PROAKTIV

Oppussingsobjekt med 3 soverom, veranda og utsikt

Sørvendt og gode solforhold



NØRVEGATA 9B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

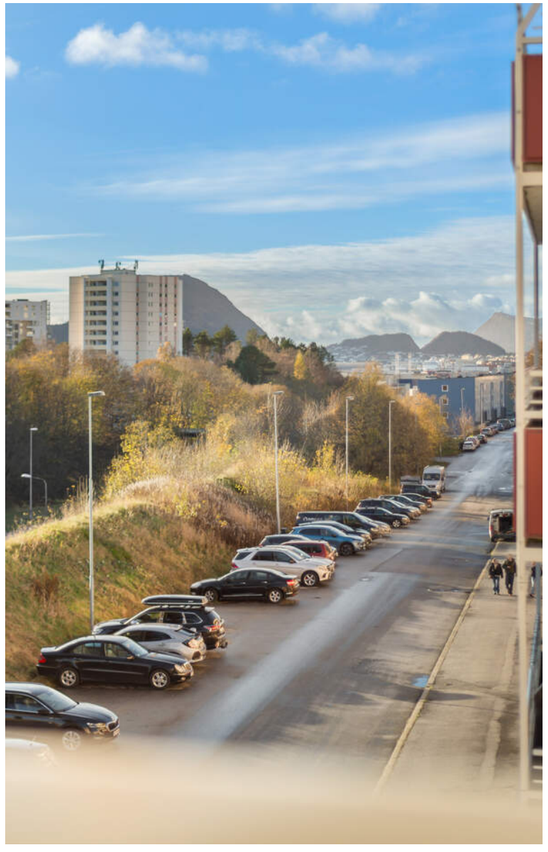
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 134, bnr. 210, andelsnr. 4, org.nummer 953968053 i BORETTSLAGET A/L NØRVEG 5

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 274.235,-

Totalpris: 2.484.625,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 5/3

BRA: 82 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er ikke egne parkeringsplasser på eiendommen, men gode muligheter for parkering langs gaten i området. Borettslaget har også garasjer som tildeles etter boansiennitet.

Tomt: 5161.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.654,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag felleslån, kommunale avgifter/eiendomsskatt, TV/bredbånd, bygningsforsikring (ikke innbo), drift- og vedlikehold, forretningsførsel, strøm fellesarealer m.m.
Det er vedtatt en økning i månedlige felleskostnader på 5% fra 01.01.2027.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
16 Boligen i bilder
32 Plantegninger
34 Kjerneinformasjon
42 Vedlegg
132 Budskjema

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

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

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

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Oppussingsobjekt med 3 soverom, nydelig utsikt og gode solforhold. Attraktiv beliggenhet og veldrevet borettslag.

La oss kalle en spade for en spade; Denne leiligheten trenger full renovering innvendig. Her er det bare å brette opp ermene, og sette i gang. Men med behov for renovering følger også muligheter, muligheten til å lage drømmeleiligheten, akkurat slik du vil ha den. Her bor man i et veldrevet borettslag og med fine fellesarealer. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med lysinnslipp fra både sør og nord, har deilig veranda med gode solforhold og flott utsikt.

Rett utenfor har du parkeringsmuligheter, og like bortenfor har du butikker i flertall. Sør for eiendommen finnes badeområde på Volsdalsberga, og det er under tjue minutter å gå til bysentrum. Nord for eiendommen er det buss som tar deg til NTNU, NMK, byen og Moa.

Velkommen til visning!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



NØRVE

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

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

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

Siden boligene ble oppført i 1964 har det vært lettvint å bo her. Her finnes barneskole rett ved eiendommen, det finnes kirke og det finnes dagligvarebutikker. Under oppveksten har det vært en trygg og behagelig gate hvor man kan styre seg selv i gata, på skolen i helgene eller på vei til Esso for en Daim-is på en solfylt søndag.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Bønørve Linje 1, 4, 11, 12, 21, FB65, 101, 230, 250	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	15 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nørve PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	5 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min

SPORT

Volsdalsberga ballbane Ballspill, sandvolleyball	7 min 0.6 km
Volsdalsberga Ballspill	6 min 0.6 km
Sprek365 Nørve	8 min
Delta Aktivt	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nørvegata	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

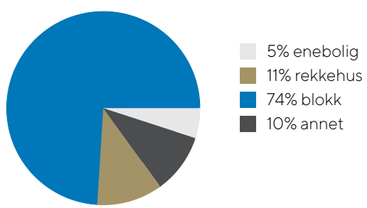
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

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

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

BOLIGMASSE





Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boligbebyggelse og butikker.

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

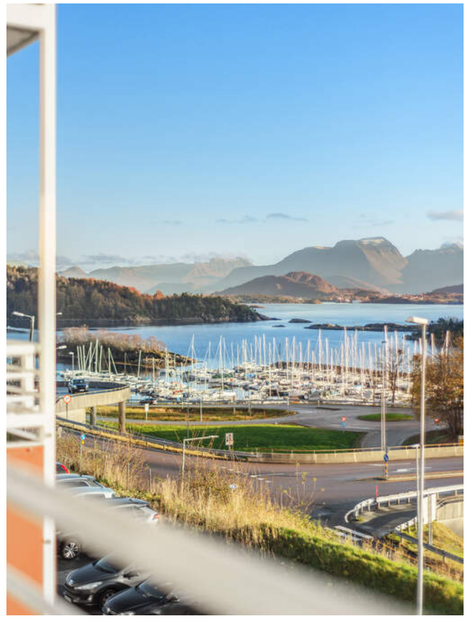
Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 0.6 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	5 min 2.4 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	17 min 1.5 km

BARNEHAGER

Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	14 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.3 km





VELKOMMEN TIL NØRVEGATA 9B

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

Parkering
Det er ikke egne parkeringsplasser på eiendommen, men gode muligheter for parkering langs gaten i området. Borettslaget har også garasjer som tildeles etter boansiennitet. Søknad om dette sendes skriftlig til styret. Det kommer oppslag på tavlene i oppgangene når garasje er ledig. Det er montert infrastruktur for elbillading i alle garasjer.

Tomtestørrelse
5 161,90 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er skrånende, sørvendt. Eiendommen er opparbeidet med støttemurer, støpte trapper og støpt dekke på terrenget. Det er asfaltert fotau langs Nørvegata mot sør. Øvrig areal er beplantet med gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1964. Bygningen 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 2012/13. Felles avløpsrør ble fornyet i 2025. Det elektriske anlegget i leiligheten har vært oppgradert med nye automatsikringer i senere tid. Himlingen over badet og toalettet på toalettrommet ble fornyet i fbm. rørfornying i 2025.

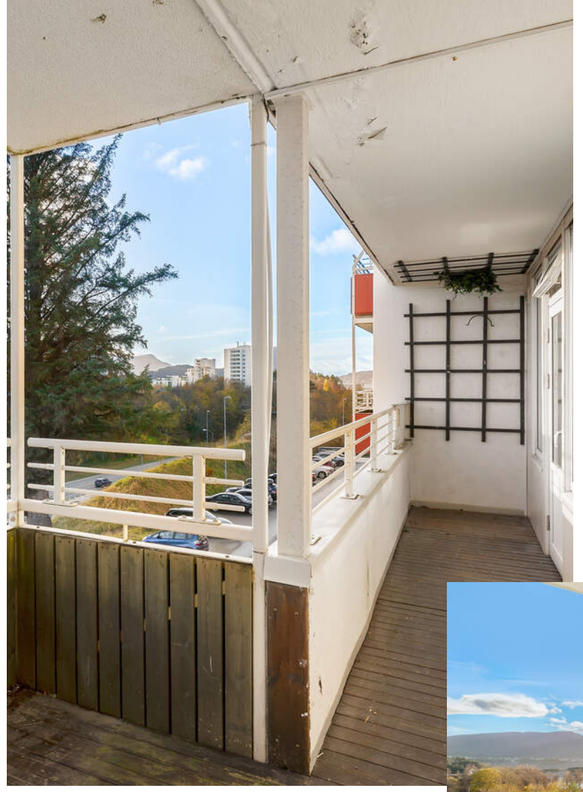
Boligblokken går over fem plan med kjeller og fire boligetasjer. Den er oppført i mur og betongkonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater. Det er verandaer foran leilighetene mot sør. Flatt tak tekket med banevare, papp eller PVC-folie.

