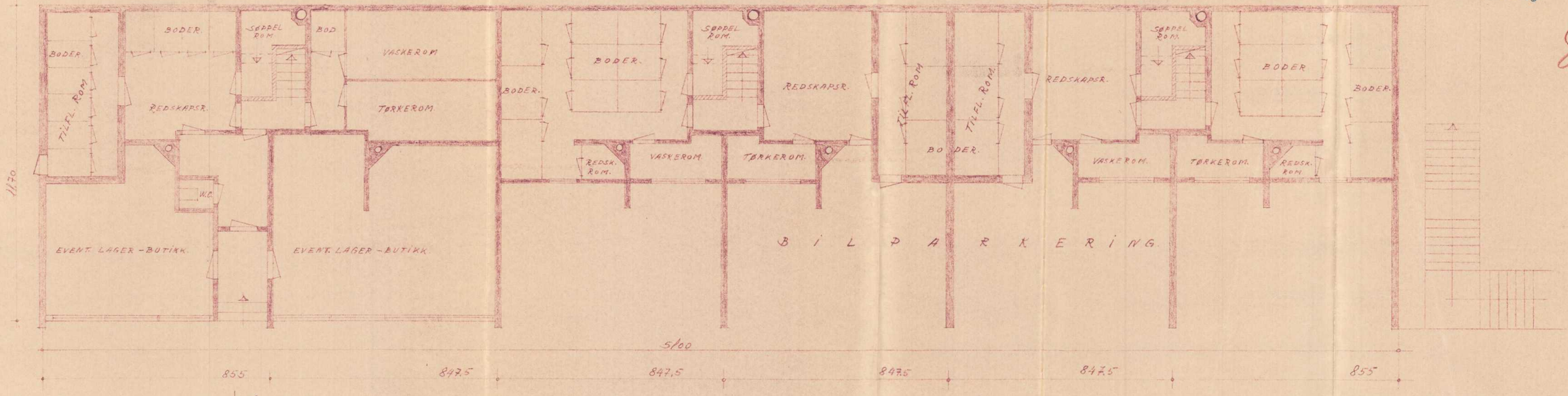
B/L 3

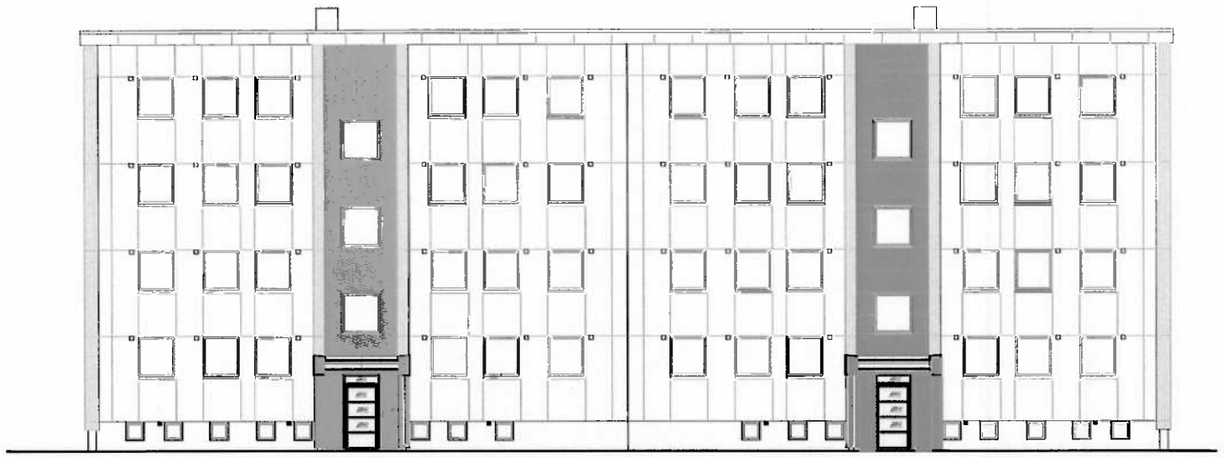
FOR ÅLESUND B.S.L. B/L Å-30
NØRVEGIA 5 BLOKK A
FASADE MOT NORD M. 1:100
Ålesund i mai 1961

B.1 FOR ÅLESUND B.B.L. A/L Å-BO.
NØRVEGATA 5 BLOKK A.
GRUNNPLAN M=1:100
Ålesund i mars 1963 Hanna Ordøy

