

# Tilstandsrapport



Leilighet



Nørvegata 10 B, 6008 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 133, bnr. 291



Andelsnummer 2

**Markedsverdi**

**1 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 18978-1614

Referansenummer: MC1389

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811





# 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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.



### 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.



### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet i Nørvegata 10 B  
Leiligheten er beliggende i 1. underetasje.

Det vises til de enkelt punkt for beskrivelse av de enkelt bygningssdeler.

Boligblokk registrert tatt i bruk 01.01.1961. Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering/fasadeendring datert 16.10.2017 og 20.02.2008.

## Leilighet - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken er oppført i betong/ murkonstruksjoner som er utlektet og platekledd. Fasader mot sør ble oppgradert i 2006/2007 med nye fasadeplater, oppgradering av balkonger og utskifting av vinduer. Fasade mot nord, øst og vest er rehabilitert med ferdigattest 16.10.2017. Vinduer mot nord byttet ved rehabiliteringen og ny hovedytterdør og porttelefon. Drenering og fuktsikring mot grunn fra byggeår. Flat takkonstruksjon tekket med asfalttakpapp e.l. Vinduer og balkongdør av PVC-material med 2lags isolerglass. B30 branddør til leiligheten. Det er 2 balkonger mot sør. En balkong med utgang fra soverom mot vest. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i metall og fasadeplater. En balkong med utgang fra soverommet mot. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i metall og fasadeplater. Balkongene ble oppgradert og utvidet i 2007

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parkett, vinylbelegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater og med hvite himlingsplater. Etasjeskille er av betongdekke med oppforede/ tilfargulv. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er montert hvite garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad/ wc er med ukjent alder, men er av eldre dato. Det er fliser på gulvet og kantflis og med malte tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det er støpejernsluk i gulvet, det er utenpåliggende røropplegg på vegger. naturlig ventilering fra rommet.

Det er påregnelig med full oppgraderinger og fornyinger av rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er opplegg for vaskemaskin i innredningen. Det er ukjent alder på innredningen, men det er trolig at innredningene r fra 1990 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i leiligheten er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Røropplegget er trolig med noe forskjellig alder. Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder. Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2012 og er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet. Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i leiligheten er trolig i stor grad fra byggeår. Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 78 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 70 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 800 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

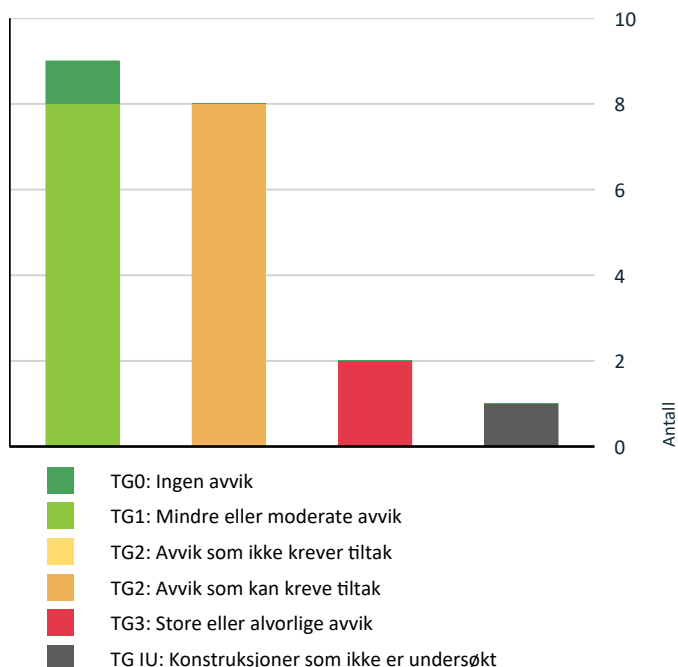
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

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

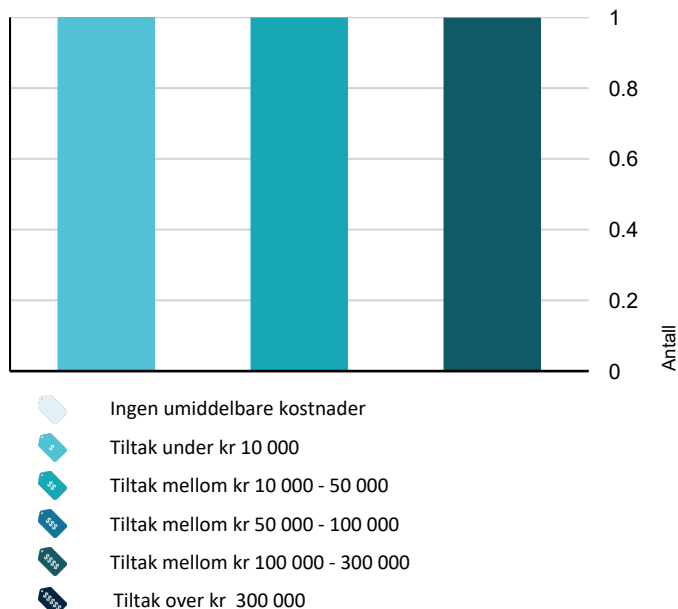
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

**Leilighet:**  
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Leilighet

**Standard**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

**Vedlikehold**  
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass., vinduene er fra 2006

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og branngodkjenning.  
Det er teak PVC balkongdør med glass, balkongdørene er fra 2006.

**Årstall:** 2006

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 2 balkonger mot sør.  
En balkong med utgang fra soverom mot vest. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i metall og fasadeplater.  
En balkong med utgang fra soverommet mot. Balkongen er oppført i stål og betongkonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i metall og fasadeplater.  
Balkongene ble oppgradert og utvidet i 2007



### ! TG 2 Andre utvendige forhold

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Overflater på gulv med parkett, vinylbelegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater og med hvite himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vinylbeleggene er med noe slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke med oppforede/ tilfargulv.

**Vurdering av avvik:**

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



# Tilstandsrapport

Det er registrert knirk/ friksjonslyd i gulv. Knirken ligger trolig i de oppforede gulv.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Knirk i gulvet fører først og fremst til irriterende lyder når du går på gulvet, men det kan også være et tegn på at gulvet eller underlaget ikke er helt fast eller at det har skjedd endringer i materialene, for eksempel på grunn av krymping eller uttørking. Konsekvensen er altså at gulvet gir fra seg lyd, og det kan føles ustødig eller feilkonstruert for noen.

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som peisovn i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert hvite garderober.

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad/ wc er med ukjent alder, men er av eldre dato. Det er fliser på gulvet og kantflis og med malte tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det er støpejernsluk i gulvet, det er utenpåliggende røropplegg på vegger. naturlig ventilering fra rommet.

Det er påregnelig med full oppgraderinger og fornyinger av rommet.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er opplegg for vaskemaskin i innredningen. Det er ukjent alder på innredningen, men det er trolig at innredningene r fra 1990 tallet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Rørøppegget er trolig med noe forskjellig alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er observert rørøppegget med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Rørøppegget er med forskjellig alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2012 og er plassert i hjørneskapet på kjøkkenet.

Årstall: 2012



### TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Skjult lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i leiligheten er trolig i stor grad fra byggeår

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1961**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.**

## Generell kommentar

Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying av el-anlegget i boligen og at dette tas i sammenheng med oppussing/renovering.

Det må innhentes en utvidet el- kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el- foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.

Det presiseres at kostnadsestimatet gjelder en utvidet el- kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

1961

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Ambita.no

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**70 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>**

*Leilighet:* Entré, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 8 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 500 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr 2 400 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**1 800 000**

Fradrag for andel felles gjeld

-

**285 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 500 000**

## Markedsvurdering

Borettslagsleilighet i Nørvegata 10 B

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                       | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Nørvegata 16B ,6008 ÅLESUND<br>68 m <sup>2</sup> 1961 2 sov | 23-05-2024 | 2 550 000 | <b>2 590 000</b> | 309 000   | 2 899 000 | <b>42 632</b>       |
| 2 Nørvegata 10A ,6008 ÅLESUND<br>67 m <sup>2</sup> 1961 2 sov | 29-06-2023 | 2 450 000 | <b>2 450 000</b> | 327 000   | 2 777 000 | <b>41 448</b>       |
| 3 Nørvegata 16B ,6008 ÅLESUND<br>70 m <sup>2</sup> 1961 2 sov | 15-08-2023 | 2 450 000 | <b>2 550 000</b> | 336 000   | 2 886 000 | <b>41 229</b>       |
| 4 Nørvegata 16B ,6008 ÅLESUND<br>71 m <sup>2</sup> 1961 2 sov | 24-09-2024 | 2 550 000 | <b>2 550 000</b> | 323 000   | 2 873 000 | <b>40 465</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                        | Kr.        | 61 380        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>61 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 350 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 490 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>1 850 000</b> |

### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 70 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 890 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# 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

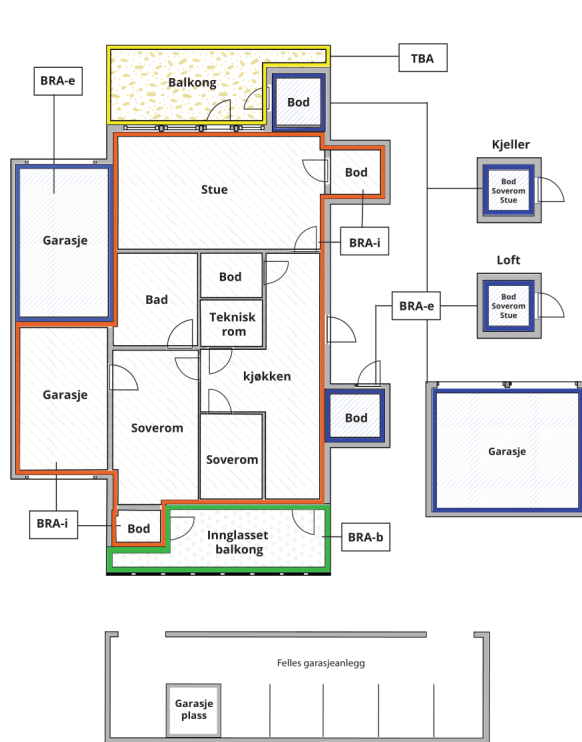
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 70                            |                             |                            | 70  | 15                              |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     |                             |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>70</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré / gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Bod, Bod 2                  |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 70         | 0          |
| Bod       | 0          | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                             | Rolle         |
|-----------|---------------------------------------|---------------|
| 06.5.2025 | Halvard Godø                          | Takstingeniør |
|           | Partners Eiendomsmegling Storfjord AS | Rekvirent     |
|           | Kunde                                 | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1508 ÅLESUND | 133  | 291  |      | 0    | 8402.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Nørvegata 10 B

### Hjemmelshaver

Nørveg 10 Borettslaget A/l

### Kommentar

Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap                   | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter             |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------------------|
| /NØRVEG 10 BORETTSLAGET<br>A/L | 955360818 |           | Obos             | Opplyses ikke av<br>diskresjonshensyn |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesgjeld  |
|--------------|-----------|----------------------|--------------------|
| 2            | 100       | 9 100                | 285 000 01.05.2025 |

## Årsregnskap

|                      |           |                                       |              |
|----------------------|-----------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2024      | Samlet aksjekapital:                  | 11 700       |
| Omløpsmidler:        | 3 019 640 | Samlet innskuddskapital:              | 1 278 142    |
| Kortsiktig gjeld (-) | -         | Langsiktig gjeld (+):                 | + 34 764 239 |
| Disponible midler:   | 2 615 288 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 36 042 381   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nørvegata, omtrent tre kilometer øst for Ålesund sentrum, i et veletablert og attraktivt boligområde. Nærmiljøet preges av boligblokker, en barneskole og en kirke – alt innen gangavstand. Det er kort vei til nærbutikk, fritidsaktiviteter og turterreng, og Color Line Stadion ligger også i umiddelbar nærhet. Området tilbyr gode muligheter for både barn og voksne, med et levende lokalmiljø og praktisk tilgang til dagligvarer og aktiviteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har offentlig adkomstvei, tomtens felles innkjørsel og parkeringsarealer har toppdekke av asfalt.

### 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 område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, forstøtningsmurer, støpte trapper og platter og noen plenarealer. Parkering i gate ved adkomst til blokken.

### Forkjøpsrett

Det er ordinær forkjøpsrett for borettslaget.

## Siste hjemmelsovergang

|          |      |
|----------|------|
| Kjøpesum | År   |
| 0        | 1961 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                      | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                    |            |           | Finnes ikke      |       | Nei     |
| Fasadetegninger                  | 02.11.2015 |           | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Typisk etasje plan med balkonger | 06.03.2006 |           | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| PLantegninger                    | 01.09.1957 |           | Ikke gjennomgått | 2     | Nei     |
| Vedtekter                        | 15.03.2016 |           | Ikke gjennomgått | 9     | Nei     |
| Årsberetning/regnskap            | 25.03.2025 |           | Ikke gjennomgått | 22    | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                 | 11.06.2025 |           | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart                   | 01.05.2025 |           | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Nye fasadetegninger              | 23.10.2015 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

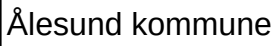
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC1389>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

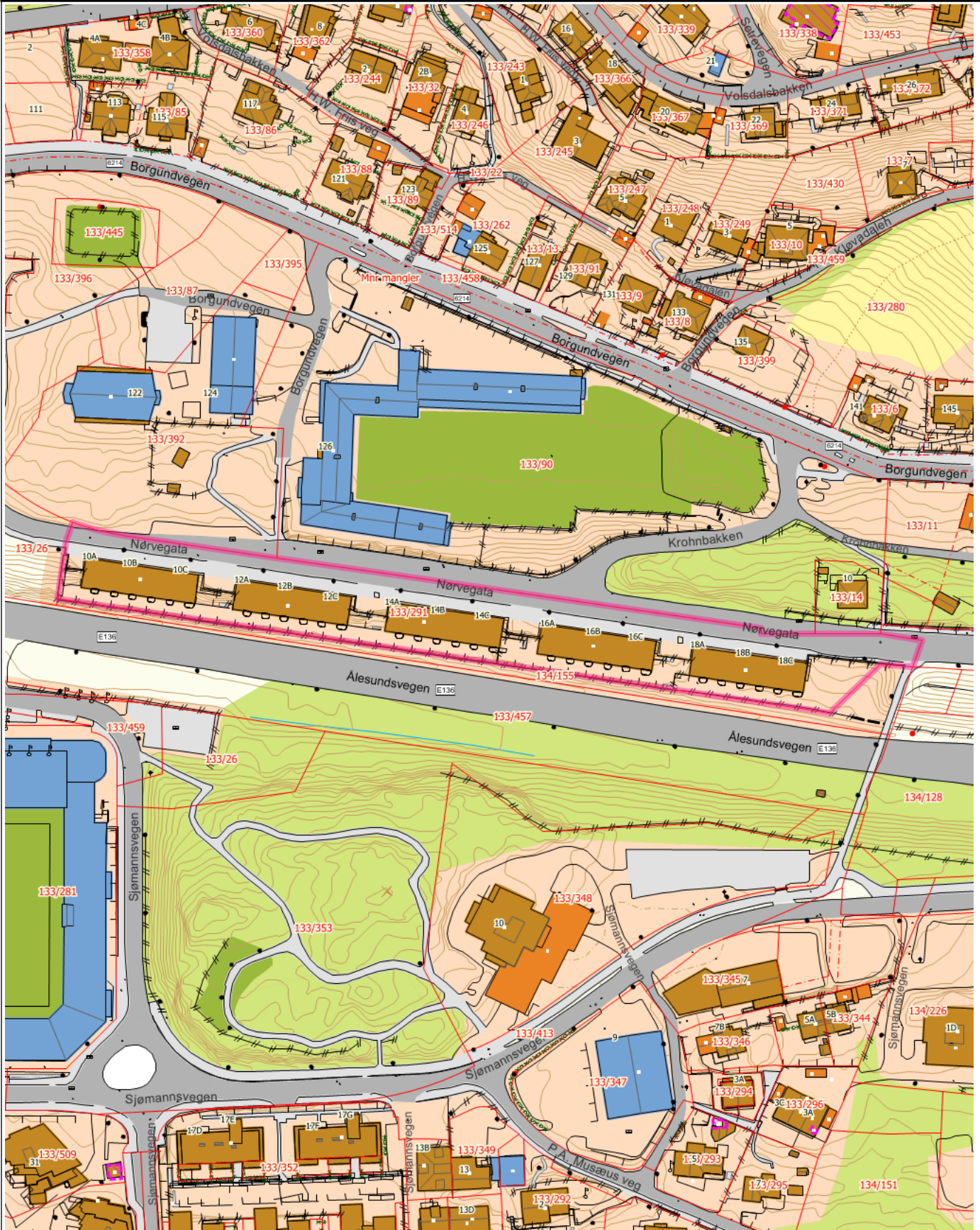
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



| Situasjonskart |                                      |          |        |        |
|----------------|--------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:       | Gnr: 133                             | Bnr: 291 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:       | Nørvegata 10A<br>6008 ÅLESUND, m.fl. |          |        |        |
| Annen info:    |                                      |          |        |        |



Målestokk  
1:2000

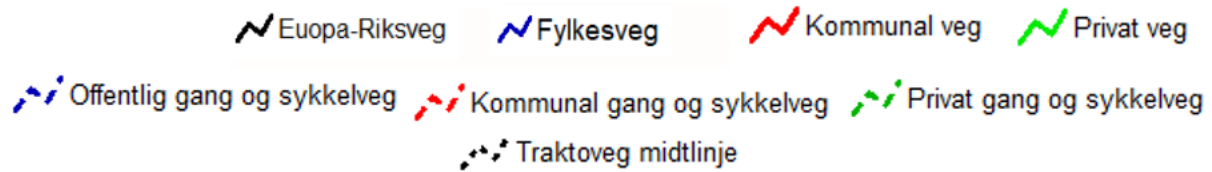


# Tegnforklaring

|                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MatrikelnummermedSnr                                                                                          | Europavegboks                                                                                                                    | Fylkesvegboks                                                                                                   |
| Europaveg gatenavn.                                                                                           | Fylkesveg gatenavn.                                                                                                              | Kommunalveg gatenavn.                                                                                           |
| Privatveg gatenavn.                                                                                           | Bygningspunkt                                                                                                                    |  Byggetiltak Ca. angivelse   |
| ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                   | ● Mast                                                                                                                           | • Skap                                                                                                          |
|  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |  Hjelpelinje fiktiv          |
|  Flaggstang                  |  Idrettsanlegg                                  |  Voll                        |
|  Skjerm                      |  Hekk                                           |  Frittstående mur            |
|  Gjerde                      |  Loddrett mur                                   |  Bygningsdelelinje           |
|  Bygningslinje               |  Mønelinje                                      |  Takkant                     |
|  Takoverbyggkant             |  Taksprang                                      |  Trapp inntill bygg          |
|  Veranda                     |  Takkant Annen Bygning                          |  Annet vegareal avgrensning  |
|  Vegbom                      |  Vegdekkekant                                   |  Vegdekkekant på bru         |
|  Sti                         |  Takoverbygg                                    |  Udefinerte bygg             |
|  Bolig                       |  Garasje, carport og uthus                      |  Næring og carport           |
|  Sluk                       | ✦ Hydrant                                                                                                                        | ○ Kumlokk                                                                                                       |
| Trafikkø                                                                                                      |  Gang- og sykkelveg                           |  Gang- og sykkelveg på bru |
|  Veg                       |  Parkeringsområde                             |  Tårn                      |
|  Trapp                     |  Forsenkningskurve Ålesund                    |  Høydekurve 1m Ålesund     |
|  Toppunkt Ålesund          |  Kanal og grøft                               | Eiendomsteig                                                                                                    |
|  Lekeplass                 |  Sport- og idrettsplass                       |  Bebyggt område            |
|  Dyrka mark                |  Skog                                         |  Annet                     |



## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6498

BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

# Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

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

## Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Styrerommet i kjelleren, Nørvegata 18B.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 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

Simon Rønneberg Eiken er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6498 - Borettslaget Nørvegata 10 AL\_Årsrapport for 2024.pdf
  2. 6498 Årsregnskap 2024.pdf
  3. 6498\_Revisjonsberetning\_Borettslaget\_Nørvegata\_10\_AL.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 123 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simon Eiken

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Viken
- Fritz Tuvik
- Stig Åsland

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Eidsvik
- Natalie Kathleen Brist Uggedal
- Nikolai Astad Nesseth

---

Sak 8

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Christine Konglevoll Marstein
- Harald Eivind Høgstøyl
- Sissel Sørensen

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marita Myklebust

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Simon Eiken
-

## Styrets årsrapport

Styret har i 2024 hatt mest arbeid med reklamasjonsarbeid for reparasjon av tak, herunder møter med prosjekterende, byggeleder, advokat og utførende entreprenør. Styret ser for seg at dette arbeidet vil være ferdig fortløpende og at arbeidet med å bygge sak for reklamasjonen vil foregå fremover mot sommeren.

Styret har også etablert el-bil ladere, hatt 2 stk dugnader for fellesareal.

Styret ønsker at kontakt eller informasjon fra beboere skal gå via mail eller på vibbo.

Mail til styret er: [norvegata10@styrerommet.no](mailto:norvegata10@styrerommet.no).

## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12 var kr 2 615 288.

