# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ystenesgata 35 A, 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 778
Andelsnummer 11

## Markedsverdi

**3 500 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²**

**Befaringsdato:** 14.05.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1762 **Referansenummer:** UG9875

**Autorisert foretak:** Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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.

# Sunnmørstakst AS

**Rapportansvarlig**

Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Hva er en tilstandsrapport?

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

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 3-lags isolerglass. Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Balkongskyvedør med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 3-lags isolerglass (2018). Innglasset balkong med filtteppe på gulv. Metallplater på 1 vegg, og for øvrig skyvbare vinduer i front. Lamellgardiner. Hvite vedlikeholdsfrie plater i himling. Montert kontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv og flis
Veggoverflater med malte flater og flis.
Himlinger med malte flater.
Støpt etasjeskiller.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Bygget har mursteinspipe. Pusset malt pipe i stuen. Dovre vedovn på glassplate.
Harmonie malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Vikingbad servantinnrwdning med 1 brun profilert skuff. Mørk benkeplate med overliggende porselensservant. Messing vannkran. Speil på vegg. Romslig dusjhjørne med 2 messingfargede dusjanheng. Glassdører til dusjhjørnet. Det er slukrenne midt på gulvet i dusjhjørnet. Opplegg for vaskemaskin. Flis på gulv/vegger. Varmekabler i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. 5 overskap med vippeåpning. Laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. 2 integrerte stekeovner, kaffemaskin og micro. Stor øy inntil vegg med laminat benkeplate og induksjon platetopp m/integrert kullfiltervifte. Skuffeseksjoner og skapdører. Barbenkeplate mot stue. 3 ledspotter under overskap med vippeåpning. Komfyrvakt i himling over øy/platetopp. Flis på vegg over benkeplate bak oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, Flis på 1 vegg, og for øvrig malt platekledning vegger og himling. Vegghengt wc. Servantskap med 1 dør, og med porselensservant. Rundt speil med integrert belysning. Flexit elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Stoppekran i veggluke på ene soverommet. Kobbervannrør til denne.
Avløpsrør av plast i leiligheten i følge eier. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. F.eks er det synlig støpejern avløpsstamme i 1.etasje.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.
Mill panelovn stue.

OSO Varmtvannsbereder på 190 liter. Aquaalarm.
Ledspotter m/dimming i himlinger
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Borettslaget har opparbeidet flott bakgård med støpt plate på nordsiden av huset. Trapp opp derfra til opparbeidet romslig plen med beplantning, grillplass med bord og stoler etc. Leiligheten ligger sydvendt i 3 etasje med innglasset balkong. Utsikt mot Sulafjellet, og innover mot Color Line Stadion/Sunnmørshallen Noe utsikt mot Borgundfjorden mellom bygningene. Inngang fra Ystenesgata til trappeoppgang på sydsiden av bygningen. Gode solforhold. Soneparkering i gaten.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 89 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 78 m² |
| Totalpris | 4 200 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 4 200 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

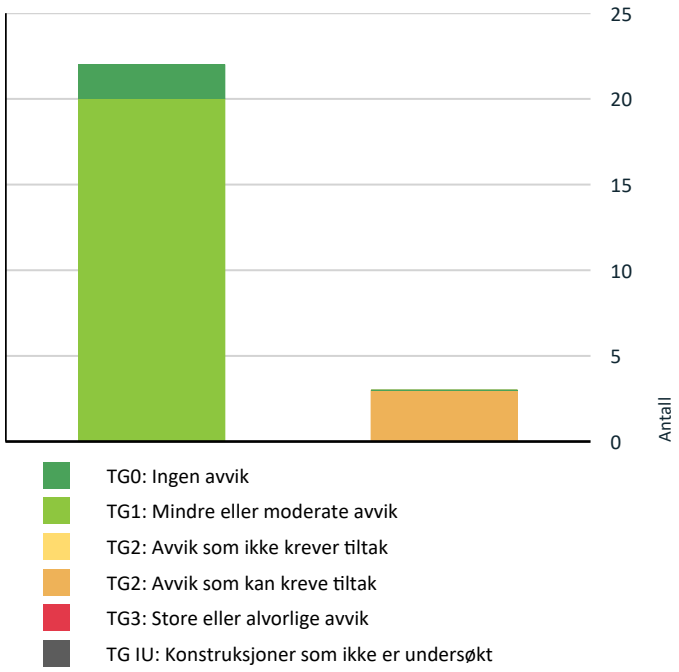
Forandret planløsning, men ingen søknadspliktig bruksendring.

**Boder**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

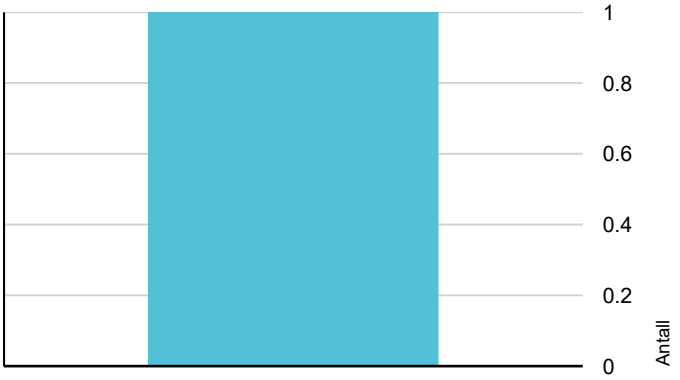
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1949

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Anvendelse**
Andelsleilighet

**Standard**
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Modernisering | Leiligheten pusset opp med nye overflater, innredninger og tekniske installasjoner 2024-2025. Ikke tatt i bruk. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 3-lags isolerglass.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. Balkongskyvedør med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 3-lags isolerglass (2018).

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

Innglasset balkong med filtteppe på gulv. Metallplater på 1 vegg, og for øvrig skyvbare vinduer i front. Lamellgardiner. Hvite vedlikeholdsfrie plater i himling. Montert kontakt på vegg.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og flis
Veggoverflater med malte flater og flis.
Himlinger med malte flater.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 20 mm ene soverom.
Avvik på 15 mm ene soverom.
Avvik på 14 mm stue/kjøkken.
Avvik på 10 mm entre/gang.

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

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe. Pusset malt pipe i stuen. Dovre vedovn på glassplate.