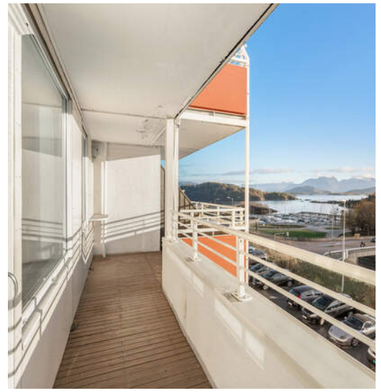
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

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

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

Det er registrert totalt 6 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.









Boligen har fått følgende TG3:
- Vaskerom, generell: Vaskerom, i stor grad fra 1964. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr. 100.000-200.000,-.
- Vaskerom, overflater gulv: Plastfliser på gulvet. Målt fall til sluk i overkant av 1:100. Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.
- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Eldre jern/soilsluk i gulvet. Tettesjikt av plastflier på gulvet, malte plater og malt betong på veggene. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran dørene ble målt til ca. 80 mm. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.

- Bad, generell: Bad, i stor grad fra 1964. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr. 200.000-300.000,-.
- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Tettesjikt av vinylbelegg på gulvet. Tettesjikt av maling, dels ukjent tettesjikt bak fliser, på veggene. Jern/soilsluk av eldre type i gulvet. Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventingen til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.
- Kjøkken, avtrekk: Naturlig avtrekk over tak fra kjøkkenet. Det er manglende eller defekt avtrekk. Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er løs maling og fuktmerker i himlingen over en del av verandaen.
- Innvendige overflater, gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendige overflater, vegger og himling: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendige dører: Dørene er gamle og slitte.
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Overflatene på vegger og himling er generelt slitte.
- Vaskerom, ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilentilasjon (naturlig ventilasjon).
- Bad, overflater vegger og himling: Veggflatene er gamle og slitte. Det er ikke fliser på veggen bak badekaret.

- Bad, ventilasjon: Det er kun oppdriftsventilering (naturlig ventilasjon).
- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje.
- Toalettrom, avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig avløpsrør: Støpejernrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsrørene i leiligheten er gamle og derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvansntanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber
- Stoppekran for vann på toalettrommet
- Synlige avløpsrør av plast, stål og jern/soil
- Felles avløpsrør av soul, med nye rødstrømper
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i vegger
- Naturlig avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Automatsikringer
- Røykvarslerer og håndslukker
- Porttelefoni med døråpner
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

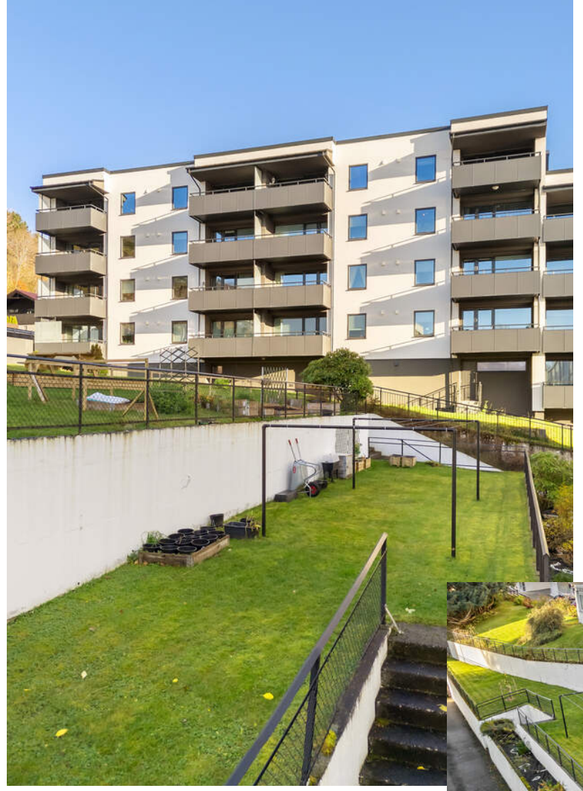
Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 4. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæringsskjemaet er fylt ut av to fullmektigs som ikke selv har bebodd leiligheten. De svarer følgende i egenerklæringsskjemaet:

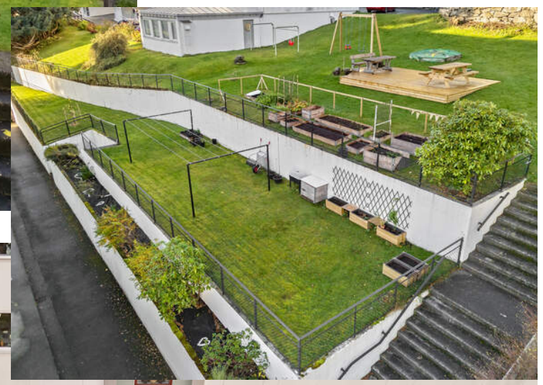
1.2: Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Sommeren 2025 ble alle avløpsrør rørfornyet i hele bygget av Olimb. Også nytt tak på badet og nytt klosett på toalettet. Dette ble utført av faglært (Olimb). Henvend dere til OBOS for dokumentasjon.

13.1: Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, borettslag.











VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og toalettrom.

I tillegg er det tre boder i kjeller som tilhører denne leiligheten.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 12 kvm

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

Standard
Dette er en 4-roms andelsleilighet beliggende i et populært og veldrevet borettslag på Nørve. Leiligheten har store, luftige rom, og har en svært god planløsning med effektiv utnyttelse av arealet - det vil være naturlig å slå ned veggene mellom bad, wc og vaskerom, for å lage et større og mer funksjonelt bad.

Ellers fremstår leiligheten i stor grad som fra byggeåret. Våtrom og kjøkken er utdatert og må fornyes. Vannrør og sluk står foran utskifting. Innvendige overflater har også sett sine bedre dager, og bør fornyes i sin helhet.
Velkommen til visning - husk påmelding!

Oppvarming
Leiligheten varmes opp gjennom ildsted i stuen, og ellers elektrisitet.

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

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

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





LEILIGHETEN

Paktisk planløsning.



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

Modernisering og påkostninger
1998 - Byttet entredørene
2004 - Fornyet fasade sør med etterisolering, nye fasadeplater, nye vinduer og nye verandadører
2013 - Fornyet fasade nord og gavlvegger. Etterisolering, nye fasadeplater og nye vinduer.
2025 - Fornyet felles avløpsrør i hele bygget, i regi av borettslaget





MYE NATURLIG LYS

De store vindusflatene mot sør gir rikelig med naturlig lysinnslipp.





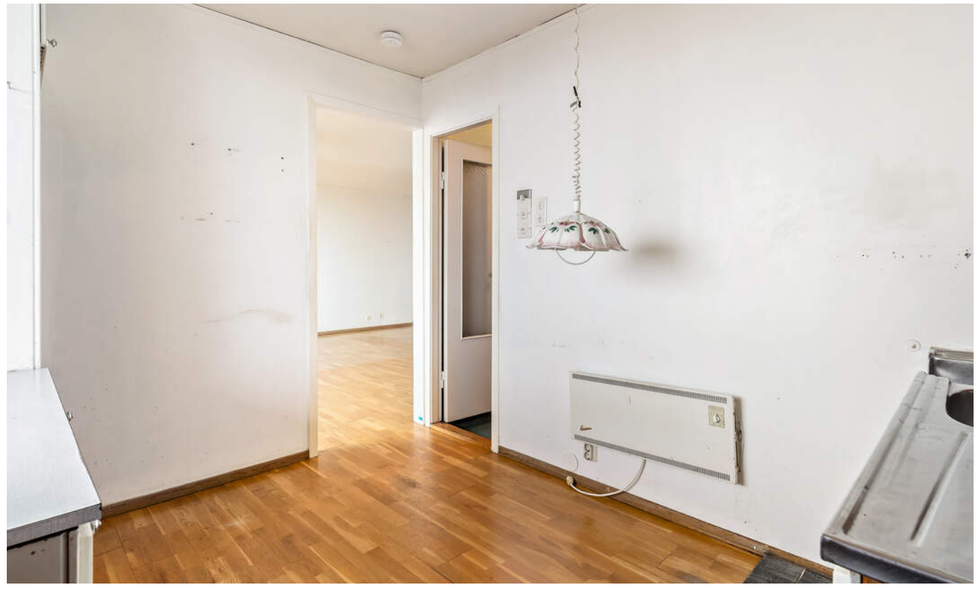


KJØKKEN

Innredningen har malte fronter, laminert benkeplate og benkebeslag av rustfritt stål. Her er det plass for komfyr og kjøl-/fryseskap.