## **BUDSJETT 2025**

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL**  
**ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498**

**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 fratrasket 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 | 2024              | 2023             |
|--------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>4 050 625</b>  | <b>4 077 155</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | -10 476           | 1 386 920        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 14   | 66 455            | 56 038           |
| Tillegg salgssum anl. midler         | 14   | 0                 | 101 400          |
| Fradrag kjøpesum anl.midler          | 14   | -62 500           | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 16   | -1 421 997        | -1 567 073       |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -6 819            | -3 814           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-1 435 337</b> | <b>-26 529</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>2 615 288</b>  | <b>4 050 625</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 3 019 640        | 4 485 601        |
| Kortsiktig gjeld                  | -404 352         | -434 975         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>2 615 288</b> | <b>4 050 626</b> |

**BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL**  
**ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 7 036 464         | 6 577 152         | 7 036 000         | 7 036 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 36 000            | 100 000           | 100 000           |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>7 036 464</b>  | <b>6 613 152</b>  | <b>7 136 000</b>  | <b>7 136 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -16 779           | -16 081           | -18 000           | -18 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -119 000          | -114 050          | -119 000          | -119 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -66 455           | -56 038           | -56 038           | -56 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -23 686           | -20 860           | -22 000           | -24 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -269 188          | -255 995          | -278 000          | -283 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -141 564          | -94 718           | -20 000           | -40 000           |
| Kontingenter                       |      | -23 400           | -23 400           | -23 400           | -23 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -1 541 807        | -414 776          | -310 000          | -1 810 000        |
| Forsikringer                       |      | -286 710          | -238 083          | -262 000          | -304 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 626 146        | -1 375 527        | -1 515 000        | -1 680 000        |
| Energi/fyring                      |      | -68 554           | -68 208           | -65 000           | -65 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -867 091          | -814 624          | -866 000          | -940 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -202 049          | -264 563          | -169 800          | -202 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 252 430</b> | <b>-3 756 923</b> | <b>-3 724 238</b> | <b>-5 564 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 784 034</b>  | <b>2 856 229</b>  | <b>3 411 762</b>  | <b>1 571 500</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 135 838           | 106 693           | 30 000            | 30 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -1 930 349        | -1 576 002        | -1 859 000        | -1 906 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 794 511</b> | <b>-1 469 309</b> | <b>-1 829 000</b> | <b>-1 876 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-10 476</b>    | <b>1 386 920</b>  | <b>1 582 762</b>  | <b>-304 500</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -10 476           | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 1 386 920         |                   |                   |

**BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL**  
**ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498**

|                            | <b>BALANSE</b> |                   |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                            | Note           | 2024              | 2023              |
| <b>EIENDELER</b>           |                |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>       |                |                   |                   |
| Bygninger                  | 12             | 13 210 075        | 13 210 075        |
| Tomt                       |                | 238 493           | 238 493           |
| Leiligheter/lokaler        | 13             | 500 983           | 500 983           |
| Andre varige driftsmidler  | 14             | 804 412           | 808 367           |
| Miljøbankkonto, øremerket  |                | 211 802           | 180 051           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>   |                | <b>14 965 764</b> | <b>14 937 968</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |                |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader |                | 77 585            | 72 760            |
| Driftskonto OBOS-banken    |                | 183 532           | 1 750 539         |
| Sparekonto OBOS-banken     |                | 2 758 523         | 2 662 302         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>    |                | <b>3 019 640</b>  | <b>4 485 601</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |                | <b>17 985 405</b> | <b>19 423 569</b> |

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

|                                |    |                    |                    |
|--------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital 117 * 100 |    | 11 700             | 11 700             |
| Udekket tap                    | 15 | -18 473 029        | -18 462 552        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |    | <b>-18 461 329</b> | <b>-18 450 852</b> |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                   |                   |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 16 | 34 764 239        | 36 186 236        |
| Borettsinnskudd             | 17 | 1 077 600         | 1 077 600         |
| Avsetning bomiljøtiltak     | 18 | 200 542           | 175 610           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>36 042 381</b> | <b>37 439 446</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                             |  |                |                |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld             |  | 56 221         | 43 203         |
| Påløpte renter              |  | 195 512        | 192 677        |
| Påløpte avdrag              |  | 152 620        | 199 096        |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> |  | <b>404 352</b> | <b>434 975</b> |

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>17 985 405</b> | <b>19 423 569</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 19 | 64 062 600 | 64 062 600 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Ålesund, 25.03.2025  
Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Simon Rønneberg Eiken

Stig Karsten Åsland

Marita Myklebust

Fritz Inge Tuvik

Ida Uhlen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Andel F.kostnader                     | 6 160 368        |
| Telenor                               | 876 096          |
| <b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>7 036 464</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -16 779        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-16 779</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 119 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 686.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Tinde Advokat                                  | -123 071        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 819          |
| Artikon AS- Young AS                           | -16 675         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-141 564</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Ole Riste Byggevirksomhet                     | -1 292 164        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-1 292 164</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -58 275           |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -85 459           |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -74 477           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -2 546            |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -6 886            |
| Egenandel forsikring                          | -22 000           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-1 541 807</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -709 449          |
| Vann- og avløpsavgift         | -549 284          |
| Feieavgift                    | -10 710           |
| Renovasjonsavgift             | -356 704          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 626 146</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -49 264         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -12 859         |
| Vaktmestertjenester              | -82 856         |
| Snørydding                       | -43 889         |
| Andre fremmede tjenester         | -3 572          |
| Trykksaker                       | -4 279          |
| Andre kontorkostnader            | -1 131          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 914          |
| Velferds kostnader               | -1 285          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-202 049</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 804          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 103 040        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 24 994         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>135 838</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -1 449 280        |
| Renter og gebyr på lån Husbanken     | -480 932          |
| Renter på leverandørgjeld            | -137              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-1 930 349</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1963         | 4 876 877         |
| Oppgradering av balkonger i 2007 | 8 333 198         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>             | <b>13 210 075</b> |

Tomten ble kjøpt i 1963 for 238 493,-.

Gnr.133/bnr.291

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Leiligheter            | 500 983        |
| <b>SUM LEILIGHETER</b> | <b>500 983</b> |

Leilighet/lokale er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, som bygninger, jf. noten om drift og vedlikehold.



**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |          |                |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Vifteanlegg 1973               |          |                |
| Tilgang 2020                   | 149 875  |                |
| Avskrevet tidligere            | -47 462  |                |
| Avskrevet i år                 | -14 988  | 87 425         |
| Avfallsanlegg                  |          |                |
| Tilgang 2016                   | 900 000  |                |
| Avgang 2018                    | -120 000 |                |
| Avskrevet tidligere            | -291 300 |                |
| Avskrevet i år                 | -41 050  | 447 650        |
| Ladestasjon for el bil         |          |                |
| Tilgang 2024                   | 62 500   |                |
| Avskrevet i år                 | -10 417  | 52 083         |
| Sykkelbod                      |          |                |
| Tilgang 2022                   | 318 654  |                |
| Avgang 2023                    | -101 400 | 217 254        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>804 412</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          | <b>-66 455</b> |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019 -28 700 000

Nedbetalt tidligere 3 431 303

Nedbetalt i år 524 404

**-24 744 293**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008 -24 000 000

Nedbetalt tidligere 13 082 461

Nedbetalt i år 897 593

**-10 019 946****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-34 764 239****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 077 600

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 077 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -200 542

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -200 542****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 077 600

Pantelån 34 764 239

Påløpte avdrag 152 620

**35 994 459**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 13 210 075

Tomt 238 493

**TOTALT 13 448 568**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 10 AL

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 10 AL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettviseende 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 avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 rettviseende 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, 7. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# 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."

**Nesslin, Truls**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 21:12:23 UTC



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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 6498 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Vedtekter

for Nørvegata 10 AL borettslag org nr 955 360 818

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om



godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan meddele prokura. 6

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## **ORDENSREGLER FOR NØRVEGATA 10 AL**

**02.05.2017**

### **1. Formål og omfang**

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

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

### **2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at man ikke henger tøy til tørk på balkong over balkongrekkverks høyde.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

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

### **3. Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

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

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

#### **4. Fellesarealer.**

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

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

#### **6. Dyrehold**

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

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

#### **7. Andre bestemmelser**

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

#### **8. Brudd på ordensreglene**

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

Styret

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

Organisasjonsnummer: 955360818

Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Styrerommet i kjelleren, Nørvegata 18B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Simon Rønneberg Eiken er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Totalt 21 stemmeberettigede. 20 ved oppmøte, 1 ved fullmakt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Alfhild Hagen og Christine Marstein velges som protokollvitner.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 123 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 123 000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Simon Eiken

Følgende stilte til valg:

Simon Eiken

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eli Viken

Stig Åsland

Følgende stilte til valg:

Eli Viken

Stig Åsland

### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Fritz Tuvik

Generalforsamlingen godkjenner at Fritz Tuvik velges for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Fritz Tuvik

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Natalie Kathleen Brist Uggedal

Ivar Eidsvik  
Nikolai Astad Nesseth

Følgende stilte til valg:  
Natalie Kathleen Brist Uggedal  
Ivar Eidsvik  
Nikolai Astad Nesseth

## 8. Valgkomite

### Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:  
Harald Eivind Høgstøyl  
Christine Konglevoll Marstein  
Sissel Sørensen

Generalforsamlingen godkjenner at det velges inn 3 medlemmer til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:  
Harald Eivind Høgstøyl  
Christine Konglevoll Marstein  
Sissel Sørensen

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Marita Myklebust

Følgende stilte til valg:  
Marita Myklebust

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Simon Eiken

Følgende stilte til valg:  
Simon Eiken

Journal-Nr. 373/57

Attest L-Nr. ....

## Ferdig attest.

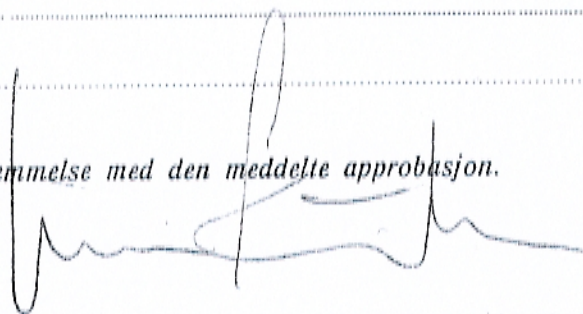
Herved bevidnes, at det for Alesund Boligbyggelag AS

anmeldte bygningsarbeide på Nørvegata 10 Bøtt I

nemlig: Beligblokk

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

Aalesund, den 23/11-60

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to an official or architect, positioned to the right of the date.



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

Ålesund Boligbyggelag A.L.  
Einarvikgata 7  
6002 ÅLESUND

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

Deres ref.

Vår ref.  
PB/06/2121-6/ 133/291

Dato:  
20.02.2008

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

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

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

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

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

  
Per Bigseth  
avdelingsingeniør



## ÅLESUND KOMMUNE

ART arkitekter og ingeniører AS  
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

### Plan og bygning

Saksbehandler:

Trine Røkke Hammerås

Tlf. 70 16 26 29

Deres referanse:

Vår referanse:

15/8402-8 17/76923

Arkivkode:

133/291

Dato:

16.10.2017

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

etter plan- og bygningslovens § 21-10

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

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

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

Med hilsen

Trine Røkke Hammerås  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*





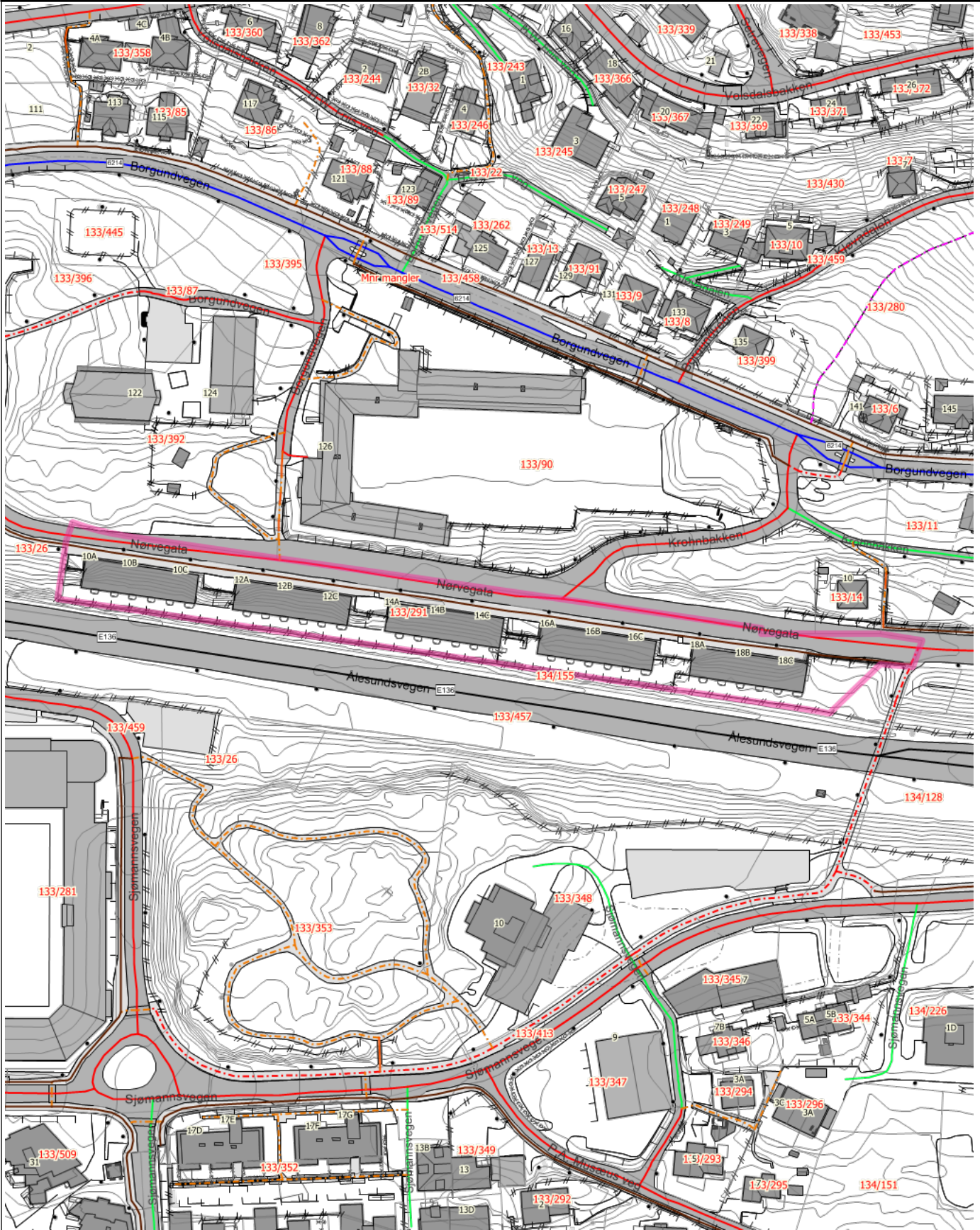
Ålesund kommune

## VEGADKOMST

|          |                                                  |          |        |        |
|----------|--------------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 133                                         | Bnr: 291 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nørvegata 10A<br>6008 ÅLESUND, m.fl.             |          |        |        |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat og offentlig veg. |          |        |        |



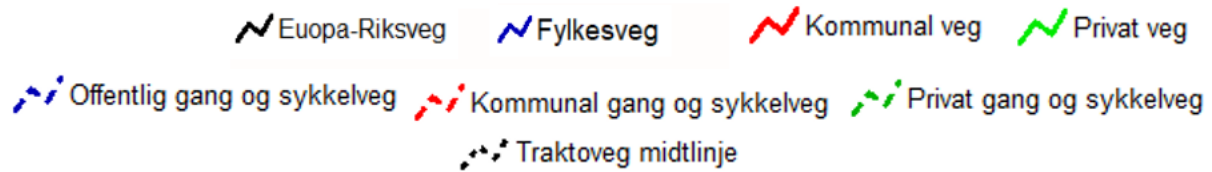
Målestokk  
1:2000



# Tegnforklaring

|                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MatrikelnummermedSnr                                                                                          | Europavegboks                                                                                                                    | Fylkesvegboks                                                                                             |
| Europaveg gatenavn.                                                                                           | Fylkesveg gatenavn.                                                                                                              | Kommunalveg gatenavn.                                                                                     |
| Privatveg gatenavn.                                                                                           |  Trapp                                          |  Fortau                |
|  Gangveg                     |  Kjøreveg                                       |  Kjøreveg              |
|  Kjøreveg                    |  Gang- og sykkelveg                             |  Kjøreveg              |
|  Byggetiltak Ca. angivelse   | Eiendomsteig                                                                                                                     |  Sti                   |
| ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                   |  Mast                                           | • Skap                                                                                                    |
|  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |  Hjelpelinje fiktiv    |
|  Bygningsdelelinje           |  Bygningslinje                                  |  Mønelinje             |
|  Takkant                     |  Takoverbyggkant                                |  Taksprang             |
|  Trapp inntill bygg          |  Veranda                                        |  Sti                   |
|  Sti                         |  Sti                                            |  Vegbom                |
|  Skjerm                      |  Hekk                                           |  MurFrittstående       |
|  MurLoddrett                 |  Gjerde                                         |  Idrettsanlegg         |
|  Frittstående mur          |  Loddrett mur                                 |  Skjerm              |
|  Voll                      |  Annet vegareal avgrensning                   |  Vegbom              |
|  Vegdekkekant              |  Vegdekkekant på bru                          |  VegAnnenAvgrensning |
|  GangfeltAvgrensning       |  AnnetVegarealAvgrensning                     |  VegAnnenAvgrensning |
|  Forsenkingskurve Ålesund  |  Høydekurve 1m Ålesund                        |  Kanal og grøft      |
|  Kanal og grøft            |  Takoverbygg                                  |  Udefinerte bygg     |
|  Bolig                     |  Garasje, carport og uthus                    |  Næring og carport   |
|  Gang- og sykkelveg på bru | Trafikkø                                                                                                                         |  Gang- og sykkelveg  |
|  Veg                       |  Parkeringsområde                             |  Tårn                |
|  Trapp                     |  Toppunkt Ålesund                             |                                                                                                           |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

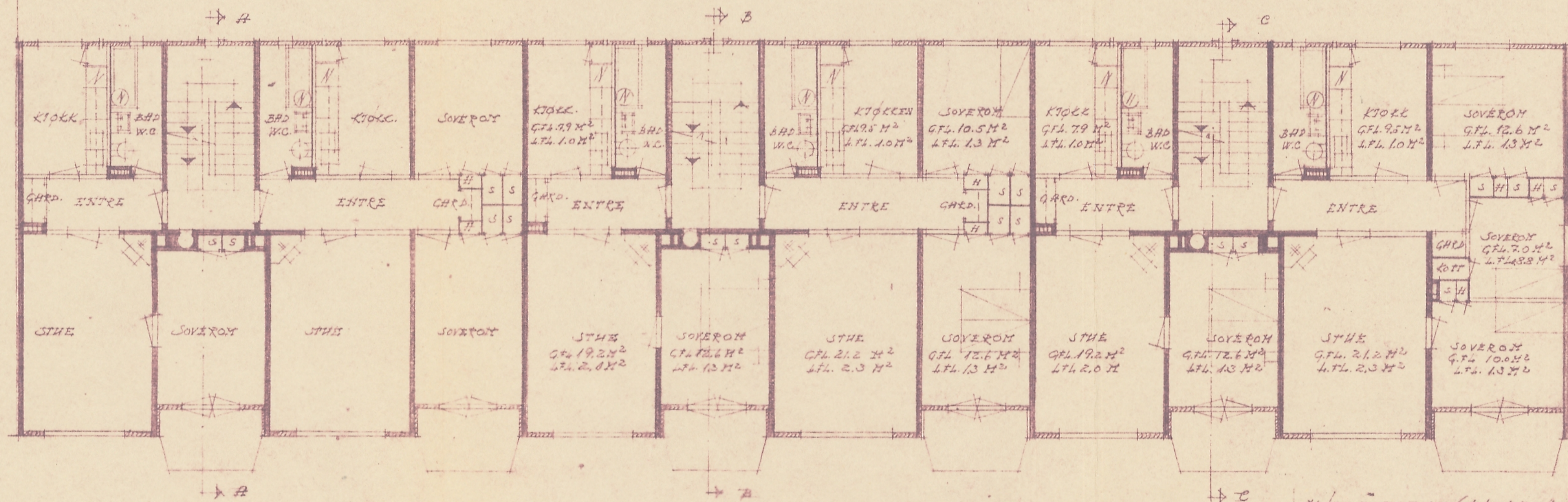
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



14.20

14.20



NØRVIGTA 10 (BLOKK 1, 3, 4)  
EIER: ÅLESUND B.B.A. H. H. BO.  
ETASJELAN (1. 2. OG 3. ETR.) M = 1:100  
ÅLESUND 1 SEPT. 1957  
for Sosialt Innhold.

B. 1, 3, 4



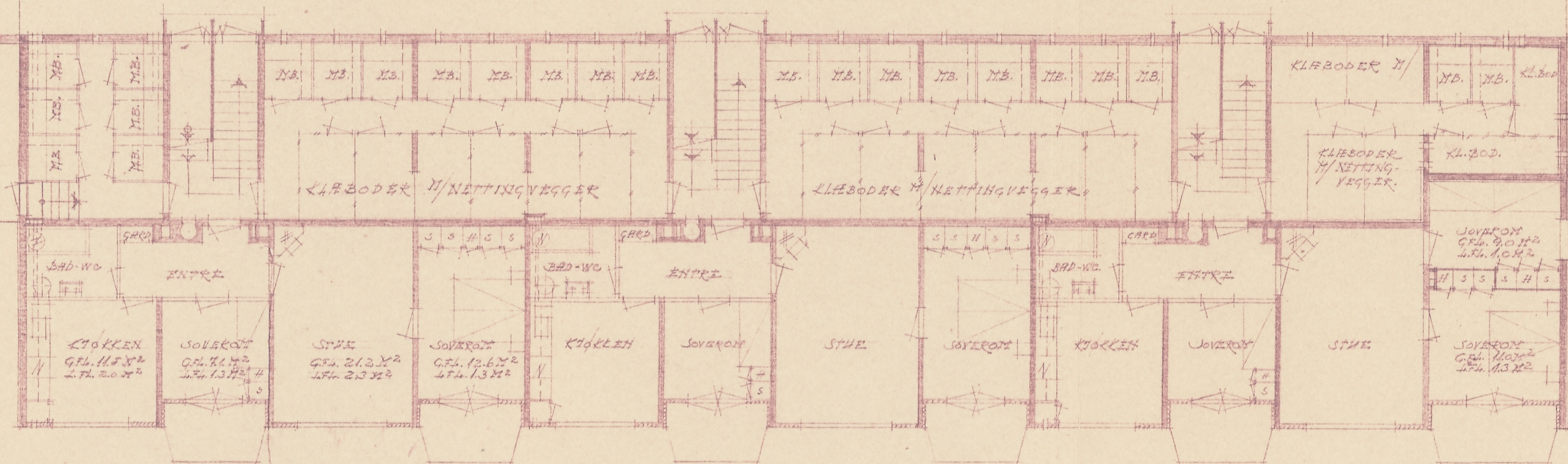
for seine market?

3



Blatt 1, 2, 3.

Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 325/57 fremlagt i møte den 13.10.57



B/B  
VORVIGATA 10 (BLOKK 1, 2, 3)  
FIER. ÅLESUND B.B.L. #1. #20  
PLAN AV ØVERSTE KJELLER. M-1:100  
ÅLESUND 1 SEPT. 1957  
for Soen huseier.





