

Velkommen til

Nørvegata 30 B, 6008 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nørvegata 30 B
6008 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000,-	**BRA/BRA-i**	65 / 65 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 791 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	417 694,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 208 784,-	**Byggeår**	1956
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 044,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Velkommen til Nørvegata 30 B!

En lekker og lettstelt andelsleilighet med sentral beliggenhet i Ålesund. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, to soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. Planløsningen er praktisk med åpen løsning mellom stue og kjøkken, og gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda på ca. 13 m².

Boligblokken ble betydelig renovert i perioden 2010-2012 med blant annet ny fasadekledning, tak, vinduer og verandaer. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med blant annet laminatgulv fra 2025 og oppgradert bad fra 2019. Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med integrerte hvitevarer.

Leiligheten disponerer bod på loft og to boder i kjeller, samt fast parkeringsplass. Her bor du ca. 3 km fra Ålesund sentrum, med gangavstand til NTNU, dagligvare, busstopp og flotte turområder.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nørvegata 30 B, 6008 Ålesund.

Registerbetegnelse
Andelsnr. 33 i Nørvegata 28/30/32 BL AL, org.nr. 855682052 i Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 207 694,-
Prisantydning	kr	2 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr	417 694,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 208 784,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 216 684,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 044,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Div. honorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, energi/fyring i fellesareal og tv-anlegg/bredbånd.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kommentarer til årsregnskapet 2025:
Inntekter:
Sum driftsinntekter 2025 var på kr. 4 299 925,-

Kostnader:
Sum driftskostnader 2025 var på kr. 2 704 591,-

Årets resultat for 2025 var på kr. 716 248,- og fremkommer i vedlagt resultatregnskap. Årets resultat overføres til egenkapital.

Andel felles formue kr 38 060,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 25 307 606,- pr 31-12-2025

Renter og avdrag
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94897072925
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,05%
Restsaldo: 13 059 417,-
Innfrielsesdato: 01.01.2052
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15161347768
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,00%
Restsaldo: 12 248 188,75-
Innfrielsesdato: 01.03.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader, og dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, vil et ev. tap kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
OBOS.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 13 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Andel.
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
1.etasje.

Parkering
Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass. Hver leilighet har en fast merket plass. Her er det muligheter for el-bil lader. Andelseier må selv betale kostander for dette. Ellers gjesteparkering på borettslagets felles tomt.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 134, Bnr. 217, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 3 292 m². Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal, plen, m.m. .
Leiligheten har egen fast parkeringsplass på felles parkeringsplass. I tillegg gjesteparkering på området.

Byggeår
1956 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende:
Entré, to soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller og en bod på loft.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Laminat på gulv. Lagt i 2025.
- Malte plater på vegg.
- Malte flater i tak.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser og baderomsplater, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt en glassplate på vegg bak platetopp. Det er lys i underkant av overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Borettslagsleilighet beliggende i Nørvegata i Ålesund kommune. Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje. Ca. 3 km til Ålesund sentrum med alle sine fasiliteter. Kort avstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Gangavstand også til NTNU samt dagligvarebutikk og busstopp. Flotte turmuligheter i nærområdet.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Bygningen har vegger i murkonstruksjon og utvendige fasadeplater. Vinduer i boligen er utført i PVC med 3-lags glass, som bidrar til gode isolerende egenskaper. Leiligheten har PVC balkongdør fra 2011, samt brann- og lydklassifisert entrédør.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en veranda på ca. 13 m². Verandaen er oppført i stål- og betongkonstruksjon, har flislagt dekke og rekkverk i glass og metall.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Leietaker eier de løse garderobeskapene på soverommet. Disse medfølger derfor ikke i kjøpet.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk datert 11.05.56, ferdigattest for skorsteinsrehabilitering datert 21.05.20 og ferdigattest for rehabilitering/riving av utforing/takutbygg over inngangsparti datert 13.08.24.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- En del av entréen er innlemmet i badet for å gi et større bad.
- Deler av soverommet er tatt inn i stuen, noe som har økt stuearealet.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad og vedovn på stue.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Oransje F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Telenor.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best (13.10.1986) med plan-ID 1508 1504347. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Relaterte planer:
Nørvevika - Sørneset, Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. - detaljregulering med plan-ID 2020000658. Kfr. megler.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av regulerings- og kommunedelplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser reguleringsplanen kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Støy rød sone veg (over 65 dBA)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Radon aktsomhet - Usikker
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen ligger til offentlig vei, er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 623 379,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 493 516,-.

Andel felles formue
kr 38 060,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. 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.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget.

Eier
Jørgen Ringdal Sæter.

Heftelser og servitutter
Pantedokument
Dagboknr.: 158499
Dato: 20.02.2015
Beløp: 31 500 000
Panthaver: Svenska Handelsbanken AB NUF
Orgnr: 971 171 324

Pantedokument
Dagboknr.: 1355707
Dato: 07.11.2025
Beløp: 45 000 000
Panthaver: Dnb Bank ASA
Orgnr: 984 851 006

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold er tillatt men det skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Iht informasjon fra OBOS:
Innglassing av balkonger: Den som ønsker det kan bestille innglassing hos Trio Beslag.
Den enkelte andelseier betaler det i sin helhet selv.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 177,-
Tilstandsrapport kr. 13 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4 375,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Tte Consult AS)
- Fotograf (Lillys Studio)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 19-05-2026.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje i en boligblokk i Nørvegata i Ålesund kommune. Selve blokken ble betydelig renovert i 2010/12 med blant annet ny utvendig fasadekledning, taktekking, vinduer, balkongdører samt nye verandaer. Eier opplyser om at leiligheten disponerer en bod på loft samt to boder i kjeller. Fast parkeringsplass samt gjesteparkering. Leiligheten fremstår med normal standard og virker normalt vedlikeholdt. Kjøper må likevel påregne vedlikehold/oppgradering på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Leiligheten er en del av et borettslag og utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten blir derfor ikke vurdert bare beskrevet.

Takstmann sin kommentar til areal:
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I forhold til tegninger datert 29. sep. 1953 er deler av soverommet innlemmet i stuen, og det er etablert en åpen løsning mellom entré og stue. Videre har badet overtatt deler av gang/entré, og deler av veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Det er ikke påvist svikt eller TG3 (store eller alvorlige avvik) i denne boligen.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Det er observert noe dårlig fall mot sluk på badet, slik at vann enkelte steder ikke renner optimalt mot sluket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dusjkabinett som tiltak for å begrense vannpåvirkning på gulvet og lede vann direkte til sluk.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Kjell Wangberg Larsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sluk for dusj samt nytt avløp for servant og vaskemaskin. Tilkoblet eksisterende soilavløp i boligen. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Egenutført arbeid på bad bestående av montering av membran, installasjon av rør-irør for vann og flislegging av gulv og vegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Ny membran ble lagt i forbindelse med oppussing av badet i 2019.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Kjell Wangberg Larsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sluk for dusj samt nytt avløp for servant og vaskemaskin. Tilkoblet eksisterende soilavløp i boligen. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Egenutført arbeid på bad bestående av montering av membran, installasjon av rør-irør for vann og flislegging av gulv og vegger.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. Det er erfart at røyk fra ildsted i enkelte tilfeller kan trekke ut i rommet når kjøkkenviften brukes på høyeste effekt samtidig. Forholdet opphører ved å åpne et vindu for å tilføre friskluft og utjevne undertrykk.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Ved tilsyn av det elektriske anlegget ble det avdekket avvik knyttet til manglende jordforbindelse i enkelte stikkontakter og for høy impedans i beskyttelsesleder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Urban Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Avvikene ble utbedret av autorisert firma innen fristen, og arbeidet ble kontrollert og godkjent.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Industri og Skipselektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye påveggsstikk på soverom og i stue, samt ny kabling og tilkobling til stikkontakter.

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Jansen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Fremlegging av nye kabler fra sikringsskap til kjøkken for strømforsyning til kjøkkeninstallasjoner.

Ufaglært arbeid:
1: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i egenregi av eier og far (Faglært elektriker), herunder utskifting av sikringer i sikringsskap til automatsikringer med jordfeilvern samt montering og tilkobling av kjøkkenutstyr.

2: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble det i egenregi utført elektrisk arbeid på bad av eier og far (faglært elektriker), inkludert opplegg av stikkontakter, belysning og installasjon av varmekabler med tilhørende styring.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Innvendig bod er utvidet med ca. 1-2 m². Endringen ble gjennomført etter godkjenning fra borettslaget.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Jeg benyttet meg sist av boligen fra januar 2025 t.o.m. august 2025.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 20.05.26
- Tilstandsrapport datert 19.05.26
- Innkalling årsmøte 2025
- Protokoll til årsmøte 2025
- Vedtekter og husordensregler for Borettslaget Nørvegata 28-30-32
- Byggemeldte tegninger datert 29.09.53, 30.12.53, 12.02.10
- Ferdigattest for boligblokk datert 11.05.56
- Ferdigattest for skorsteinsrehabilitering datert 21.05.20
- Ferdigattest for rehabilitering/riving av utforing/takutbygg over inngangsparti datert 13.08.24
- Regulerings- og kommunedelplan datert 22.04.26
- Situasjonskart og vegadkomst datert 22.04.26
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