Ålesund bygningsråd
Jnr. 66/63

8



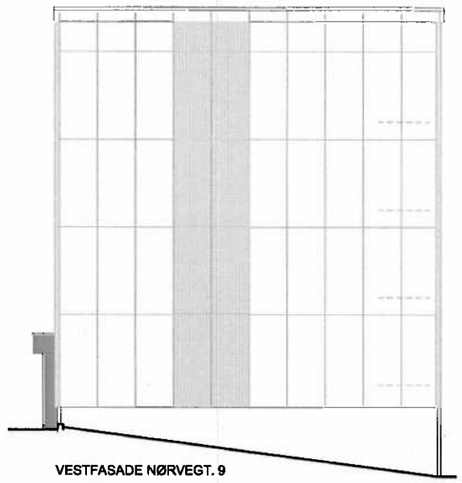


grønn grå

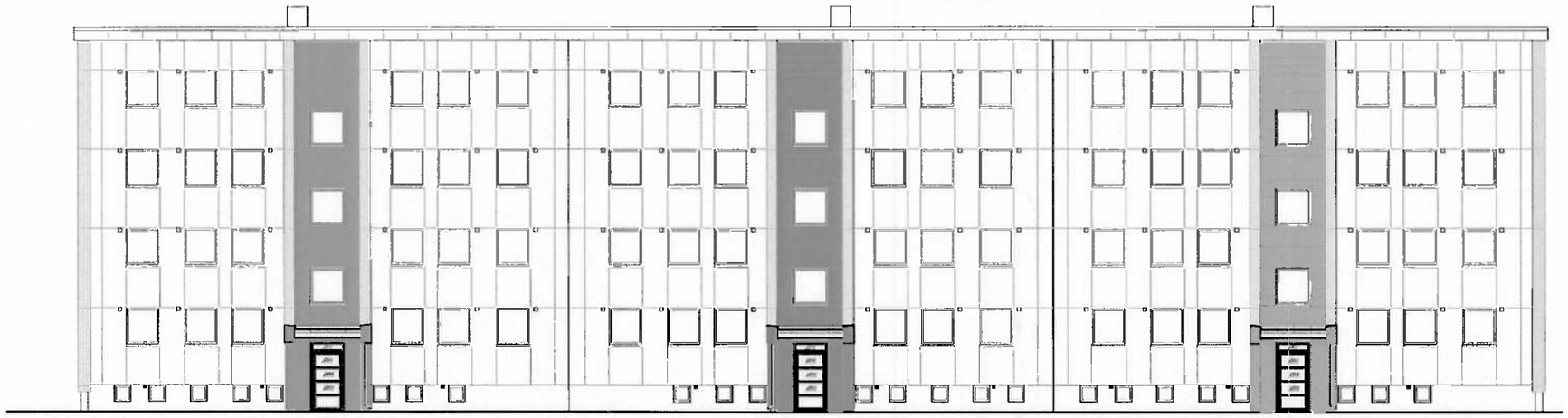
NORDFASADE NØRVEGT. 9

hovedfarge på fasader		hvit, matt
innganger/trapperom:		
# 9b		grønn
# 9a		grå
# 7c		blågrønn
# 7b		grønngrå
# 7a		blågrågrønn
# 5c		isblå/sølvblå
# 5b		blågrå
# 5a		blå
felt på gavlveggene		lysegrått, matt

alle farger: blank/høyglans

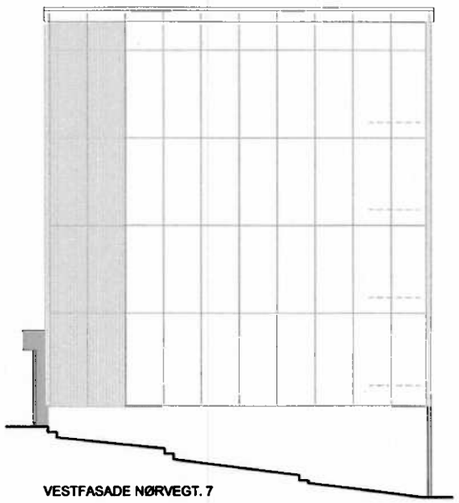


VESTFASADE NØRVEGT. 9

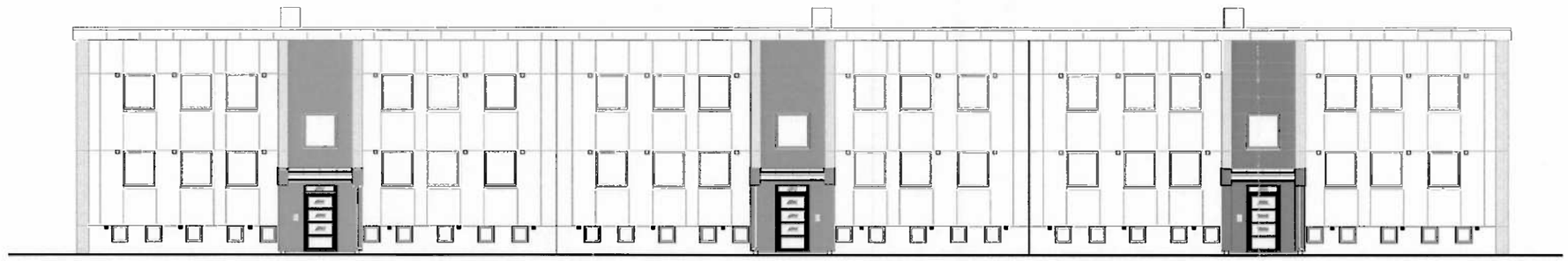


blågrønn grønngrå blågrågrønn

NORDFASADE NØRVEGT. 7

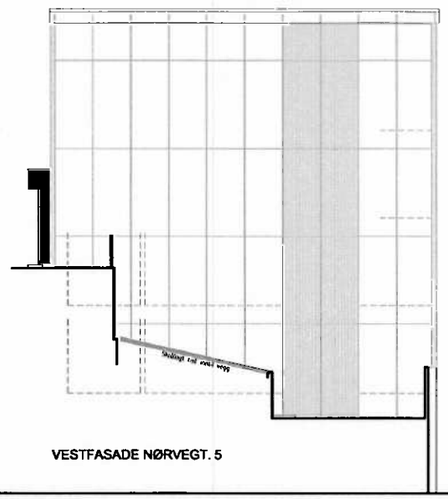


VESTFASADE NØRVEGT. 7



isblå/sølvblå blågrå blå

NORDFASADE NØRVEGT. 5



VESTFASADE NØRVEGT. 5

Vinduskarmer, farge:
hvit PVC

Hovedfarge fasadeplater
SN 8013 - S 1002-G50Y (M)

Fasadeparti	STENI-farge - NCS-kode:	
"gavlskygger"	SN 8003 - S 2000-N	(M)
# 9b grønn	SN 5010 - S 4010-G10Y	(HG)
# 9a grå	SN 8672 - S 4502-Y	(HG)
# 7c blågrønn	SN 8671 - S 3502-Y	(HG)
# 7b grønngrå	SN 8672 - S 3502-G	(HG)
# 7a blågrå(grønn)	SN 6510 - S 2005-B20G	(HG)
# 5c isblå/sølvblå	SN 6520 - S 3020-B10G	(HG)
# 5b blågrå	SN 8651 - S 3502-B	(HG)
# 5a blå	SN 7020 - S 5010-R90B	(HG)

REV	DATO	SPESIFIKASJON
A	11.06.12	FASADEREHABILITERING

MÅL: 1:200 A3 TEGN.: JL /JEJ KTR:.....