### TG 1 Innvendige dører

Harmonie malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Nytt bad 2025.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flis på vegger. Malt gipshimling.Ledspotter med dimming i himling.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne midt på gulvet i dusjhjørnet, og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

Slukrenne.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vikingbad servantinnrwdning med 1 brun profilert skuff. Mørk benkeplate med overliggende porselensservant. Messing vannkran. Speil på vegg. Romslig dusjhjørne med 2 messingfargede dusjanheng. Glassdører til dusjhjørnet. Opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er PAX elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

PAX avtrekksvifte.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig fordi våtrommet er nyrenovert, og har dokumentert utførelse. Rommet er ikke tatt i bruk. Tilstandsgrad satt med hensyn til nevnte forhold.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. 5 overskap med vippeåpning. Laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. 2 integrerte stekeovner, kaffemaskin og micro. Stor øy inntil vegg med laminat benkeplate og induksjon platetopp m/integrert kullfiltervifte. Skuffeseksjoner og skapdører. Barbenkeplate mot stue. 3 ledspotter under overskap med vippeåpning. Komfyrvakt i himling over øy/platetopp. Flis på vegg over benkeplate bak oppvaskkum.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i platetopp.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# SPESIALROM

## 3. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagt gulv, Flis på 1 vegg, og for øvrig malt platekledning vegger og himling. Vegghengt wc. Servantskap med 1 dør, og med porselensservant. Rundt speil med integrert belysning. Flexit elektrisk avtrekksvifte.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Andre tiltak:

Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Toalettrom med vegghengt wc og servantskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Stoppekran i veggluke på ene soverommet. Kobbervannrør til denne.

Stoppekran i veggluke på soverom.

Fordelerskap med rør i rør opplegg.

Sluk i rommet.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i leiligheten i følge eier. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. F.eks er det synlig støpejern avløpsstamme i 1.etasje.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmesentral

Mill panelovn stue.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmtvannstank

OSO Varmtvannsbereder på 190 liter. Aquaalarm.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

Blandeventil.

## TG 1 Andre installasjoner

Ledspotter m/dimming i himlinger

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## 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.*

El-skap med automatsikringer.

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.
   **El-anlegget er ikke totalt rehabilitert, men oppgradert. Automatsikringer nye 2016 i følge tidligere informasjon.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Henviser til boligmappa.**

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?
   **Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

## Boder

**Anvendelse**
Boder

**Byggeår**
1949

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Standard**
Standard på bodene utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Beskrivelse**
Loftsbod med tregulv, mur og trekonstruksjoner. Overlysvindu. Varmtvannstank og rørskap er montert her. Enkel tredør.
2 boder med betonggulv, mur og trekonstruksjoner. Avlåst på befaringsdagen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

78 m²/70 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Innglasset balkong

*Andre bygg:* Boder
*Bruksareal andre bygg:* 11 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 500 000

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

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

## Teknisk verdi andelsbolig

# Kr 4 200 000

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **4 200 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 102 000 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 805 879 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **3 500 000** |

**Markedsvurdering**
4200000

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Borgundvegen 69 ,6007 ÅLESUND<br>67 m² | 1906 | 2 sov | 24-04-2025 | 2 900 000 | **2 975 000** | | 2 975 000 | **44 403** |
| 2 | Ystenesgata 14 ,6003 ÅLESUND<br>71 m² | 1961 | 2 sov | 28-10-2024 | 3 090 000 | **3 090 000** | 54 000 | 3 144 000 | **44 282** |
| 3 | Ystenesgata 35B ,6007 ÅLESUND<br>70 m² | 1949 | 2 sov | 30-05-2024 | 2 200 000 | **2 100 000** | 831 000 | 2 931 000 | **41 871** |
| 4 | Borgundvegen 68 ,6007 ÅLESUND<br>83 m² | 1931 | 2 sov | 24-02-2025 | 2 925 000 | **3 470 000** | | 3 470 000 | **41 807** |
| 5 | Ystenesgata 35A ,6007 ÅLESUND<br>71 m² | 1949 | 2 sov | 19-06-2024 | 2 000 000 | **2 000 000** | 835 693 | 2 835 693 | **39 939** |
| 6 | Borgundvegen 68 ,6007 ÅLESUND<br>63 m² | 1931 | 2 sov | 14-05-2025 | 2 500 000 | **2 470 000** | | 2 470 000 | **39 206** |
| 7 | Borgundvegen 74 ,6007 ÅLESUND<br>81 m² | 1906 | 2 sov | 13-01-2025 | 2 850 000 | **2 900 000** | | 2 900 000 | **35 802** |
| 8 | Ystenesgata 31 ,6007 ÅLESUND<br>87 m² | 1918 | 2 sov | 11-03-2025 | 2 790 000 | **3 050 000** | | 3 050 000 | **35 057** |

**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. | | 104 748 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **104 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 900 000 |
| Diverse | Kr. | | 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 440 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **3 650 000** |

### Boder

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 110 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 50 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boder** | Kr. | | **60 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 710 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **500 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **4 200 000** |

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

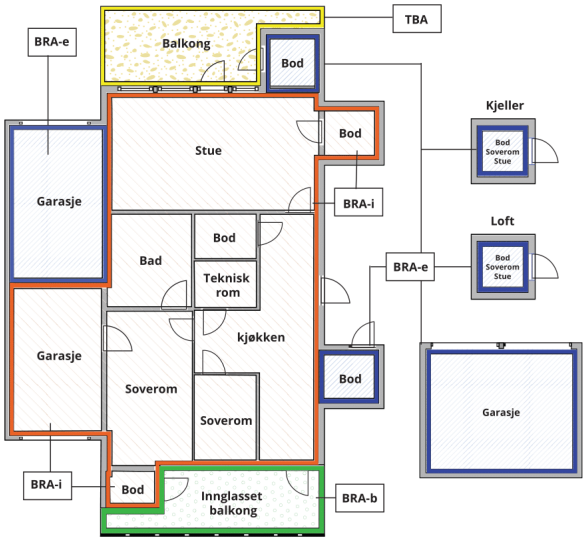
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 70 | | 8 | 78 | |
| **SUM** | **70** | | **8** | | |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré/gang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 | | Innglasset balkong |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Forandret planløsning, men ingen søknadspliktig bruksendring.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Leiligheten nyoppusset 2024-2025.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Boder