**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:**

☐ Byggesaksutvalget

☒ Plan- og bygningssjefen

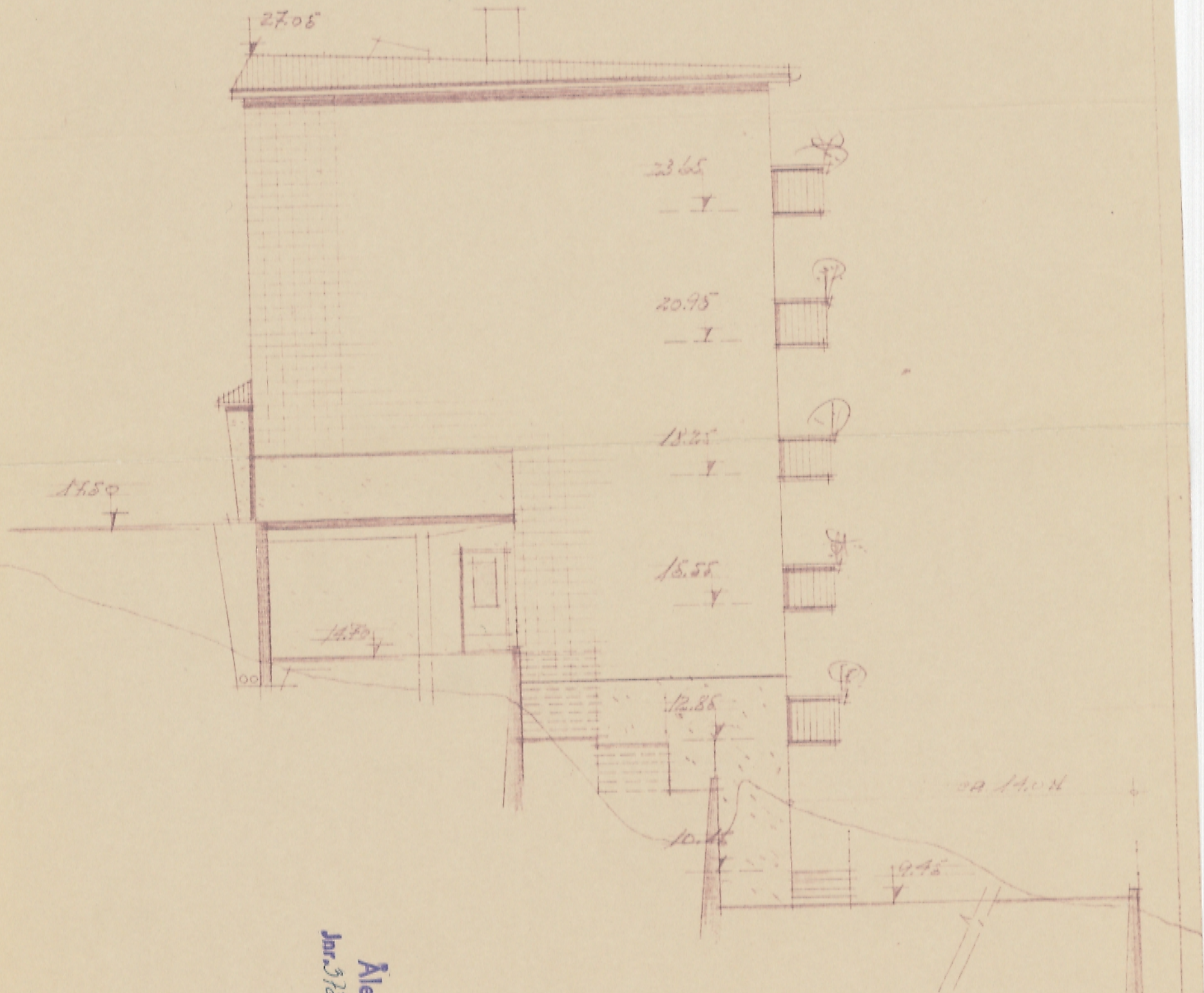
☒ Sak nr. 623/06 Dato 19/7-06

☐ Brev datert .....

E-2

| REV. INDEX                                                                | ANT.                 | ENDRINGEN GJELDER  | SIGN                                                                                          | DATO          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| BYGGHERRE : BL. NØRVEGATA 10 A/L<br>PROSJEKT : FASADEREABILITERING ALT. 2 |                      |                    |                                                                                               |               |
| Dato<br>06.03.2003.                                                       | Konstr./Tegnet<br>HO | Målestokk<br>1:100 | Ålesund Boligbyggelag A.L.<br>Einarvikgt. 7 6002 Ålesund<br>Tlf: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01 |               |
| FASADE SYD<br>NØRVEGATA 10, 12, 14, og 18                                 |                      |                    | Erstatning for:                                                                               | Erstattet av: |
|                                                                           |                      |                    | 1.12                                                                                          |               |





Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 373/57 fremlagt i møte, den

9

B/L 8

XØRVEGATE 10 (BLOKK 1)  
FIER: ÅLESUND 33.L. #1. Å-BO  
FASADE VEST

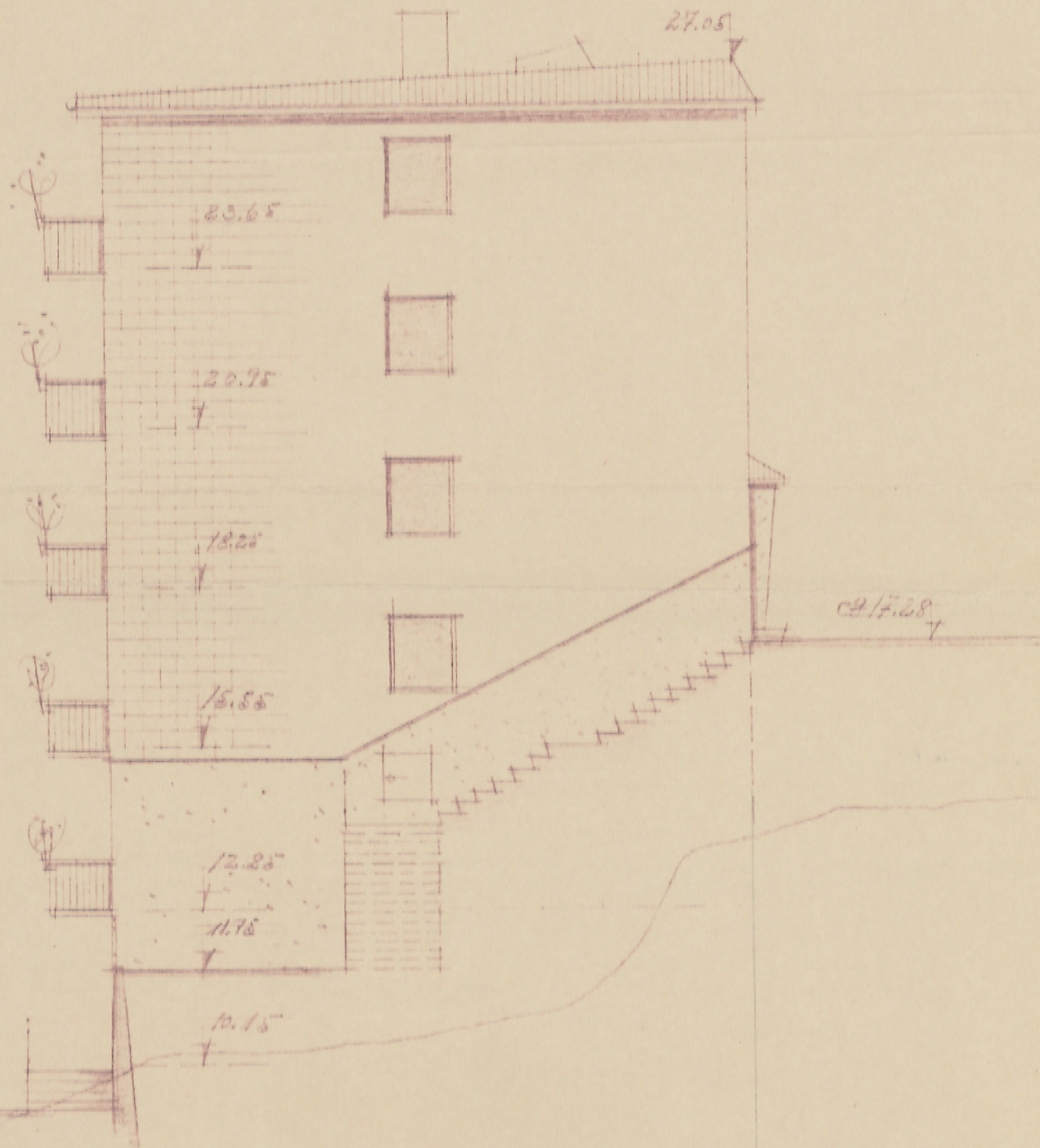
M=1:400

ÅLESUND 15. SEPT 1957  
for sønnelandsst.

3.02



Ålesunds bygningsråd  
 Jnr. 11/17 fremlagt i m. a., den



10

B/L 2

NØRVEGETH 10 (BLOKK 1)  
 TIER: ÅLESUND B.L.H./L.H.-BO

TH. H. P. 107 ØST

M = 1:100

ÅLESUND 1 SEPT 1958  
 Jnr. 11/17 fremlagt i m. a., den



BLOKK 2



BLOKK 2

Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 373/57 fremlagt i møte, den

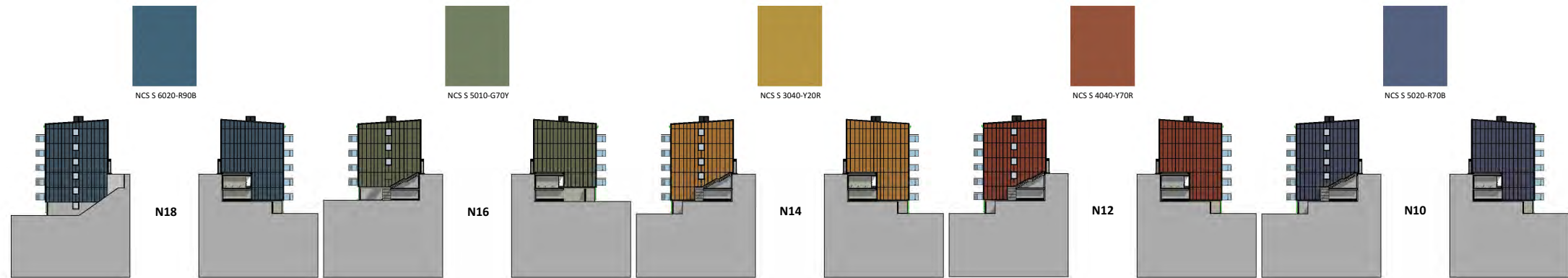
8

BL 17

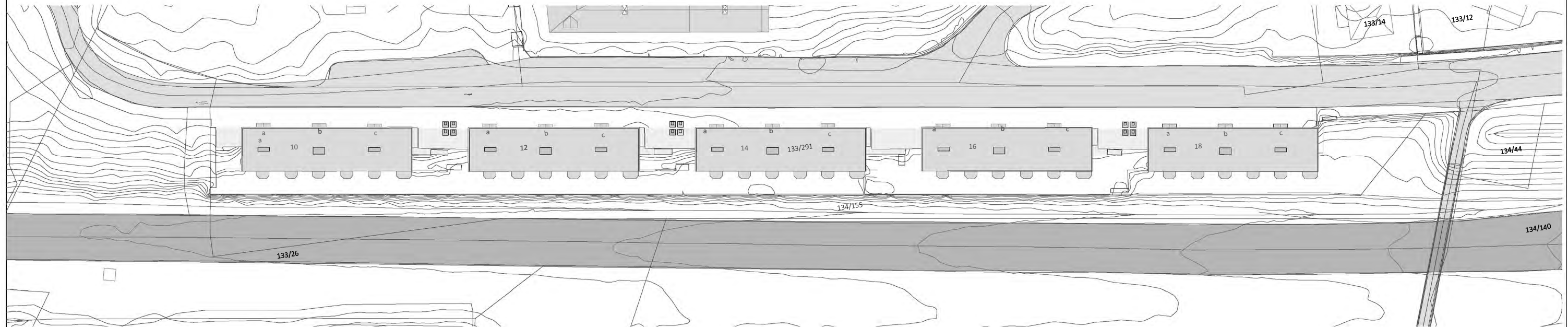
NØYTGHTAIO (BLOKK 1)  
FIRE ÅLESUND B.B.L. A/L A-30  
FRSJEDE NOT NORD M. 1:100  
ÅLESUND 1. SEPT 1957  
for serviceområdet.



Gavffasader



Fasade nord



Fasade sør



Prosjekterende:



Lokalisering:



Tiltakshaver

BL Nørvegata 10 AL



Nørvegata 10  
Nørvegata 10-18, 6008 Ålesund

Fase:

Byggesøknad

Gnr./Bnr.:  
133/291

Prosjektnr.:  
5112

Type tegning:

Fasader samlet

Tegningsnr.:  
A40-06

Kontroll prosjekt

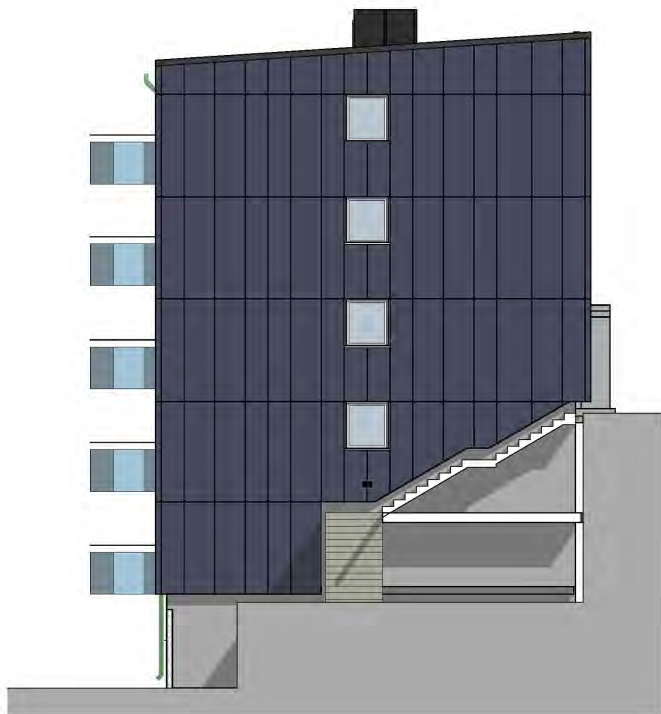
Sign.  
RW

Kontroll  
CC

Dato  
23.10.15

Målestokk  
1:1000, 1:1





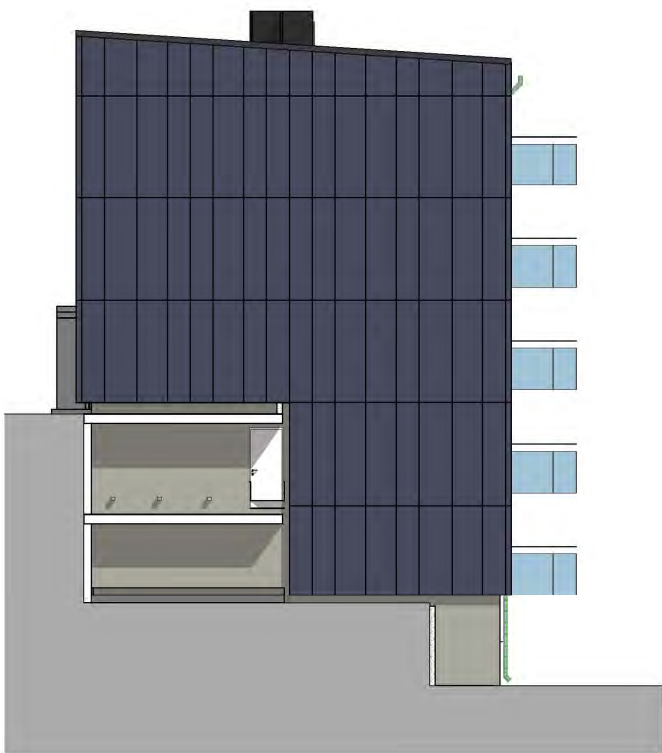
1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Sør Plateinndeling på fasade mot sør er ikke vist.



1:200 Fasade Vest

- **ARK :** ART arkitekter og ingeniører AS  
Langlandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- **RIB :** ART arkitekter og ingeniører AS  
Langlandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- **RIE :** Rådg. ing. Elektro
- **RIV :** Rådg. ing. VVS

Prosjekterende:



Lokalisering:



Tiltakshaver

BL Nørvegata 10 AL  
**Nørvegata 10**  
Nørvegata 10-18, 6008 Ålesund



Fase:

Konkurransesgrunnlag

Gnr./Bnr.:  
**133/291**

Prosjektnr.:  
**5112**

Type tegning:  
**Fasader N 10**

Tegningsnr.:  
**A40-101**

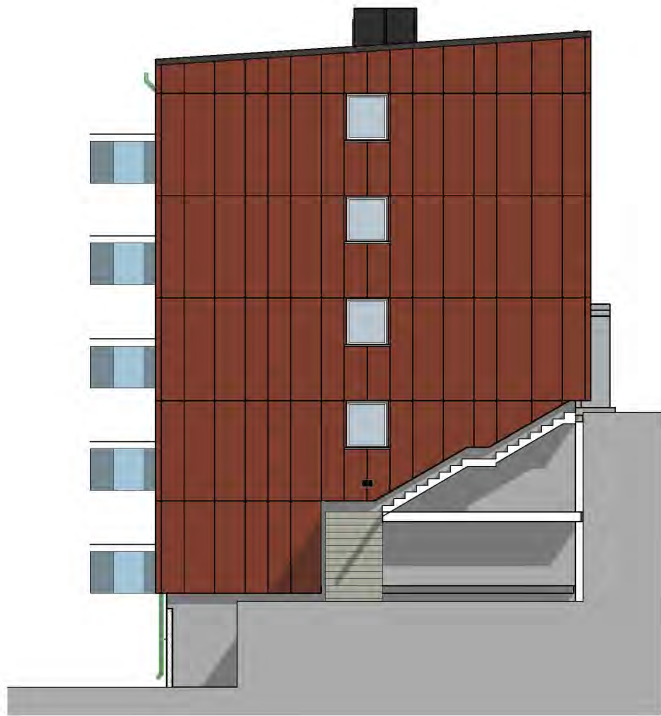
Kontroll prosjekt

Sign.  
RW

Dato  
02.11.15

Målestokk  
1:200





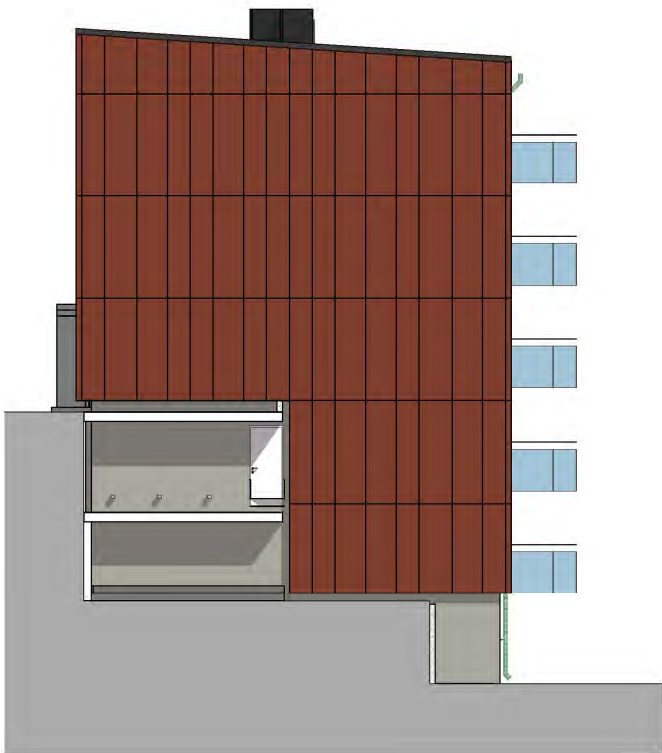
1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Sør Plateinndeling på fasade mot sør er ikke vist.



1:200 Fasade Vest

- ARK : ART arkitekter og ingeniører AS

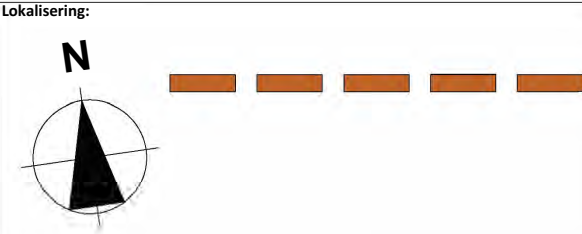
Langelandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- RIB : ART arkitekter og ingeniører AS

Langelandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- RIE : Rådg. ing. Elektro
- RIV : Rådg. ing. VVS

Prosjekterende:

**ART**

ART arkitekter og ingeniører AS



Tiltakshaver

BL Nørvegata 10 AL

**OBOS**

**Nørvegata 10**

Nørvegata 10-18, 6008 Ålesund

|               |              |                      |          |
|---------------|--------------|----------------------|----------|
| Fase:         |              | Konkurransesgrunnlag |          |
| Gnr./Bnr.:    | 133/291      | Sign.                | Kontroll |
| Prosjektnr.:  | 5112         | Tegningsnr.:         | A40-102  |
| Type tegning: | Fasader N 12 | Dato                 | 02.11.15 |
|               |              | Målestokk            | 1:200    |





1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Sør Plateinndeling på fasade mot sør er ikke vist.



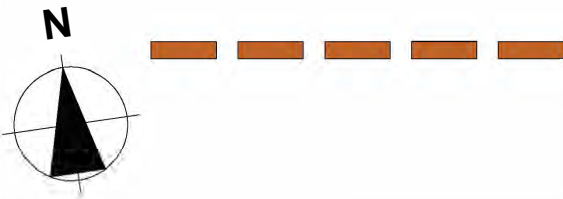
1:200 Fasade Vest

- **ARK :** ART arkitekter og ingeniører AS  
Langlandsvn. 17,  
6010 Ålesund  
Tlf. 70152480
- **RIB :** ART arkitekter og ingeniører AS  
Langlandsvn. 17,  
6010 Ålesund  
Tlf. 70152480
- **RIE :** Rådg. ing. Elektro
- **RIV :** Rådg. ing. VVS

Prosjekterende:



Lokalisering:



Tiltakshaver

BL Nørvegata 10 AL  
**Nørvegata 10**  
Nørvegata 10-18, 6008 Ålesund



Fase:

Konkurransesgrunnlag

Gnr./Bnr.:  
**133/291**

Prosjektnr.:  
**5112**

Type tegning:  
**Fasader N 14**

Tegningsnr.:  
**A40-103**

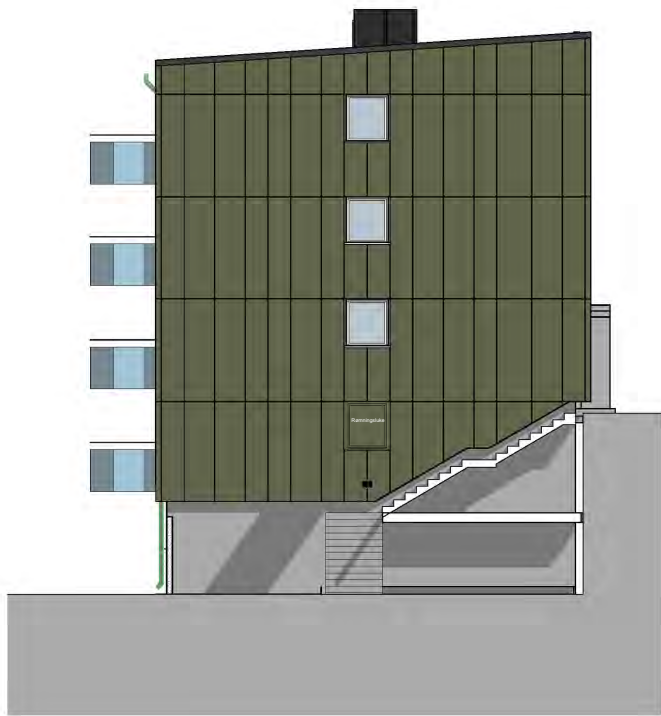
Kontroll prosjekt

Sign.  
RW

Dato  
02.11.15

Målestokk  
1:200





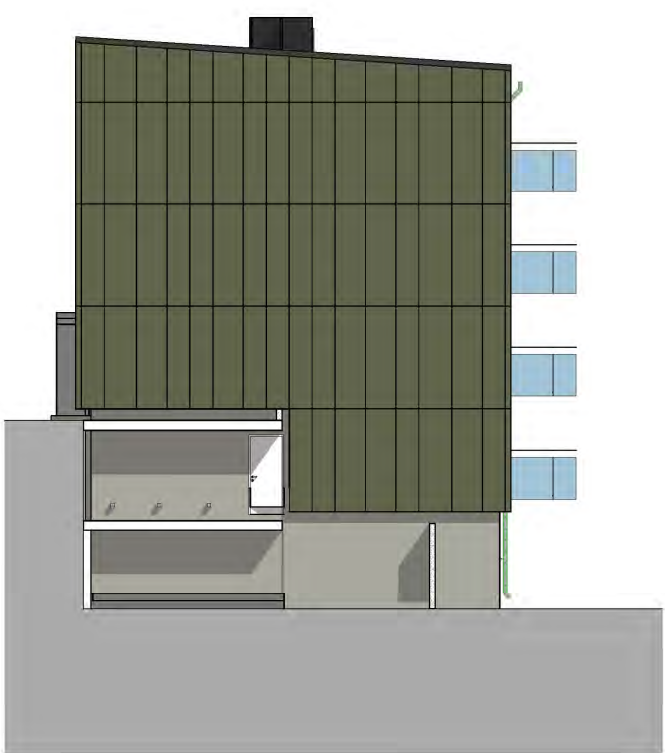
1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Sør Plateinndeling på fasade mot sør er ikke vist.