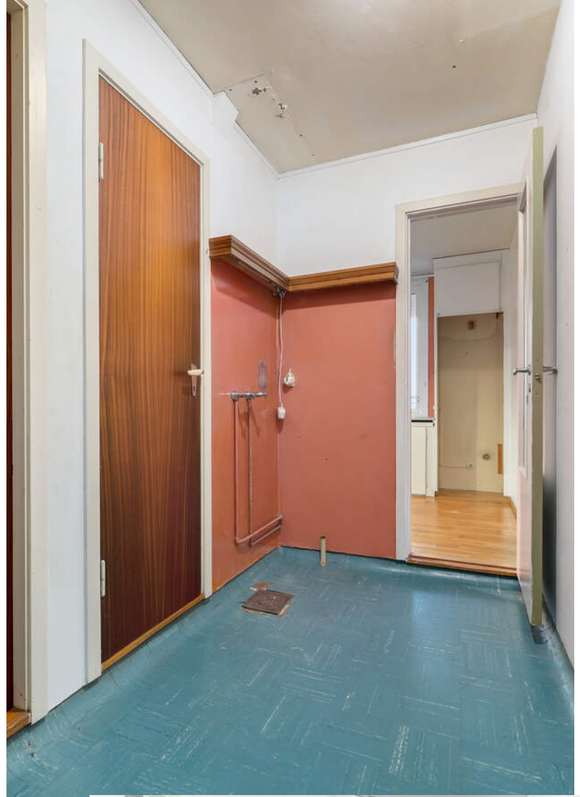














GANG OG TOALETTROM

Mellomgangen har dør inn til toalettrommet og badet, og en dør direkte inn til kjøkkenet.













PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
5 161,90 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er skrånende, sørvendt. Eiendommen er opparbeidet med støttemurer, støpte trapper og støpt dekke på terrenget. Det er asfaltert fotau langs Nørvegata mot sør. Øvrig areal er beplantet med gressplen.

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Borettslaget har hatt 13 styremøter i 2025. Det har blant annet blitt ferdigstilt rørfornyingen, byttet forsikringsselskap og flyttet lån.

De fremtidige planene fra årsberetningen fra 2025 var å ruste opp og rydde tilfluktsrom i blokk 5, klarlegge hvem som har varmtvannsbereder på kjøkkenet og om de har lekkasjestopper montert, vurdere ny leverandør av TV og bredbånd, innhente priser på ny forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd
5.654,-

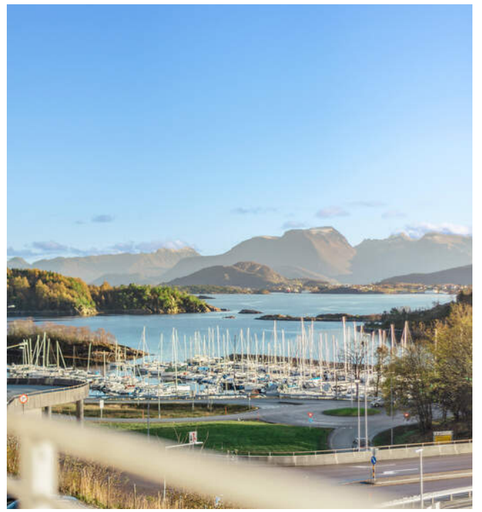
Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag felleslån, kommunale avgifter/eiendomsskatt, TV/bredbånd, bygningsforsikring (ikke innbo), drift- og vedlikehold, forretningsførsel, strøm fellesarealer m.m.

Det er vedtatt en økning i månedlige felleskostnader på 5% fra 01.01.2027.

Andel fellesgjeld
274.235,- per torsdag, 5. november 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser
Lån 1:
Bank: Dnb Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 5,20 % flytende rente
Restsaldo: 6.442.591,28,-
Innfrielsesdato: 01.03.2039

Lån 2:
Bank: Dnb Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 5,20 % flytende rente
Restsaldo: 3.882.886,98,-
Innfrielsesdato: 01.02.2050



Lån 3:
Bank: Sparebanken Møre
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 5,54 % flytende rente
Restsaldo: 5.706.519,-
Innfrielsesdato: 01.02.2039

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4.178.043,-
Driftsutgifter til sammen kr. 8.330.999,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 4.869.053,-
I forhold til budsjett utgjør dette en negativ differanse på kr. 706.053,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. - 11.418.381,-.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS, og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

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

Dyrehold
Dyrehold er 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.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer 7378113

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
735.351,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.941.405,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Oppføring av blokkene:
Det foreligger godkjent bygningsanmeldelse datert 14.11.1961, med tilhørende godkjente tegninger fra samme år. Det foreligger videre ferdigattest datert 16.06.1964 for den opprinnelige oppføringen av bygningen. Den opprinnelige oppføringen anses dermed dokumentert godkjent og avsluttet i henhold til datidens regelverk.

Oppføring av balkonger:
Det ble i 1988 gitt byggetillatelse for oppføring av balkonger, med tilhørende godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Byggetillatelsen dokumenterer at tiltaket ble godkjent av kommunen, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene ble ferdigstilt i samsvar med tillatelsen, eller at byggesaken ble formelt avsluttet. Manglende ferdigattest alene innebærer ikke at balkongene er ulovlig oppført, men det foreligger en viss usikkerhet knyttet til den formelle avslutningen av byggesaken.
Siden tillatelsen er fra 1988, gjelder overgangsreglene for eldre byggesaker. Det utstedes ikke ferdigattest i dag for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke automatisk at den opprinnelige mangelen på dokumentasjon er uten betydning.

Rehabilitering av vegger:
I 2012 ble det gitt igangsettingstillatelse for rehabilitering av nordvegg og gavlvegger, med tilhørende tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Igangsettingstillatelsen dokumenterer at kommunen har gitt tillatelse til å starte arbeidene, men dokumenterer ikke i seg selv at arbeidene er ferdigstilt i samsvar med tillatelsen, eller at byggesaken er formelt avsluttet. Det foreligger derfor en usikkerhet knyttet til den formelle ferdigstillelsen av tiltaket. Manglende ferdigattest innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er utført ulovlig eller at det foreligger byggtekniske mangler. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar eiendommen med den usikkerhet som følger av dette.

Balkongene og rehabiliteringen av fasadene gjelder bygningens felles bygningsmasse. Eventuell videre oppfølging overfor kommunen, herunder innhenting av ytterligere dokumentasjon eller avklaring av byggesakenes status, vil måtte vurderes av borettslaget gjennom dets styre. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon på formell avslutning av de nevnte byggesakene.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 14. november 1961

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

1508/134/210:
08.10.1959 - Dokumentnr: 901188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:134 Bnr:115

01.01.2020 - Dokumentnr: 9391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:134 Bnr:210

01.01.2024 - Dokumentnr: 917052 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:134 Bnr:210

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse i "Reg plan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg med tilstøtende områder" og kjørevei fra 1976 med tilhørende bestemmelser.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

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

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

Grunnboksdato
Torsdag, 5. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 200 000,00 (Prisantydning)

274 235,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 474 235,00 (Kontraktsum totalt)
274 235,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 474 235,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 475 325,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 484 625,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

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

Eier
Finn Lausund

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

Dato salgsoppgave
11.11.2026

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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

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

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

Dato salgsoppgave
12.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fire roms leilighet
Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 134, bnr. 210
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1790 **Eiendomsverdi ref nr:** AV3522

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

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

Norsk takst

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

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

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

Young AS

Rapportansvarlig

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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

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

Bygningen 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 2012 / 2013.
Felles avløpsrør ble fornyet i 2025.