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 3 | | 3 | |
| 1. Etasje | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **11** | | | |
| **SUM BRA** | **11** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 1. Etasje | | Bod 1, 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 byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 70 | 0 |
| **Boder** | 0 | 11 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.5.2025 | Paul Magne Honningdal | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 201 | 778 | | 0 | 1284.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ystenesgata 35 A

**Hjemmelshaver**
Ystenesg 35 Borettslaget A/l

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /YSTENESG 35 BORETTSLAGET A/L | 955352173 | | OBOS | Daniel Aakre |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 100 | 2 900 | 102 000 | *31.05.2025* | 805 879 | *31.05.2025* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2024 | | Samlet aksjekapital: | | 1 300 |
| Omløpsmidler: | | 160 719 | Samlet innskuddskapital: | | 37 700 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 91 715 | Langsiktig gjeld (+): | + | 10 541 606 |
| Disponible midler: | | 69 004 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 10 579 306 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Andelsleilighet med sentral beliggenhet i Ystenesgaten, kun 5-10 min gange fra Ålesund sentrum (1 km), og like kort til Colorline Stadion motsatt vei. Fine turmuligheter på Akslsa i kort avstand fra leiligheten. Barnehage på Klipra, og barneskole/Volsdalen i gangavstand fra leiligheten.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

Borettslaget har opparbeidet flott bakgård med støpt plate på nordsiden av huset. Trapp opp derfra til opparbeidet romslig plen med beplantning, grillplass med bord og stoler etc. Leiligheten ligger sydvendt i 4 etasje m/balkong. Utsikt mot Sulafjellet, og innover mot Color Line Stadion/Sunnmørshallen Noe utsikt mot Borgundfjorden mellom bygningene. Inngang fra Ystenesgata til trappeoppgang på sydsiden av bygningen. Gode solforhold. Soneparkering i gaten.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 23.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 03.10.1991 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 26.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | 26.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest fasaderehabilitering/balkonger | 28.05.2018 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggekontroll våtrom | 09.04.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter | 31.05.2005 | | Gjennomgått | | Nei |
| Husordensregler | 19.04.2018 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.06.2025 | |
| 2 | 09.06.2025 | |
| 3 | 09.06.2025 | |

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UG9875

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Partners Eiendomsmegling Storfjord AS | Oppdragsnr. | 21250071 |
| Adresse | Ystenesgata 35 A | | |
| Postnr. | 6007 | Sted | ÅLESUND |
| Er det dødsbo? | ☒ Nei ☐ Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | ☒ Nei ☐ Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2021 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 3 år 5 mnd |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | ☐ Nei ☒ Ja | | |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | If skadeforsikring | Polise/avtalenr | 1119826 |
| Selger 1 Fornavn | Daniel | Etternavn | Aakre |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: SK Utvikling og BM Rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet ble revet ned, for så utvidet og bygd opp igjen. SK utvikling og BM Rørservice har stått for arbeidet. Kontrollert av takstmann undervegs i rapporten.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: SK utvikling

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Membransystemet til M-Tett benyttet. Uavhengig takstmann inne 21.03.24 og godkjente og kontrollerte arbeidet 21.03.24, her er konklusjon fra rapport;
Konklusjon
Våtrommene fremstår som godt utført.
Støle takst & Byggkontroll, godkjenner utførelse og flislegging for ferdigstillelse.

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Faktura fra henholdsvis SK utvikling og BM rørservice og våtromsrapport fra Støle takst&byggkontroll

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ikke søknadspliktig. P-rom til p-rom

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: BM Rørservice og Støle takst & byggkontroll

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt av røropplegg er skiftet og fornyet. Laget til med rør-i-rør. Installert waterguard og ny v.v bereder (2025).

Fikk våtromskontroll fra uavhengig tredjepart(takstmann) utført datert 21.03.24. Utført av Støle Takst&byggkontroll

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Bemerker at ildsted ikke har vært benyttet i mitt eige, så et tilsyn kan være hensiktsmessig

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Balco/OBOS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fasade blei renovert før min tid (2018). Balkonger ble innglasset, nye vinduer, fasade og tak etc.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Fylling&Rongve elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele det elektriske anlegget har blitt fornyet i 24/25 med unntak av selve automatsikringene. Oppgradert med spotter m/dimming i de fleste rom(unntak av wc), varmekabler bad, nye elpunkter, Plejd smartsystem, Mill smartpanelovn, flere elpunkt m.m.

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fylling&Rongve 2025

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elektriske anlegget ble kontrollert og sjekket av Fylling&Rongve

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

☒ Nei ☐ Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Nei. Det virker som at sameiet driftes godt og at man har vært tidlig ute med renoveringene. Bygget virker å være i god teknisk stand(renovert mye 2018). Felleskostnadene økte i 2023 og 2024 grunnet at betaling av avdrag begynte å skje kombinert med økte rentekostnader.

Det ble vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling av fellestkostnadene) slik at hver enkelt eier har større fleksibilitet og kan betale ned fellesgjeld om/når det er ønskelig.

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Har fått melding om at det har blitt observert tidligere (usikker på hvilken inngang det var snakk om (A/B). Har ikke avdekt eller observert noen i denne leiligheten.

## TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten har siden mitt kjøp blitt helt nedbygd og skrellet for så å blitt bygd opp igjen rom for rom og overflate for overflate. Jeg har benyttet meg av flinke og dyktige fagfolk på alle spesialfelt (rør, flislegger, elektro m.m) samt fått bistand fra snekker med å sette opp lettvegger. Sparkling/maling og gulvlegging har vært en kombinasjon av egeninnsats samt bistand fra snekker mot slutten.

Kjøkken montert selv, men enda ikke blitt tatt i bruk (plastikk fremdeles på). Det samme gjelder forøvrig også for hvitevarer som er nye med unntak av integrert kaffemaskin.