1:200 Fasade Vest

- **ARK :** ART arkitekter og ingeniører AS  
Langelandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- **RIB :** ART arkitekter og ingeniører AS  
Langelandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- **RIE :** Rådg. ing. Elektro
- **RIV :** Rådg. ing. VVS

Prosjekterende:



Lokalisering:



Tiltakshaver

BL Nørvegata 10 AL



**Nørvegata 10**  
Nørvegata 10-18, 6008 Ålesund

Fase:

Konkurransesgrunnlag

Gnr./Bnr.:  
**133/291**

Prosjektnr.:  
**5112**

Type tegning:  
**Fasader N 16**

Tegningsnr.:  
**A40-104**

Kontroll prosjekt

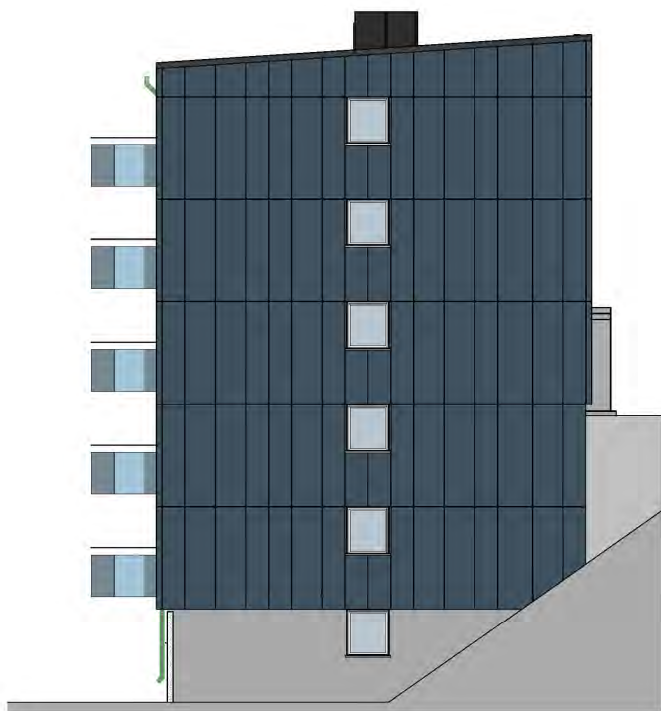
Sign.  
RW

Kontroll  
CC

Dato  
02.11.15

Målestokk  
1:200





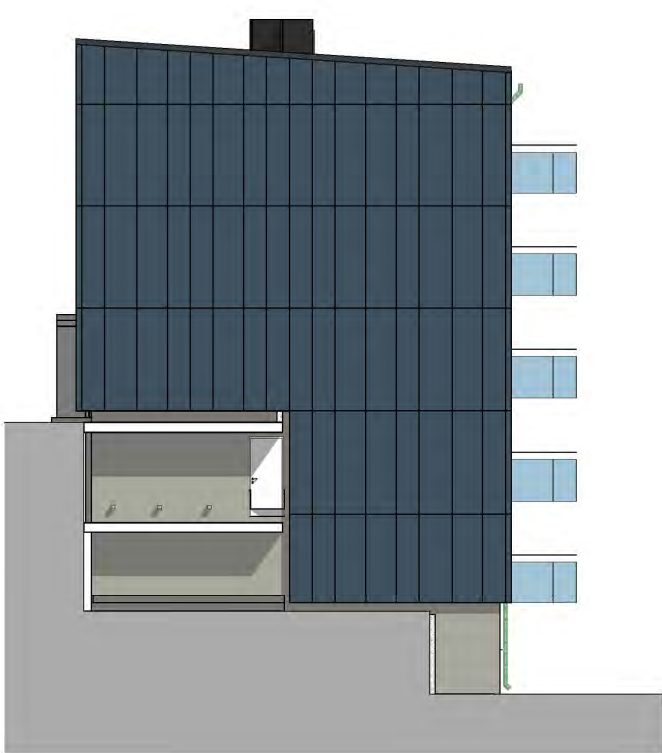
1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Nord



1:200 Fasade Sør Plateinndeling på fasade mot sør er ikke vist.



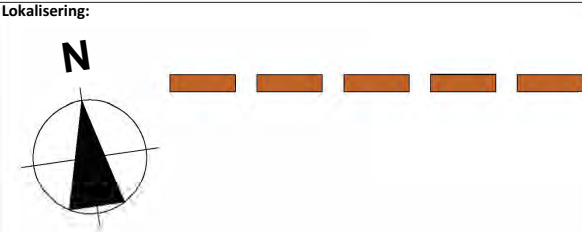
1:200 Fasade Vest

- ARK : ART arkitekter og ingeniører AS
- RIB : ART arkitekter og ingeniører AS
- RIE : Rådg. ing. Elektro
- RIV : Rådg. ing. VVS
- Langelandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480
- Langelandsvn. 17,  
6010 Åles.  
Tlf. 70152480

Prosjekterende:

**ART**

ART arkitekter og ingeniører AS



Tiltakshaver

BL Nørvegata 10 AL

**OBOS**

**Nørvegata 10**

Nørvegata 10-18, 6008 Ålesund

|                      |                   |          |
|----------------------|-------------------|----------|
| Fase:                |                   |          |
| Konkurransesgrunnlag |                   |          |
| Gnr./Bnr.:           | Kontroll prosjekt |          |
| 133/291              | Sign.             | Kontroll |
| Prosjektnr.:         | Dato              |          |
| 5112                 | 02.11.15          |          |
| Tegningsnr.:         | Målestokk         |          |
| A40-105              | 1:200             |          |
| Type tegning:        | Fasader N 18      |          |

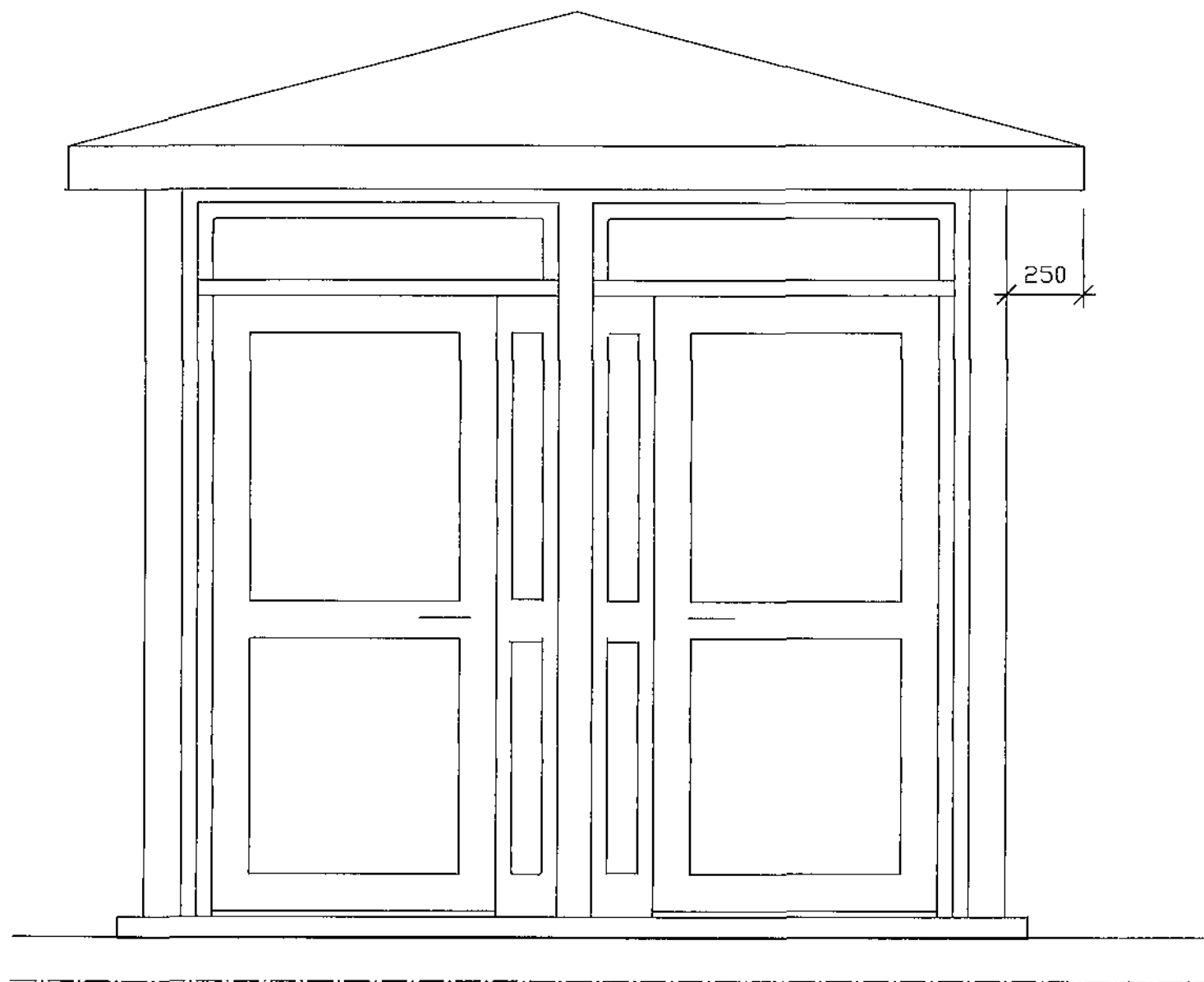




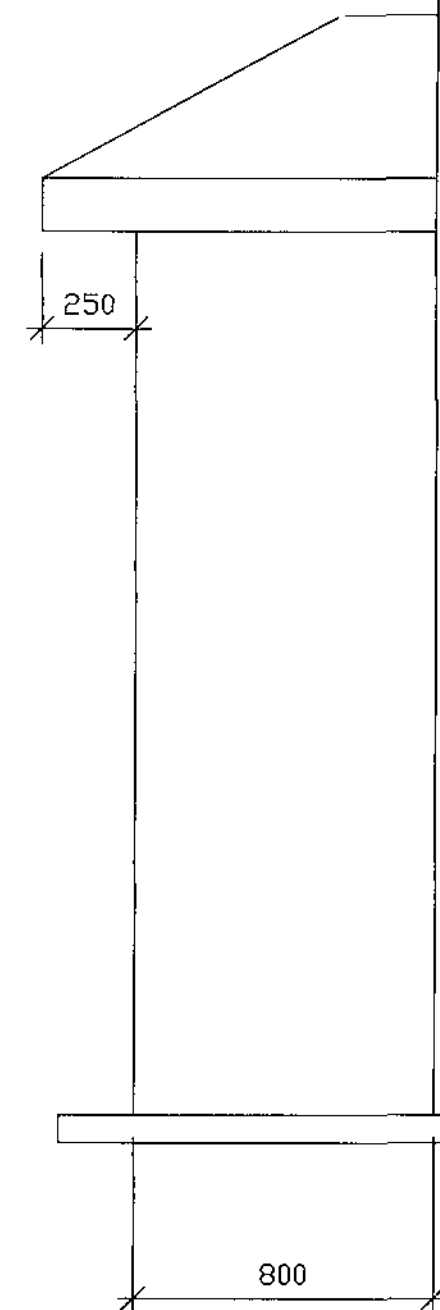




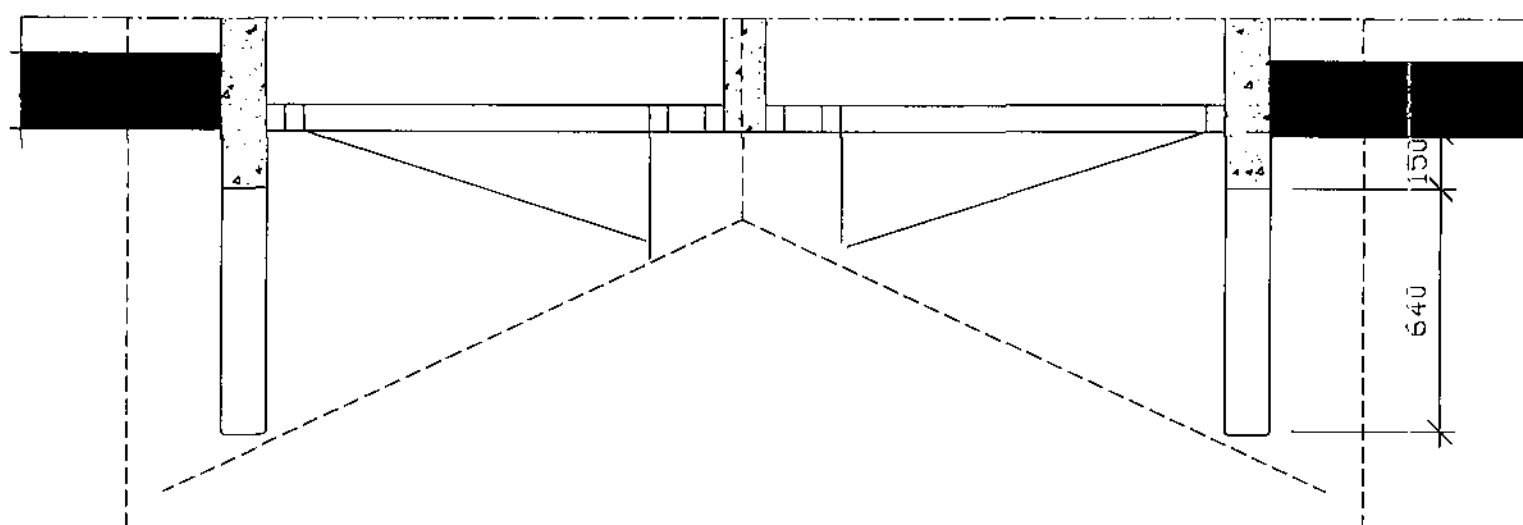
| REV. INDEX                              | ANT.           | ENDRINGEN GJELDER |                 | SIGN                                                                                          | DATO |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| B/L NØRVEGATA 10 A/L                    |                |                   |                 |                                                                                               |      |
| Prosjekt : Overbygg over hovedinnganger |                |                   |                 |                                                                                               |      |
| Dato                                    | Konstr./Tegnet |                   | Målestokk       | Ålesund Boligbyggelag A.L<br>Einarvikgt. 7 6002 Ålesund<br>Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01 |      |
| 14.03.2003                              | H.O.           |                   | 1:50            |                                                                                               |      |
| Filnavn                                 |                | Godkjent          |                 |                                                                                               |      |
| Oppriss fasade mot nord                 |                |                   |                 |                                                                                               |      |
|                                         |                |                   | Erstatning for: | Erstattet av:                                                                                 |      |
|                                         |                |                   | 01.             |                                                                                               |      |



ELEVATION



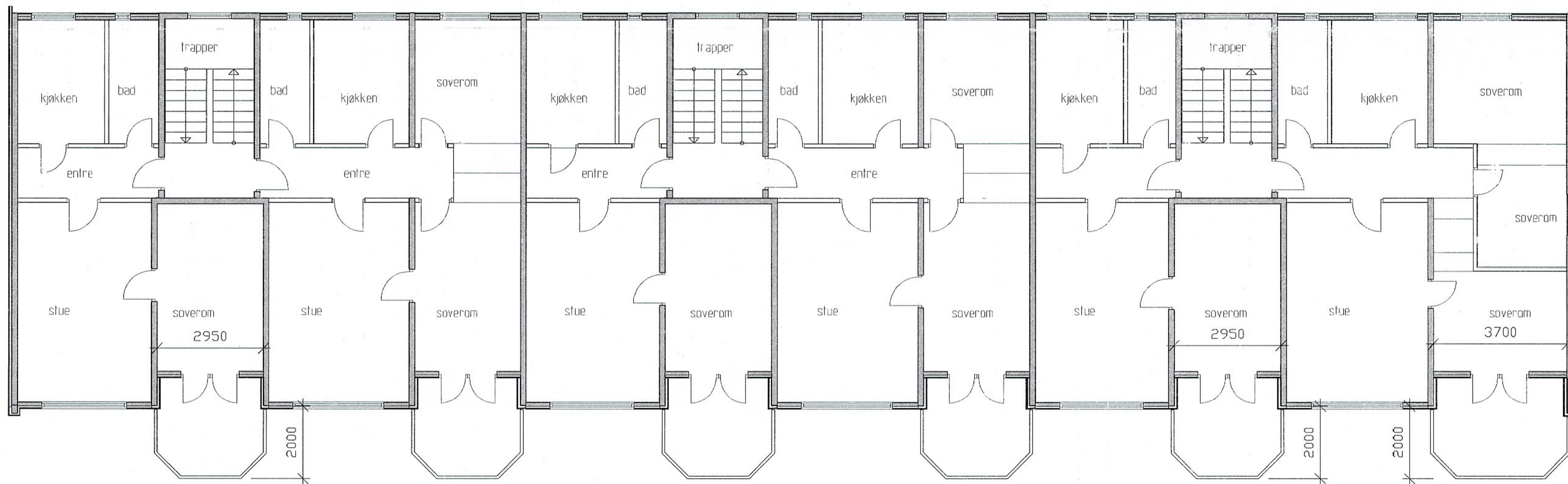
ELEVATION



PLAN 1:20

| PROJEKT                                 | ÅR | DRUKT AV | BLAD                       |
|-----------------------------------------|----|----------|----------------------------|
| B/L NØRVEGATA 10 A/L                    |    |          |                            |
| Prosjekt for å bygge opp en ny bygning  |    |          |                            |
| Skala                                   |    | 1:20     | Ålesund Boligbyggelag A.L. |
| Opprisset, samt tegning av overliggende |    |          |                            |
|                                         |    |          | 02                         |





**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:**

☐ Byggesaksutvalget

☒ Plan- og bygningssjefen

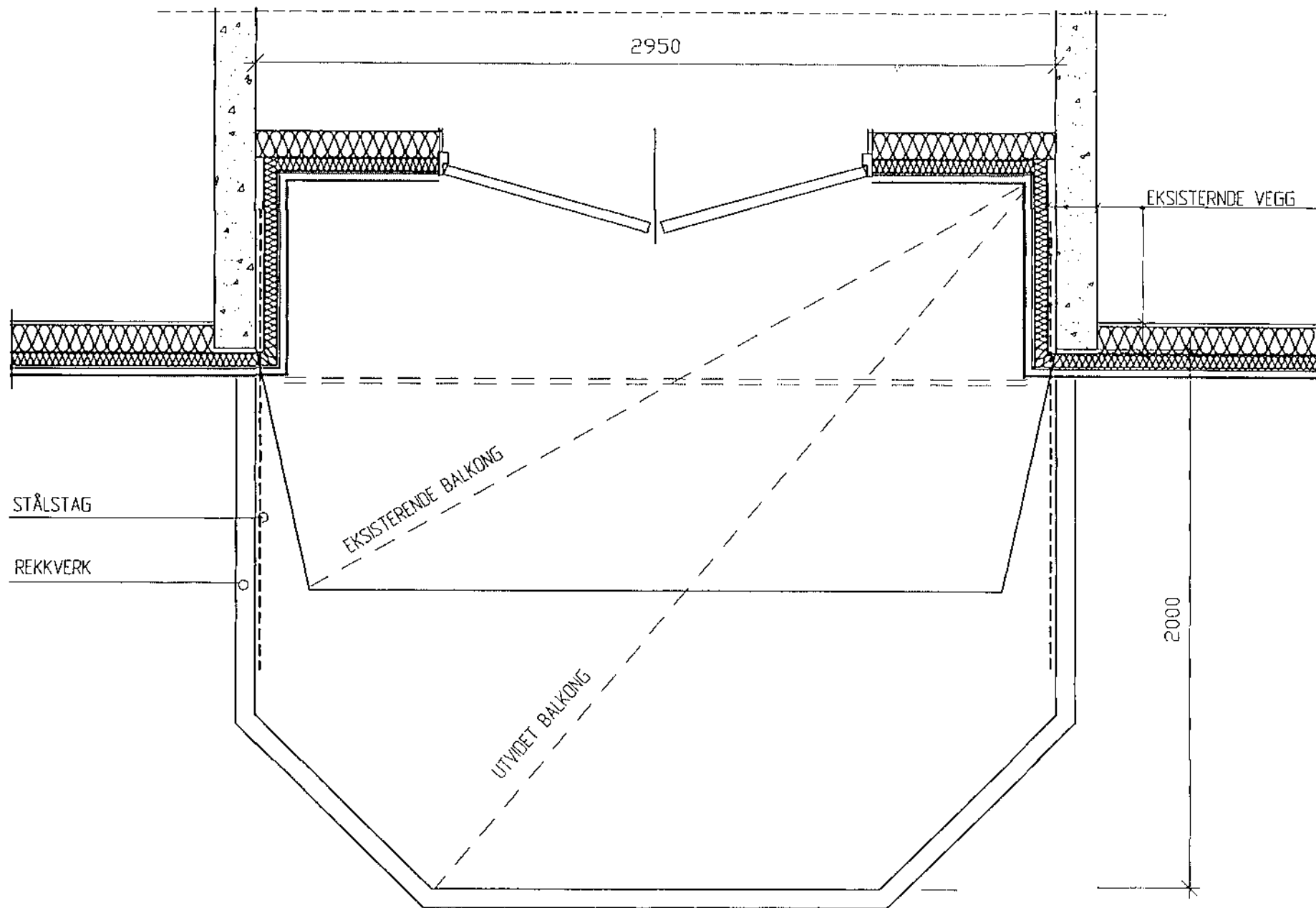
☒ Sak nr. 623/06 Dato 19/7-06

☐ Brev datert .....