OMO
Milo
beko
Wash & Wear
10
YEAR
WARRANTY





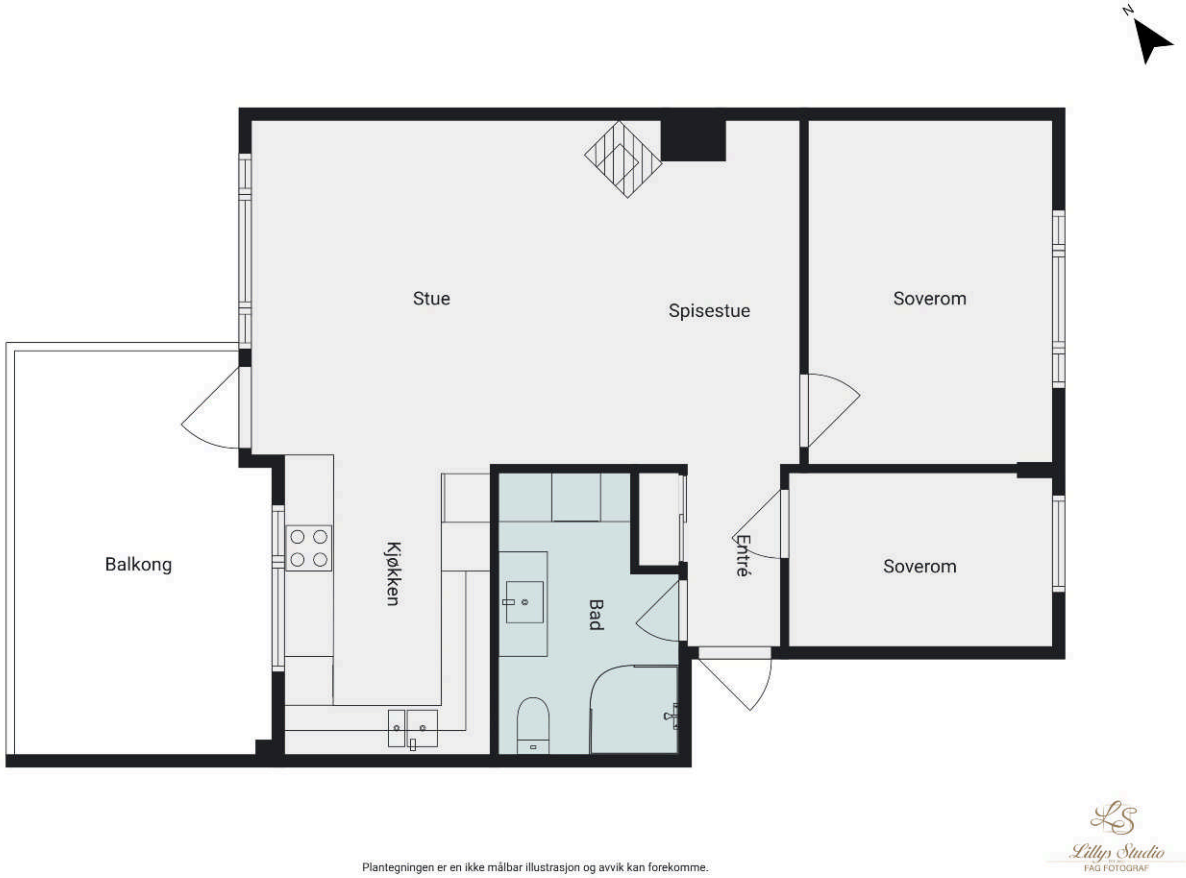







30B
33
38

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

NØRVEGATA 30B

Nabolaget Nørve - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Nørvegata vest Totalt 19 ulike linjer	**1 min** 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**15 min**

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	**10 min** 0.9 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	**23 min** 1.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	**5 min** 2.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	**6 min** 0.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	**14 min** 1.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**16 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nørvegata	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

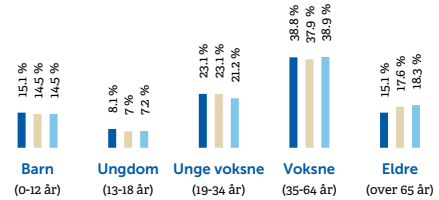
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nørve	672	377
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	**6 min** 0.4 km
Nørve barnehage (1-5 år) 51 barn	**14 min** 1.1 km
Fagerlia barnehage (1-5 år) 69 barn	**17 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 86/100

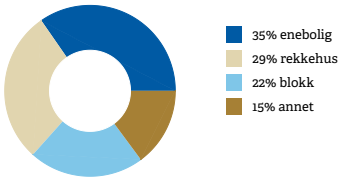
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

SPORT

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

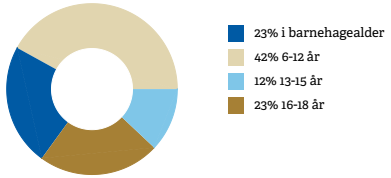
BOLIGMASSE



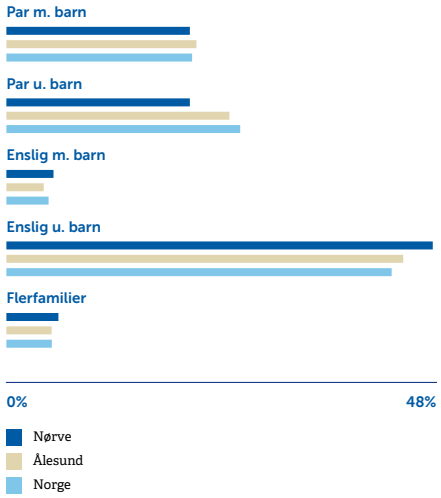
VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	**5 min**
Apotek 1 Klokkersundet	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



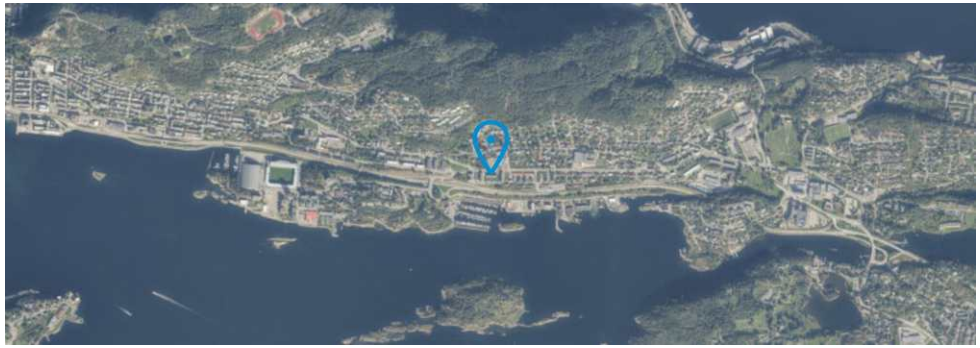
FAMILIESAMMENSETNING

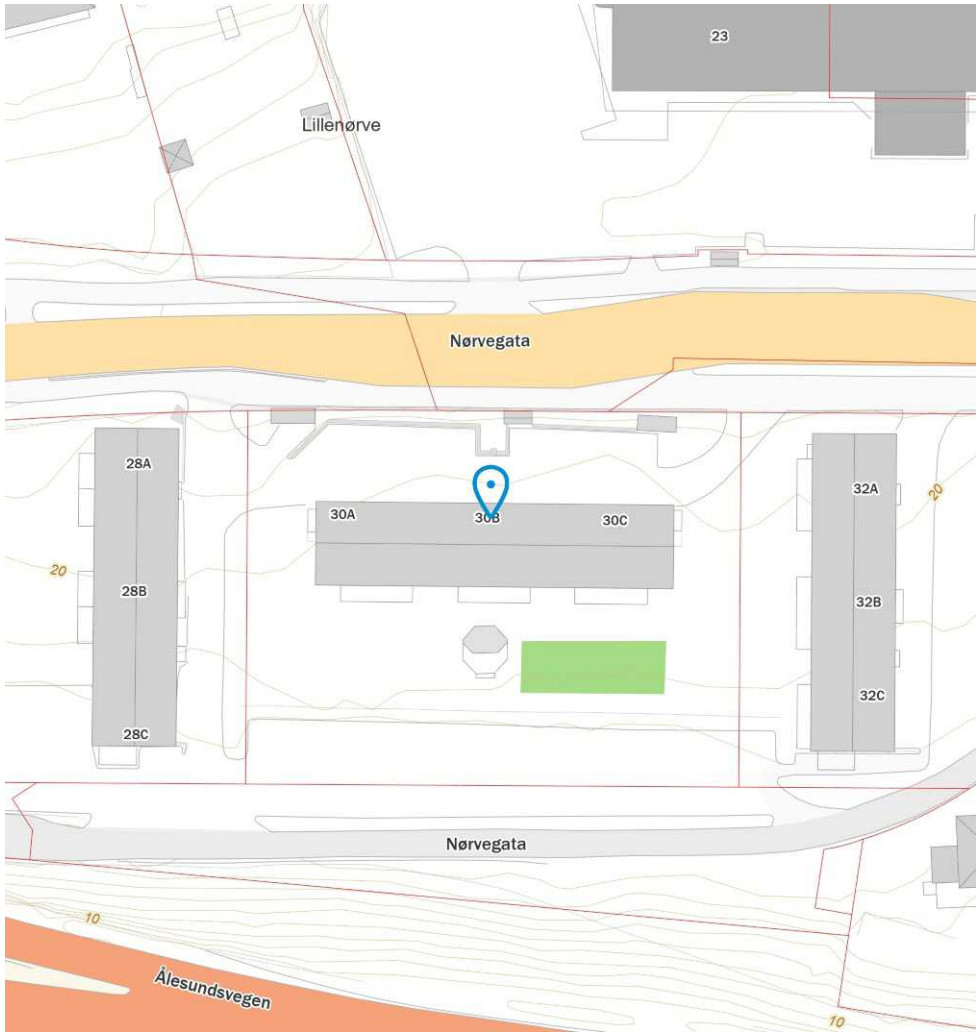


SIVILSTAND

	Nørve	Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sæter, Jørgen Ringdal
20.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørgen Ringdal Sæter