Dokumentasjon, våtromsrapport, samsvarserklæring, kvitteringer, fakturaer m.m. er lastet opp på boligmappen og vil overføres/oversendes til kjøper.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

| | |
|---|---|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring |

| | |
|---|---|
| ☒ | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |

| | |
|---|---|
| ☒ | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |

STØLE TAKST & BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

09.04.2024

Kunde
Til: Daniel Aakre
Adr: Ystenesgata 35A – H0401
6007 Ålesund

Avs: Lars Erik Støle
Adr: Liavegen 10
6260 Skodje
Tlf: 91747859

# Kontroll av våtrom

**Utførende:**

**Kontrollør: Lars Erik Støle**

**Dato for kontroll: 21.03.24**

## Kontrollomfang

Støle takst & Byggkontroll, ble engasjert for å utføre kontroll av 1 stk våtrom i 4-etg leilighet H0401.

Kontrollen ble utført med referanse til gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunkt, som er TEK 17. Våtrommet med tilhørende arbeid er ikke søknadspliktig da det er renovering. Kontrollen er dokumentasjon på at våtrommet holder samme standard og kvalitet, som tilsvarer teknisk forskrift på befaringstidspunkt. Kontrollen er basert på en enkel besiktigelse hvor man kontrollerer utførelse, produktsamhørighet og kvalitetssikring av utført arbeid, samt målinger av fall mot sluk.

## Befaring

På befaringstidspunktet var membranarbeidet sluttført.
Arbeidet fremstår som fagmessig utført, og fremgangsmetode som utførende beskriver og som observeres på stedet, er i tråd med monteringsanvisninger, beskrivelser og sjekkliste.

Produktene som er benyttet, inngår i membransystemet til M-Tett.

SENTRALT GODKJENT

MESTER

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

**Bad**

Det er ok fall mot sluk i dusj, det totale fallet mellom topp membran ved sluk, og topp membran ved inngang til badet er 40mm + oppkant på dør.
Det er 1:50 fall i dusjsone.
Dette er godt innenfor kravet i gjeldene teknisk forskrift KAP 13 *§13-15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner* (25mm+). Ellers er det generelle fallet i rommet 1:100.

**Konklusjon**

Våtrommene fremstår som godt utført.
Støle takst & Byggkontroll, godkjenner utførelse og flislegging for ferdigstillelse.

**Vedlegg til rapporten**

- Teknisk godkjenning
- Bilder

SENTRALT GODKJENT

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

STØLE TAKST &
BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

STØLE TAKST &
BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

STØLE TAKST &
BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

STØLE TAKST &
BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

SENTRALT GODKJENT

MESTER

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

STØLE TAKST &
BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

SENTRALT GODKJENT

MESTER

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

STØLE TAKST &
BYGGKONTROLL

Org nr. : 997316894 MVA

SENTRALT GODKJENT

MESTER

Lars Erik Støle 91747859

Epost: stolele@gmail.com

# SINTEF Teknisk Godkjenning

## TG 20587

SINTEF

Utstedt første gang: 25.03.2021
Revidert:
Korrigert: 15.11.2022
Gyldig til: 01.10.2025
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

## M-Tett membransystem

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

### 1. Innehaver av godkjenningen

Modena Gruppen AS
Brannstasjonsveien 22
4312 Sandnes
www.modena.no

### 2. Produktbeskrivelse

M-Tett membransystem er beregnet for bruk i våtrom som illustrert i figur 1. Produktene som inngår i membransystemet er vist i tabell 1. M-Tett er en enkomponent og fleksibel påstrykningsmembran på styrenebutadien kopolymer basis. Membranen påføres underlaget i flytende form med kost, rull eller tannsparkel.

### 3. Bruksområder

M-Tett membransystem benyttes som vanntett sjikt på gulv og vegger i bad og vaskerom i boliger, hoteller og rom med tilsvarende belastning. Øvrige betingelser for bruk er gitt i pkt. 6.

Membranen kan brukes på underlag av betong og bygningsplater egnet for våtrom. Membranen skal alltid overdekkes med fliskledning eller annen type gulv- eller veggkledning. Membranen er ikke vurdert for å ligge under en påstøp.

Tabell 1 Produkter som inngår i M-Tett membransystem

| Produkt | Beskrivelse |
|---|---|
| M-Tett | Enkomponent påstrykningsmembran |
| Primer VT Plus | Primer for høy vanndampmotstand (Sd > 10 m) |
| Primer G | Primer (Sd < 10 m) |
| Eco Prim T | Primer (Sd < 10 m) |
| VR Tettebånd | Tettebånd for skjøter med blå filtoverflate og bredde på 100 mm |
| VR mansjett, utvendig hjørne | Tettemansjett for utvendig hjørne med blå filtoverflate |
| VR mansjett innvendig hjørne | Tettemansjett for innvendig hjørne med blå filtoverflate |
| VR Rørmansjett 10-24 mm | Blå gummikjerne og blå fiberoverflate. |
| VR Rørmansjett 12-38 mm | Blå gummikjerne og blå fiberoverflate. |
| VR Rørmansjett 32-55 mm | Blå gummikjerne og blå fiberoverflate. |
| VR Rørmansjett 75-110 mm | Blå gummikjerne og blå fiberoverflate. |
| VR Rørmansjett 100- 130 mm | Blå gummikjerne og blå fiberoverflate. |
| Mapeguard ST | Tettebånd med PE-kjerne for skjøter med bredde 120 mm |
| Mapeguard IC | Tettemansjett for innvendige hjørner |
| Mapeguard EC | Tettemansjett for utvendige hjørner |
| Mapeguard PC 10-24 mm | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 10-24 mm |
| Mapeguard PC 15-38 mm | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 15-38 mm |
| Mapeguard PC 28-50 mm | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 28-50 mm |
| Mapeguard PC 32-55 mm | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 32-55 mm |
| Mapeguard PC 50-75 mm | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 50-75 mm |
| Mapeguard PC 75-110 mm* | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 75-110 mm |
| Mapeguard PC 100-130 mm* | Rørmansjett med sort gummikjerne for rør mellom 100-130 mm |
| Mapeguard WC | Rørmansjett med sort gummikjerne for vegghengt toalett |
| Mapeband B DC | Selvklebende butylmansjett |
| Mapeband B DCL | Selvklebende butylmansjett |
| Mapeband BT | Selvklebende butyltettebånd for skjøter |
| Mapeband Easy | Fleksibelt tettebånd med PE-kjerne for skjøter |
| Mapeband Easy 90° | Fleksibel tettemansjett for innvendig hjørne |
| Mapeband Easy 270° | Fleksibel tettemansjett for utvendig hjørne |