E-1

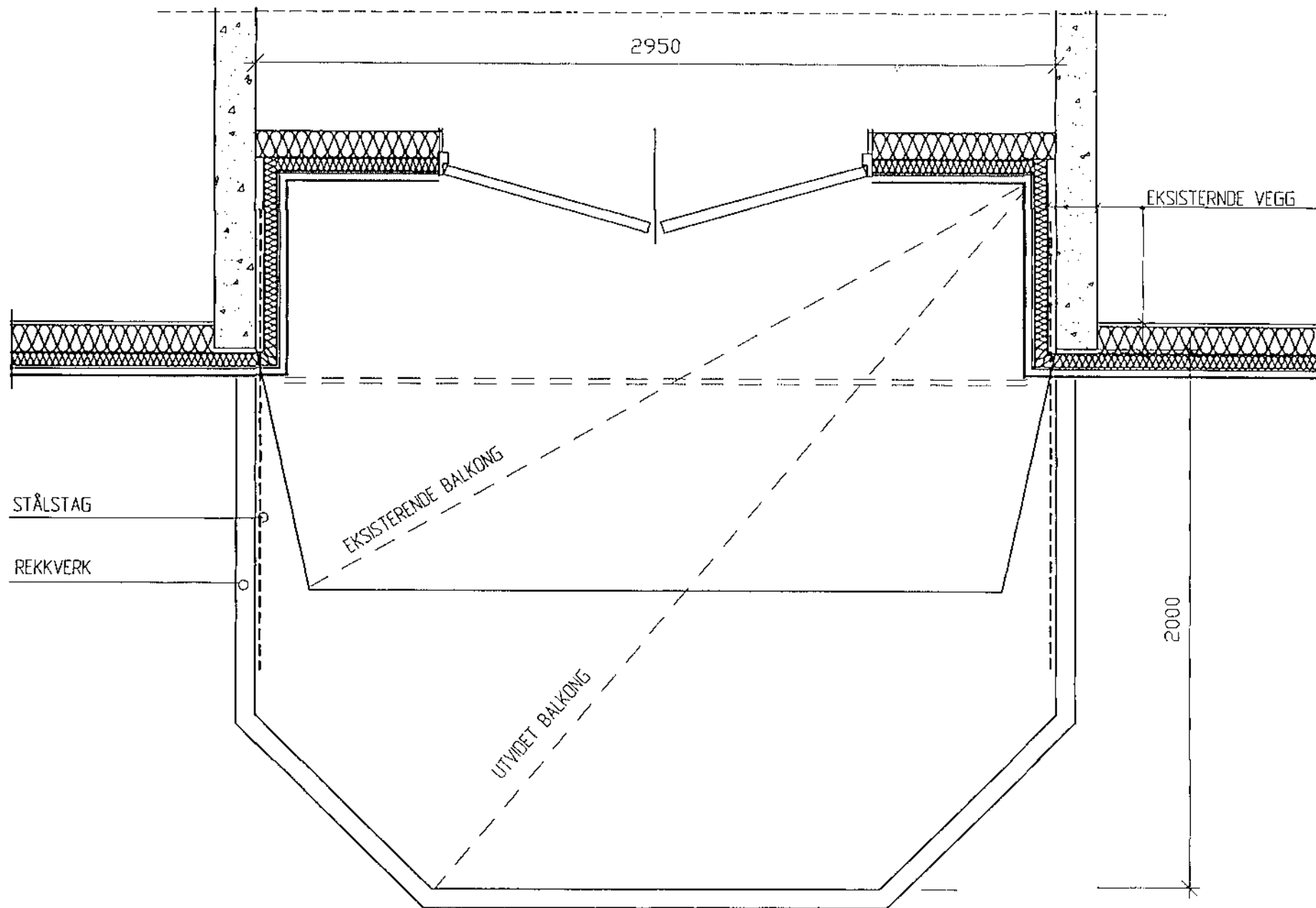
|                                                                           |  |                        |  |                        |  |                                                        |      |               |
|---------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|--|------------------------|--|--------------------------------------------------------|------|---------------|
| REV. INDEX                                                                |  | ANT.                   |  | ENDRINGEN GJELDER      |  | SIGN                                                   | DATO |               |
| BYGGHERRE : BL. NØRVEGT. 10 A/L .                                         |  |                        |  |                        |  |                                                        |      |               |
| PROSJEKT : FASADEREHABILITERING , ALT. 2.                                 |  |                        |  |                        |  |                                                        |      |               |
| Dato<br>06.03.2006.                                                       |  | Konstr./Tegnet<br>H.D. |  | Målestokk<br><br>1:100 |  | Ålesund Boligbyggelag<br>Einarvikgt. 7<br>6002 Ålesund |      |               |
| Finans                                                                    |  | Godkjent               |  |                        |  |                                                        |      |               |
| TYPISK ETASJEPLAN<br>NØRVEGT. 10, 12, 14, 16 og 18.<br>BALKONGER UTVIDET. |  |                        |  |                        |  | Erstatning for:                                        |      | Erstattet av: |
|                                                                           |  |                        |  |                        |  |                                                        |      | 1.11          |
| Henvielse:                                                                |  | Index:                 |  | Beregning:             |  |                                                        |      |               |

E-4



SKJEMATEGNING, UTVIDET BALKONG LITEN. S5 - MÅL 1:20

E-4



SKJEMATEGNING, UTVIDET BALKONG LITEN. S5 - MÅL 1:20



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

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

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

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

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

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

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

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

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-  
RÅD, den 14. okt. d.å. hvor da følgende vedtak ble fattet:

"Anmeldelsen godkjennes. Dog bør garasjene oppføres med skillevegg i 15 cm armert betong for evt. senere tomtedeling.  
Jfr. forøvrig garasjeforskriftene."

Ålesund bygningsråd, den 15. okt. 1957.

Knut Siem Knudsen  
bygn. sjef

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

Nr. 154  
Tilsalgs hos Alb. Gjertz  
J. nr. 373/57

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

## BYGNINGSANMELDELSE til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

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

matr. no. Nörvegata 10 (blokk 1) gate

gnr.                      brnr.                     

skal utføres byggarbeider overensstemmende med vedlagte 1 blade tegninger, nemlig:

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.)  
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Videre opplyses: Tomtens størrelse ca. 11.000 kvm.

(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal ca. 10 kvm.

Nye bygningers areal pr. blokk 466,56 2.332,8 kvm.

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

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Drenering til kloakk via drenskum. Kloakk til 15" hovedkloakk v/Reperbanen. Vanntilførsel fra proj. 12" vannledning i Nörvegt.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Innv. bærende vegger i jernbetong. Dekker av jernbetong.

Statisk beregninger sendes senere inn til bygningskontrollen.

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

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

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

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.)

Mot nord ca. 9,0 m, mot sør ca. 17,10 m.

Valn og kloakk  
Næraste leveste del  
4,8" vid for blokk 5



Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)  
Byggelinje mot Nörvegt. 3,0 m tilbake fra gatelinje.

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)  
Ingen

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)  
Balkongens fremspring mot sør ca 90 cm.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)  
Ingen trapper har fremspring i gate. Utv. trapper anlegges som vist på tegninger. På alle trapper og forstøtningsmurer settes opp gelender med flettverk.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)  
Overlys anlegges i trappegang for tilkomst til tak.

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)  
Mot proj. gate sør oppsettes forstøtningsmur. Mot nord er den proj. gate delvis opparbeidet med forbindelse til Borgundveien.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger. Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18; 19, 20, 25 og 26. Grunnmur av betong. Yttervegger (sør og nord) oppsettes av bindingsverk med eternitkledning utv. og gipsonnått innv. Veggens isoleres med 10 cm. RW platefilt type 2 c. Utv. anvendes 9 kg. forhudn.papp og innv. diffusjonstett papp, alt med tette skjøter. Etasjeskillere av jernbetong 15 cm. med avretting linolag og linoleum. På gulv over uoppvarmet rom isoleres med 7 cm. treullplate på underside. På øverste dekke under tak isoleres med Leca grus i 10 cm. tykkelse.

Isolasjon (§ 81.) 1 lag icopal A på avrettet såle 15 cm. under o.k. kjellerg.

Takvinkel (§ 72.) Fall mot sør ca. 3-4°. Taktekn. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.)  
Gesims av betong. 2 lag papp klebet m/vannasfalt. Luftrom under tak ventileres.  
Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)  
Overlys i trappeganger. Ingen takstiger eller snefangere.

Heis (§ 94.)  
Ingen

Dører, porter, vinduer. (Dep. forskr. kap. 32.) Trappehus. (Dep. forskr. kap. 21.)  
Bredde for dører 1,20 inkl. bistöt. Vegger og trapper utføres av jern  
Dører skal være utadslående. betong. Brannfast skillevegg i 1. etg.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 92), (dep. forskr. kap. 26.), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. 3 stk. trappeganger, bredde 2,5 m. Trappebredde 1,10 m. Opptrinn ca. 18 cm. Inntrinn ca. 27 cm.

Antall og størrelse av piper (§§ 101, med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. 27, 28, 29, 30.) Centraloppvarming. 6 stk. pipestokker med 9"x9" løp. 24 ildsteder. Piper fundamenteres på fjell og støpes i arm. betong med 12 cm. vanger. Piper mures av hardbrent teglsten fra avslutning på øverste dekke til ca. 80 cm. over høyeste pkt. på taket. 1-stens vangtykkelse ved gjennomgang i taket. For hvert pipelöp monteres 9"x9"f.l. i kjeller. For ventilasjonsnyttas eternitkanaler som omsvöpes med netting og innpusses. Ventilasjonsskanaler sammentrekkes over øverste dekke og föres separat over tak mellom pipestokker. Alle ventilasjonsskanaler fra kjøkk. og bad har tverrsnitt 100 cm<sup>2</sup>. Övrige ventilasjonsskanaler 150 cm<sup>2</sup> i pipestokker.

|                       | Etasjehøyder<br>ekskl. bjelkelag | Areal leiligheter med kjøkken         |       | Enkeltrom |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------|-----------|
| 1. Kjeller. etg.      | 2,50                             | 3 stk. a 3 vær                        | a vær |           |
| 2. Kjeller. 1ste etg. | 2,50                             | 2 " a 3 vær 1 stk. 4 vær              |       |           |
| 1. 1. etg.            | 2,50                             | 3 " a 2 vær 2 " a 3 vær 1 stk. 4 vær. |       |           |
| 2. 2. etg.            | 2,50                             | 3 " a 2 vær 2 " a 3 vær 1 " 4 "       |       |           |
| 3. 3. etg.            | 2,50                             | 3 " a 2 vær 2 " a 3 vær 1 " 4 "       |       |           |
| Loft                  |                                  | a vær                                 | a vær |           |

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.)  
Intet rom er under 6,- m<sup>2</sup> eller mindre bredde enn 1,80 m. Alle lysåpninger er større enn 1/10 av gulvflaten.

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr. kap. 5, I, 33.3.)

Alle vindu og balkongdører til beboelsesrom utføres doble. Vindu hengsles vertikalt. Yttervegger isoleres således at K-verde blir omlag 0,35-0,40

Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Felles vaskeri og tørkerom anlegges i kjeller. For hver leilighet anlegges mat-, ved-, og kleboder i kjelleretasjene.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)

24 stk vannklosetter med spyleventil. Vannklosett plasseres på bad.

Innehgning. (§ 148.)

På forkant forstøtningsmur oppsttes gjerde med flettverk.

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.  
Ingen

Ytterligere opplysninger.

For hver trappegang anlegges søppelnedkast med søpperom i kjeller. Anordning for slik anmeldes senere.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 8/10-57

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L

A-B O

eier.

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L

anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrsberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.

« dispensasjonsandragende . . . . . «

« tilsyn . . . . . «

Kr. . . . .



## ÅLESUND KOMMUNE

Harald Hjelle Arkitekter AS  
Postboks 100

6282 BRATTVÅG

### Plan, byggesak og geodata

Saksbehandler:

Jorunn Monrad

Tlf.

Deres referanse:

Vår referanse:

20/5338-2 20/19149

Arkivkode:

0/0

Dato:

28.02.2020

### **Gbnr. 0/0 - Spørsmål om søknadspliktig tiltak - Nørvegata 10-18 - Rehabilitering**

Viser til din henvendelse datert 18.02.2020.

Vi vurderer tiltaket (bygging av vegg under eksisterende tak for å lage sykkelboder) ikke er søknadspliktig med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-5 punkt f) (fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres).

Vi legger til grunn for denne vurderingen at tiltaket ikke endrer rømningsveier eller tilgang til eventuellet tekniske installasjoner og/eller andre lokaler.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes  
konst. verksemdsleiar

Jorunn Monrad  
rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*





ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

BI Nørvegata 10 AIV/Formann Åge Løbø  
Nørvegata 14B

6008 ÅLESUND

Saksbehandler

Per Bigseth

Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:

PIB/2003/18301/133/291 200301936

Dato:

27.06.2003

**GNR. 133 BNR. 291 - MELDING OM TILTAK. OVERBYGG OVER HOVED-  
INNGANGER MOT NORD TILTAKSHAVER: BL NØRVEGT.10 AL -  
ADRESSE:NØRVEGT.10**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 05.06.03 angående bygging av vindfang på ovennevnte eiendommer.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Per Bigseth  
avdelingsingeniør



Postadresse:

Rådhuset

N-6025 Ålesund

Sentralbord

Tlf 70 16 20 00

Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:

Rådhuset

Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et

Tlf 70 16 26 00

Faks 70 16 26 34



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

**SAKSPAPIR**  
**DELEGERT SAK**

---

**Gnr. 133 bnr. 291 - Fasaderehabilitering mot øst, nord og vest -  
Borettslaget Nørvegata 10 A/L - Nørvegata 10, 12, 14, 16 og 18**

**Dokumentinformasjon:**

|                                                                                                                 |                                                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <i>Saksbehandler:</i><br>Per Bigseth<br><i>Tlf:</i> 70 16 26 24<br><i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no | <i>ArkivsakID:</i> 15/8402<br><i>JournalID:</i> 2016002744<br><i>Arkiv:</i> GBR - 133/291 | <i>Avgjøres av:</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

**Behandling:**

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Delegasjonssaksnr: 034/16 | Dato: 14.01.2016 |
|---------------------------|------------------|

**Vedtak:**

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 09.11.2015. Det gis dispensasjon som omsøkt.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

**Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.**

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

## Saksopplysninger:

|                  |                           |                 |
|------------------|---------------------------|-----------------|
| Beliggenhet:     | Bydel nr.:                | Grunnkrets nr.: |
| Adresse:         | Gnr. 133 Bnr. 291         |                 |
| Søknad av:       | 09.11.15                  |                 |
| Tiltakets art:   | Rehabilitering av fasader |                 |
| Tiltakshaver:    | BL Nørvegt.10 AL          |                 |
| Ansvarlig søker: | ART ark. og ing.AS        |                 |

For området gjelder reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset med bestemmelser, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

## Vurderinger:

Bygningsmyndigheten viser innledningsvis til vedlagt notat fra ansvarlig søker datert 09.11.15, hva gjelder beskrivelse av tiltakets omfang mm.

Slik bygningsmyndigheten forstår gjelder rehabiliteringen hele rekken av blokker til sammen 5 stk. Sørveggene mot innfartsvegen, er tidligere rehabilitert, slik at omsøkt tiltak gjelder for øst, vest og nordveggene.

I tillegg til selve rehabiliteringen søkes det også om etablering av nytt nedsenkbar avfallssystem for hele borettslaget.

Det søkes videre om fravik fra TEK 10 knyttet til energikrav, jfr. vedlegg B-1.

Etterisolering blir gjennomført med 5-10 cm isolasjon, samt fjerning av den gamle isolasjonen.

Taktekkingen skal også skiftes, men dette vurderes mer som et vedlikeholdsarbeid. En oppdatering etter TEK 10 i takkonstruksjonen vil gi uforholdsmessige kostnader og bygningsmyndigheten tilrår at fravik som omsøkt imøtekommes. Alt i alt vil hele det omsøkte tiltaket i stor grad bedre energibruken.

Når det gjelder grantreet øst for Nørvegt.14, bør det i utgangspunktet så langt som mulig søkes bevart. Slik vi forstår er dette angivelig til hinder for stillas på stedet.

Ved befaring ser vi at dette gjelder den sydligste delen av gavlveggen, og med litt justering/frisering kan man muligens ivareta treet.

### Avfallsplan:

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

### Ansvarsforhold:

Ansvarlig søker og ansvarlig for arkitektur er ART arkitekter og ingeniører AS.

Før eventuell igangsettingstillatelse blir gitt må oppdatert gjennomføringsplan med samtlige foretak være ettersendt.

Lars Roger Lundanes  
konst. plan og bygningssjef



Anne Laura Rasch Haugen  
konst. fagleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

ART arkitekter og ingeniører AS  
Langlandsvegen 17  
6010 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Trine Røkke Hammerås**  
Tlf 70 16 26 29

Deres ref.

Vår ref.  
TRH/15/8402-6/GBR - 133/291

Dato:  
08.03.2016

**GNR. 133 BNR. 291 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - BORETTSLAGET  
NØRVEGATA 10 A/L - NØRVEGATA 10, 12, 14, 16 OG 18**  
etter plan- og bygningslovens § 21-4

|                  |                                     |                      |
|------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Beliggenhet:     | Bydel nr.: 03                       | Grunnkrets nr.: 0309 |
| Adresse:         | Gnr. 133 Bnr. 291                   |                      |
| Søknad av:       | 25.0.1.2016                         |                      |
| Tiltakets art:   | Fasaderehabilitering                |                      |
| Tiltakshaver:    | S-6498 Borettslaget Nørvegata 10 AL |                      |
| Ansvarlig søker: | ART arkitekter og ingeniører AS     |                      |
| Byggetillatelse: | , del.sak nr. 034/16                |                      |

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

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

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen  
konst. fagleder

Trine Røkke Hammerås  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

## SAKSPAPIR DELEGERT SAK

### GNR.133 BNR.291 - BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL - FASADEENDRING MOT SØR

#### Dokumentinformasjon:

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| <i>Saksbehandler:</i>                        | ArkivsakID: 2006002121 |
| Per Bigseth                                  | JournalID: 2006027880  |
| <i>Tlf:</i> 70 16 26 24                      | Arkiv: GBR-133/291     |
| <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no |                        |

#### Administrativ behandling:

|                                                   |                     |                |
|---------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| <i>Organ:</i>                                     | <i>Vedtaksdato:</i> | <i>Sak nr.</i> |
| DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM<br>PLANUTVALG | 19.07.2006          | <b>623/06</b>  |

#### Saksopplysninger:

|                  |                                           |                      |
|------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Beliggenhet:     | Bydel nr.: 03                             | Grunnkrets nr.: 0309 |
| Adresse:         | Gnr. 133 Bnr. 291                         | Nørvegt.10           |
| Søknad av:       | Mottatt 15.06.06                          |                      |
| Tiltakets art:   | Fasadeendring/riving av kledning med mer. |                      |
| Tiltakshaver:    | Ålesund Boligbyggelag AL                  |                      |
| Ansvarlig søker: | samme                                     |                      |

For området gjelder reguleringsplan for [Buholmsundet - Sørneset](#) med bestemmelser, stadfestet den [24.08.1976](#).

#### Vurderinger:

Søknaden gjelder fasadeendring av blokkene i Nørvegt.10,12,14,16, og 18, eier BL Nørvegt.19 AL.

Eksisterende kledning vinduer og altaner skal skiftes. Altanene skal utvides noe, det vises for øvrig til vedlagte tegninger.

Ansvarlig søker og for arkitektonisk prosjektering er ÅBO, ansvarlig prosjekterende for anlegg og konstruksjoner er Tømmerdal Consult AS, ansvarlig utførende og kontrollerende er Entreprenør M.Kristiseter AS.



### **Vedtak:**

Søknad om enkle tiltak mottatt 15.06.06 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Rådhuset 6025 Ålesund.

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

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Lars Vartdal  
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes  
fagleder

**REGULERINGSPLAN FOR VOLSDALSNESET IDRETTSPARK  
MED TILLIGGENDE TRAFIKKAREALER M.M.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Målsetting**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Legge reguleringsmessig til rette for bygging av storhall på Volsdalsneset med en tilfredsstillende utforming og funksjonalitet slik Ålesund Bystyre har bestemt.
- Sørge for innpassing av nødvendige kjøreveger, gang-/sykkelveger og parkeringsplasser.
- Vurdere støyforhold og krav om tiltak for støyskjerming som følge av storhall-utbyggingen.
- Vurdere støyforhold og krav om tiltak som følge av riksveg 9 som ligger innenfor planområdet.
- Innpasse miljølokk over innfartsvegen slik arealplanen viser, og vurdere dette i en helhetlig løsning for bruk av friarealer og gang-/sykkelforbindelser.

**§1**

**Generelt**

- A. Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000 med planavgrensningslinje.
- B. Arealet innenfor plangrensen er regulert til følgende formål:

1. **Byggeområder**

- Kombinasjon offentlig formål/næringsformål - Område OF1, OF2 (Storhall).
- Boligformål, konsentrert bebyggelse - Område BK1.
- Boligformål, åpen bebyggelse - Område B1.
- Offentlig formål - Område O1.

2. Trafikkområder

- Kjøreveg, veg nr. 1, 2 og 3 samt riksveg.
- Offentlig parkering (ved Volsdalen Aldershjem).
- Gang-/sykkelveg, fortau.
- Annet trafikkareal:  
Skjæring/fylling, m.m.  
Støyvoll.

3. Friområder

- Offentlig friareal - Område F1, F2, F3, F4, F5 , F6 og F7..

4. Sjøområder

Arealer med kombinerte formål er vist med striper/kombinasjonsfarger.

- C. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Hovedutvalget for plan- og bygningssaker (HP) håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.
- D. Til planen er utarbeidet vedlegg som beskriver og utdyper planens intensjoner. Vedlegg er retningsgivende men ikke rettsbindende.

§2

Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Maksimal byggehøyde (Storhall), eller etasjetall er angitt på plankartet.
- B. HP skal ved behandling av byggemeldinger påse at regulerte parkerings- og trafikkarealer med tilhørende støyskjermingstiltak er med i planene, og sette krav om at disse opparbeides før brukstillatelser gis. Alle tiltak for parkerings- og trafikkarealer og støyskjermingstiltak i planområdet, som direkte eller indirekte vil ha konsekvenser for riksvegen, må forelegges Vegvesenet til godkjenning før de behandles av HP.
- C. HP skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk og fargebruk.
- E. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon bør så langt dette er mulig innpasses i utomhusanleggene.