UTFØRENDE ARKITEKTER
RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGG
PROSJEKTERINGSLEDELSE

ART arkitekter og ingeniører AS

LANGELANDSV.17, 6010 ÅLESUND
T: 70 15 24 80 www.a-r-t.no

TILTAKSHAVER
BORETTSLAGET
NØRVEGT. 5 AL
PROSJEKT
REHABILITERING FASADER

TEGNINGSSTATUS
ARBEIDSTEGNING
TEGNINGEN VISER
FASADER NØRVEGT. 5, 7 OG 9

FORELØPIG TEGNING:
FIL: 2313-490-A

TEGN NR: 2313-490-A

B.1. FOR ÅLESUND B.B.L. A/L Å-BO.
NØRVEGATA 5 BLOKK A.
PLAN AV 1. 2. ETG SAMT GRUNNPLAN M=1:100
Ålesund i mai 1961

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 243/61. fremlagt i møte.
ÅLESUNDS BRANDSTYRE
JNR. 2761 S.N. NR. 1

LEIEAREAL 77.1 M²

A

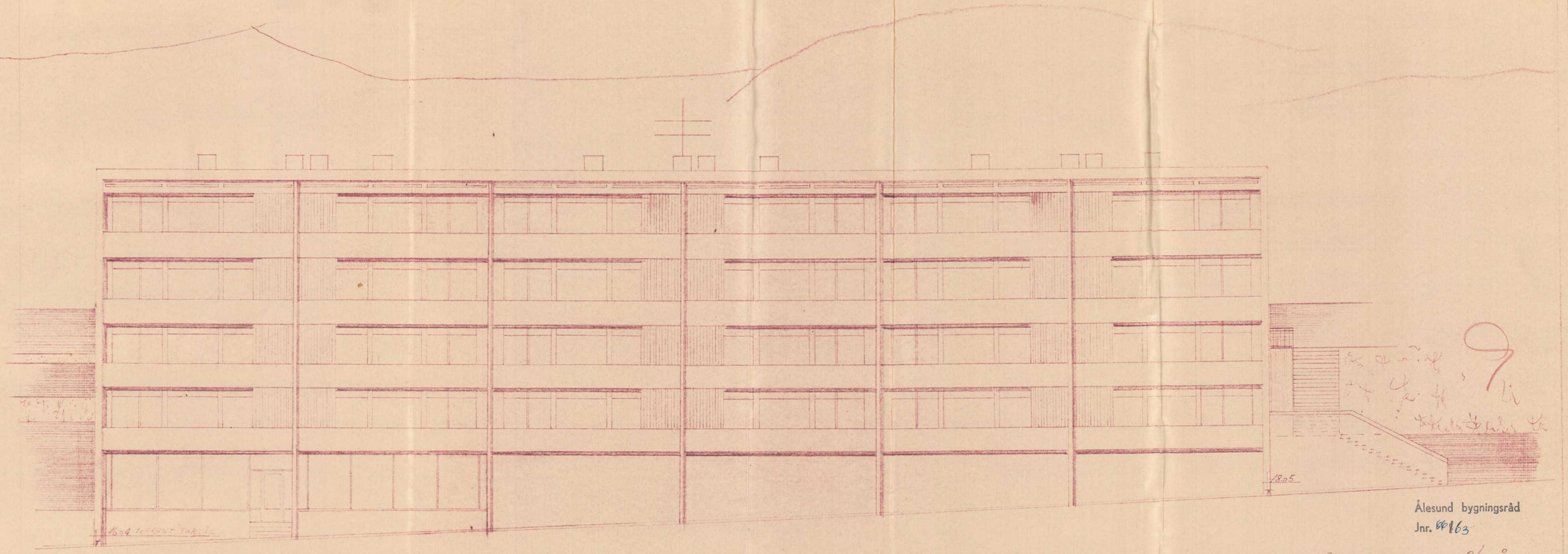
SOVEROM GRL 9.6 M² LFL 10 M²
SOVEROM GRL 8.1 M² LFL 10 M²
SOVEROM GRL 8.1 M² LFL 10 M²
SK.
ENTRE
GARD
LYD TAK
VASKE ROM
BAD
KM.
WC
STUE GFL GR. 28 M² LFL. 3.7 M²
KJØKKEN GFL 7.8 M² LFL 10 M²
BALKONG
TØRKE PL 3.3 S
40.

HAT BODER
GANG
TØRKEROM
VASKER
HAT BODER
GANG
SOVENISTE
STUE GFL. 33.0 M² LFL. 3.7 M²
ENTRE
BAD
KJØKKEN GFL 7.8 M² LFL 10 M²

1:36
1:11. Bratt
2:16
SØPPEL-ROM.
BED BODER
KLÆBODER

3. og 2. ETASJE.
1. ETASJE.
GRUNNPLAN

855
847.5
847.5
847.5
847.5
855
5100



Ålesund bygningsråd
Jnr. 66163

BL 4

FOR ÅLESUND B.B.L A/L Å-BO
NORVEGATA 5 BLOKK A
FASADE MOT SØR M = 1:100
Ålesund i mars 1963.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Nordvest Entrepenør A/S
Borgundv. 63

6021 ÅLESUND

DEL. SAK NR. 443/88

Saksbehandler:
Hansen

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	JH/gh	5. september 1988

GNR. 134 BNR. 210. ADR. NØRVEGT. 5. EIER BORETTSLAGET NØRVEGT. 5 A/L. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BALKONGER.

Viser til Deres søknad datert 3.8.88 vedr. ovennevnte.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 og 2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. Plan- og bygningslovens § 98.

2. Statiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet, kfr. bygge-forskriftenes kap. 14.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og 2 er oppfylt/ foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

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

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Jan Hansen
avd.ing.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

(Kommune)

ÅLESUND

BYGGETILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Nordvest Entreprenør A/S
Borgundvegen 63
6007 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

B.L. Nørvegata 5 A/L
Nørvegata 5
6007 Ålesund

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nørvegt. 5 A-B-C	134	210		

Deres søknad	Dato 03.08.88		
Arbeidets art	Oppføring av balkonger		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Saksbehandler: J. Hansen	Vedtak dato 05.09.88	Saksnr. del.sak 443/88