Boligen

Nørvegata 30B
6008 ÅLESUND

1508-134/217/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det er observert noe dårlig fall mot sluk på badet, slik at vann enkelte steder ikke renner optimalt mot sluket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn dusjkabinett som tiltak for å begrense vannpåvirkning på gulvet og lede vann direkte til sluk.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kjell Wangberg Larsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sluk for dusj samt nytt avløp for servant og vaskemaskin. Tilkoblet eksisterende soilavløp i boligen. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Egenutført arbeid på bad bestående av montering av membran, installasjon av rør-i-rør for vann og flislegging av gulv og vegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran ble lagt i forbindelse med oppussing av badet i 2019.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kjell Wangberg Larsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sluk for dusj samt nytt avløp for servant og vaskemaskin. Tilkoblet eksisterende soilavløp i boligen. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Egenutført arbeid på bad bestående av montering av membran, installasjon av rør-i-rør for vann og flislegging av gulv og vegger.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Det er erfart at røyk fra ildsted i enkelte tilfeller kan trekke ut i rommet når kjøkkenviften brukes på høyeste effekt samtidig. Forholdet opphører ved å åpne et vindu for å tilføre friskluft og utjevne undertrykk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Ved tilsyn av det elektriske anlegget ble det avdekket avvik knyttet til manglende jordforbindelse i enkelte stikkontakter og for høy impedans i beskyttelsesleder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Urban Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Avvikene ble utbedret av autorisert firma innen fristen, og arbeidet ble kontrollert og godkjent.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Industri og Skipselektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye påveggsstikk på soverom og i stue, samt ny kabling og tilkobling til stikkontakter.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Jansen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fremlegging av nye kabler fra sikringsskap til kjøkken for strømforsyning til kjøkkeninstallasjoner.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i egenregi av eier og far (Faglært elektriker), herunder utskifting av sikringer i sikringsskap til automatsikringer med jordfeilvern samt montering og tilkobling av kjøkkenutstyr.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble det i egenregi utført elektrisk arbeid på bad av eier og far (faglært elektriker), inkludert opplegg av stikkontakter, belysning og installasjon av varmekabler med tilhørende styring.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Innvendig bod er utvidet med ca. 1–2 m². Endringen ble gjennomført etter godkjenning fra borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Jeg benyttet meg sist av boligen fra januar 2025 t.o.m. august 2025.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nørvegata 30 B , 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 134, bnr. 217
Andelsnummer 33

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2147 **Eiendomsverdi ref nr:** JE7219

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?
- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje i en boligblokk i Nørvegata i Ålesund kommune. Selve blokken ble betydelig renovert i 2010/12 med blant annet ny utvendig fasadekledning, taktekking, vinduer, balkongdører samt nye verandaer. Eier opplyser om at leiligheten disponerer en bod på loft samt to boder i kjeller. Fast parkeringsplass samt gjesteparkering. Leiligheten fremstår med normal standard og virker normalt vedlikeholdt. Kjøper må likevel påregne vedlikehold/oppgradering på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Leiligheten er en del av et borettslag og utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten blir derfor ikke vurdert bare beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har fasade plater. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.Bygningen har PVC balkongdør fra 2011 og brann- og lydklassifisert entrédør. Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca. 13 m². Verandaen er oppbygget av stål- og betongkonstruksjon, dekket med fliser og har rekkverk i glass/metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe, isolert stålpipe og vedovn. Innvendig har boligen hvite profilerte dører. Det er skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 32 mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skyvedørsgarderoben. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Det ble ikke utført fuktmålinger i de mest utsatte områdene da disse ligger vegg i vegg med nabo, felles trappegang og kjøkkeninnredning. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt en glassplate på vegg bak platetopp. Det er lys i underkant av overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

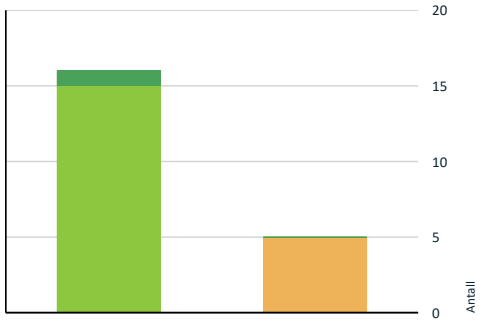
I forhold til tegninger datert 29. sep. 1953 er deler av soverommet innlemmet i stuen, og det er etablert en åpen løsning mellom entré og stue. Videre har badet overtatt deler av gang/entré, og deler av veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Ref.Ambita

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har fasade plater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har PVC balkongdør fra 2011 og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er veranda med utgang fra stue/kjøkken på ca. 13 m². Verandaen er oppbygget av stål- og betongkonstruksjon, dekket med fliser og har rekkverk i glass/metall.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat fra 2025. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Merk: Det ble utført høydemålinger i stue/kjøkken og soverom uten vesentlige høydeforskjeller (ca. 4–7 mm gjennom hele rommet).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe, isolert stålpipe og vedovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen hvite profilerte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Det er skyvedørsgarderobe i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedørsgarderoben er treg å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skyvedørsgarderoben bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert brukervennlighet og økt slitasje på garderoben.

VÅTROM

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 32 mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

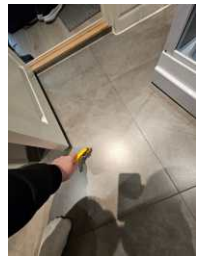
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er avvik:

Det er registrert noen små hakk i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Tiltak:

Anbefaler at det gjøres tiltak for å begrense skade på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
Fliser med bomlyd bør overvåkes. Utbedring bør vurderes om disse skulle løsne.







ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp ved å delvis bygge nytt utenpå det gamle. På gulvet er det lagt ny støp og fliser oppå eksisterende fliser. Veggene er lektet ut utenpå eksisterende flislag, og det er montert baderomsplater på hoveddelen av veggene. På to mindre vegger er det montert våtromsplater med fliser utenpå. Løsningen medfører flere tette sjikt i konstruksjonen, med organisk materiale (treverk/lekter) mellom lagene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Organisk materiale mellom tette lag gir økt risiko for skjulte fuktskader, muggsopp og råte over tid ved eventuell fuktbelastning eller utettheter. Det anbefales nærmere undersøkelser av oppbygging og utførelsen.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skyvedørsgarderoben. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Det ble ikke utført fuktmålinger i de mest utsatte områdene da disse ligger vegg i vegg med nabo, felles trappegang og kjøkkeninnredning. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt en glassplate på vegg bak platetopp. Det er lys i underkant av overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i rørskap.
Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av vannledninger i bygningen er av eldre type kobber eller tilsvarende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør -i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning, for å unngå risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport



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

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Ifølge analysekart fra Ålesund kommune ligger eiendommen/deler av eiendommen både i "Støy rød sone veg (over 65 dBA) og Støy gul sone veg (55-65 dBA)"

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

Eiendommen ligger i områder med forhøyet støynivå (rød og gul støysone), noe som kan medføre redusert bokomfort og økt risiko for helsemessige plager knyttet til støy. Det bør vurderes tiltak for å redusere støybelastningen, for å ivareta et forsvarlig innemiljø.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 200 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	417 693
Konklusjon markedsverdi		**2 800 000**

Markedsvurdering
Borettslagsleilighet beliggende i 1. etasje i en boligblokk i Nørvegata i Ålesund kommune. Selve blokken ble betydelig renovert i 2010/12 med blant annet ny utvendig fasadekledning, taktekking, vinduer, balkongdører samt nye verandaer. Eier opplyser om at leiligheten disponerer en bod på loft samt to boder i kjeller. Fast parkeringsplass samt gjesteparkering. Kort avstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Gangavstand også til NTNU samt dagligvarebutikk og
busstopp. Flotte turmuligheter i nærområdet. Leiligheten fremstår med normal standard og virker normalt vedlikeholdt. Kjøper må likevel påregne vedlikehold/oppgradering på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Leiligheten er en del av et borettslag og utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten blir derfor ikke vurdert bare beskrevet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nørvegata 32B ,6008 ÅLESUND 65 m²	1955	2 sov	26-05-2025	3 000 000	**3 000 000**	425 750	3 425 750	**52 704**
2	Nørvegata 32A ,6008 ÅLESUND 66 m²	1955	2 sov	29-03-2026	2 780 000	**2 800 000**	419 591	3 219 591	**48 782**
3	Nørvegata 28B ,6008 ÅLESUND 65 m²	1955	2 sov	01-10-2024	2 500 000	**2 700 000**	435 000	3 135 000	**48 231**
4	Nørvegata 28B ,6008 ÅLESUND 66 m²	1956	2 sov	16-09-2025	2 650 000	**2 740 000**	423 406	3 163 406	**47 930**
5	Nørvegata 28A ,6008 ÅLESUND 66 m²	1956	2 sov	21-08-2025	2 700 000	**2 700 000**	423 408	3 123 408	**47 324**
6	Nørvegata 28A ,6008 ÅLESUND 66 m²	1956	2 sov	20-10-2025	2 600 000	**2 450 000**	423 410	2 873 410	**44 206**
7	Nørvegata 28C ,6008 ÅLESUND 83 m²	1956	3 sov	19-11-2025	2 790 000	**2 690 000**	448 348	3 138 348	**37 811**
8	Nørvegata 32C ,6008 ÅLESUND 83 m²	1955	2 sov	05-11-2025	2 790 000	**2 670 000**	453 341	3 123 341	**37 631**

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 30 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 217
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca.	Kr.	72 516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**72 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