§3

**Område for storhall, Område OF1, OF2**

Bestemmelsene skal supplere og utdype reguleringskartet med hensyn til:

- tiltak mot forurensing av sjø.
- plassering,
- estetisk utforming,
- vegadkomst,
- parkering,
- skilting,
- materialbruk/farger.

A. Tiltak mot forurensning av sjø

Før det gis tillatelse til utfylling i Volsdalsvågen skal HP påse at tilfredsstillende tiltak mot spredning av giftstoffer i bunnsedimentene i vågen er framlagt og godkjent av kompetente myndigheter/instanser. Det vises til rapport fra NOTEBY i beskrivelsens vedlegg nr. 7.6.

B. Plassering av bygning

Byggegrenser og maksimal byggehøyde, cote +27,0, er vist på plankartet. Bygning med tilhørende konstruksjoner skal plasseres innenfor byggelinjene. Hovedadkomst til storhallen skal legges til Volsdalsvågen. En eventuell "adkomstbygning" kan plasseres nord eventuelt vest for hallen med høyde max. cote + 9,0 m mot innfartsvegen og sjøen. Gulvnivået på storhallen bør legges på ca. cote 3,5 på grunn av fare for inntrenging av sjø ved uvær.

C. Estetiske forhold

På grunn av storhallens størrelse og beliggenheten ved innfarten til Ålesund sentrum skal HP ved behandling av byggemelding påse at det legges ekstra vekt på god estetisk utforming av bygning og utomhusarealer.

Det betyr at samspillet mellom bygningsvolum, trafikk- og utearealer og omkringliggende natur- og sjøområder skal utformes på en god arkitektonisk og landskapsmessig måte slik anlegget oppleves fra innfartsvegen, naboområdene og i fjernvirkningen fra sentrum og fjellet. Ved byggemelding skal det fremlegges perspektivskisser, fotomontasjer, terrengsnitt eller modell som viser prosjektets nær- og fjernvirkning.

Anlegg som knytter seg til eller kan gi konsekvenser for riksvegen, som f.eks. støyvoller langs denne, belysning, skilting og utforming av parkerings-arealene og fasadene mot vegen, skal også forelegges Vegvesenet til godkjenning før behandling i HP.

D. Vegadkomst

Plankartet viser nye kjøre- og gang-/sykkelveger til storhallen. HP skal ved behandling av byggemelding påse at nødvendige regulerte veger, parkeringsarealer og støyskjermingstiltak er med i planene, og sette krav om at disse blir opparbeidet før brukstillatelse gis. Se også § 7.

Storhallutbygger pålegges å bekoste følgende tiltak som HP, i samråd med Statens Vegvesen skal påse er utført før brukstillatelse for storhallen gis:

1. Ny kjøreadkomst med fortau til Volsdalsvågen (Se § 7 A - Veg 2).
2. Snuplass v/ Sjømannsvegen (Se § 7 A - Veg 1).
3. Midlertidig gangbro samt gang-/sykkelvegforbindelse til Borgundvegen (Se § 7 B).
4. Gang-/sykkelveg mellom Næringsmiddeltilsynet og storhallen. (Se § 7 B).
5. Opparbeiding av 13 p-plasser v/ Næringsmiddeltilsynet (Se § 3 E).
6. Opparbeiding av kjørbare gang- og sykkelveg mellom brannstasjonen og kryss øst for Volsdalen Camping. (Se § 7 B).

E. Parkering

Planer som viser utforming av parkeringsarealer, antall parkeringsplasser og kjøresystemer for avvikling av trafikken skal medfølge søknaden om byggetillatelse og godkjennes av HP. Som grunnlag for beregning av antall parkeringsplasser skal vegnormalenes retningslinjer samt parkeringsvedtekter for Ålesund kommune benyttes. Det vises i denne forbindelse til beskrivelsens kap. 4.2, side 44.

Ved større arrangementer forutsettes bruk av Guardbana med tilhørende sidearealer benyttes som del av det totale parkeringsarealet. Før igangsettingstillatelse gis må det fremlegges tinglyst avtale som sikrer rettigheter til dette.

Ved opparbeidelse av område OF2 før miljølokket bygges, må søknad med nødvendig dokumentasjon av byggemåte godkjennes av Vegkontoret i Møre og Romsdal.

Storhallutbygger pålegges å erstatte de 13 p-plasser som går tapt ved bygging av gang- og sykkelveg syd for Næringsmiddeltilsynets bygning. Planer for dette skal medfølge byggesøknad for storhallen og godkjennes av HP.

Hvis huseier krever det må storhallens utbygger bekoste, innen brukstillatelse gis, etablering av sperrebommer ved avkjørsler til private parkeringsplasser ved Sjømannsvegen 10, for å hindre "villparkering", f.eks. ved større arrangementer i storhallen. Sperrebom må anordnes slik at stopp i Sjømannsvegen ikke er nødvendig for å betjene den.

F. Skilting

Utvendig reklameskilting tillates ikke i tilknytning til hallen eller i dens nærområde.

All frittstående eller fasadeplassert skilting er byggemeldingspliktig. På grunn av nærhet til riksvegen skal søknad også fremmes for Vegkontoret i Møre og Romsdal hvis skiltene er synlige fra riksvegen. HP skal påse at skilting utføres hensynsfullt overfor omgivelsene, der krav til estetisk utforming, plassering, størrelse, belysning, farge, m.m. skal vektlegges.

G. Materialbruk/farger

HP skal påse at materialbruk og farger i bygningsfasader og utomhusområder tilfredsstiller krav til god estetikk. Byggemelding skal inneholde opplysninger om materialkvaliteter og farger i bygningsytterflater. Utomhusplan skal vise type belysningsutstyr, belegning, kantutforminger, utforming av murer, støyvoller, gjerder og beplantning. Særlig skal kanter som støyvoller og vegskråninger som er eksponert mot offentlige veger og bebyggelsen utformes og beplantes på en tiltalende måte. Murer bør utformes av naturstein.

H. Støyvoll mot innfartsvegen/krav til tiltak mot trafikkstøy

Utbygger pålegges å etablere støyvoll mellom riksvegen og hallen slik som vist på planen, samt sørge for en materialbruk og utforming av storhallens fasader som sammen med vollen demper refleksstøy, slik at grenseverdiene for utendørsstøy på grunn av denne ikke overskrides når tiltakene er gjennomført.

Før utbygging iverksettes pålegges utbygger å foreta støymålinger ved boligbebyggelsen nord for storhallen. HP fastlegger i samråd med Statens Vegvesen omfanget av målingene. Tilsvarende målinger skal også gjøres etter at utbygging er gjennomført. Målingene skal utføres av kompetent faginstans og godkjennes av HP og Statens Vegvesen.

**§4**

**Område for konsentrert boligbebyggelse - (Område BK1)**

- A. Område BK1 omfatter eksisterende punkthus med omgivelser i Sjømannsvegen 10. Sjømannsvegen 10 består av en 12 etg. høyblokk samt et omsluttende parkeringshus i 2 underetasjer.
- B. Det er vist byggegrense mot Sjømannsvegen og innenfor eget reguleringsformål. Innenfor byggegrensen tillates inntil 2 etasjes bebyggelse enten som tilbygg til eksisterende bygning eller som frittliggende bebyggelse.
- C. Tiltak mot fremmedparkering, se § 3 E.



§5

**Område for åpen boligbebyggelse (Område B1)**

- A. Område B1 får endret arealformål i forbindelse med ny vurdering av arealbruken i planområdets nordvestre del. Arealet endres fra offentlig område til areal for åpen boligbebyggelse. Det tillates tilbygg eller frittliggende bygning med maks. 2 etasjer, maks. gesimshøyde 5,5 m, maks. totalhøyde 7,5 m.

§6

**Areal for offentlig bebyggelse (Område O1)**

- A. Området omfatter lokaler for næringsmiddeltilsynet og de maritime skoler.
- B. Det tillates tilbygg/påbygg inntil 2 1/2 etasje, maksimal gesimshøyde 7,5 m, maksimal totalhøyde 9,0 m.
- C. Vedrørende opparbeidelse av parkeringsplasser, se § 3, E.

§7

**Trafikkområder**

- A. Kjøreveger

Innenfor planområdet er følgende kjøreveger medtatt:

Riksveg      Innfartsvegen fra vest for storhallen til kryssende bro øst for Volsdalen Camping.

Veg nr. 1      Sjømannsvegen fra storhallen til kryss øst for Volsdalen Camping.

Veg nr. 2      Ny adkomstveg øst for Guardbana fra Sjømannsvegen til storhallen ved Volsdalsvågen.

Veg nr. 3      Vestre del av eksisterende Nørvegata - ved Volsdalen aldershjem.

For kjørevegene gjelder følgende bestemmelser:

**Generelt**

- Det tillates ikke andre avkjørsler og kryss enn de som fremgår av reguleringsplanen.

- Det forutsettes at det ved nyanlegg og endringer fremlegges detaljplaner som viser normalprofil, lengde- og tverrprofiler, samt behandling av skråninger, rabatter, murer, type belysningsutstyr og annet vegutstyr. Slik plan skal godkjennes av HP, i samråd med Vegkontoret i Møre og Romsdal.
- Støyvoller skal utformes slik at de kan tilsåes og vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte. For å begrense støyvollens bredde kan forstøtningsmur på den ene siden tillates. Ved framfylling mot eksisterende vegskråninger skal innvunnet areal tilsåes og beplantes og kunne brukes til oppholdsareal, turveg, lek, osv.
- Støyskjermer skal byggemeldes og godkjennes av HP. De skal gis en god estetisk utforming med materialbruk og farger som harmonerer med omgivelsene.

#### Riksveg (Innfartsveg)

Riksvegen er medtatt innenfor planområdet av 2 årsaker:

- Gjeldende arealplan for området viser en overbygning - miljølokk - over innfartsvegen syd for boligblokkene - Nørvegata 10 A/L. Miljølokket vil få konsekvenser for områdene ved storhallen.
- Områdene vest og øst for miljølokket må inngå i en samlet støyvurdering med evt. krav om skjermingstiltak, da disse bl.a. blir influert av støyeffekter og forurensning fra tunnellmunningene.

#### Miljølokk

- Det forutsettes at det fremlegges detaljplaner som viser bygningsmessige prinsipper, støyskjermingstiltak, beplantning, forhold til bebyggelse og tilliggende friarealer, gjerder m.m. Slik plan skal godkjennes av HP og Vegkontoret i Møre og Romsdal, og det skal stilles krav om at tiltakene gjennomføres før brukstillatelse gis.
- Før igangsettingstillatelse for miljølokket gis skal det fremlegges beregninger som viser utslippsmengden av eksos og støv samt tilleggsstøy (munningseffekt) ved tunnelmunningene. Hvis disse overstiger akseptable grenseverdier pålegges utbygger å utføre nødvendige tiltak. Beregninger og eventuelt forslag til tiltak skal godkjennes av helsemyndighetene i Ålesund kommune.

### Veg 1 - Sjømannsvegen

- Sjømannsvegen er hovedadkomstveg til storhallen. På deler av vegen er normalprofilen endret i forhold til eksisterende reguleringsplan. Avkjørsler, snuplasser og tilliggende fortau / gang-/sykkelveg er tilpasset i forhold til storhallen og andre funksjoners behov langs vegen.
- Reguleringsplanen viser en større snuplass som rundkjøring ved den nye avskjørsel til fra Sjømannsvegen til Volsdalsvågen. Snuplassen er tenkt som busslomme, men kan generelt brukes av biler som frakter tilskuere og som ikke trenger å kjøre helt inn til storhallen.

### Veg 2 - Ny adkomstveg til Volsdalsvågen

- Vegen skal gi adkomst til storhallens hovedinngangsparti og tilliggende parkeringsarealer i Volsdalsvågen..

HP skal stille krav til en god estetisk utforming av vegskjæringer og -fyllinger langs vegen, da denne griper inn i den eksisterende, karakteristiske landskapsform øst for Guardbana og vil bli eksponert i fjernvirkningen. Avrunding av fjellskjæringskanter og tilsåing der dette er mulig er tiltak som HP skal påse er utført før brukstillatelse gis.

### **B. Gang-/sykkelveger**

Det offentlige gang-/sykkelvegsystemet skal videreføre eksisterende system og gi god og mest mulig trafikksikker forbindelse mellom de viktigste målpunkter i området. Eksisterende og nytt stisystem innenfor de regulerede friområdene skal supplere systemet. (Se illustrasjonsplan - vedlegg nr. 7.13).

Offentlige gangveger skal kunne brukes av bevegelseshemmede. HP skal påse at krav til stigningsforhold for rullestoler - og evt. nedsenkede kantsteiner ved gangfelter oppfylles.

Reguleringsplanen forutsetter at miljøløkket erstatter behovet for egne gangbroer over innfartsvegen.

Det forutsettes imidlertid at utbygger av storhallen bekoster bygging av midlertidig gangbro i vestre kant av det regulerede miljøløkket, samt videreføring av gangforbindelsen til Borgundvegen, hvis miljøløkket ikke lar seg realisere før storhallen bygges. Brokar og tilførselsveger skal i tilfelle utformes slik at de ikke kommer i konflikt med, eller skaper unødige meromkostninger for bygging av miljøløkket. Planer for utforming og materialbruk for en midlertidig gangbro med adkomstsoner skal godkjennes av HP og Vegkontoret i Møre og Romsdal.



Gang-/sykkelveg mellom Næringsmiddeltilsynet og storhallen pålegges bekostet av storhallutbygger og skal være opparbeidet i henhold til plankartet før brukstillatelse for storhallen gis.

Ny gang-/sykkelveg fra Brannstasjonen og østover langs Sjømannsvegens sydside skal kunne nyttes av Brannstasjonens utrykningskjøretøyer hvis kødannelse på Sjømannsvegen hindrer utrykning. Vegen skal skiltes for å hindre uønsket parkering. Detaljplan skal framlegges for Brannvesenet for godkjenning.

C. Skjæringer, fyllinger og rabatter (annet trafikkareal).

Alle skjæringer, fyllinger og rabatter ved offentlige veger skal tilordnes og tilsåes eller beplantes etter planer som skal godkjennes av HP, og Vegkontoret i Møre og Romsdal.

§8

Offentlige friområder

(Område F1, F2, F3, F4, F5 og F6)

- A. HP kan, etter at friluftsnemda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygninger eller andre innretninger/installasjoner som har naturlig tilknytning til friområdene, når det etter utvalgets skjønn er i tråd med områdets bruk som friområde.
- B. Innenfor friområdene kan det opparbeides grusede turstier, lekeplasser, ballplasser og oppholdssteder med benker, grillplass, osv. Slike tiltak må inngå i planer som behandles av HP etter samme prosedyre som i pkt. A. Vedlagte illustrasjonsplan skal danne grunnlag for detaljplaner, men er ikke juridisk bindende. (Vedlegg nr. 7.13).
- C. Miljølokkets overflate skal nyttes som offentlig friareal og skal bekostes opparbeidet av Statens Vegvesen. Planer som viser utforming, tilpasning til eksisterende bebyggelse og friområder, stier, beplantning, gjerder, m.m. skal fremlegges for HP for godkjenning etter samme prosedyre som i pkt. A. HP skal påse at tiltakene er gjennomført etter den godkjente plan før brukstillatelse for miljølokket gis.
- D. Område F4 og F5 skal bekostes opparbeidet av Statens Vegvesen, og skal behandles etter samme prosedyre som i pkt. A og B.
- E. Eksisterende vegetasjon og andre verdifulle naturelementer skal søkes bevart.

§9

Sjøområder

- A. Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk. Frytebrygger kan tillates i forbindelse med ilandstignings- eller utstillingsformål. Planer for slike installasjoner skal godkjennes av havnemyndighetene og HP.
- B. Eventuell utfylling i eksisterende sjøområde må godkjennes av Havnemyndighetene og HP. Tiltak som kreves av myndighetene etter § 3 A må iverksettes før utfylling kan foretas.
- C. HP skal påse at det stilles krav til estetisk og funksjonell utforming av fyllingskant/kaikant og sjøområdet. Det bør stilles krav om murt natursteinsfront med eventuell støpekant på toppen (kfr. Rutebilstasjonen).
- D. Eksisterende naturområde utenom byggeområdet mot Volsdalsneset skal bevares. Spesielt skal den eksisterende natursteinskaia i Volsdalsvågen med omkringliggende svaberg, eventuelt fortøyningsinretninger, osv. bevares. Eventuelt massedeponi på disse områder skal ikke tillates.

**ÅLESUND KOMMUNE**

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OFFENTLIG OMRÅDE I VOLSDALEN  
(INNENFOR REG.PLAN FOR OMRÅDENE OMKRING NY INNFARTSVEG  
BUHOLMSUNDET - SØRNESET. STADFESTET 7.3.72) MED UTVIDELSE  
MOT NORD.**

**§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres som vist på planen, og med det angitte etasjetall.

**§ 2**

Bebyggelsens art, utforming, avkjørsel, parkering, farge, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

**§ 3**

Parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg som vist på planen.

**§ 4**

Bygningsrådet kan kreve at hele området eller deler av det beplantes etter en samlet plan. Parkområdet syd for pleiehjemmet skal utformes spesielt med hensyn til brukerne vedr. skjerming mot kjøreveg, plassering av benker etc. samt tilgjengelighet og brukelighet. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

**§ 5**

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

**§ 6**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvis særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

**Boligområde****§ 7**

Innenfor boligområdet tillates oppført villamessig boligbebyggelse med tilhørende garasje og uterom. Garasje og nødv. uterom for redskap m.v. tillates oppført direkte i boligområdets grense mot nord. Mot vest gjelder generell avstand for bygg mot nabo, dvs. lik 4 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige  $u=1,5$  for gnr. 133 bnr. 89. Byggehøyden skal ikke overstige to boligitasjer over nordre terreng, tilsvarende eksisterende bolig.

Ålesund, 08.02.90

*Kjell Arne Slimming*  
Kjell Arne Slimming  
ordfører



# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE OMKRING NY INNFARTSVEG BUHOLMSUNDET - SØRNESET

## § 1.

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

### I. Byggeområder.

- Villamessig bebyggelse
- Konsentrert boligbebyggelse
- Industri
- Almennyttig formål
- Offentlig bebyggelse

### II. Trafikkområder.

- Kjøreveg
- Gangveg, fortau
- Småbåthavn

### III. Friområder.

- Park, turveg, lek

## § 2.

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

## § 3.

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

## FELLESBESTEMMELSER

## § 4.

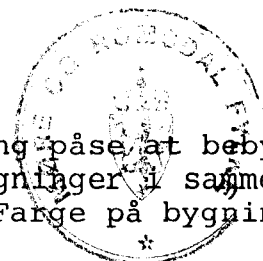
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

## § 5.

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

## § 6.

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





## § 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 8.

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

## § 9.

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

## § 10.

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

## I. BYGGEOMRÅDER

Villamessig bebyggelse (BV)

## § 11.

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

## § 12.

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

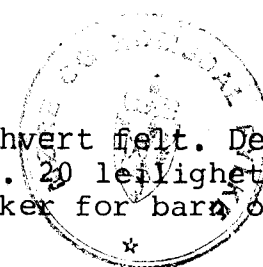
Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal vise bygningers plassering, hustype, avkjørsler, interne kjøre- og gangveger, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.

## § 13.

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Utføres garasjer og parkeringsplasser som fellesanlegg, tillates 1 overdekket bilplass pluss  $\frac{1}{2}$  oppstillingsplass for bil pr. leilighet.

## § 14.

Sandlekeplasser for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst en sandlekeplass på ca. 100 m<sup>2</sup> pr. 20 leiligheter, og den bør utstyres med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.



KONCERNKORT: BODSTREKKE (BK)

#### § 15.

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

#### § 16.

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

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

#### § 17.

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass pluss  $\frac{1}{2}$  biloppstillingsplass pr. leilighet.

#### § 18.

Sandlekeplasser for småbarn skal anlegges i hvert felt. Det bør være minst en sandlekeplass på ca. 100 m<sup>2</sup> pr. 20 leiligheter, og den bør utstyres med sandkasser, bord og benker for barn og voksne.

#### Almennyttig formål. (A)

#### § 19.

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

#### Industri. (I)

#### § 20.

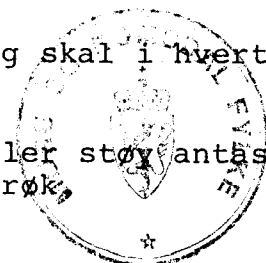
Bebyggelsen skal nyttes for industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha en mest mulig regelmessig form.

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

#### § 21.

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

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



## § 22.

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

## § 23.

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

## § 24.

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

Offentlig bebyggelse. (O)

## § 25.

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

## § 26.

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

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

## § 27.

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

## III. FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek (F)

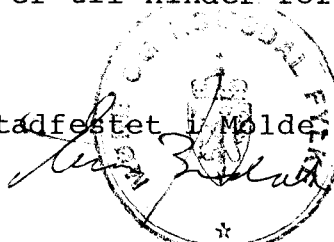
## § 28.

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

## § 29.

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

Stadfestet i Molde, 24.8.76.