Merknader

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

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

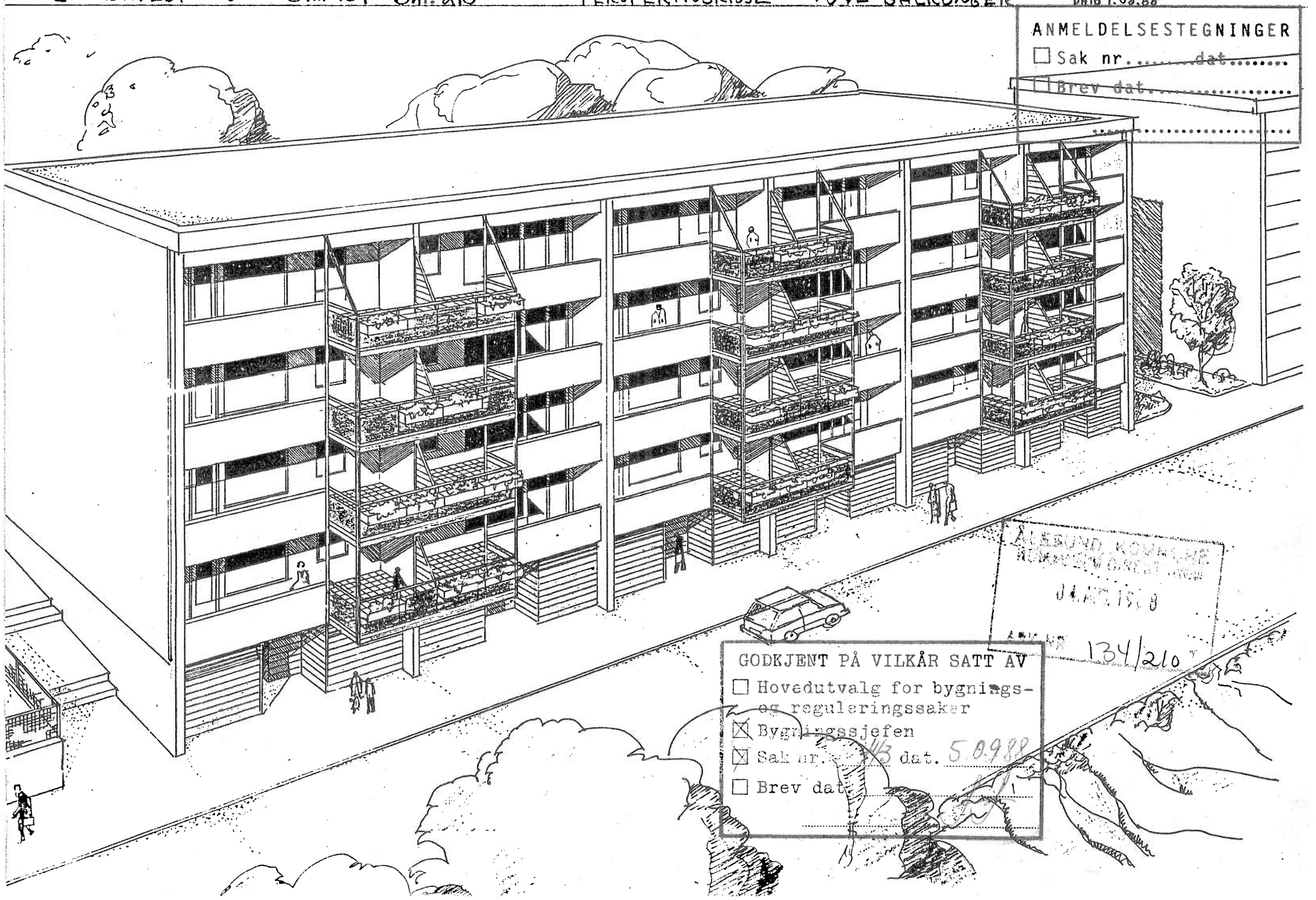
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Ålesund,	29.09.88	Kjell Fjærtoft, bygningssjef / Jan Hansen, avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Per K. Olsen	Brudeholmv. 13, 6013 Ålesund
☐ andre	Arkiv	

B/L NORVEGT 5. Gnr. 134 Bnr. 210 PERSPEKTIVSKISSE NYE BALKONGER DATO 1.08.88



ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. ..... dat. .....
☐ Brev dat. .....
.....

ÅLESUND KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
MOTTATT
ARK NR 134/210

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 113 dat. 5.0988
☐ Brev dat. .....

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest eller innflytningstillatelse (§ 142.1). Før ferdigattest meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143.) Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

ÅLESUNDS BRANDSTYRE
JNR. 2716 SAK NR.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den, 16. okt. 1961. hvor da der ble fattet følgende vedtak:

"Saken oversendes brannstyret til uttalelse. (Adkomst for brannvesenets stigebil.)"

Bygningssjefen i Ålesund den, 17. okt. 1961.

Knut Siem Knudsen.

Jnr. 288/61
KSK/RA
Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd den, 13. nov. 1961., der rådet fattet følgende vedtak:
"Anmeldelsen godkjennes under forutsetningav at brannvesenets bemerkninger av 13. nov. 1961. taes tilfølge."

Bygningssjefen i Ålesund den, 14. nov. 1961.

Knut Siem Knudsen.

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

Nr. 154
Tilsalgs hos Alb. Gjørtz
J. nr. 240/61
288/61

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE
til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. Nörvegata 5 (Blokk A) gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 4 blade tegninger, nemlig:

Planer fasader og snitt.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . ca. 2480 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . 0 «
Nye bygningers areal . . . . . 596.7 «

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1 132.1c.) dept. forskrifter kap. 4 § 1.
Fjell

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)
Drensvann föres til kloakk via drenskum. Kloakk föres til 15" kloakkledn. i Nörvegata via synkekum. Vanntilförsel fra 12" vannledn. i Nörvegata.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)
~~Dekker, söyler og andre bærende konstr. utföres av jernbetong. Statisk beregn. og tegn. for dette sendes senere til bygn.kontrollen.~~

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)
Dekker, söyler og andre bærende konstr. utföres av jernbetong.
Statisk beregn. og tegn. for dette sendes senere til bygn.kontrollen.

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

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

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. 34, 35, 36, 37.)
Ingen

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.)
Takhöyde ca. +32.25. Middelh. mot gate inkl. forst.mur 15.25 m.
Mot nord 8.20 m

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)
Byggelinje mot Nörvegata, 3.0 m tilbake fra gatelinje.

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)
Forstötn.mur forran blokkene i flukt med gatelinje.