*Mapeguard PC 75-110 mm og Mapeguard 110-130 mm skal heldekkes med M-Tett

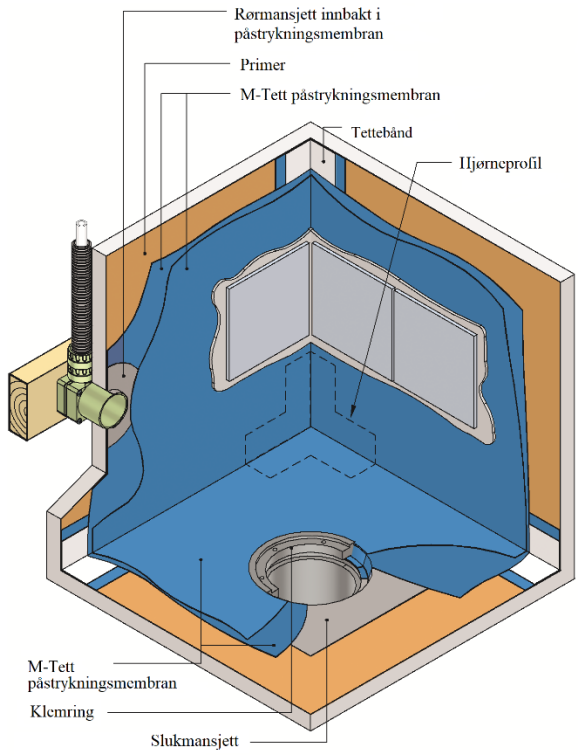



Fig. 1
Oppbygning av M-Tett membransystem

Tabell 2
Produktegenskaper for M-Tett membransystem bestemt ved typeprøving etter ETAG 022

| Egenskap | Verdi | Prøvemetode |
|---|---|---|
| Vanndampmotstand [1)] | $s_d$ > 27 m | EN ISO 12572 |
| Vanntetthet ved 1,5 bar | Bestått | EN 14891 |
| Rissoverbyggende evne | Bestått Kategori 1 0,4mm | ETAG 022, pkt. 2.4.4.2 |
| Heftfasthet[2)] | Bestått Kategori 2 | EN 14891, A.6.2. |
| Skjøtoverbyggende evne | Bestått Katergofi 2 | ETAG 022, Annex B |
| Vanntetthet rundt gjennomføringer i gulv[3)] | Bestått | ETAG 022, Annex A |
| Vanntetthet rundt gjennomføringer i vegg | Bestått | ETAG 022, Annex F |
| Heftfasthet mot temperatur[2)] | ≥ 0,5 MPa Kategori 2 | EN 14891 A.6.5 |
| Motstand mot vann[2)] | ≥ 0,5 MPa Kategori 2 | EN 14891 A.6.3 |
| Motstand mot alkalitet[2)] | ≥ 0,5 MPa Kategori 2 | EN 14891 A.6.9 |
| Reparerbarhet | Bestått | EAD 030352-00-0503, 2.2.15 |
| Nødvendig mengde primer og membran for 1,0 mm tykkelse | 2,3 kg | ETAG 022, Annex D |
| Nødvendig mengde primer og membran for 0,5 mm tykkelse | 1,15 kg | |

[1)] Ved bruk av 0,3 kg Primer VT Plus som primer påført i to strøk.
[2)] Dokumentert flislim: Adesilex P9, Ultralite Flex, Ultralite S2 Quick, Keraflex, M-fix, Keraflex Maxi S1, Keraflex Vario Quick S1, Elastorapid, Megafix, Megalite S1, Megalite S2 Quick og Megarapid 2K plus
[3)] Prøvd mot Purus sluk, Vieser One sluk, Blücher sluk og Unidrain sluk

## 4. Egenskaper

*Materialegenskaper*
Tabell 2 viser produktegenskaper til M-Tett membransystem bestemt ved typeprøving i henhold til SINTEFs retningslinjer for påstrykningsmembraner.

## 5. Miljømessige forhold

*Helse- og miljøfarlige kjemikalier*
M-Tett membransystem inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

*Inneklimapåvirkning*
M-Tett membransystem er vurdert i henhold til SINTEF Teknisk Godkjenning – krav til helse- og miljøegenskaper versjon 09.05.2022. Produktet er bedømt å ikke avgi partikler, gasser eller stråling som gir negativ påvirkning på inneklimaet, eller som har helsemessig betydning. Produktet tilfredsstiller krav i BREEAM-NOR v6.0, Emisjoner fra byggeprodukter i henhold til Hea 02 Inneluftskvalitet.

*Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter*
M-Tett membransystem skal sorteres som restavfall ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Ikke tørr påstrykningsmembran, lim og fugemasse er definert som farlig avfall (jfr Avfallsforskriften). Produktet skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall. I tørr tilstand er produktet ikke farlig avfall.

*Miljødeklarasjon*
Det er utarbeidet ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for M-Tett membransystem.

## 6. Betingelser for bruk

*Type underlag på gulv*
Membranen skal legges på betong eller på undergulv av bygningsplater med stivhet og konstruksjonsdetaljer i henhold til Byggforskserien 522.861 *Under*golv *på trebjelkeag* og 541.805 *Golv i bad og andre våtrom*.

*Type underlag på vegg*
Membranen skal legges på puss, betong, fuktstabile bygningsplater eller andre plater egnet til våtrom som angitt i Byggforskserien 543.506 *Våtromsvegger med fliskledning.*

*Preparering av underlag*
Underlaget skal være rent og tørt før påføring. Større riss, skader og nedsenkning ved skruer skal sparkles på forhånd. Løse partikler samt fett og olje må fjernes fra underlaget. På underlaget skal det påføres ett eller flere grunningsstrøk med Primer G, Eco Prim T eller Primer VT Plus. Fuktinnholdet i betong skal ikke være over 85 % RF ved påføring av membranen.

*Vanndampmotstand*
Vegger og etasjeskillere der våtsonen vender mot uteklima eller mot rom som har ingen eller begrenset oppvarming, må ha innvendig vanndampmotstand $s_d$ ≥ 10 m. M-Tett brukt sammen med 2 strøk Primer VT Plus tilfredsstiller anbefalt vanndampmotstand, se tabell 2. I våtsoner på yttervegg må det ikke brukes plastfolie bak eventuell platekledning eller rupanel.