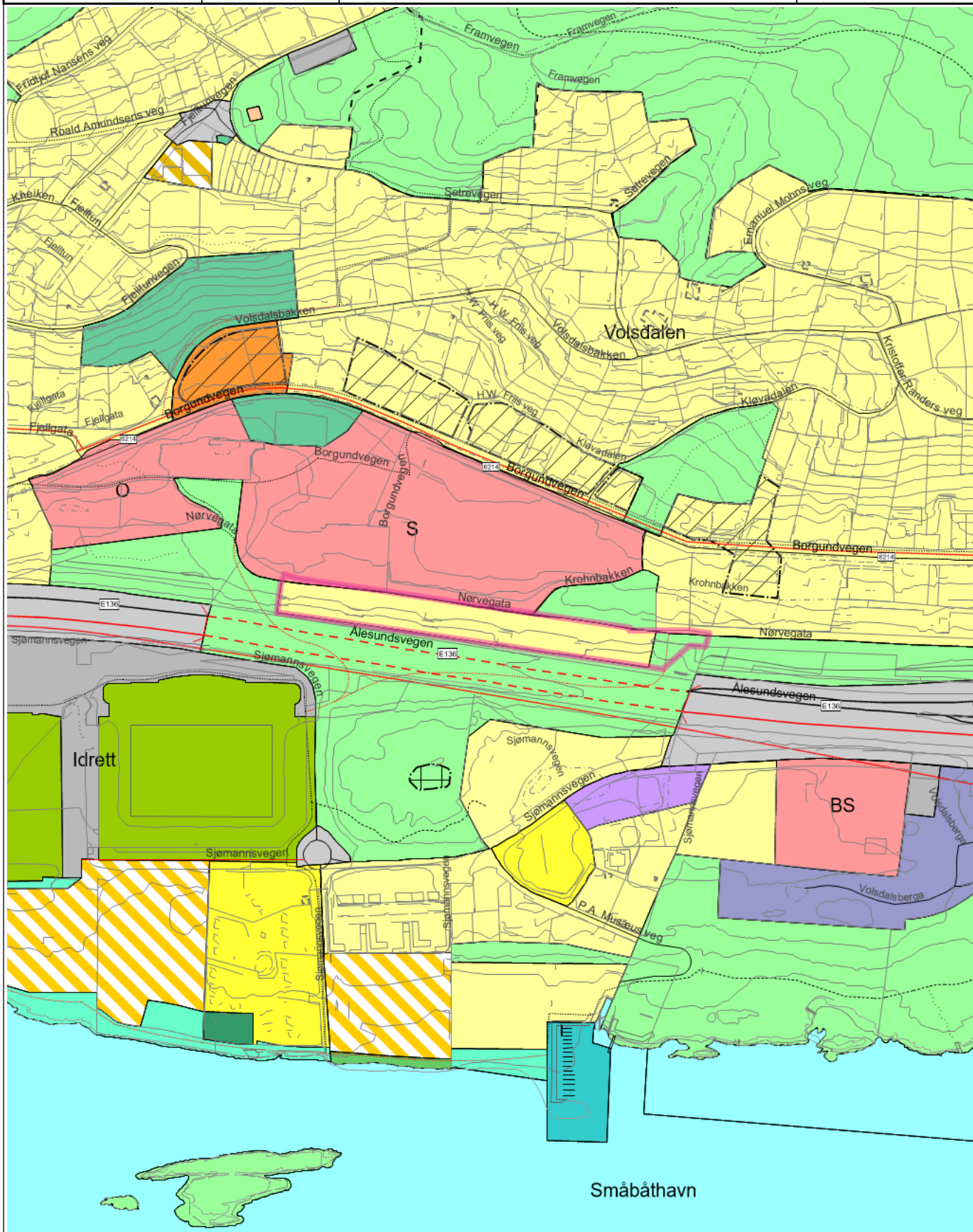
Ålesund kommune

## Kommunedelplan

|             |                                      |          |        |        |
|-------------|--------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 133                             | Bnr: 291 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Nørvegata 10A<br>6008 ÅLESUND, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: |                                      |          |        |        |



Målestokk  
1:4000

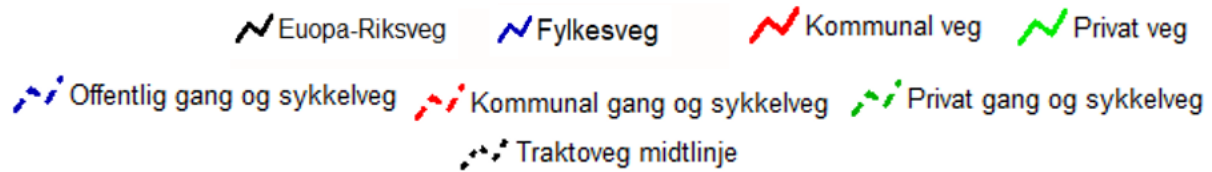




# Tegnforklaring

|                                                      |                                        |                                       |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Europavegboks                                        | Fylkesvegboks                          | Europaveg gatenavn..                  |
| Fylkesveg gatenavn..                                 | Kommunalveg gatenavn..                 | Privatveg gatenavn..                  |
| Sti                                                  | Vegbom                                 | Eiendomsgrense_nøyaktigh<15           |
| Eiendomsgrense generert                              | Eiendomsgrense_nøyaktigh>15            | Eiendomsgrense fiktiv                 |
| Skjerm                                               | Fiktiv avgrensning for anlegg          | Flytebrygge landgang                  |
| Flytebrygge utligger                                 | Idrettsanlegg                          | Kai- og bryggekant                    |
| Frittstående mur                                     | Loddrett mur                           | Skjerm                                |
| Slipp                                                | Voll                                   | Byggetiltak Ca. angivelse             |
| Forsenkingskurve Ålesund                             | Høydekurve 5m Ålesund                  | Elvekant                              |
| Kanal og grøft                                       | Kystkontur tekniske anlegg             | Kystkontur                            |
| KpOmråde kommunedelplan gjeldende                    | Bygg godkjent revet                    | KpBestemmelseGrense                   |
| Fjernveg - På bakken - Nåværende                     | Fjernveg - På bakken - Fremtidig       | Fjernveg -Tunnel - Fremtidig          |
| Hovedveg - På bakken - Nåværende                     | Hovedveg - På bakken - Fremtidig       | Samleveg - På bakken - Nåværende      |
| Atkomstveg - På bakken - Nåværende                   | Sykkelveg - På bakken - Fremtidig      | Gangveg - På bakken - Nåværende       |
| Gangveg - På bakken - Fremtidig                      | Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål                |
| Grense for angitt hensynsoner                        | Grense for båndleggingssoner           | Bevaring kulturmiljø                  |
| Båndlegging etter lov om kulturminner                | Boligbebyggelse                        | Offentlig eller privat tjenesteyting  |
| Fritids- og turistformål                             | Næringsvirksomhet                      | Idrettsanlegg                         |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg      | Uteoppholdsareal                       | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| Boligbebyggelse                                      | Uteoppholdsareal                       | Kombinert bebyggelse og anlegg        |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | Parkering                              | Trase for teknisk infrastruktur       |
| Blågrønnstruktur                                     | Friområde                              | Turdrag                               |
| Småbåthavn                                           | Friluftsområde                         |                                       |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



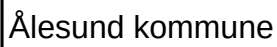
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

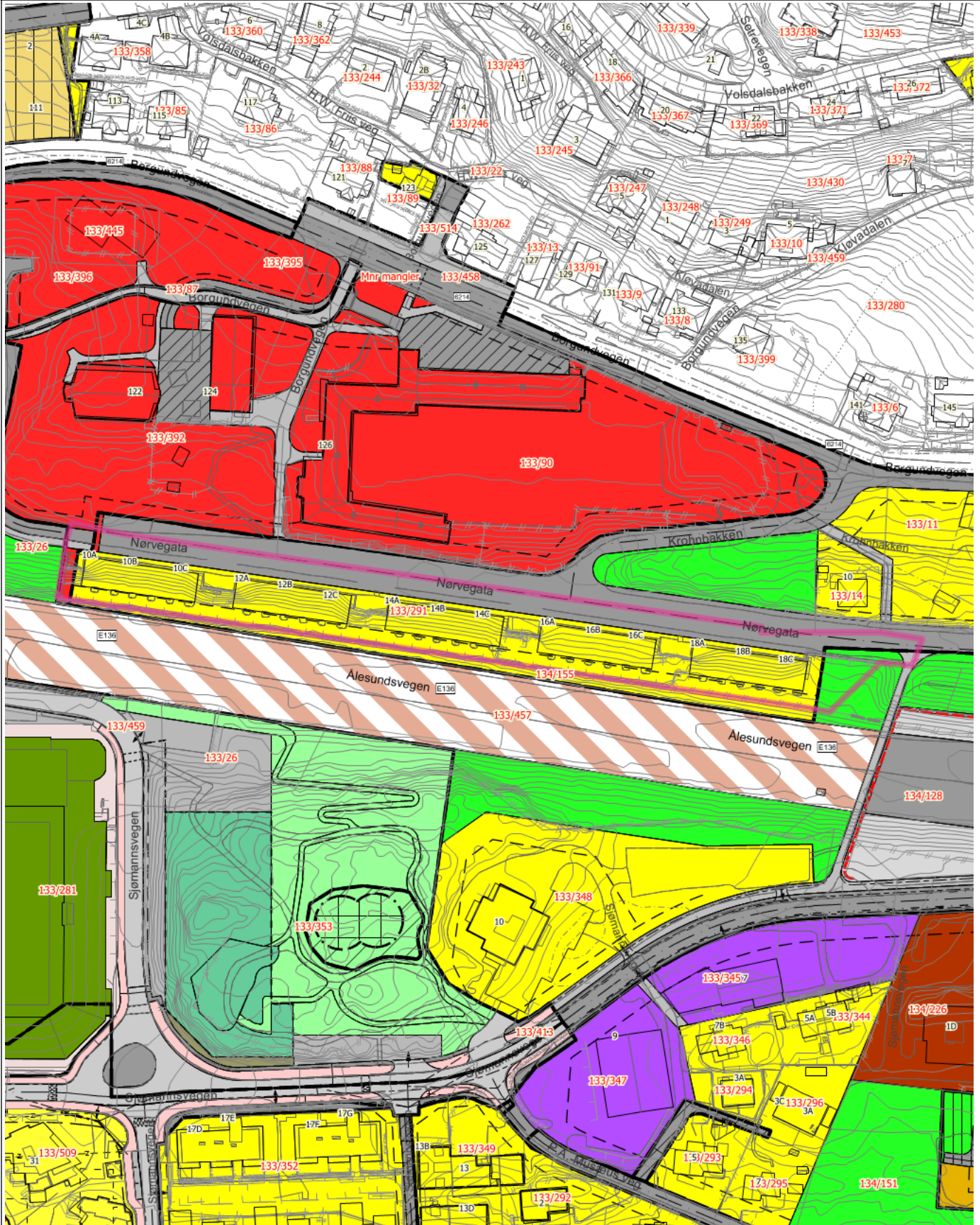
|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering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



|             |                                      |          |        |        |
|-------------|--------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 133                             | Bnr: 291 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Nørvegata 10A<br>6008 ÅLESUND, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: |                                      |          |        |        |



Målestokk  
1:2000





# Tegnforklaring

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



|  |                                           |  |                                       |  |                                                      |
|--|-------------------------------------------|--|---------------------------------------|--|------------------------------------------------------|
|  | Bevaring kulturmiljø                      |  | Båndlegging etter lov om kulturminner |  | Flomfare                                             |
|  | Frisikt                                   |  | Boligbebyggelse-<br>blokkbebyggelse   |  | Idrettsstadion                                       |
|  | Lekeplass                                 |  | Annet uteoppholdsareal                |  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |
|  | Veg                                       |  | Kjøreveg                              |  | Fortau                                               |
|  | Gatetun                                   |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg      |  | Annen veggrunn - grøntareal                          |
|  | Parkering                                 |  | Parkeringsplasser                     |  | Parkeringshus/-anlegg                                |
|  | Turveg                                    |  | Friområde                             |  | RPvedtatt_pbl2008<br>Maskeringslag                   |
|  | Reguleringsplaner Raster<br>Ålesund (tif) |  |                                       |  |                                                      |

| Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Euopa-Riksveg     Fylkesveg     Kommunal veg     Privat veg<br>Offentlig gang og sykkelveg     Kommunal gang og sykkelveg     Privat gang og sykkelveg<br>Traktoveg midtlinje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |
| Tegnforklaring Vann og Avløp<br>Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |
| VAPåskrift (1:1.000)     Hydrant     Kum     Pumpestasjon     Renseanlegg<br>Sandfangskum     Slamavskiller     Slamavskiller     Sluk     Sluk<br>AvløpFelles     Drensledning     Overvannsledning     Spillvannsledning     Trekkror<br>Vannledning     Datakabel     Gassledning                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                            |
| <p>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.</p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>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.</p> |                                                                                                                                                            |
| Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |
| <b>B</b> Barnehage<br><b>BS</b> Brannstasjon<br><b>O</b> Deponi<br><b>G</b> Gravsted<br><b>H</b> Sykehus<br><b>K</b> Kontor<br><b>F</b> Forretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager<br><b>PF</b> Plasskrevende varer<br><b>P</b> Parkering<br><b>O</b> Omsorgssenter<br><b>S</b> Skole<br><b>T</b> Terminal |



# TEGNFORKLARING:

240

## BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL:

### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BV - VILLAMESSIG BEBYGGELSE
-  BK - KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
-  S - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
-  I - INDUSTRI
-  SI - SERVICEINDUSTRI
-  O - OFFENTLIG BEBYGGELSE
-  A - ALMENNYTTIG FORMÅL

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  L - JORDBRUK

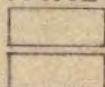
### 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  SMÅBÅTHAVN
-  GANGVEG, FORTAU

### 4. FRIOMRÅDER

-  F - PARK, TURVEG, LEK

### 5. FAREOMRÅDER



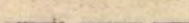
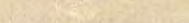
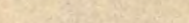
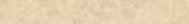
### 6. SPESIALOMRÅDER

-  SP - NAUSTBEBYGGELSE
- 

## BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
-  " GANGVEG
-  " LEKEOMRÅDE

## STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKT LINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG

-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  ETASJETALL
-  VANN
-  MERKNAD NR.

# Forslag til reguleringsplan for områdene omkring ny innfartsveg Buholmsundet – Sørneset

Opprinnelig stadfestet 7. mars 1972

## REVISJONER:

KORRIGERT

DATO

SIGN.

30. 3. 76

## SAKSBEHANDLING IFLG. BYGN.LOVEN

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

DATO

DATO

12. 2. 76

8. 4. 76

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET

19.2 - 11. 3. 76

BYSTYRETS VEDTAK

STADFESTET AV

24. 8. 76

NORD-  
RETNING:



MALESTOKK = 1:1000  
EKVIDISTANSE = 1 METER

TEGNING NR.:

**R2-001**

ALESUND BYPLANKONTOR 26. 1. 76

240

*Olav H. Engdahl*  
BYPLANSJEF

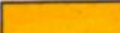
*Stigbjørn Bjørke*



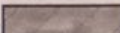
# TEGNFORKLARING

## BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

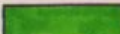
### 1. BYGGEOMRÅDER

|                                                                                  |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | BOLIGER KONSENTRERT        |
|  | BOLIGER ÅPEN               |
|  | OFFENTLIG- / NÆRINGSFORMÅL |
|  | OFFENTLIG FORMÅL           |

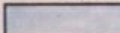
### 2. TRAFIKKOMRÅDER

|                                                                                  |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | KJØREVEG                  |
|  | ANNEN VEGGRUNN            |
|  | FELLES PARKERING          |
|  | GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU |

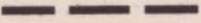
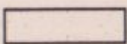
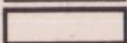
### 3. FRIOMRÅDER

|                                                                                  |                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | OFFENTLIG FRIAREAL                            |
|  | OFF. FRIAREAL ØVRE PLAN / KJØREVEG NEDRE PLAN |

### 4. SJØOMRÅDER

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | VANN |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|

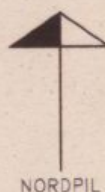
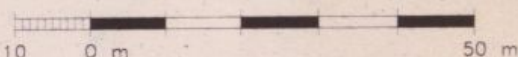
## STREKSYMBOLER M.V.

|                                                                                   |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | PLANENS BEGRENSNING                             |
|  | GRENSER FOR REGULERINGSFORMÅL                   |
|  | BYGGEGRENSE                                     |
|  | TOMTEGRENSE                                     |
|  | FRISIKTLINJE                                    |
|  | SENTERLINJE REGULERT VEG                        |
|  | STØYSKJERM / STØY-SKJERMINGSTILTAK              |
|  | AVKJØRSEL                                       |
|  | OMRISS AV PLANLAGTE BYGG                        |
|  | OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN |

daa = dekar (1000 m<sup>2</sup>)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000



BL. §25. REGULERINGSFORMÅL MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: KARTBLAD:

REGULERINGSPLAN FOR VOLSDALEN IDRETTSPARK  
MED TILLIGGENDE TRAFIKKAREALER M.M.

KARTPRODUSENT:

REVISJONER:

DATO  
1.9.96

SIGN.  
FS

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

|                                                   |                             |          |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------|
| 1. GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | sak nr. 90/96R              | 19.09.96 |
| UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET     |                             |          |
| 2. GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | sak nr. 142/96R             | 19.12.96 |
| EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN                      |                             |          |
| 3. GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER |                             |          |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK                             |                             |          |
| STADFESTET AV:                                    | ÅLESUND BYSTYRE BY-SAK 9/97 | 06.02.97 |

PLANEN UTARBEIDET AV:

**SANDBAKK & PETERSEN ARKITEKTER AS**

Lihauggata 8 B, 6002 ÅLESUND

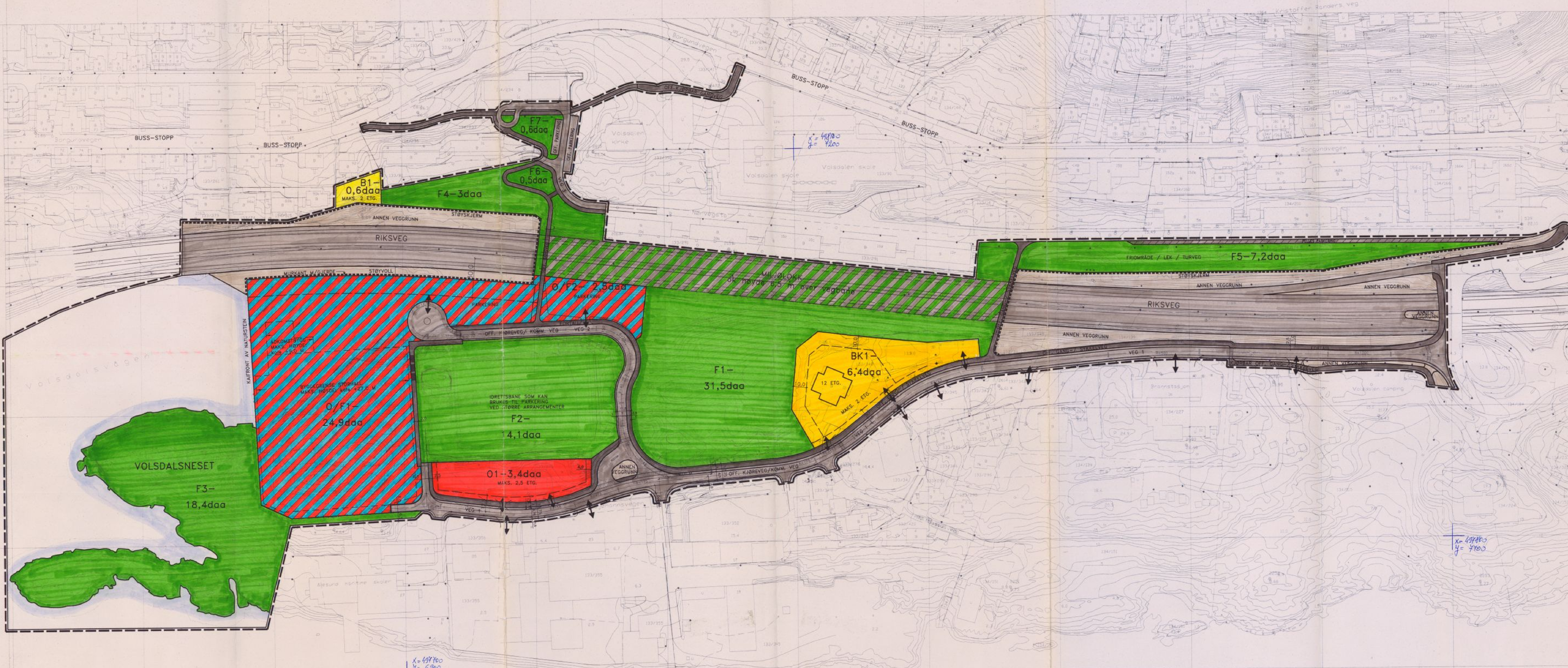
Tlf. 70 12 40 54 - Telefax 70 12 78 14 - Mobiltlf. 94 66 43 29

SAK NR. TEGN.NR. SAKSBEH.

03-412

R1-173





**REGULERINGSPLAN FOR VOLDSDALSNESET IDRETTS-PARK MED TILLIGGENDE TRAFIKKAREALER**

I medhold av § 27-2, pkt. 1 i plan- og bygningsloven har Ålesund bystyre i møte den 6.2.1997, BY-sak 9/97, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Planen er innegnet på dette kartet i samsvar med bystyrets vedtak.