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)
Ingen fremspringende balkonger.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)
Ingen trapper har fremspring i gate. Utv. trapper anlegges som vist på tegn. på alle trapper og forstötn.murer skal oppsettes rekkverk m/flettverk.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)
Ingen

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)
Avstand til blokk B mot öst er 25 m.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 26. Grunnmur av jernbetong. Ytter-vegger (sör og nord) av bindingsverk m/ eternittkledn. utv. og gipsonitt innv. Isolasjon 10 cm R.W. platefilt type 2c. Utv. anv kraftpapp og innv. anv. plastfoile. Alt med tette skj. Etg. skillere av jernbetong med tregulv. På gulv over uoppv.rom isoleres med stenull 5-10 cm. På överste dekke, under luftet tak, isol. med 10 cm. stenull med 1 lag kraftpapp m/tette skj. over.

Isolasjon (§ 81.)
1 lag grunnmurpapp på avrettet såle 15 cm. under v.k. kj.gulv.

Takvinkel (§ 72.) Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.)
Fall til innv. takavlöp 3-4° 2 lag papp klebet i varm asfalt.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)
Inspeksjonsluke til tak plasseres i midtre trappegang.
Ingen takstiger eller snefangere.

Heis (§ 94).
Ingen

Dører, porter, vinduer. (Dep. forskr. kap. 32.)
Bredde for dörer ca. 1.30 inkl. bistöt.

Trappehus. (Dep. forskr. kap. 21.)
Vegger og trapper utföres av jernbetong.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 92), (dep. forskr. kap. 26.), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. 3 stk. trappeganger. Bredde 2.5 m. Trappe-bredde 1.10 m. Opptr. ca. 18 cm, inntr. ca. 27 cm.

Antall og størrelse av piper (§§ 101, med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventillasjoner. Dep. forskr. kap. 27, 28, 29, 30.) Centraloppvarming. 6 stk. pipestokker med tversnitt min. 300 cm^2. 18 stk. ildsted. Piper fundamenteres på fjell og stöpes i arm. betong til 1.0 m over tak. 9" x 9" fl. plasseres i kj.Ventillasjons-kanaler av eternitt. Alle ventilasjonskanaler er 100 cm^2. Alle pipe-stokker og ventilasjonsstokker over tak skal isoleres og beslåes.

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag	Areal leiligheter med kjøkken	Enkeltrom
Kjeller.	2.15	a vær a vær	
1ste etg.	2.50	6 a 1 vær a vær	
2den etg.	2.50	6 a 4 vær a vær	
3dje etg.	2.50	6 a 4 vær a vær	
4de etg.		a vær a vær	
Loft		a vær a vær	

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.)
Intet rom til beboelse er under 6 m2 eller med mindre bredde enn 1.80. Alle lysåpn. er större enn 1/10 av gulvflaten.

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr. kap. 5, I, 33.3.)
Alle vinduer og balkongdörer til beboelsesrom utföres dobble. Vindu hengsles horisontalt. Yttervegg isoleres således at k-verde blir omlag 0.35 - 0.40.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)
Anlegges 1. etg. og kjeller. Til hver leilighet 1 stk. matbod, 1 stk. vedbod og 1 stk. klæbod. Vaskerom anlegges også i 12 stk. 4 roms leiligheter.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)
18 stk. vannklosetter m/spylevent. WC er separat.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.
For hver trappegang anlegges söppelnedkast m/söppelrom i kjeller.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 4/10-61

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
eier.

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
Å-BO
anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrsberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.
« dispensasjonsandragende . . . . . «
« tilsyn . . . . . «

Kr.

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**134**	**210**	**0**	**0**	Nørvegata 5A, 6008 ÅLESUND Nørvegata 5B, 6008 ÅLESUND Nørvegata 5C, 6008 ÅLESUND Nørvegata 7A, 6008 ÅLESUND Nørvegata 7B, 6008 ÅLESUND Nørvegata 7C, 6008 ÅLESUND Nørvegata 9A, 6008 ÅLESUND Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	5161.87m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1508 1504240	Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg med tilstøtende områder, ny reg. m/best (24.8.1976)	Blokkbebyggelse	5048.18m^2
	1508 1504240	Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg med tilstøtende områder, ny reg. m/best (24.8.1976)	Kjørevei	113.69m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE OMKRING NY INNFARTSVEG BUHOLMSUNDET - SØRNESET

§ 1.

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

I. Byggeområder.
- Villamessig bebyggelse
- Konsentrert boligbebyggelse
- Industri
- Almennyttig formål
- Offentlig bebyggelse

II. Trafikkområder.
- Kjøreveg
- Gangveg, fortau
- Småbåthavn

III. Friområder.
- Park, turveg, lek

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggebedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser etter at de har trådt i kraft.

§ 3.

Unntak frå disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 5.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

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

§ 9.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for utkjøring til offentlig veg. Den ubebygde del av tomta må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 10.

Eksisterende trebestand, steingjerder o,l, på tomten bør bevares og skal vises i byggemelding. Endringer kan ikke foretas uten bygningsrådets godkjenning.

I. BYGGEOMRÅDER

Villamessig bebyggelse (BV)

§ 11.

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer (frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus, atriumshus etc.) med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ligge mellom U=0,1 og U=0,25.

§ 12.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgruppe.

Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal vise bygningers plassering, hustype, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

§ 13.

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Utføres garasjer og parkeringsplasser som fellesanlegg, tillates 1 overdekket bilplass pluss ½ oppstillingsplass for bil pr. leilighet.

§ 14.

Sandlekeplasser for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst en sandlekeplass på ca. 100 m2 pr. 20 leiligheter, og den bør utstyres med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.

KONSULENTER BOLIGBEBYGGELSE (BK)

§ 15.

I områdene kan oppføres boligbebyggelse med inntil det etasjetall som er vist i reguleringsplanen. Hvor fallende terreng tilsier det, kan det i tillegg tillates innredet underetasjer. Utnyttelsesgrad skal ligge mellom U=0,4 og U=0,8.

§ 16.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgrupper.

Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal vise bygningers plassering, hustype, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

§ 17.

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass pluss ½ bil-oppstillingsplass pr. leilighet.

§ 18.