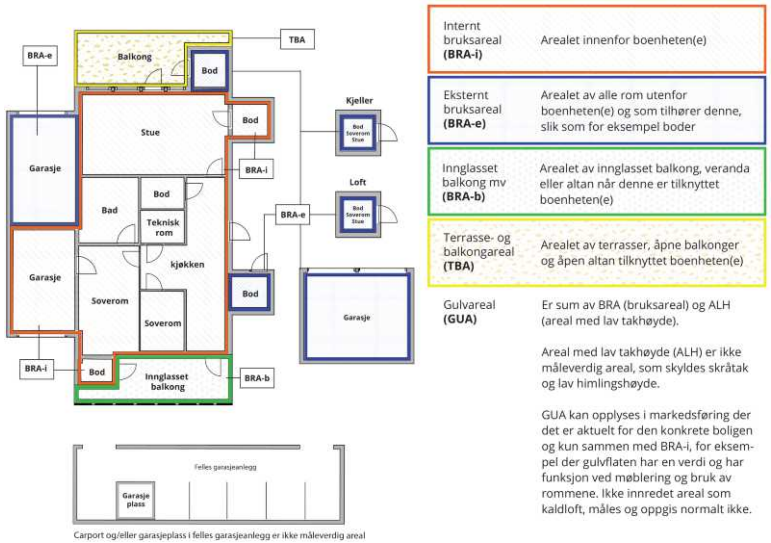
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	65			65	13
SUM	**65**				**13**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I forhold til tegninger datert 29. sep. 1953 er deler av soverommet innlemmet i stuen, og det er etablert en åpen løsning mellom entré og stue. Videre har badet overtatt deler av gang/entré, og deler av veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Maaseide	Takstfullmektig
	Leietaker	

Matrikkeldata

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

Adresse

Nørvegata 30 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Nørvegata 28-30-32 Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
33/BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL	855682052	33		Sæter Jørgen Ringdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
33	417 693	*22.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet beliggende i Nørvegata i Ålesund kommune. Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje. Ca. 3 km til Ålesund sentrum med alle sine fasiliteter. Kort avstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Gangavstand også til NTNU samt dagligvarebutikk og busstopp. Flotte turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei. Privat vei på området

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1507 1504347 Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best (13.10.1986)
Relaterte planer har planid: 2020000658 Nørvevika – Sørneset, Sørnesvågen - gbnr. 137/19 mfl. - detaljregulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan, Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten i borettslaget er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal, plen, m.m. . Leiligheten har egen fast parkeringsplass på felles parkeringsplass. I tillegg gjesteparkering på området

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.04.2026	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger vedrørende gjeld/fellesutgifter	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter/husordensregler for borettslaget	22.04.2026	Kjøper må lese gjennom vedtekter/husordensregler for borettslaget	Innhentet		Nei

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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

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

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6613

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

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

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Karen Marie Gissinger er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbetaling av honorar 2025, utbetales i 2026.

Styreleder: Kr. 42 000

Sekretær: Kr. 13 000

3 styremedlemmer: Kr. 33 000

Sum honorar til styret: Kr. 88 000

Honorar pr. tillitsvalgte i en blokk: Kr 1 900

Sum honorar styret og tillitsvalgte: Kr. 89 900

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 89 900,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Håvard Bjåstad

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

- Klaus Hole
- Kristin Rønning
- Sverre Skorgevik

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

- Fredrik Baade
- Nikolay Flaaen

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

- Liv Reidun Eide

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

- Svein Eikenes

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

- Nadia Mirane

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

- Bente Brekke
- Nadia Mirane

Sak 8

Endring i husordningsregler pkt. 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

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

Årsmøtet i 2025 ble gjennomført digitalt.

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

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

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

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

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

Uteareal og lekeapparat var ok.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hilsen styret

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

Karen Marie Gissinger — Martin Sander Finstad — Håvard Knudsen Bjåstad

Reidun Espenakk — Tor Åge Myrstad Dybvik

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 28-30-32 AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: K3KIN-P1M6O-N5H2B-DTF7E-O6SU0-1MEXS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Ålesund, 25. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: K3KIN-P1M6O-N5H2B-DTF7E-O6SU0-1MEXS

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-25 15:25:47 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: K3KIN-P1M6O-N5H2B-DTF7E-O6SU0-1MEXS

Shape the future with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.26
Selskapsnummer: 6613 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET NØRVEGATA 28-30-32 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karen Marie Gissinger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aage Skauvik og Celine Indreeide Kvalsvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av revisor

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 89 900,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Håvard Bjåstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Klaus Hole

☐ Kristin Rønning

☐ Sverre Skorgevik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Baade

☐ Nikolay Flaaen

Tillitsvalgt 28 (kun 1 skal velges)

☐ Liv Reidun Eide

Tillitsvalgt 30 (kun 1 skal velges)

☐ Svein Eikenes

Tillitsvalgt 32 (kun 1 skal velges)

☐ Nadia Mirane

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Bente Brekke

☐ Nadia Mirane

Sak 8 Endring i husordningsregler pkt. 4

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

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Karen Gissinger foreslås som møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Tor Åge Dybvik og Vegard Stuen foreslås.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Utbetaling av honorar 2024, utbetales i 2025.

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

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

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

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 89 150.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 89 150

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget velger en tillitsvalgt for hver blokk.

Tillitsvalgt 28 (1 år)
Følgende ble valgt:
Vegard Stuen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegard Stuen

Tillitsvalgt 30 (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Eikenes (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Eikenes

Tillitsvalgt 32 (1 år)
Følgende ble valgt:
Nadia Mirane (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nadia Mirane

7. Valg av valgkomité

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

Medlem som ikke står på valg:

- Eli Røsvik
- Rikke Blomberg

Valgkomité (2 år)
Følgende ble valgt:
Nadia Mirane (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nadia Mirane

8. Valg av styremedlemmer og vara

Informasjon om verv
Styremedlemmer som ikke står på valg:

- Karen Gissinger
- Håvard Bjåstad
- Reidunn Espenakk

Avtroppende styremedlemmer:

- Aleksander Hessen

Transaksjon 09222115557545714835 Signert KG, TÅD, VS

Transaksjon 09222115557545714835 Signert KG, TÅD, VS

Vi takker for innsatsen!

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Tor-Åge Dybvik
Martin Finstad

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Nikolai Melseth Flaaen
Sverre Skorgevik

Transaksjon 09222115557545714835 Signert KG, TÅD, VS

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

Vedtatt på generalforsamling den 19.04.2021 og overskriver vedtekter fra 23.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR B/L NØRVEGATA 28-30-32

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

1. Ro og orden i leilighetene.

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

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

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

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

2. Balkonger, vinduer, dører og ventiler

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Fellesareal kjeller og loft

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

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

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

4. Vaskekjeller, tørkerom og tørkeloft

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

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

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

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

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

5. Trappeoppganger - renhold – oppbevaring

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

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

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

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

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

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

g) Gatedører skal være låst til enhver tid.

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

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

j) Ikke tillatt å plassere noe i rømningsveger.

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

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

6. Parkering

a) Parkering kun på oppmerkede plasser.

b) Hver leilighet har en fast merket parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

7. Paviljong og uteområdet

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

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

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

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

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

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

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

9. Blå bossdunk

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

10.Svart bossdunk

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

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

11. Glass- og metall dunk

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

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

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

12. Plastavfall

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

13. Rød liten boks

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

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

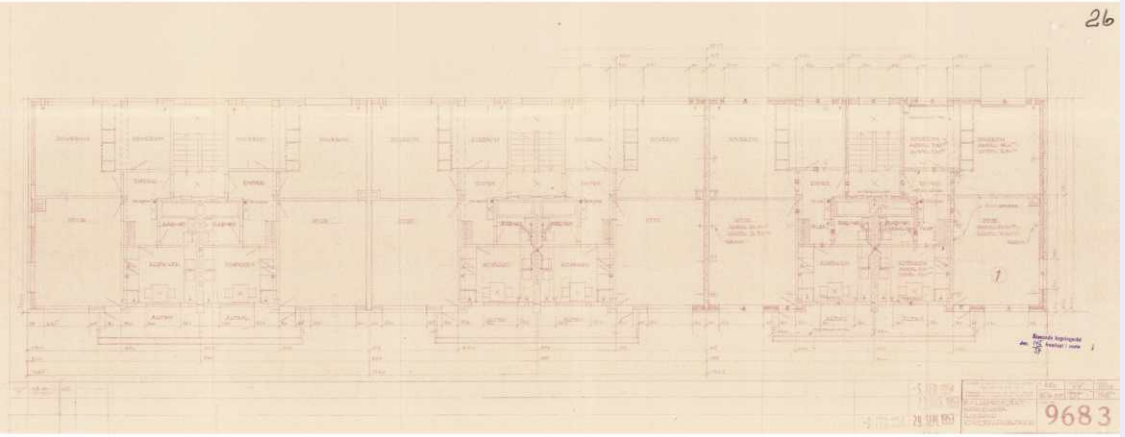
For mer info om sortering av avfall se https://arim.no/avfall/glas-og-metall