Det elektriske anlegget i leiligheten har vært oppgradert med nye automatsikringer i senere tid.
Himlingen over badet og toalettet på wc rommet ble fornyet i fbm rørfornying i 2025.

Innvendig fremstår leiligheten i stor grad som fra byggeåret.
Våtrom og kjøkken er utdatert og må fornyes.
Vannrør og sluk står foran utskifting.
Innvendige overflater er slitte og bør fornyes i sin helhet.
Deler av el - anlegget bør fornyes, ved oppussing bør en del oppgraderinger påregnes.
Leliligheten er generelt slitt og står foran omfattende oppussing.

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

Fire 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 banevare, papp eller pvc folie.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og gulvbord av furu på gulvene
Tapet og malt tapet på veggene.
Malt betong i himlingene
Murksteinspipe fra byggeåret.
Brannmur og vedovn av eldre type i stuen.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, finerte dørblad.
Enkelte dører er malt.
Blyglass i døren mellom vindfang og gang

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har plastfliser på gulvet, malte plater og malt betong på veggene
Opplegg for vaskemaskin
Vaskerommet har naturlig avtrekk over tak

Badet har vinylbelegg på gulvet, tapetserte, malte vegger med brystning av fliser.
Servant på veggen.
Badekar.
Badet har naturlig avtrekk over tak

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Benkebeslag av rustfritt stål med oppvaskkum og skyllekum.
Plass for komfyr og kjøl / fryseskap.
Naturlig avtrekk over tak fra kjøkkenet

SPESIALROM Gå til side

Wc rommet har plastfliser på gulvet, malt tapet på veggene.
Gulvmontert wc.
Servant på veggen.
Naturlig avtrekk fra wc rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber
Stoppekran for vann på wc rommet
Synlige avløpsrør av plast, stål og jern / soil i leiligheten.
Felles avløpsrør er av soil, med nye rørstrømper.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Naturlig avtrekk over tak fra bad, wc og vaskerom
Varmtvannstank ca 200 liter på veggen over badekaret
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperommet.
Røykvarslere og håndslukker
Porttelefon med døråpner.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fire roms leilighet

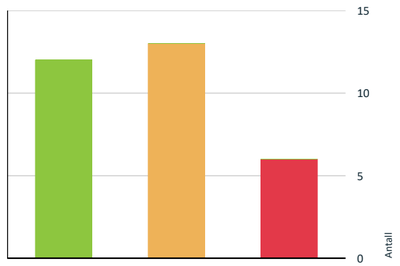
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

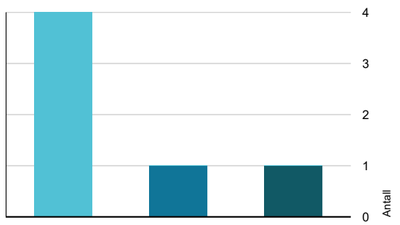
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fire roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 3 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

FIRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten er lite tidsmessig med forholdsvis enkel standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt. Selve leiligheten er slitt og står foran oppussing.

Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Byttet entredørene
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
2025	Modernisering	Fornyet felles avløpsrør i hele bygget, i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av pvc og isolerglass fra 2004 og 2012

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Fra 1998.
Verandadøren har karmer og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass. Fra 2004.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

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

Vurdering av avvik:
• Det er løs maling og fuktmerker i himlingen over en del av verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan tyde på fuktgjennomtrenging fra verandadekket over. Dersom dette pågår over tid kan det føre til rustsprenging i dekket.

Det er løs maling og fuktmerker i himlingen over en del av verandaen. Dette kan tyde på fuktgjennomtrenging fra verandadekket over. Dersom dette pågår over tid kan det føre til rustsprenging i dekket. Forholdet bør tas opp med styret i borettslaget da dette vil være et felles anliggende.



Det er løs maling og fuktmerker i himlingen over en del av verandaen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett, laminat og gulvbord av furu på gulvene

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Gulvflatene er generelt slitte.
Hakk, striper og misfarging. En del av parketten ved kjøkkeninnredningen er ødelagt.
Det er påvist knirk i gulvet ved døren mellom gang og vindfang.
Gulvene står foran utskifting.
Ved utskifting av gulv bør undergulvet samtidig kontrollers for knirk, evt etterskrues.

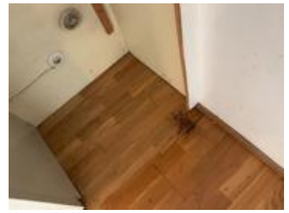


Slitt parkett, stue

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Flekk på parketten, kjøkken



Ødelagt parkett ved innredningen på kjøkkenet

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Tapet og malt tapet på veggene.
Malt betong i himlingene

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er en del slitasje på veggflater.
Himlingene er skjoldet, det har trolig vært røykt inne i leiligheten over tid.
Alle innvendige overflater står foran flikking og maling.



Slitasje vegg, her ved dørkarm mot kjøkken



Avrevet tapet i soverom

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille av betong med oppforet treguly.
Målt høydeforskjell inntil 20 mm gjennom hele rommet, i stuen

Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger på byggets 4 plan over bakkenivå.
Radonmåling er derfor lite relevant, og er ikke utført.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe fra byggeåret.
Brannmur og vedovn av eldre type i stuen.



Vedovn av eldre type på stuen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, finerte dørblad.
Enkelte dører er malt.
Blyglass i døren mellom vindfang og gang

Vurdering av avvik:
• Dørene er gamle og slitte

Konsekvens/tiltak
• De innvendige dørene står foran utskifting

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

De innvendige dørene er fra byggeåret, gamle og slitte, og står foran utskifting

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen

VÅTROM

3 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom, i stor grad fra 1964.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er av eldre dato og er oppført iht tidligere regelverk.
Grunnet alder er rommets vanntette funksjon i dag usikker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater og malt betong på veggene, malt betong i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Overflatene på vegger og himling er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene står foran fornying

Overflatene på vegger og himling er generelt slitte og står foran fornying



Sår og løs maling i himlingen



En del slitasje på vegger

3 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Plastfliser på gulvet.
Målt fall til sluk i overkant av 1:100

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegget er utslitt, deler av belegget har løsnet.
Gulvet står foran fornying.

Plastfliser fra ca 1964 kan inneholde asbest.
Det anbefales prøvetaking før gulvbelegget evt rives.

Kostnad for fornying er estimert i sjekkpunkt "generell" og er derfor satt til laveste interval her, inntil 20 000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utslitt gulvbelegg med delvis løse og sprukne plastfliser

3 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Eldre jern/ soilsluk i gulvet.
Tettesjikt av plastflier på gulvet, malte plater og malt betong på veggene.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran dørene ble målt til ca 80 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Gulvbelegget, og overgangen mellom gulvbelegg og sluk, er ikke vanntett.
Veggflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktbestandighet i våtrom.
Både sluk og tettesjikt må fornyes i sin helhet.

Kostnad for fornying er estimert i sjekkpunkt "generell" og er derfor satt til laveste interval her, inntil 20 000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Jernsluk av eldre type. Gulvbelegget er ikke vanntett

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk over tak

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom for mer effektiv utlufting.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken. Målt i bunnsvill bak plass for vaskemaskin med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad, i stor grad fra 1964.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

er av eldre dato og er oppført iht tidligere regelverk.
Grunnet alder er rommets vanntette funksjon i dag usikker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Tapetserte, malte vegger med brystning av fliser. Av eldre dato.
Malte trefiberplater i himlingen, fra 2025

Vurdering av avvik:
• Veggflatene er gamle og slitte. Det er ikke fliser på veggen bak badekaret

Konsekvens/tiltak
• Badet står foran fornying

Veggflatene er generelt gamle og slitte. Det er ikke fliser på veggen bak badekaret.
Overflatene står foran fornying



Det er ikke flislagt bad badekaret

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Vinylbelegg på gulvet.
Målt fall til sluk ca 1:50.