*Påføring av primer og membran.*
På gulv påføres primer og to eller flere strøk membran til en tykkelse av minimum 1 mm. På vegg påføres primer og to eller flere strøk membran til en tykkelse av minimum 0,5 mm.

Primer og membran skal være overflatetørr før neste lag påføres. I alle overganger mellom gulv og vegg, i alle inn- og utvendige hjørner, i plateskjøter og i alle tilslutninger skal det brukes tettebånd og hjørneprofiler, se figur 1. Brukstemperatur er minimum + 5 °C.

*Tetting rundt rør og veggbokser*
Ved rørgjennomføringer brukes spesielle rørmansjetter tilpasset diameteren på røret, oppgitt i tabell 1. Tekstilsjiktet på begge sider av mansjettene må dekkes helt av M-Tett. Røret skal rengjøres godt før montering av rørmansjetten.

*Tetting rundt gulvsluk*
For montering ved sluk med klemring legges primer frem til sluket før slukmansjetten monteres. Det påføres så minst 2 strøk M-Tett over slukmansjetten. Slukmansjetten føres ned i sluket og klemmes med klemringen etter at membranen har tørket, se figur 2.

På sluk med limflens av stål (f. eks. veggnære sluk eller hjørnesluk) legges primer frem til sluket før slukmansjetten monteres. Det legges så 2 strøk membran over slukmansjetten, se figur 3. Metallet som slukmansjetten skal limes til avfettes før mansjetten monteres.

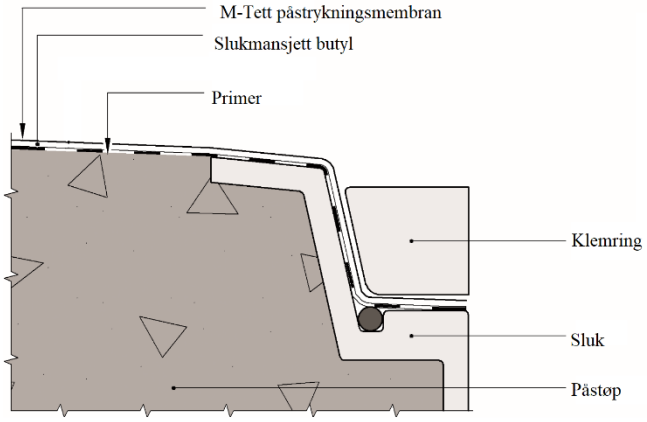



Fig. 2
Oppbygning av sluk med klemring

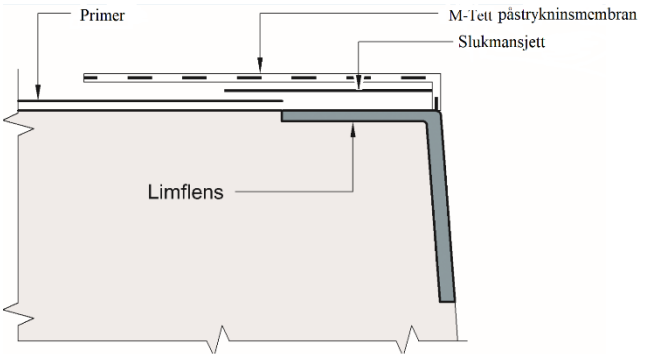



Fig. 3
Montering av slukmansjett over limflens

*Vanntetthetstest*
Før legging av overflatebelegg på gulv bør det utføres vanntetthetstest av membransystemet, se Byggebransjens Våtromsnorm, BVN 53.010.

*Reparerbarhet*
M-tett påstrykningsmembran er testet for reparerbarhet i henhold til EAD kap. 2.2.15. Dersom man har behov for å reparere membranen, kan det legges ny membran over gammel membran og fortsatt opprettholde heftfastheten til systemet slik beskrevet i tabell 2.

*Øvrige betingelser*
Ved liming av fliser til membranen kan det brukes flislim som nevnt under tabell 2.

## 7. Produkt- og produksjonskontroll

M-Tett membransystem produseres i Norge på vegne av Modena Gruppen AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av M-Tett membransystem er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

Produksjonsbedriften har et kvalitetssystem som er sertifisert i henhold til EN ISO 9001 og et miljøstyringssystem som er sertifisert i henhold til EN ISO 14001.

## 8. Grunnlag for godkjenningen

M-Tett membransystem er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

Utførelse og tekniske detaljløsninger er vurdert på grunnlag av anbefalinger gitt i Byggforskseriens anvisninger.

## 9. Merking

M-Tett membransystem merkes på emballasjen med produktnavn, produsent og produksjonstidspunkt.

Produktene som inngår i denne godkjenningen, kan merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20587.

## 10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

# Vedtekter

for Ystenesgata 35 borettslag org nr 955 352 173

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. mars 1947, sist endret den 31. mai 2005.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Ystenesgata 35 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 vedtektene.

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

**HUSORDENSREGLER FOR**

**Ystenesgata 35 BORETTSLAG**

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 19. april 2018.

## § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

## § 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger eller på/i andre fellesareal. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

## § 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 5 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

### § 6 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

### § 7 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

### § 8 Bruk av grill

Det er ikke tillatt med noe som helst form for grilling på de innglassede balkongene.

### § 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og innhenting av samtykke fra beboerne i oppgangen.

### § 10 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

### § 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## 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.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

**Budsjett 2025**

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ystenesgt 35 Borettslag

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ystenesgt 35 Borettslag 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 73ST4-PIPOB-P8GCG-FZLDK-8PJ06-EPTP3



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 3. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 73ST4-PIPOB-P8GCG-FZLDK-8PJ06-EPTP3



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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*
*2025-03-03 21:51:16 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 73ST4-PIPOB-P8GCG-FZLDK-8PJ06-EPTP3*

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.