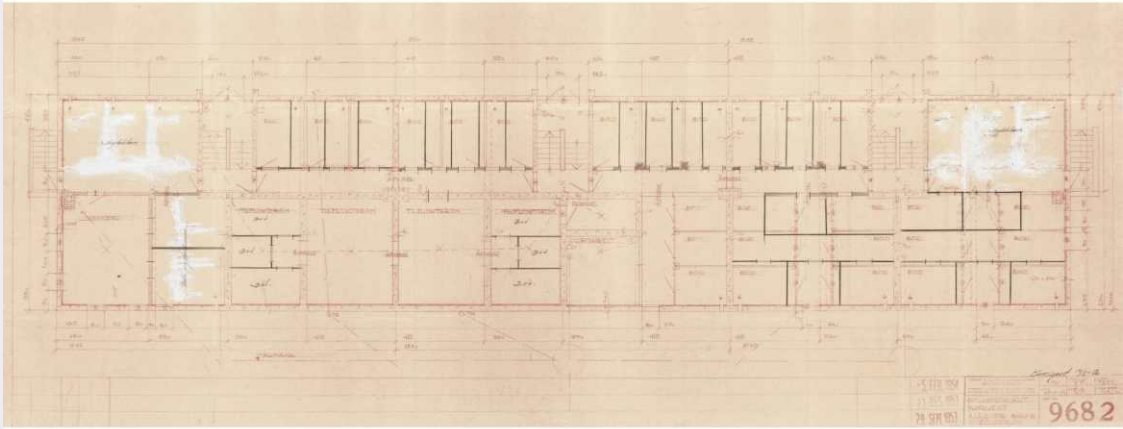
Vaktmestertjeneste som kjøpes

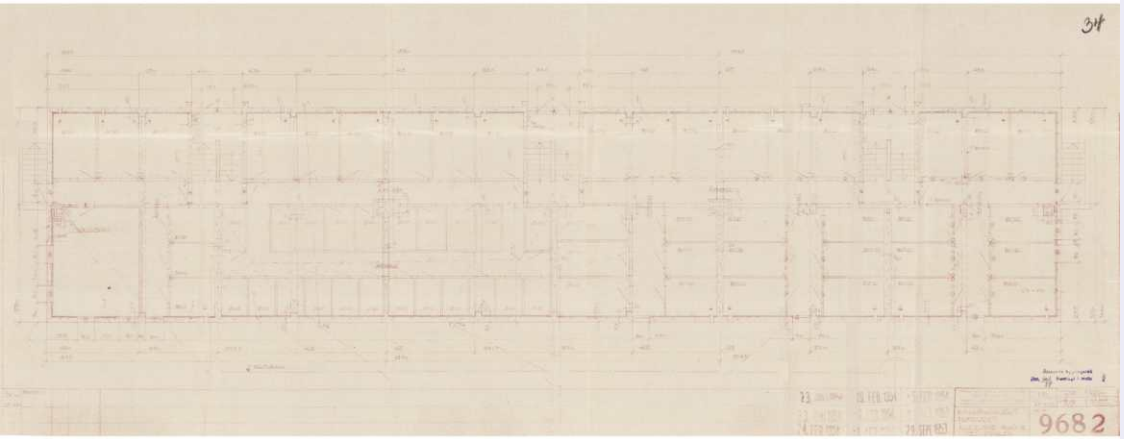
Borettslaget kjøper tjeneste fra firma som utfører følgende:
- -Vask av trappeoppgangene – utføres annenhver uke.
- - Spyling av inngangsparti og området foran blokkene.
- - Renhold av bossdunker og bosskur.
- - Snøbrøyting.
- - Etter bestilling, fra styret, strøing av området. Strøsand er satt ut i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