3 ETASJE > BAD

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Tettesjikt av vinylbelegg på gulvet.
Tettesjikt av maling, dels ukjent tettesjikt bak fliser, på veggene.
Jern / soilsluk av eldre type i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Gulvbelegget er ikke klemt mot sluken, sluken er av eldre type og har ikke klemring.
Det er utettheter ved hjørner på gulvbelegget, gulvet er ikke vanntett.
Veggflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktbestandighet i våtrom.
Både sluk og tettesjikt må fornyes i sin helhet.
Badet bør ikke brukes med dagnes tilstand.

Kostnad for fornying er estimert i sjekkpunkt "generell" og er derfor satt til laveste interval her, inntil 20 000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre jernsluk i gulvet. Ikke tett mellom gulvbelegg og sluk



Ikke synlig membran mellom flisene og gulvbelegget



Utetthet ved rørgjennomføring i vegg

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Utettheter i gulvbelegget, ved hjørnene

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Servant på veggen.
Badekar.



Servant



Badekar

3 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Badet har naturlig avtrekk over tak

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom for mer effektiv utlufting.

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken.
Målt i bunnsvill bak badekaret med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen er i stor grad fra byggeåret.
Malte fronter og laminert benkeplate.
Benkebeslag av rustfritt stål med oppvaskkum og skyllekum.
Plass for komfyr og kjøl / fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har en del slitasje

Konsekvens/tiltak
• Innredningen står foran utskifting.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, har en del slitasje og nærmer seg tid for utskifting

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Naturlig avtrekk over tak fra kjøkkenet

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Ventilator må monteres

Det bør monteres avtrekksvifte over komfyren

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Plastfliser på gulvet.
Malt tapet på veggene.

Plastfliser fra ca 1964 kan inneholde asbest.
Det anbefales prøvetaking før gulvbelegget evt rives.

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert wc.
Servant på veggen.

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig avtrekk fra wc rommet

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Naturlig avtrekk fra wc rom var normalt i byggeåret.
Naturlig avtrekk gir begrenset luftgjennomstrømning og oppfyller ikke dagens krav.
For å få TG 1 eller 0 iht NS 3600 må det etableres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber
Stoppekran fort vann på wc rommet

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene er av eldre dato.
Rørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte vannrør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Stoppekran for vann på wc rommet

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast, stål og jern / soil i leiligheten.
Felles avløpsrør er av soil, med nye rørstrømper.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsrørene i leiligheten er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Felles avløpsrør er nylig fornyet, i flg styreleder helt frem til sluken på badene.
Avløpsrørene inne i leiligheten er av varierende materiale og har varierende alder, men alle rørene bør påregnes utskiftet i løpet av kort tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Naturlig avtrekk over tak fra bad, wc og vaskerom

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank ca 200 liter på veggen over badekaret

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Varmtvannstanken fungerte på befaringsdagen, men feil og skader kan oppstå plutselig på eldre tanker



Varmtvannstank

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperommet.
El anlegget har vært fornyet med nye automatsikringer etter 2011.
Nøyaktig tidspunkt er ikke kjent.
Siste el - kontroll ble utført 12.03.2020.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Store deler av el - anlegget er fra byggeåret, ca 52 år gammelt.
Det anbefales derfor en gjennomgang med el - fagmann.
Dersom leiligheten skal fornyes, må det påregnes både fornying og oppgradering av el - anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Site el - kontroll i 2020



Kursfortegnelse

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/77 m²

Fire roms leilighet: Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Vaskerom, Bad, Toalettrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 450 000

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		**2 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	37 404
Fradrag for andel felles gjeld	-	285 779
Konklusjon markedsverdi		**2 200 000**

Markedsvurdering

Tre roms borettsleilighet med behov for fornying, 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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nørvegata 9B ,6008 ÅLESUND 78 m²	1964	3 sov	14-05-2026	3 200 000	**3 600 000**	280 226	3 880 226	**49 746**
2	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**
3	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**
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	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**
8	Nørvegata 7B ,6008 ÅLESUND 78 m²	1964	2 sov	30-09-2025	2 450 000	**2 450 000**	265 886	2 715 886	**34 819**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Fire roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Fire roms leilighet	Kr.		**2 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 450 000**

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

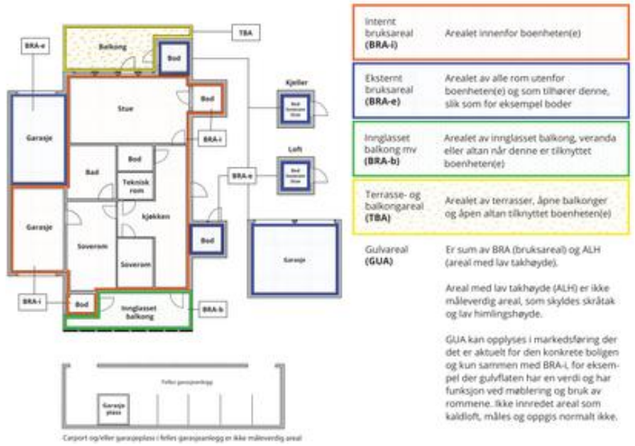
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Fire 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	77			77	12
Kjeller		5		5	
SUM	**77**	**5**			**12**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, toalettrom		
Kjeller		Tre boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	134	210		0	5161.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nørvegata 9B

Hjemmelshaver
Borettslaget Nørvegata 5 Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/BORETTSLAGET NØRVEGATA 5 AL	953968053	H0302	Obos	Lausund Finn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	15 400	100	37 404 *31.12.2025*	285 779 *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

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til 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 leier ut en del garasjeplasser i underetasjen, som tildeles beboere etter søknad og ansiennitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.09.1964		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.08.1976		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter	02.05.2020		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Nørvegata 9B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 210
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 03.11.2027

Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Leilighet	1400260189

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Anne Marte Lausund (fullmektig) og Unni Ann Lausund (fullmektig)	2011	Ingen boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Anne Marte Lausund) Nei (Unni Ann Lausund) Nei
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	bad og toalett
Hva ble gjort og når?	Sommeren 2025 ble alle avløpsrør rørfornyet i hele bygget av Olimb. Også nytt tak på badet og nytt kloasett på toalettet
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Sommeren 2025 av Olimb. Henvend dere til Obos ansvarlig for dokumentasjon
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Vet ikke

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Vet ikke

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag

Gjensidige

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

enova

Energiattest

D

Adresse	
Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-384285**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178947966**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **210**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
192,65

A↑G D

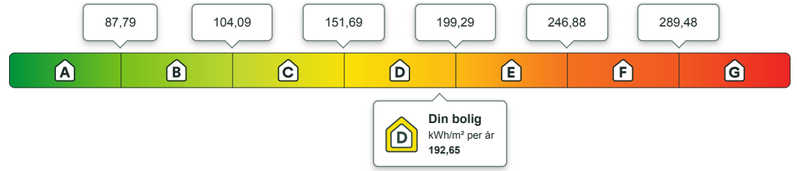
Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 329,37	**186,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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**

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

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 Rølling 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

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

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 hjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må hjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drenalednin er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbelofts fyll.
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). For 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 deres 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 derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den, 16. okt. 1961 hvor de ÅLESUNDS BRANDTYR INN 25/10 SAK NR. 2x der ble fattet følgende vedtak:

"Saken overaendes 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 forutsetning av 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

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensassjonsandragende (§ 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 C) gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte blade tegninger, nemlig:

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

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . ca. 1560 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . 0 "
Nye bygningers areal . . . . . 398.39 "

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 føres til kloakk via drenskum. Kloakk føres til 15" kloakkledn. i Nörvegt. Vanntilførsel fra 12" vannledn. i Nörvegata.

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

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)
Dekker, søyler og andre bærende konstr. utføres 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.)
Takhøyde + 35.52. Middelhøyde mot sör gate 14.55 m. Mot nord 13.30 m.

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

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)
Ingen

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

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)
Ingen

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.)
Fremgår av situasjonsplan.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og hjelkebærende 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. Yttervegger (mot 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. plastfolie. Alt med tette skj. Etg. skillere av jernbetong med tregulv. På gulv over uoppv. rom isoleres med stenull 5-10 cm. På øverste dekke, under luftet tak, isol. med 10 cm. stenull med 1 lag kraftpapp m/tette skj. over.