Sandlekeplasser for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst en sandlekeplass på ca. 100 m2 pr. 20 leiligheter, og den bør utstyres med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.

Almennyttig formål. (A)

§ 19.

Innenfor planområdet ligger et område disponert til hybelhjem/ sommerhotell. Området utbygges i samsvar med fylkesmannens stadfesting av 24.10.74.

Industri. (I)

§ 20.

Bebyggelsen skal nyttes for industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha en mest mulig regelmessig form.

Utnyttelsesgrad og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4, og gesimshøyde 12,5 meter.

§ 21.

Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

§ 22.

Arealet utenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.

§ 23.

Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

§ 24.

I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan tillate innredet for vaktmesterbolig o.l.

Offentlig bebyggelse. (O)

§ 25.

Bebyggelsen skal nyttes til offentlig formål. Gesimshøyde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg for de enkelte områder. Etasjetall må ikke overstige 4, og gesimshøyde 12.5 meter.

§ 26.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 27.

Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

III. FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek (F)

§ 28.

Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

§ 29.

Bygningsrådet kan, - etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Stadfestet i Molde 24.8.76.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
Hytte		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Drikkevann
		Småbåthavn
		Badeplass
NFFF		Område for natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv
	NFFFA	Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, og akvakulturområde
		Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Faresoner

H310	Ras- og skredfare
H320	Flomfare
H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
H390	Annen fare

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingsoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/ håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak		DATO	SIGN.
Revisjon A		25.02.2016	
Revisjon B		12.09.2016	
Revisjon C		12.12.2016	
Revisjon D		16.02.2017	
Revisjon E	Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommuneplanen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)	30.08.2021	
Revisjon F	Fjerning av båndleggingssoner for regulering etter pbl (H710) pga. at rettsvirkningen falt bort 4 år etter kommunedelplanen ble vedtatt.	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsetting av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egengodkjenning	Bystyret	019/17	09.03.2017	

UTARBEIDET AV:

Virksomhet Plan og bygning

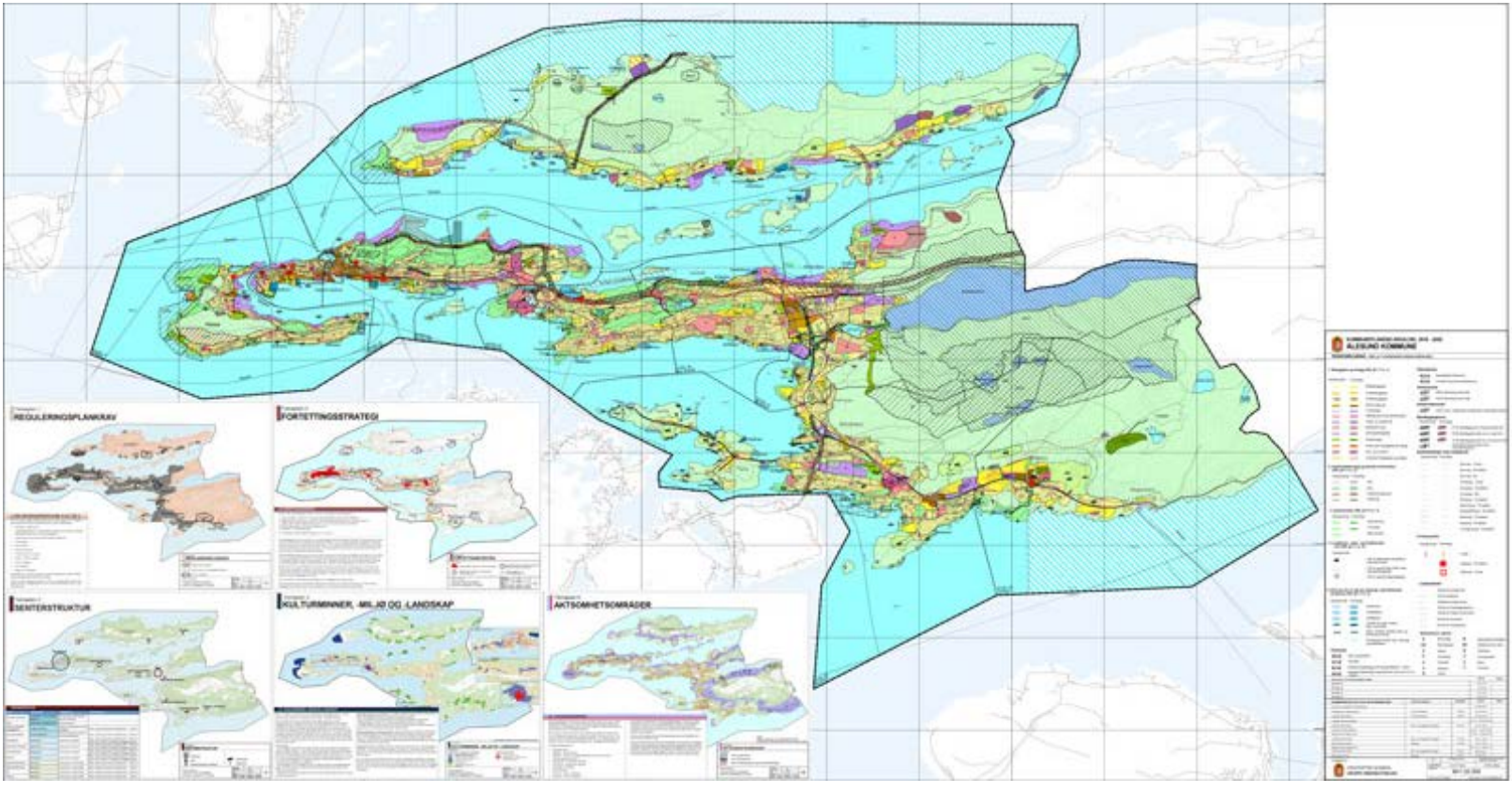
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUERT/ DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
Målestokk: M=1:20 000		Revisjon: F