**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.

**YSTENESGT 35 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 083 109** | **1 250 296** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 443 546 | 133 017 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -282 069 | -299 780 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -758 | -424 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **160 719** | **-167 187** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 243 828** | **1 083 109** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 335 543 | 1 165 149 |
| Kortsiktig gjeld | -91 715 | -82 040 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **1 243 828** | **1 083 109** |

**YSTENESGT 35 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 345 092 | 1 114 320 | 1 345 140 | 1 345 000 |
| Andre inntekter | 3 | 201 425 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 546 517** | **1 114 320** | **1 345 140** | **1 345 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 050 | -5 640 | -5 640 | -6 000 |
| Styrehonorar | 5 | -50 000 | -40 000 | -50 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 946 | -7 496 | -7 900 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -43 265 | -41 145 | -42 500 | -45 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -48 013 | -67 238 | -4 000 | -4 000 |
| Kontingenter | | -2 600 | -2 600 | -2 600 | -3 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -4 439 | -10 036 | -30 000 | -30 000 |
| Forsikringer | | -105 652 | -89 395 | -98 000 | -118 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -151 195 | -124 811 | -146 500 | -162 000 |
| Energi/fyring | | -6 620 | -6 246 | -7 500 | -7 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -101 244 | -89 191 | -101 000 | -105 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -3 408 | -5 752 | -2 500 | -3 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-531 433** | **-489 549** | **-498 140** | **-541 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 015 084** | **624 771** | **847 000** | **804 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 40 943 | 33 587 | 42 000 | 42 000 |
| Finanskostnader | 12 | -612 481 | -525 341 | -595 000 | -627 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-571 538** | **-491 754** | **-553 000** | **-585 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **443 546** | **133 017** | **294 000** | **219 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 443 546 | 133 017 | | |

**YSTENESGT 35 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 955 352 173, KUNDENR. 6483**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 4 553 478 | 4 553 478 |
| Tomt | | 46 649 | 46 649 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 23 534 | 20 006 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **4 623 661** | **4 620 133** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 16 874 | 8 437 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 470 533 | 346 707 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 276 787 | 267 132 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 571 349 | 542 873 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 335 543** | **1 165 149** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 959 204** | **5 785 282** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 13 * 100 | | 1 300 | 1 300 |
| Udekket tap | 14 | -4 675 417 | -5 118 963 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-4 674 117** | **-5 117 663** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 10 481 623 | 10 763 692 |
| Borettsinnskudd | 16 | 37 700 | 37 700 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 22 283 | 19 513 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **10 541 606** | **10 820 905** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 995 | 590 |
| Påløpte renter | | 52 843 | 52 608 |
| Påløpte avdrag | | 29 877 | 28 842 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **91 715** | **82 040** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 959 204** | **5 785 282** |
| Pantstillelse | 18 | 17 042 700 | 17 042 700 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 28.02.2025
Styret i Ystenesgt 35 Borettslag

Tom Erling Hatrem Larsen  Einar-inge Alnæs  Jofrid Alve

**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**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 288 932 |
| Ytre vedlikehold | 56 160 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 345 092** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Rettshjelp | 149 500 |
| Tvangssalg | 51 925 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **201 425** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -7 050 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-7 050** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 946.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -39 875 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 138 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-48 013** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -439 |
| Egenandel forsikring | -4 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-4 439** |

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -47 912 |
| Vann- og avløpsavgift | -76 037 |
| Feieavgift | -1 428 |
| Renovasjonsavgift | -25 818 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-151 195** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre fremmede tjenester | -195 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -950 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Porto | -150 |
| Bank- og kortgebyr | -2 058 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-3 408** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 054 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 38 889 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **40 943** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -20 870 |
| Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre | -591 611 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-612 481** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1947 | 429 351 |
| Rehabilitering 2003 | 1 534 127 |
| Balkonger 2018 | 2 590 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **4 553 478** |

Tomten ble kjøpt i 1947. I 2016 ble tomtepris kr 10 649 trukket ut i fra kostpris bygg.
Gnr.201/bnr.778
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**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: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2004 | -1 755 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 269 555 | |
| Nedbetalt i år | 77 996 | |
| | | -407 449 |
| Sparebanken Møre | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -10 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 221 753 | |
| Nedbetalt i år | 204 073 | |
| | | -10 074 174 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-10 481 623** |

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig | -37 700 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-37 700** |

**NOTE: 17**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -22 283 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-22 283** |

**NOTE: 18**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 37 700 |
| Pantelån | 10 481 623 |
| Påløpte avdrag | 29 877 |
| **TOTALT** | **10 549 200** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 4 553 478 |
| Tomt | 46 649 |
| **TOTALT** | **4 600 127** |

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 14695 07.05.03
MAPPE NR.
ARK.NR.

VEDLEGG E-1

FASADE MOT SYD.