Isolasjon (§ 81.)
~~1 lag grunnmurpapp på avrettet sålb. 15 cm. under vegg kj. gulv.~~

Takvinker (§ 72.) Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.)
Fall til innv. takavløp 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 östre trappegang.
Ingen taksiger eller snefangere.

Heis (§ 94).
Ingen

Dører, porter, vinduer. (Dep. forskr. kap. 32.) Trappehus. (Dep. forskr. kap. 21.)
Bredde for dörer ca. 1.30 inkl. bistöt. Vegger og trapper utføres 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. Trappebredde 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 cm². 16 ildsted. Piper fundamenteres på fjell og støpes i arm. betong til 1.0 m over tak. 9" x 9" fl. plasseres i kj. Ventillasjonskanaler av eternitt. Alle ventilasjonskanaler er 100 cm². Alle pipestokker og ventillasjonsstokker over tak skal isoleres og beslåes.

	Etasjehøyder ekskl. hjelkelag	Areal leiligheter med kjøkken				Enkeltrom
Kjeller.	ca. 2.35	a	vær	a	vær	
1ste etg.	2.50	4a	4 vær	a	vær	
2den etg.	2.50	4a	4 vær	a	vær	
3dje etg.	2.50	4a	4 vær	a	vær	
4de etg.	2.50	4a	4 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 fig. rom. (Dep. forskr. kap. 5, 1, 33.3.)
Alle vinduer og balkongdörer til beboelsesrom utföres dobble. Vindu hengsles horisontalt. Yttervegg isoleres således at k-verde blir omlag

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.) 0.35 - 0.40.
Anlegges i kjeller. Til hver leilighet 1 stk. matbod, 1 stk. vedbod og 1 stk. klebod. Vaskerom anlegges også i 12 stk. 4 roms leiligheter.

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

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.
Parkeringsplass for biler i kjelleretg.

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

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 4/10-61

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
Anders Bergem
eier.

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
Pr. Arne Innselset
anmelder.

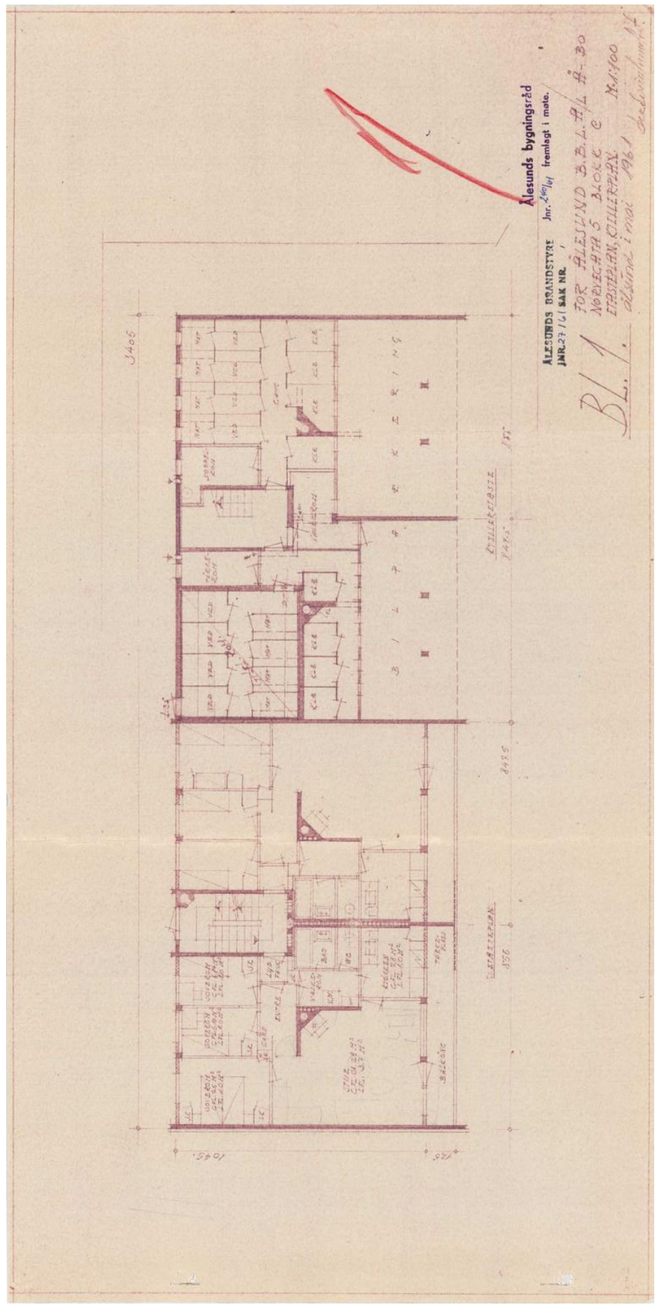
Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrsberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.
" dispensasjonsandragende . . . . . "
" tilsyn . . . . . "

Kr.



Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund boligbyggelag.

anmeldte bygningsarbeide på Hjørneg 5 C.

nemlig: Boligblokk i 4 etg.

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

Aalesund, den 16 6 64. Kim Strandenes

(Kommune)

ÅLESUND

BYGGETILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Nordvest Entreprenør A/S Borgundvegen 63 6007 Ålesund	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