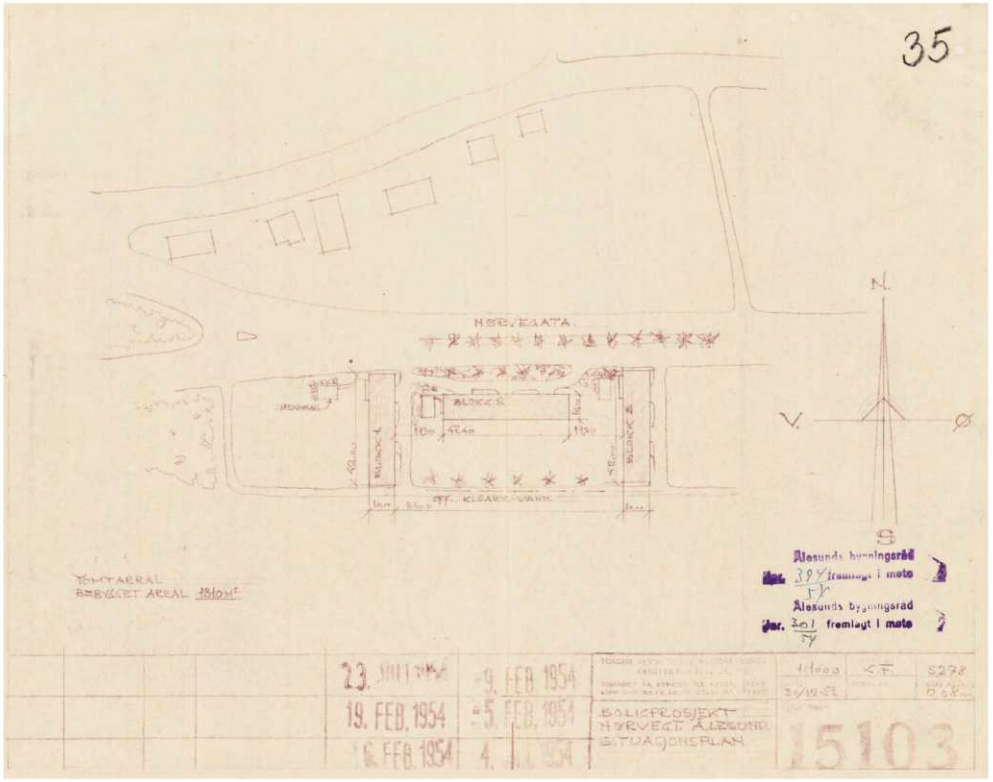
Ålesund 18.02.2021

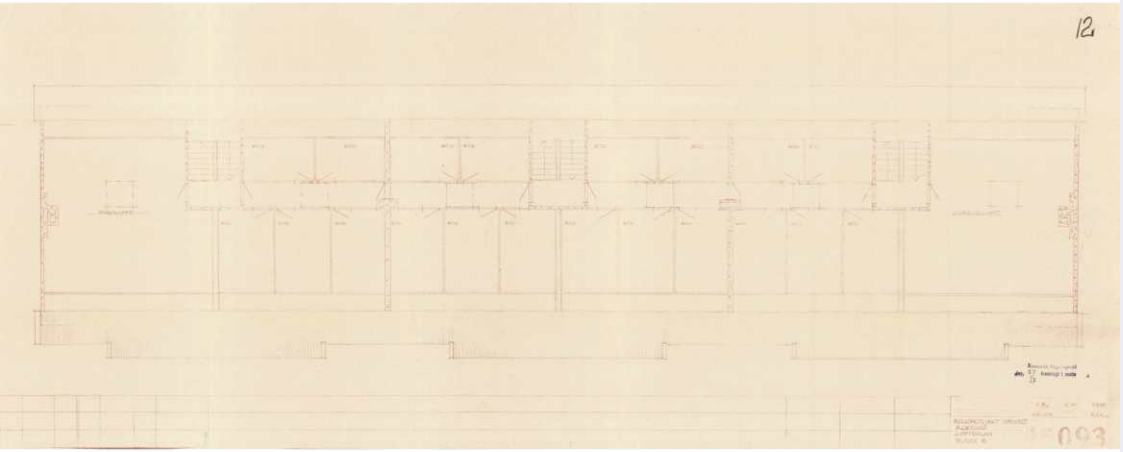
Styret

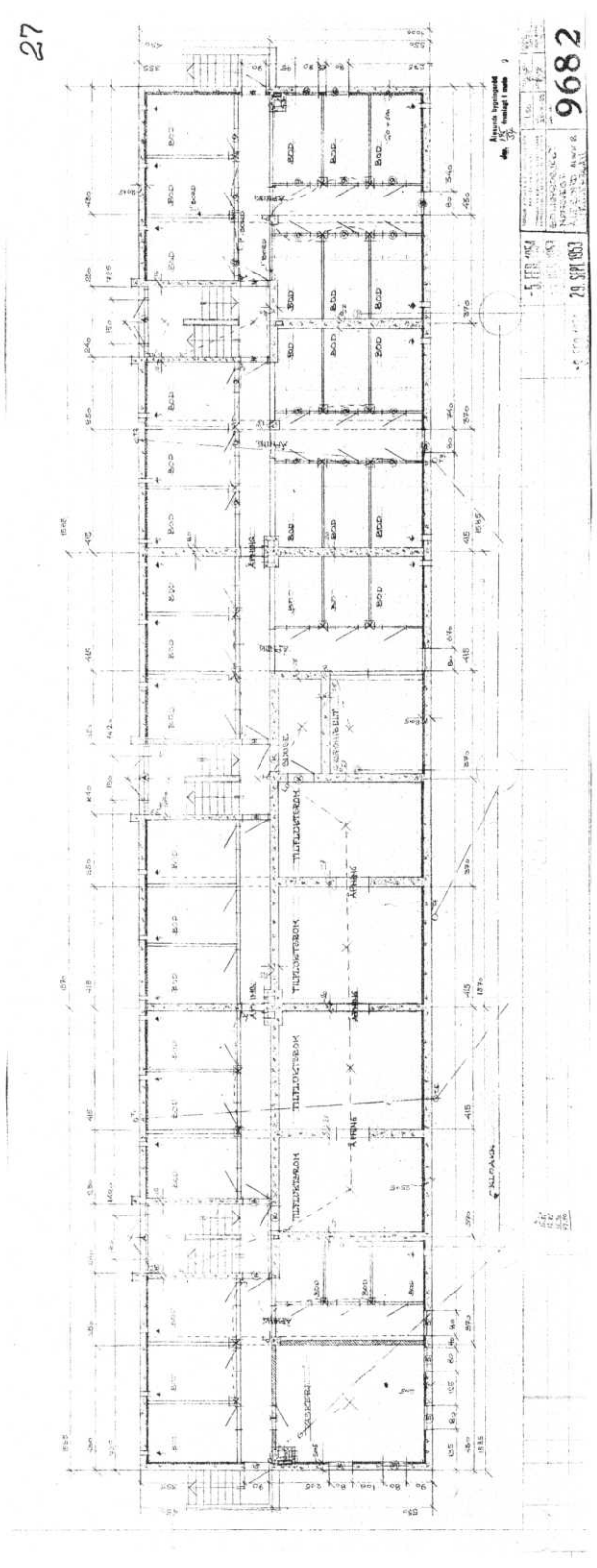

26
9683

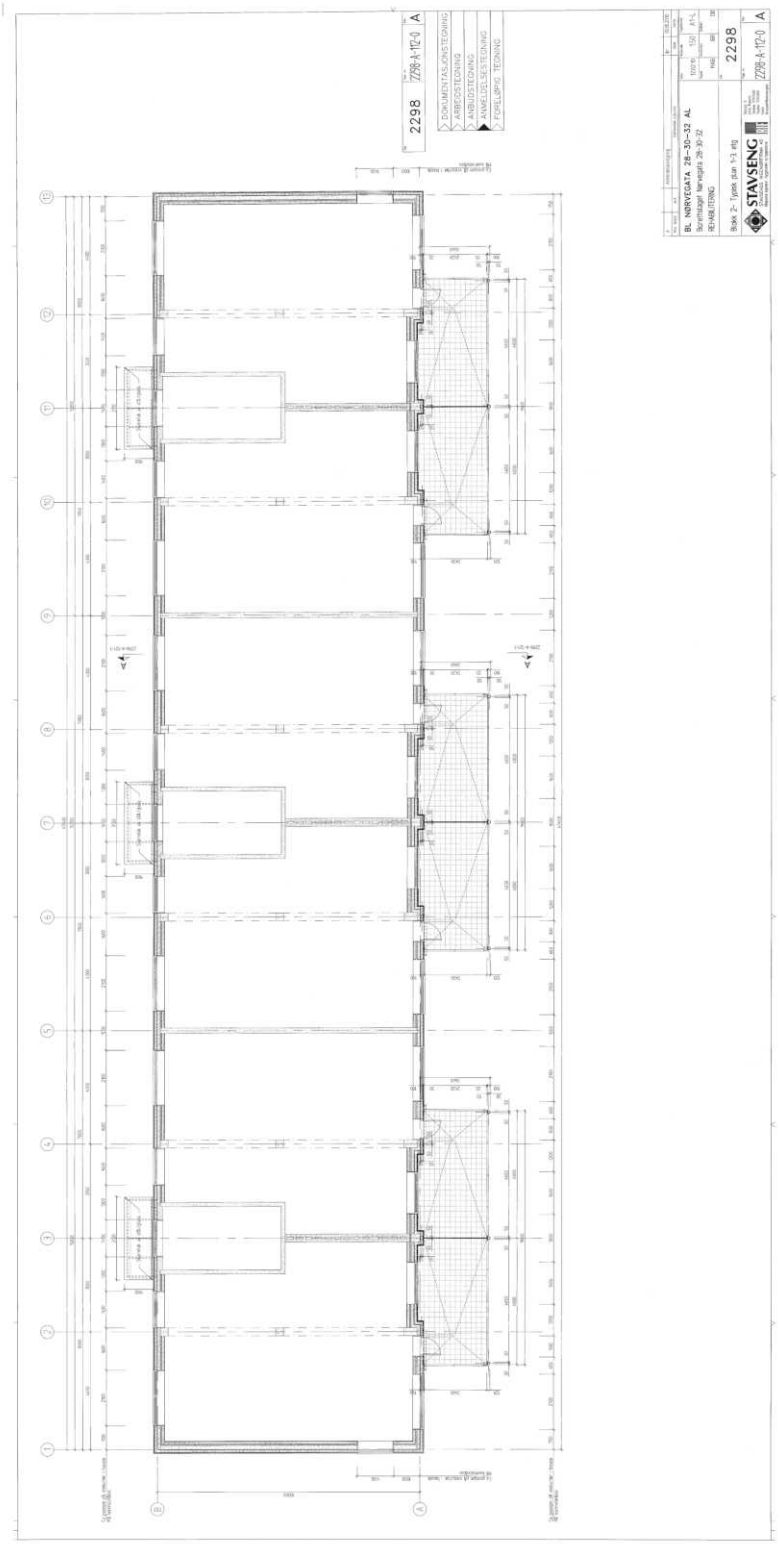

9682

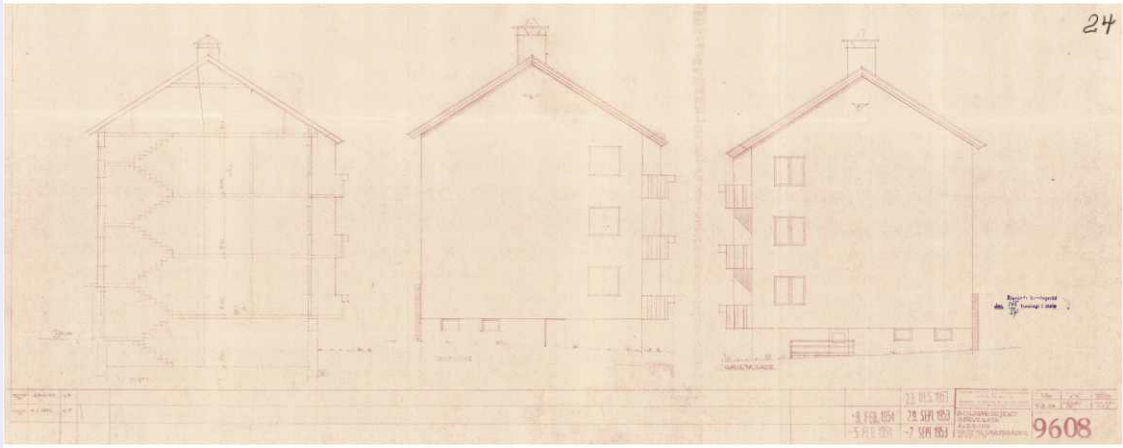

34
9682

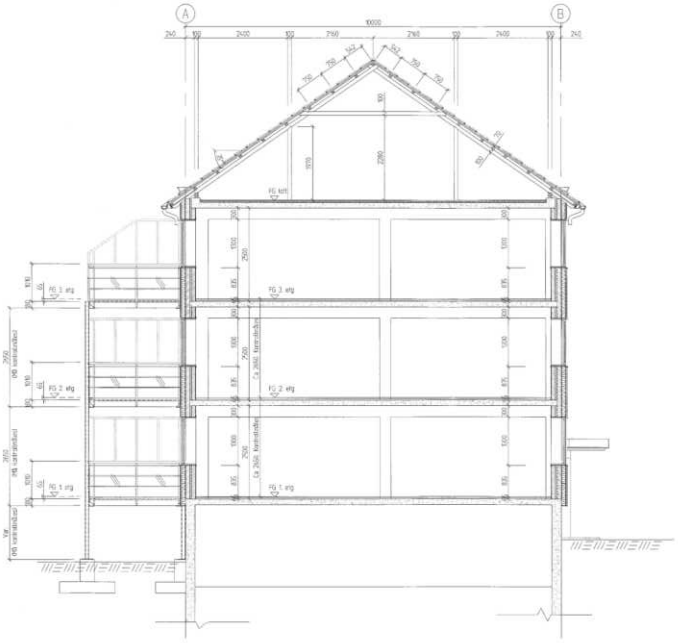

35
HOEGJEGATA
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
N.
V.
Ø
S
TOMTEAREAL
BEBYGGET AREAL 1810m²
Ålesunds bygningsråd
Ber. 394/57 fremlagt i møte
Ålesunds bygningsråd
Ber. 201/57 fremlagt i møte
23. JAN 1954
19. FEB. 1954
16. FEB. 1954
9. FEB. 1954
5. FEB. 1954
4. [illegible] 1954
BOLIGPROSJEKT
HYRVEGT. ÅLESUND.
SITUASJONSPLAN
1:1000
15103


12


27
9682


2298
7298-A-112-0
A
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
BL. INNRYGGATA 28–30–32 AL.
Skala 1:50
2298
7298-A-112-0
A
STAVSENG
Bruk 2- Tyssa gjør 1-3 etg


24
9608



2298	2298-A-121-1	A	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A	Anmeldelsestegning	EH	05.03.2010