*Åshorn Rugerson*  
ordfører

**TEGNFORKLARING**

**BL.825. REGULERINGSFORMAL**

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLGER KONCENTRERT
- BOLGER APEN
- OFFENTLIG / NERINGSFORMAL
- OFFENTLIG FORMAL

**2. TRAFIKKOMRÅDER**

- KJØREVEG
- ANNE VEGGRUNN
- FELES PARKERING
- GANG- OG SYKKELVEG/PORTAU

**3. FRIOMRÅDER**

- OFFENTLIG FRIAREAL
- OFF. FRIAREAL, ØVRE PLAN / KUNNVEG, ØVRE PLAN

**4. SJØOMRÅDER**

- VANN

**STREKSMBOLER M.V.**

- PLANENS BEGRENNING
- BEGRENNING FOR REGULERINGSFORMAL
- BYGGEGRANSE
- TOMTEGRANSE
- FRISIKTUNING
- SENTERLINJE, REGULERT VEG
- STØTTSKJERM / STØTTSKJERMSTREK
- AVKJØRSEL
- ØVRES AV PLANLØST BYGG
- ØVRES AV EKSTISTERENDE BYGG SOM ANNE I PLANEN

dat. i skil. (1000 m=2)  
Elevasjon: 1 m  
MALESTOKK: 1:1000  
10 0 50 m

**BL.825. REGULERINGSFORMAL** MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: KARTBLAD:

**REGULERINGSPLAN FOR VOLDSDALSNESET IDRETTS-PARK MED TILLIGGENDE TRAFIKKAREALER M.M.** KARTPRODUSENT:

**REVISJONER:**

|                                                   | DATE     | SIGN. |
|---------------------------------------------------|----------|-------|
| 1. GÅNGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | 19.09.96 | FS    |

**SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:**

|                                                   | DATE                              | SIGN.       |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1. GÅNGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | 19.09.96                          | FS          |
| UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRAMMET     |                                   |             |
| 2. GÅNGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | 19.12.96                          |             |
| EV. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN                       |                                   |             |
| 3. GÅNGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER |                                   |             |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK                             |                                   |             |
| STADFESTET AV:                                    | ÅLESUND BYSTYRE                   | BY-SAK 9/97 |
| PLANEN UTARBEIDET AV:                             | SANDBARK & PETERSEN ARKITEKTER AS | 03-142      |
| UTARBEIDET PÅ:                                    | 03-142                            |             |
| TEG. NR.                                          | 03-142                            |             |
| SAKSBEH.                                          | 03-142                            |             |

TEG. NR. 03-142



# Oversiktskart

Adresse: **Nørvegata 18C, 6008 Ålesund**

Gnr/Bnr: **1508/133/291/0/0**

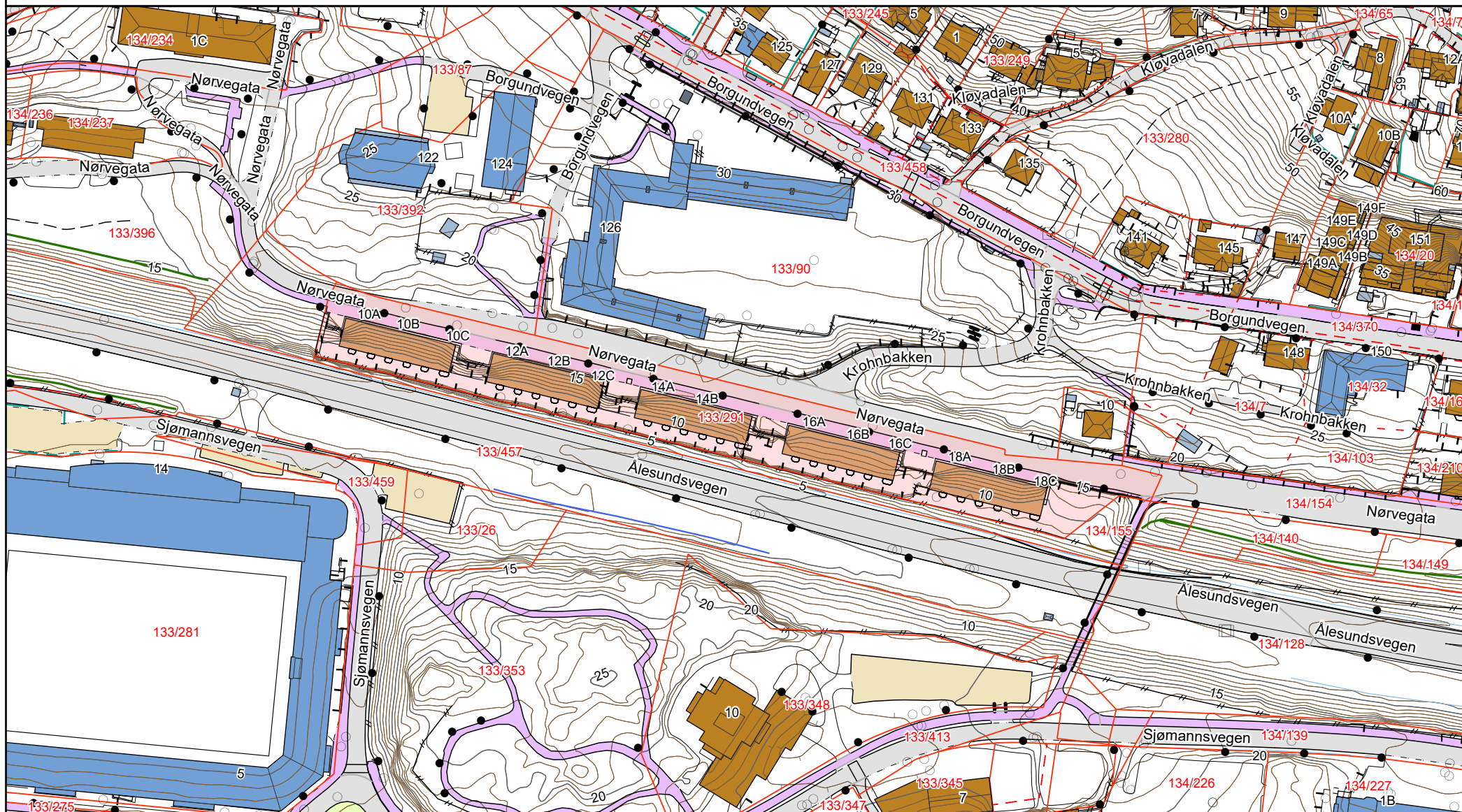


Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 8402 m<sup>2</sup>

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 08.05.2025



# Matrikkelkart

Adresse: **Nørvegata 18C, 6008 Ålesund**

Gnr/Bnr: 1508/133/291/0/0

Målestokk: 1:2000

Beregnet areal: 8402 m<sup>2</sup>

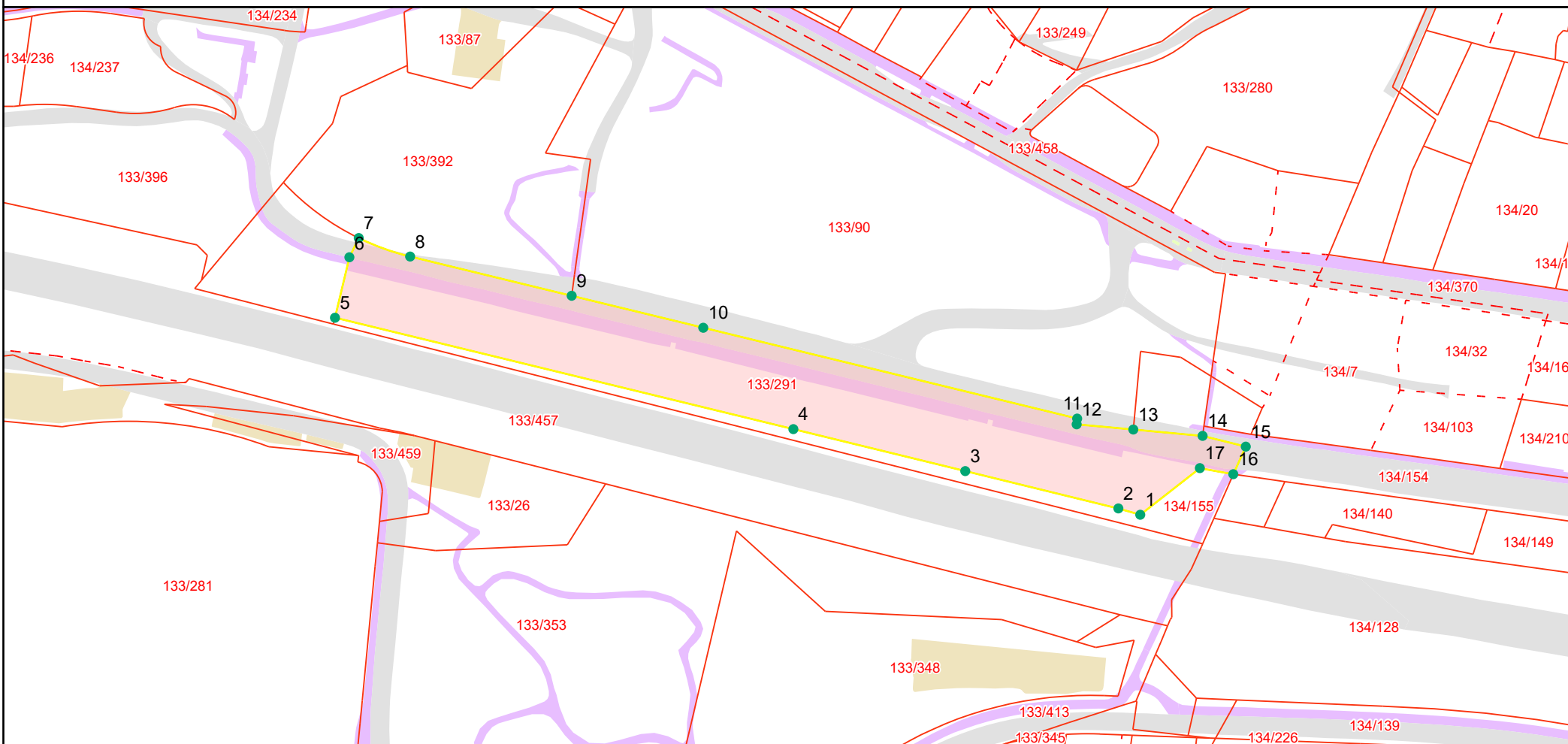
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 08.05.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 8402 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord       | Øst      | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode  | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6957556.68 | 46916.08 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 8.02   | 0      |
| 2     | 6957558.91 | 46908.38 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 55.47  | 0      |
| 3     | 6957572.04 | 46854.48 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 62.28  | 0      |
| 4     | 6957586.81 | 46793.97 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 166.05 | 0      |
| 5     | 6957626.01 | 46632.62 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 21.88  | 0      |
| 6     | 6957647.3  | 46637.68 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 7.52   | 0      |
| 7     | 6957654.06 | 46640.98 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 19.26  | 90.095 |
| 8     | 6957647.55 | 46659.07 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 58.52  | 0      |
| 9     | 6957633.75 | 46715.93 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 47.67  | 0      |
| 10    | 6957622.49 | 46762.25 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 135.45 | 0      |
| 11    | 6957590.52 | 46893.87 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 2.02   | 0      |
| 12    | 6957588.5  | 46893.69 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 20.03  | 0      |
| 13    | 6957586.67 | 46913.64 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 24.5   | 0      |
| 14    | 6957584.44 | 46938.03 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 15.66  | 0      |
| 15    | 6957580.65 | 46953.23 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 10.65  | 0      |
| 16    | 6957570.96 | 46948.83 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 11.96  | 0      |
| 17    | 6957573.09 | 46937.06 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Terrengmålt | 14               | 26.64  | 0      |



# Nørvegata 10B

Nabolaget Volsdalsberga - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 🚶 Volsdalen bokollektiv   | 2 min 🚶  |
| Linje 18                  | 0.2 km   |
| ✈ Ålesund Lufthavn, Vigra | 17 min 🚗 |

## Skoler

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Volsdalen skole (1-7 kl.)            | 1 min 🚶  |
| 251 elever, 14 klasser               | 0.1 km   |
| Larsgården skole (1-7 kl.)           | 6 min 🚗  |
| 200 elever, 14 klasser               | 2.9 km   |
| Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min 🚶 |
| 408 elever, 24 klasser               | 1.4 km   |
| Ålesund vgs. - Volsdalsberga         | 12 min 🚶 |
| 270 elever, 12 klasser               | 1.1 km   |
| Fagerlia videregående skole          | 4 min 🚗  |
| 960 elever, 65 klasser               | 2.2 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 🚗 Recharge Kiwi Nørvegata | 11 min 🚶 |
|---------------------------|----------|

«Sentralt, sjønært og idyllisk»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

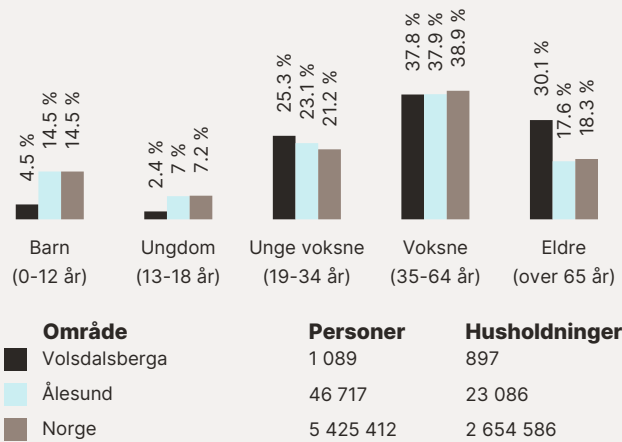


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 59/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Jugendby barnehage (0-5 år) | 8 min 🚶  |
| 37 barn                     | 0.6 km   |
| Klipra barnehage (1-5 år)   | 8 min 🚶  |
| 30 barn                     | 0.7 km   |
| Fjelltun barnehage (0-5 år) | 15 min 🚶 |
| 41 barn                     | 1 km     |

## Dagligvare

|                |          |
|----------------|----------|
| Bunnpris Nørve | 2 min 🚶  |
| Post i butikk  | 0.2 km   |
| Kiwi Nørve     | 11 min 🚶 |
| PostNord       | 0.9 km   |



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

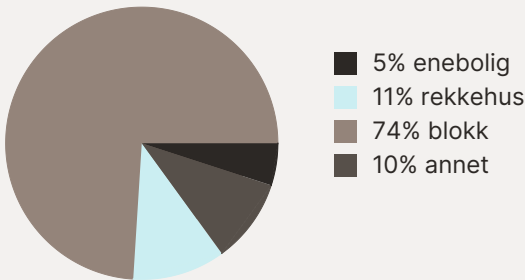


Vedlikehold veier  
Godt velholdt 84/100

## Sport

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Volsdalsberga<br>Ballspill                   | 1 min 🚶<br>0.1 km |
| ⚽ Volsdalen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| 🏊 Delta Aktivt                                 | 15 min 🚶          |
| 🏊 Family Sports Club Ålesund                   | 14 min 🚶          |

## Boligmasse



«Ålesunds svar på Beverly Hills!  
Trygt, vakkert og sentralt...»

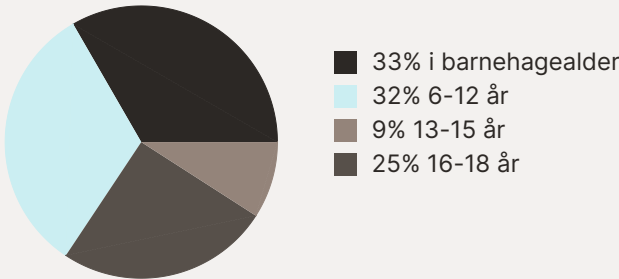
Sitat fra en lokalkjent

“

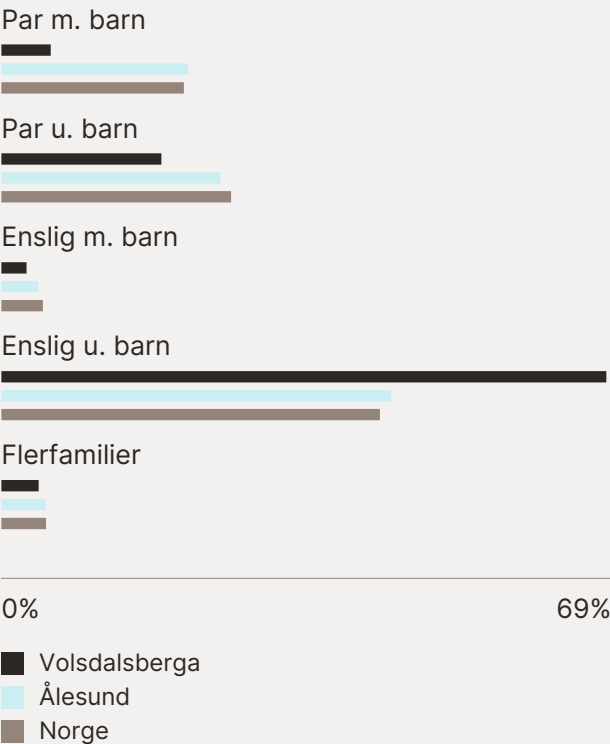
## Varer/Tjenester

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| 📍 Ålesund Storsenter             | 20 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Ålesund Storsenter | 20 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



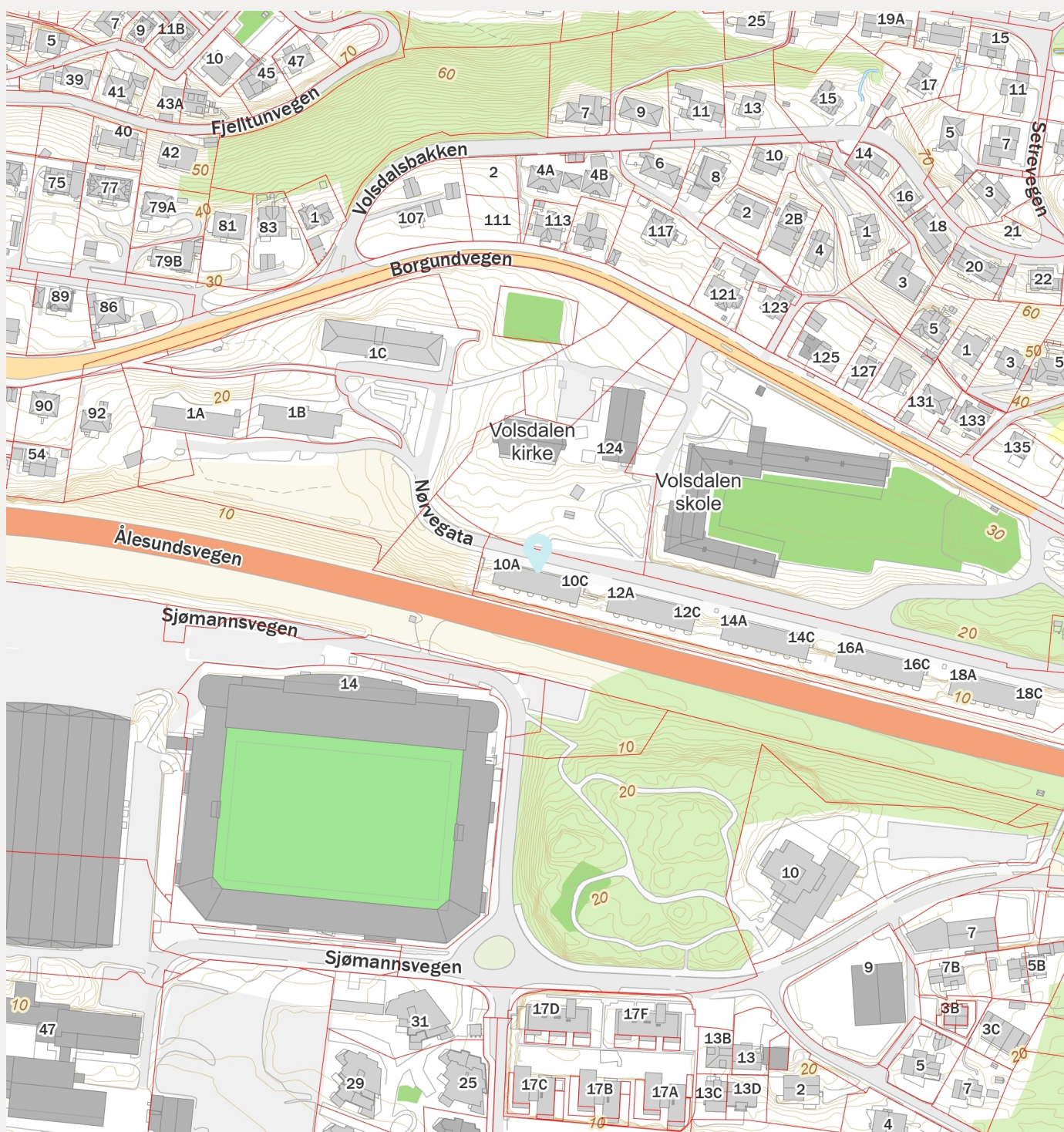
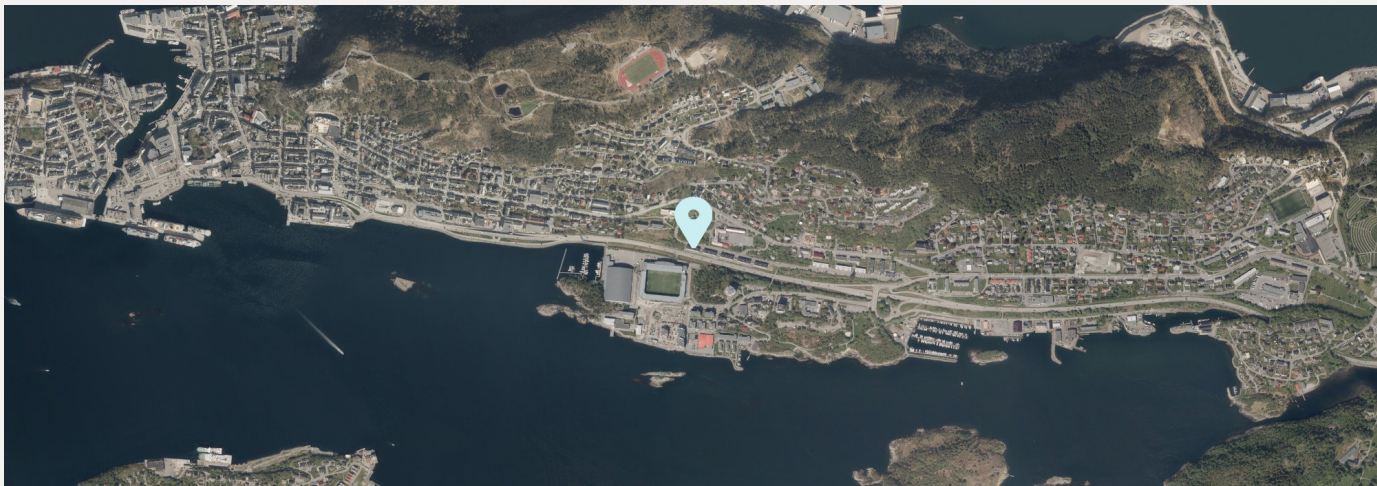
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 16% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

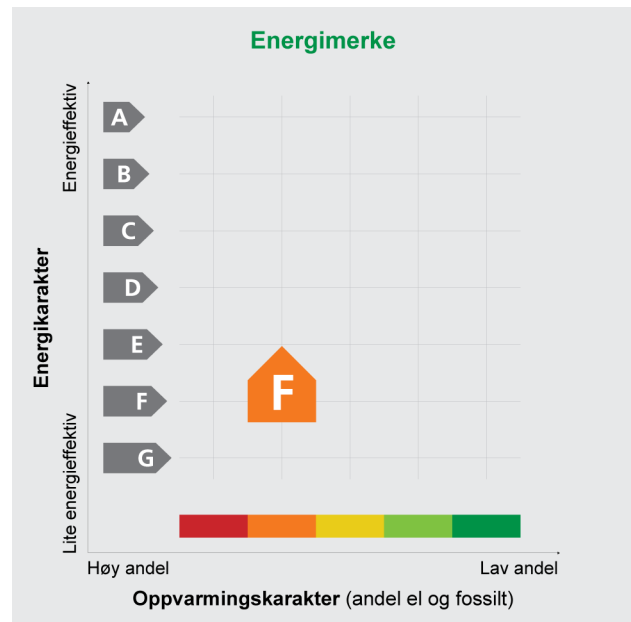






|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Adresse               | Nørvegata 10 B |
| Postnr                | 6008           |
| Poststad              | Ålesund        |
| Andels-/leilighetsnr. | 2 /            |
| Gnr.                  | 133            |
| Bnr.                  | 291            |
| Seksjonsnr.           |                |
| Festenr.              |                |
| Bygn. nr.             |                |
| Bustadnr.             |                |
| Merkenr.              | A2021-1314476  |
| Dato                  | 20.09.2021     |

Innmeldt av Oddbjørn Nilsen



Energiatesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

## Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

## Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i bustaden

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Reduser innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tettleiksprøving
- Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring
- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisinnsats, alternativt pelletkamin

- Tetting av luftlekkasjar
- Utskifting av vindauge
- Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

## Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utferda med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggjeår:** 1961

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 70

**Ant etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindaug:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

Ved

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

## Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Nørvegata 10 B  
Postnr. og poststad: 6008 Ålesund  
Leilegheitsnr.:  
Bustadnr.:  
Dato: 20.09.2021 16:35:34  
Energimerkenummer: A2021-1314476  
Ansvarleg for energiattesten:  
Energimerkinga er utført av: Oddbjørn Nilsen

Gnr: 133  
Bnr: 291  
Seksjonsnr.:  
Festenr.:  
Bygn. nr.:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindauge/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindspærre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lågare (medrekna karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

### Tiltak 7: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 9: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin**

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisinnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletkamin. Nye vedomnar, peisinnsatsar og pelletkaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsleppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletkaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekeprogram, med for eksempel nattesenking.

## **Brukartiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målararen kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

### **Tips 3: Reduser innetemperaturen**

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persiennar om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som drypp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

### **Tips 6: Vask med fulle maskinar**

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

### **Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av**

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.



**Tips 8: Spar straum på kjøkkenet**

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

**Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk**

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.