UTM sone 32 / Euref89) **Papirkvalitet: Jet Set JSO24/90 g m2**

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

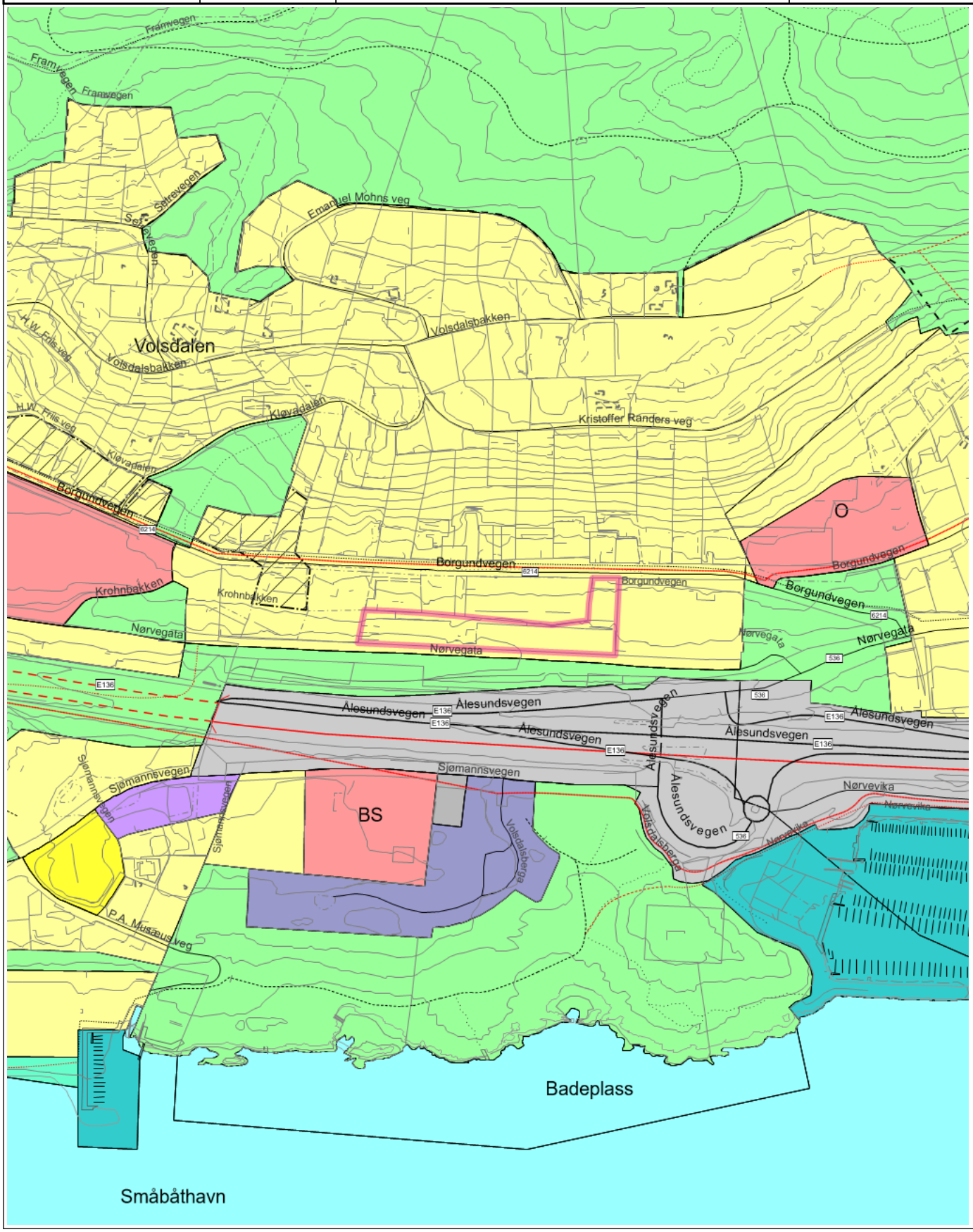
- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegata 5C 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

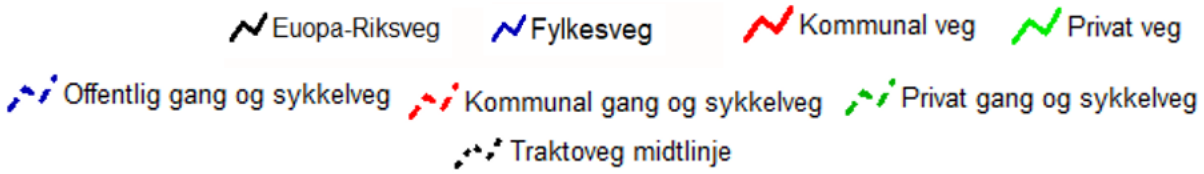
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

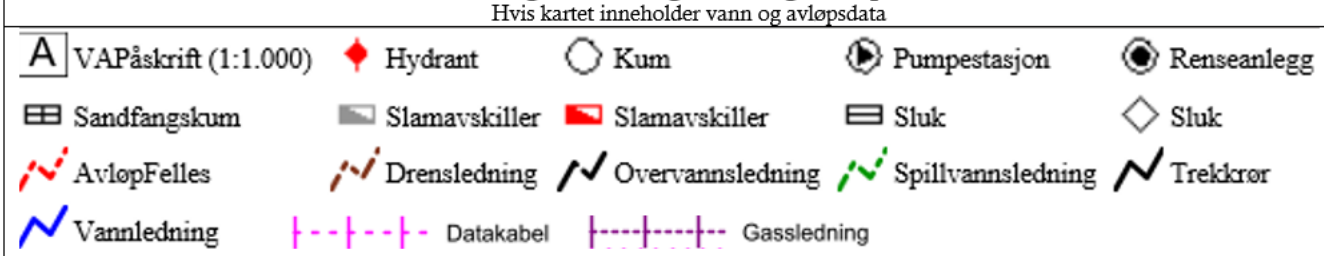
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