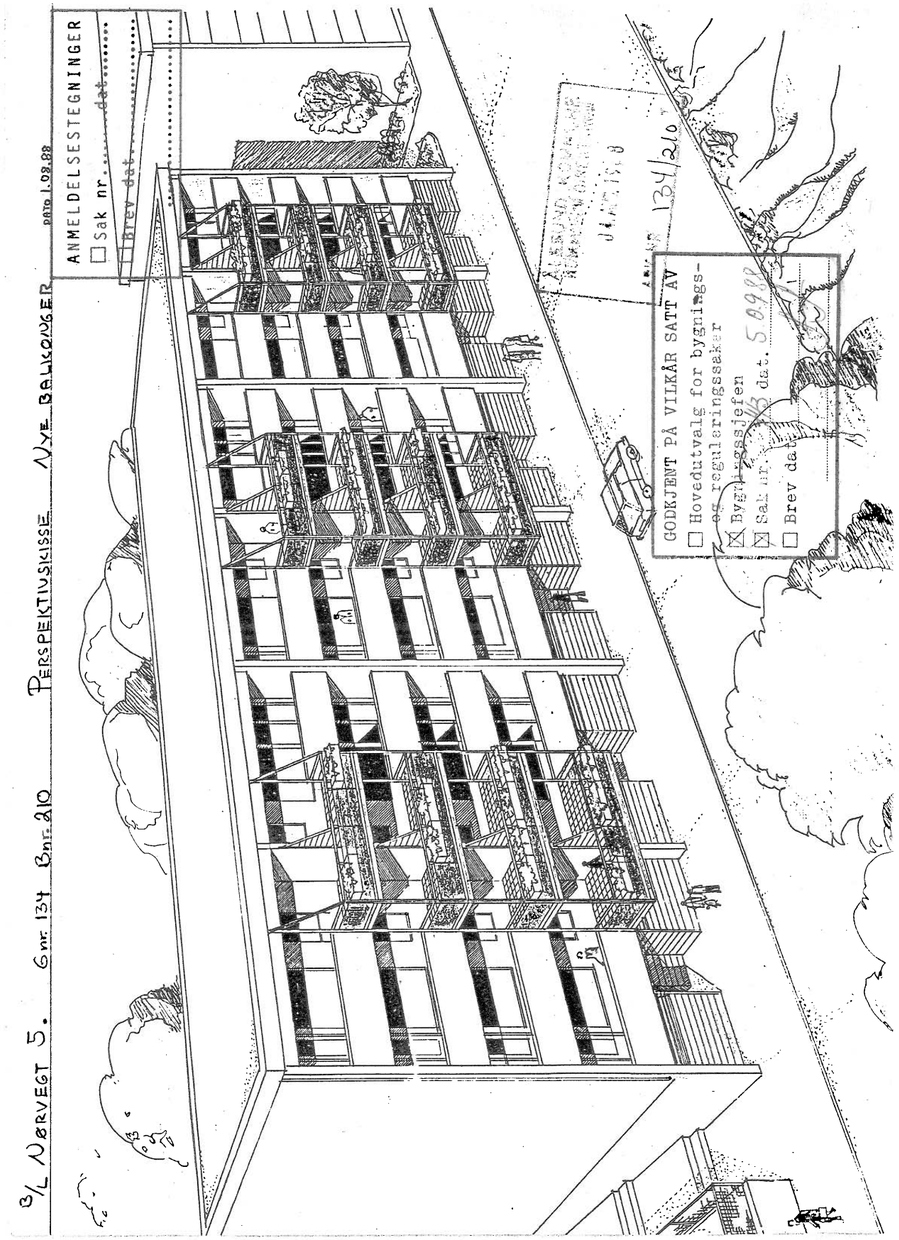
UNDERSKRIFT

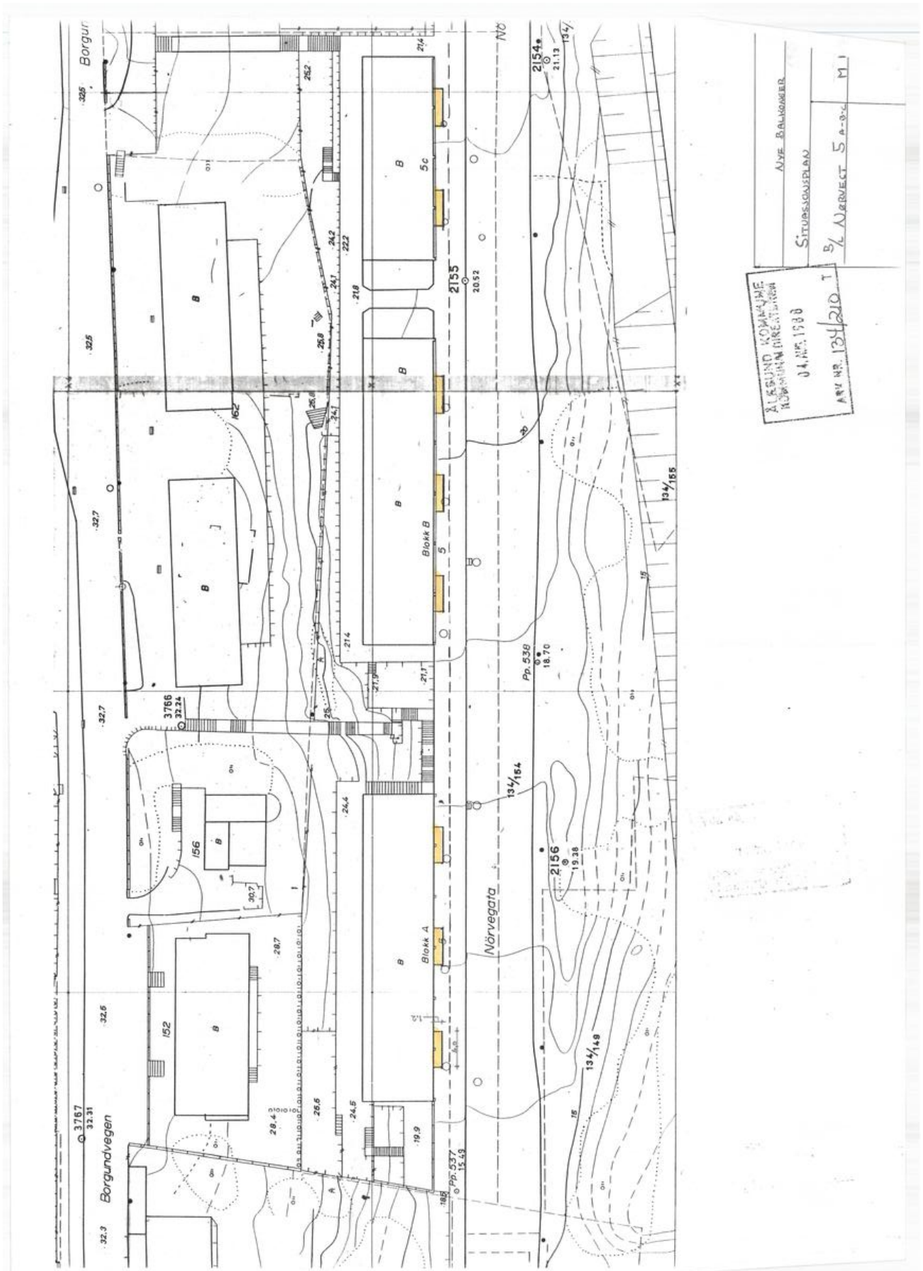
Sted	Dato	Sign./Stempel
Ålesund,	29.09.88	Kjell Fjærtoft, bygningssjef / Jan Hansen, avd.ing.

KOPI SENDT

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

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87 — Kommunenes arkivnøkkel: 511





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.

Del.sak.nr.520/2012 2

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

2

12/JUL/2012

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ART Arkitekter og Ingeiører AS
Langelandsvn. 17

6010 ÅLESUND

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

Deres ref.	Vår ref.		Dato:
	PB/12/5127-5/	134/210	11.07.2012

IGANGSETTINGSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 134 Bnr. 210	Nørvegt.5
Søknad av:	11.06.12	
Tiltakets art:	Rehab.fasader	
Tiltakshaver:	BL Nørvegt.5 AL	
Ansvarlig søker:	ART Arkitekter og ing.AS	
Byggetillatelse:	15.06.12	

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 § 96.

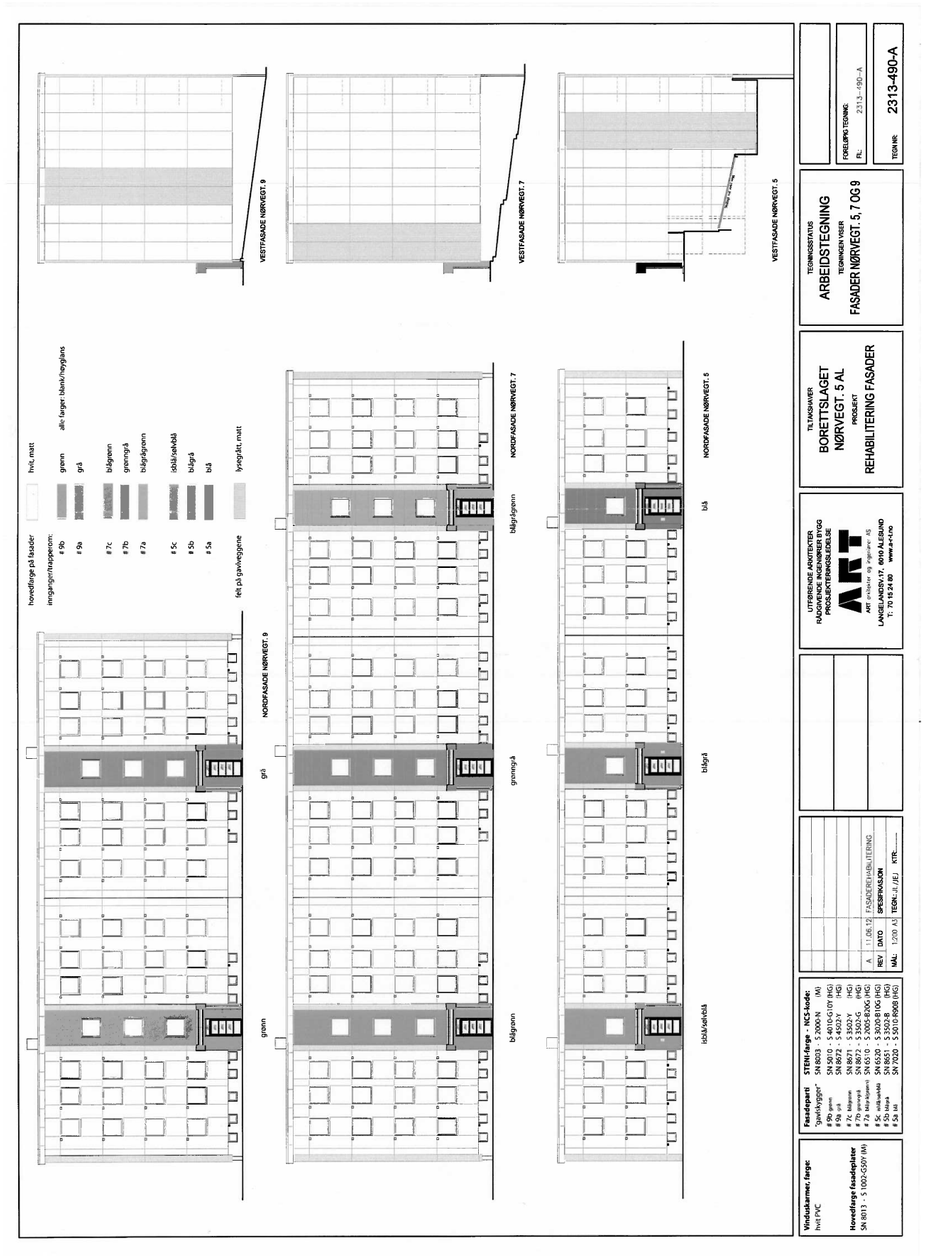
Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