BL NØRVEGATA 28–30–32 AL
Borettslaget Nørvegata 28-30-32
REHABILITERING

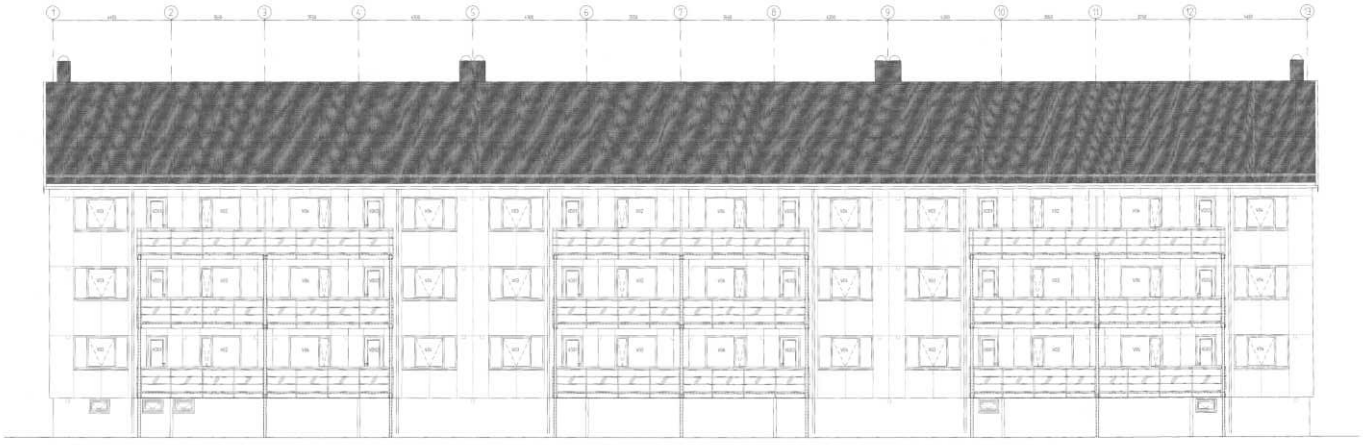
12.02.10 | 150 | A1
MAB | BR | DB

Blokk 2- Typisk snitt

2298

STAVSENG ARKITEKTFIRMA AS

2298-A-121-1 | A



FASADE MOT SØR

2298	2298-A-141-2	A	

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

A	Anmeldelsestegning	EH	05.03.2010

BL NØRVEGATA 28–30–32 AL
Borettslaget Nørvegata 28-30-32
REHABILITERING

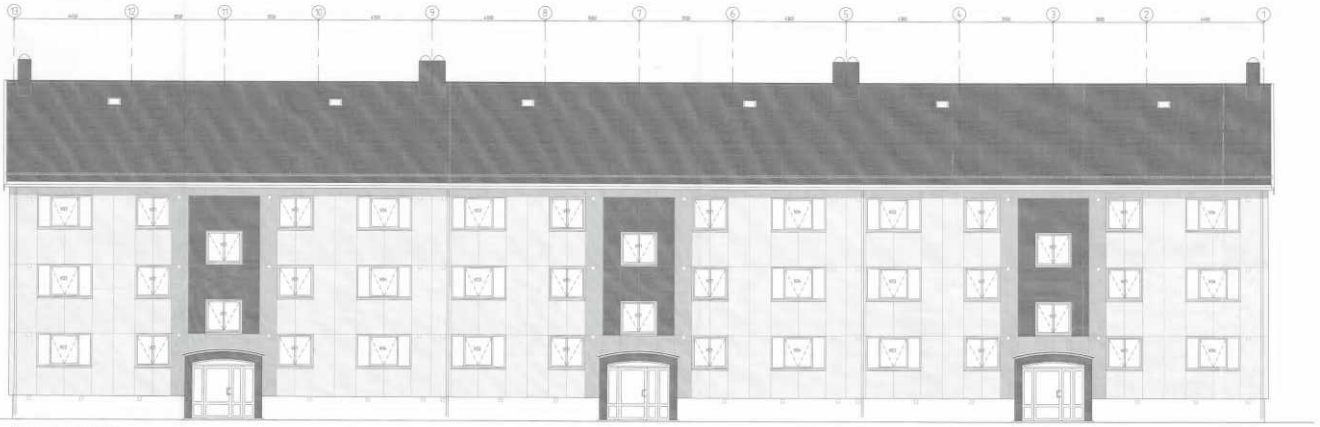
12.02.10 | 150 | A1
MAB | BR | DB

Blokk 2- Fasade mot sør

2298

STAVSENG ARKITEKTFIRMA AS

2298-A-141-2 | A

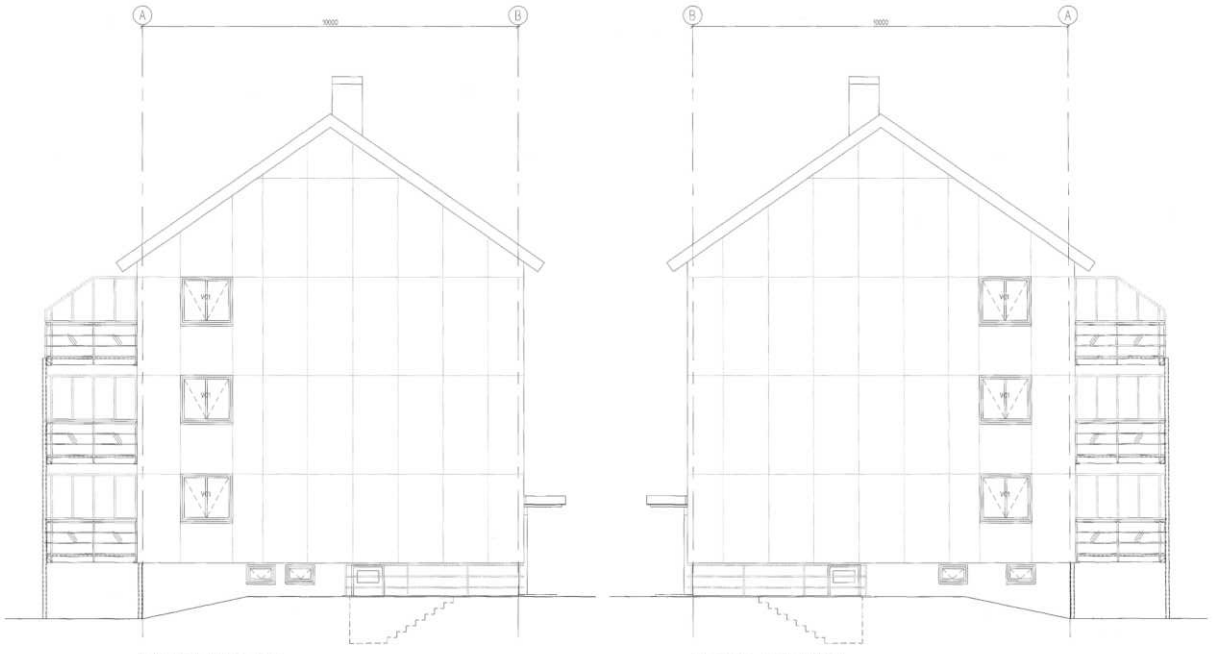


FASADE MOT NORD

2298 | 2298-A-141-1 | A

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

BL NØRVEGATA 28–30–32 AL			
Borettslaget Nørvegata 28-30-32			
REHABILITERING			
Blokk 2- Fasade mot nord			2298
STAVSENG			2298-A-141-1 A



FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

2298 | 2298-A-141-3 | A

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

BL NØRVEGATA 28–30–32 AL			
Borettslaget Nørvegata 28-30-32			
REHABILITERING			
Blokk 2-Fasade mot øst og vest			2298
STAVSENG			2298-A-141-3 A

Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Ålesund Kommune Bygningsråd

anmeldte bygningsarbeide på Nørvegt. 30 (Blokk 2)

nemlig: Rehabilitering

.....

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

Aalesund, den 11/5-56

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

bygningssjef

ÅLESUND KOMMUNE

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

0129 OSLO

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

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

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

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

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288

Ålesund kommune

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

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

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

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

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med hilsen
Mathilde Grindland Bergersen
Arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

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

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

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

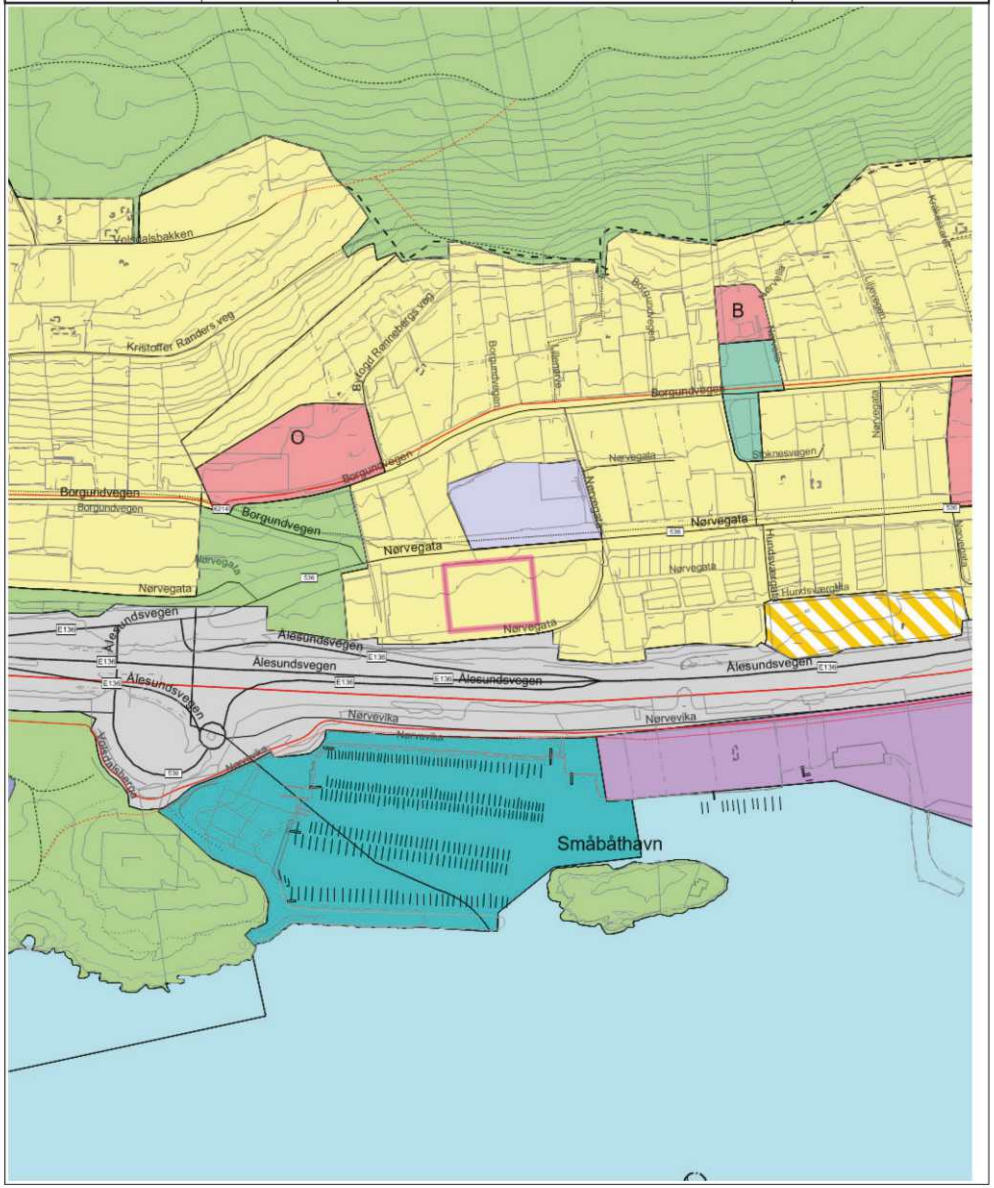
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- MurFrittstående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