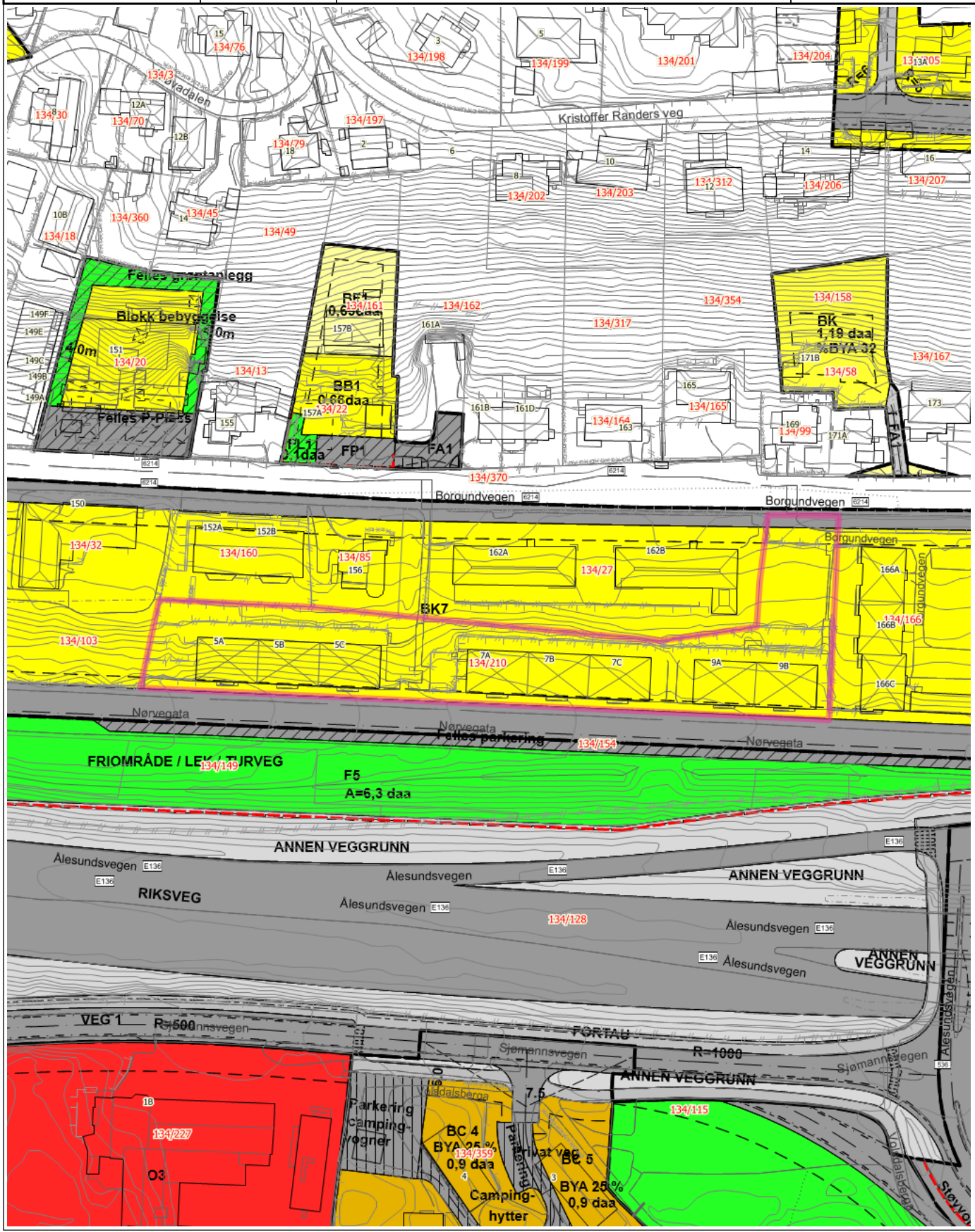
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegata 5C 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Ålesund kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn.

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Sti

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Hekk

MurFrittstående

MurLoddrett

Gjerde

Frittstående mur

Loddrett mur

Voll

Annet vegareal avgrensning

Vegbom

Vegdekkekant

Vegdekkekant på bru

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Regulert støyskjerm

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert kjørefelt

Regulert fotgjengerfelt

Regulert støyskjerm

Måle- og avstandslinje

Byggeområde

Boligområde

Frittliggende småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Offentlig bebyggelse

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Offentlig friområde

Privat veg

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal

Felles grøntareal

Frisikt

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

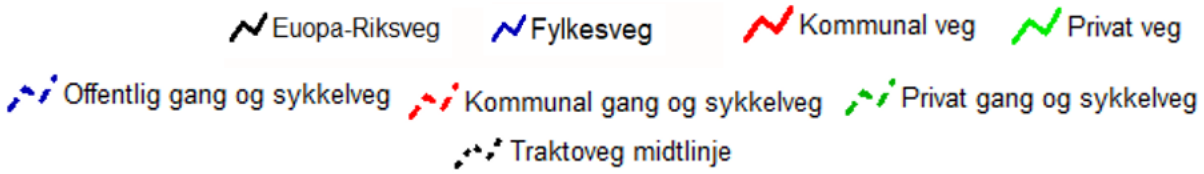
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Kjøreveg

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

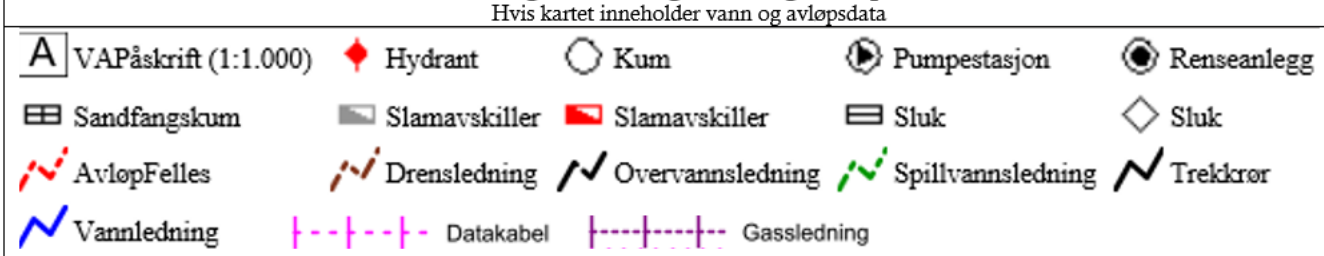
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

enova

Energiattest



Adresse **Nørvegata 5C, 6008 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **05.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277709**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178947397**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **210**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 303 kWh**



Nørvegata 5C, 6008 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nørvegata 5C, 6008 ÅLESUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.