FOR
Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
Postboks 1521 Tlf 70 16 20 00 **Keiser Wilhelmsgate 11** Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no



ÅLESUND KOMMUNE

Bravida Norge AS
Att: Vestre Rune
Østre Aker vei 90
0596 OSLO

Vatn og avløp
Saksbehandler:
Ove Andre Grande
Tlf. 47517363

Refnr.	Vår referanse	Arkivkode	Dato
WMWR2835	2022/2925	134/210	18.03.22

Gbnr. 134/210 - GODKJENT FERDIGMELDING - Nørvegata 7a

Viser til ferdigmelding for gbnr. 134/210 med adresse Nørvegata 7a, datert 18.03.22 for utskifting av eksisterende vannledning. Ferdigmeldingen godkjennes som omsøkt.

Med hilsen
Ålesund kommune

Ove Andre Grande
Kontrollør/Inspektør ytre
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Navn	Adresse	PostnummerSted
Nørveg 5 Borettslaget A/l	C/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass	0129 Oslo

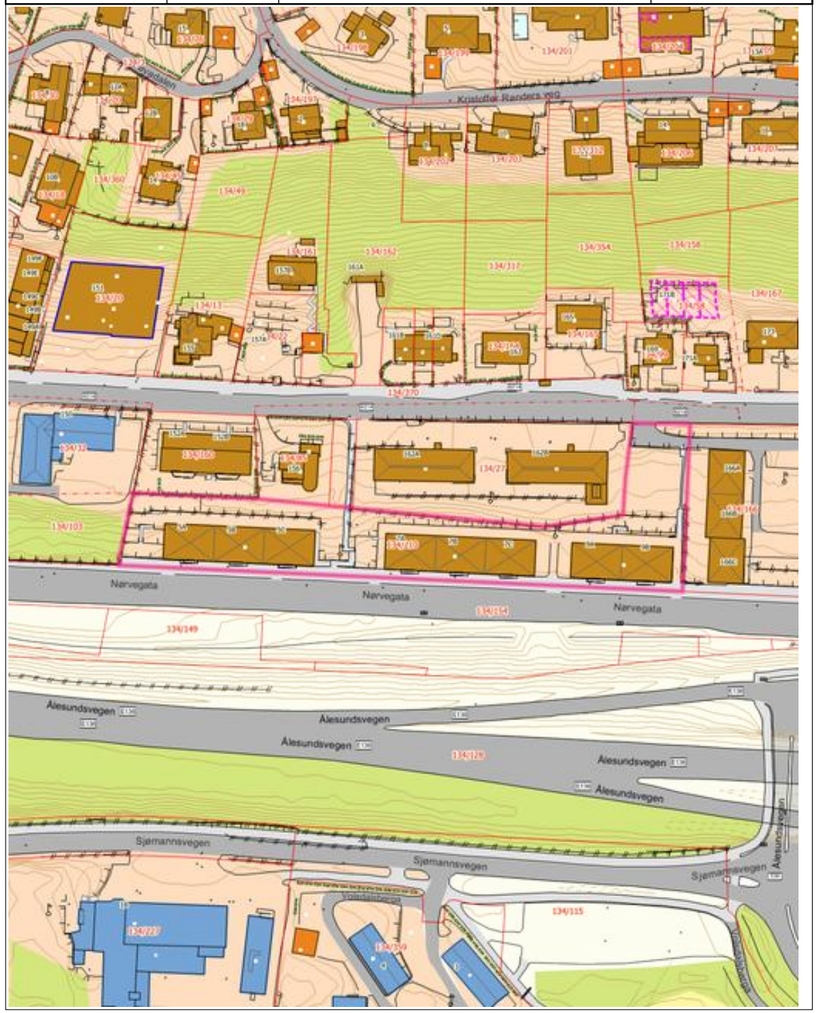
Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

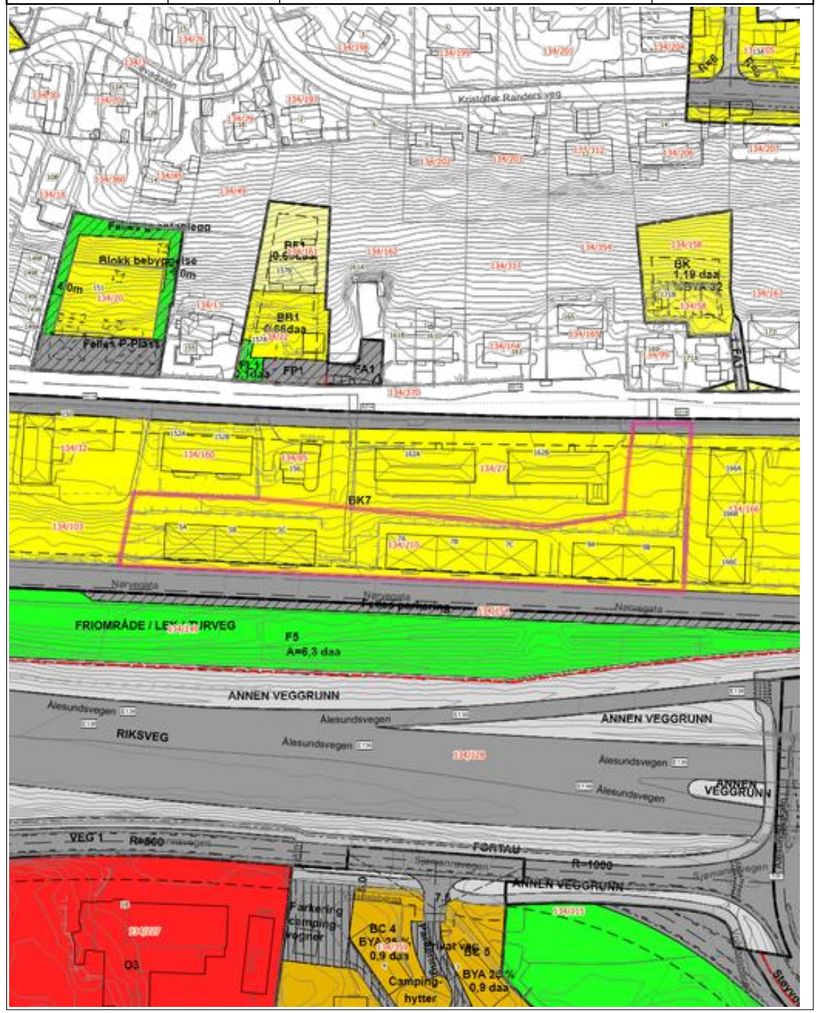
www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
920.415.288

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nørvegata 5A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 210	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nørvegata 5A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Låvebru
- 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
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- 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

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

240

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.

246
240

§ 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.

§ 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 biloppstillingsplass 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nørvegata 9B, 6008 ÅLESUND. Gnr. 134, bnr. 210, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260189
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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