Ålesund kommune

Kommunedelplan

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

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

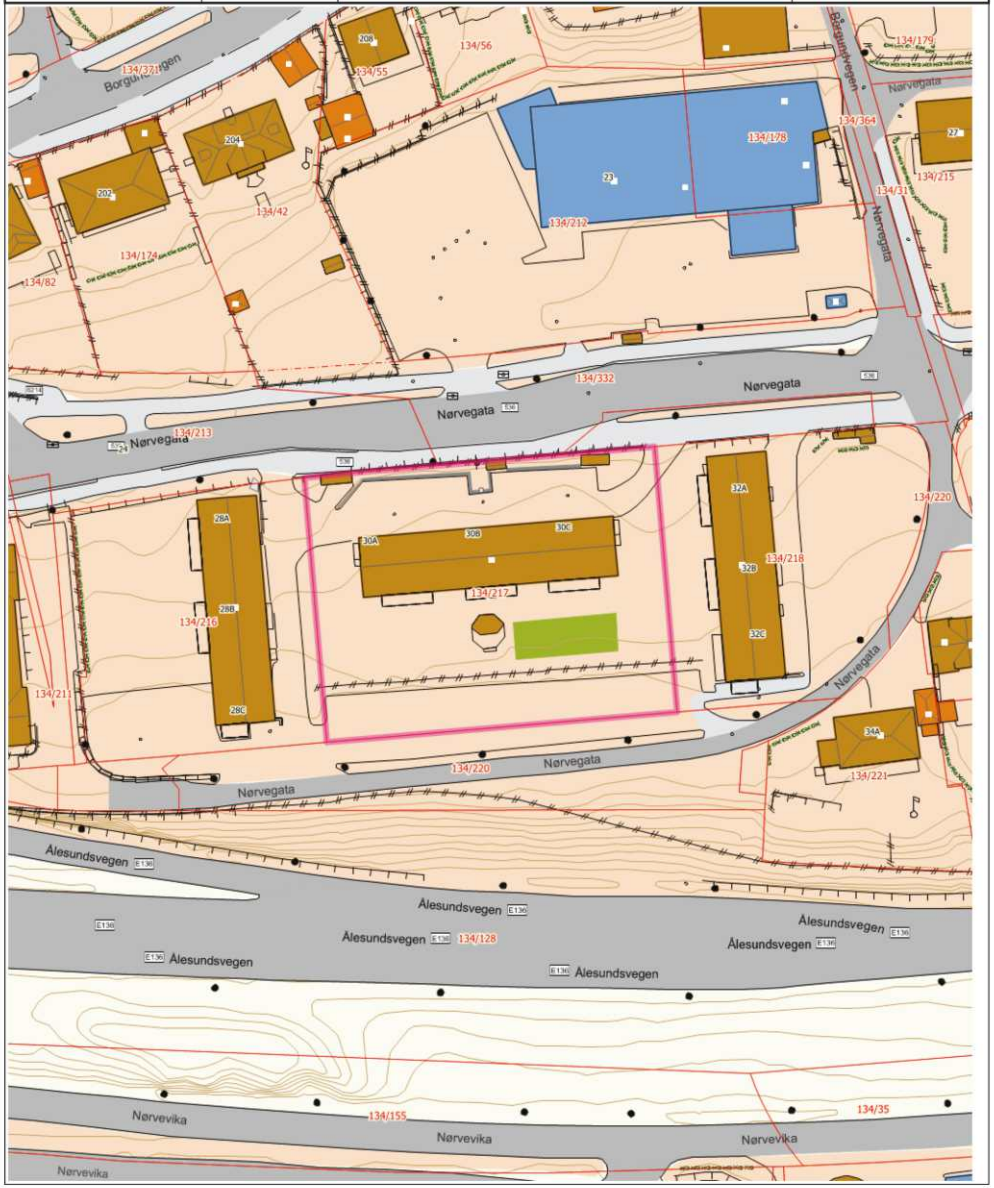
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Situasjonskart

Ålesund kommune

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

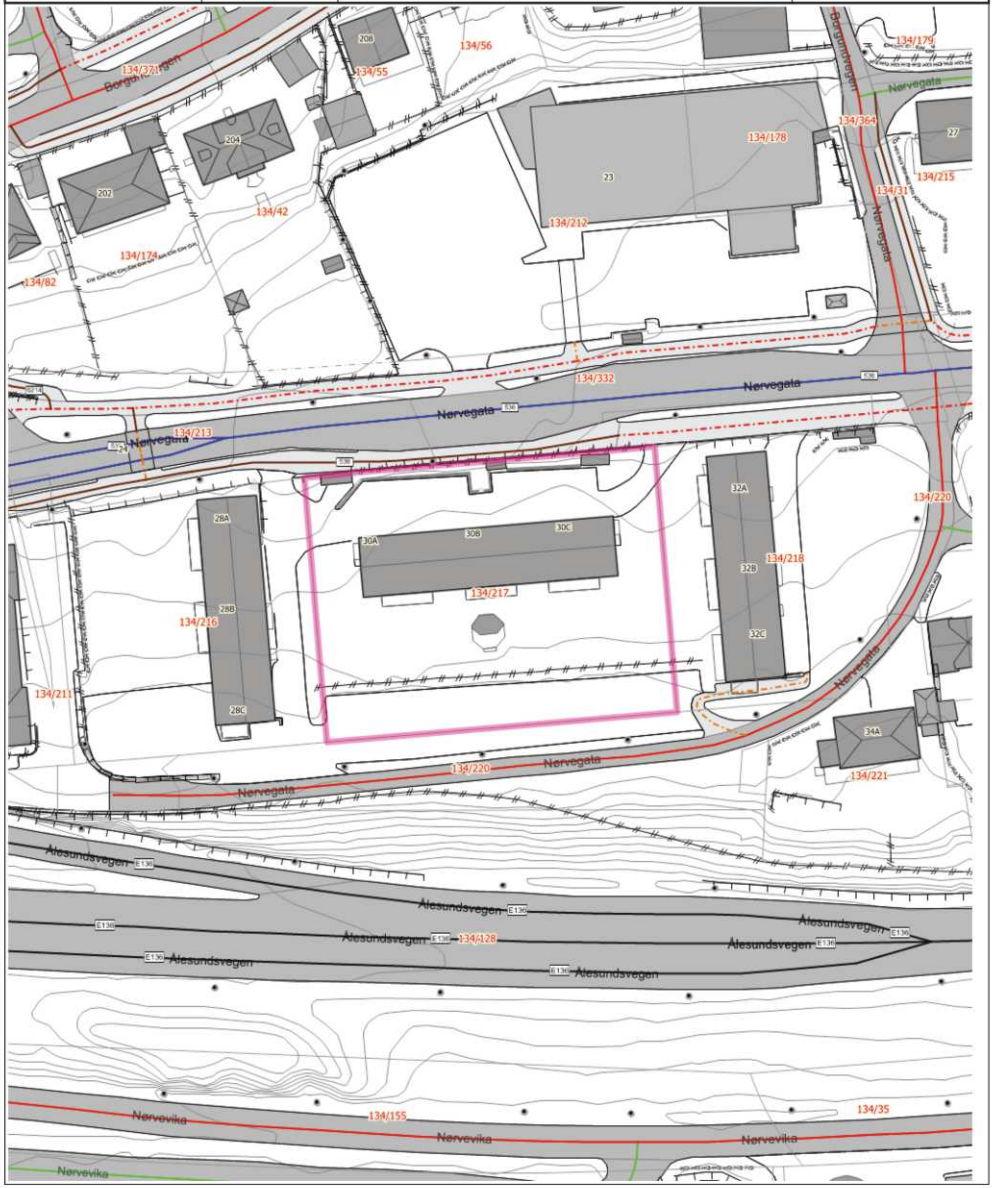
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 217	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegata 30A 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Fortau	Gangveg	Kjøreveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Kjøreveg	Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur

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

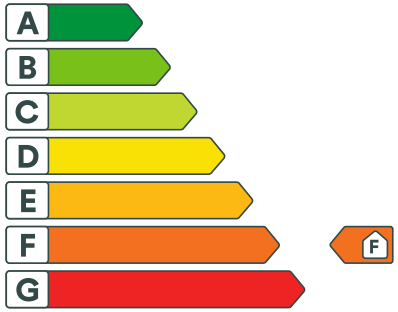
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

enova

Energiattest



Adresse	
Nørvegata 30B, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286837**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178948520**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **287,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 061 kWh**



Nørvegata 30B, 6008 ÅLESUND

Detaljering

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

Nørvegata 30B, 6008 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260087 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Nørvegata 30 B, 6008 Ålesund.
Andelsnr. 33 i Nørvegata 28/30/32 BL AL, org.nr. 855682052, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260087
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no