| REV. INDEX | ANT. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|

YSTENESGATA 35 A/L

PROSJEKT : NYE BALKONGER

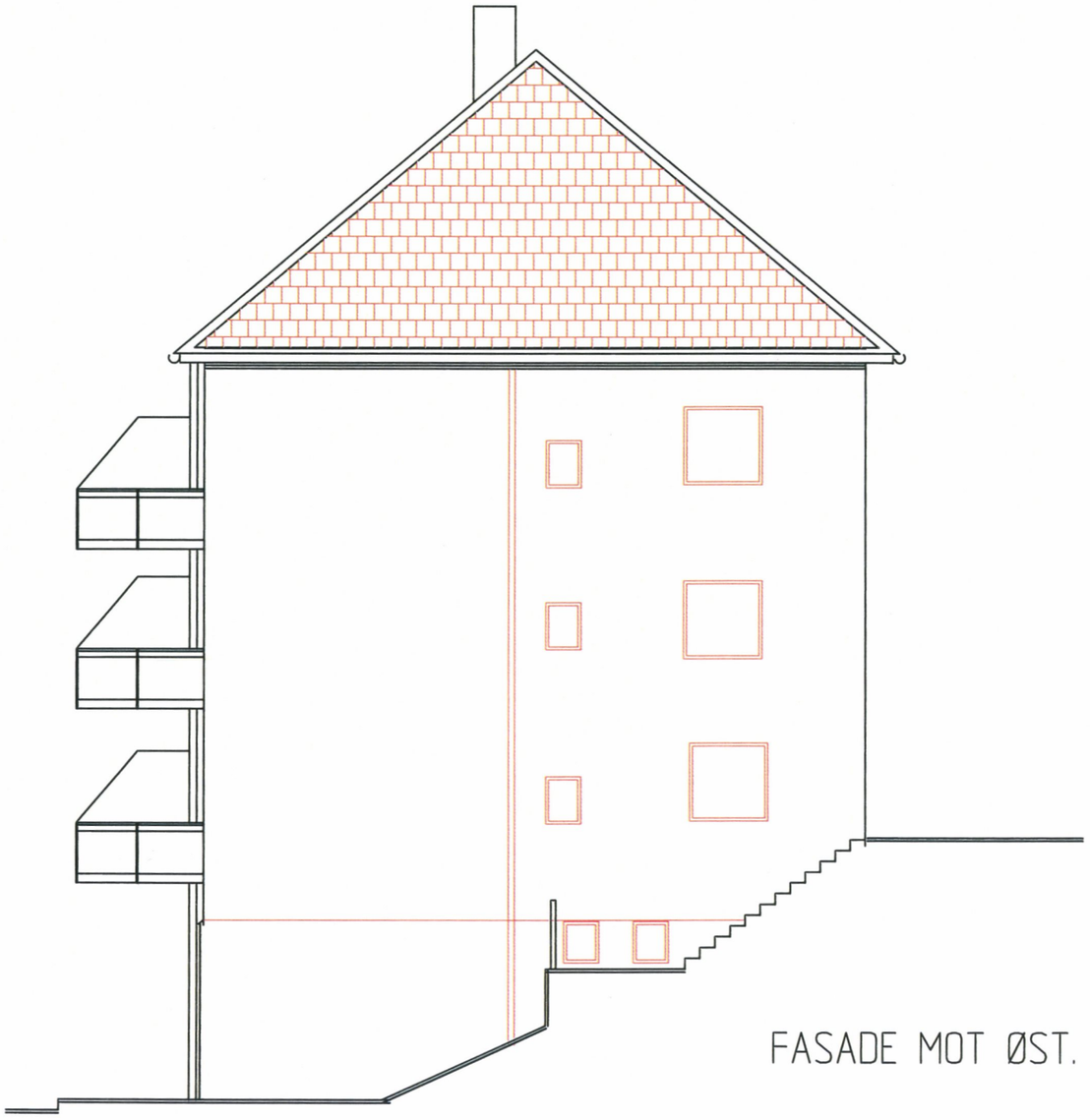
| Dato | Konstr./Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 11.04.2003 | H.O. | | 1:100 |
| Filnavn | | Godkjent | |

**Ålesund Boligbyggelag A.L**
Einarvikgt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01

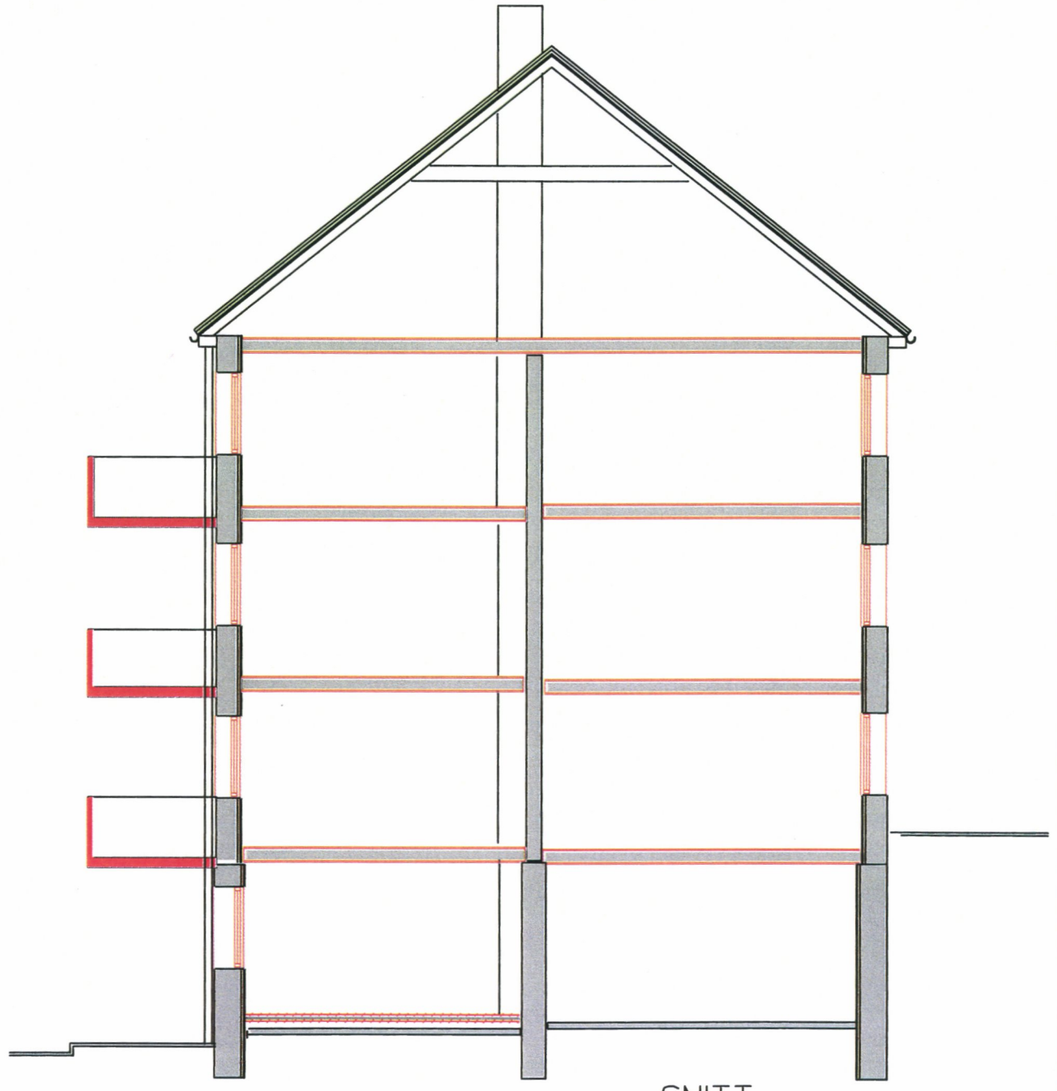
Fasade mot syd

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

1.01



FASADE MOT ØST.



SNITT

VEDLEGG E-2

| REV. INDEX | ANT. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|

# YSTENESGATA 35 A/L

## PROSJEKT : NYE BALKONGER

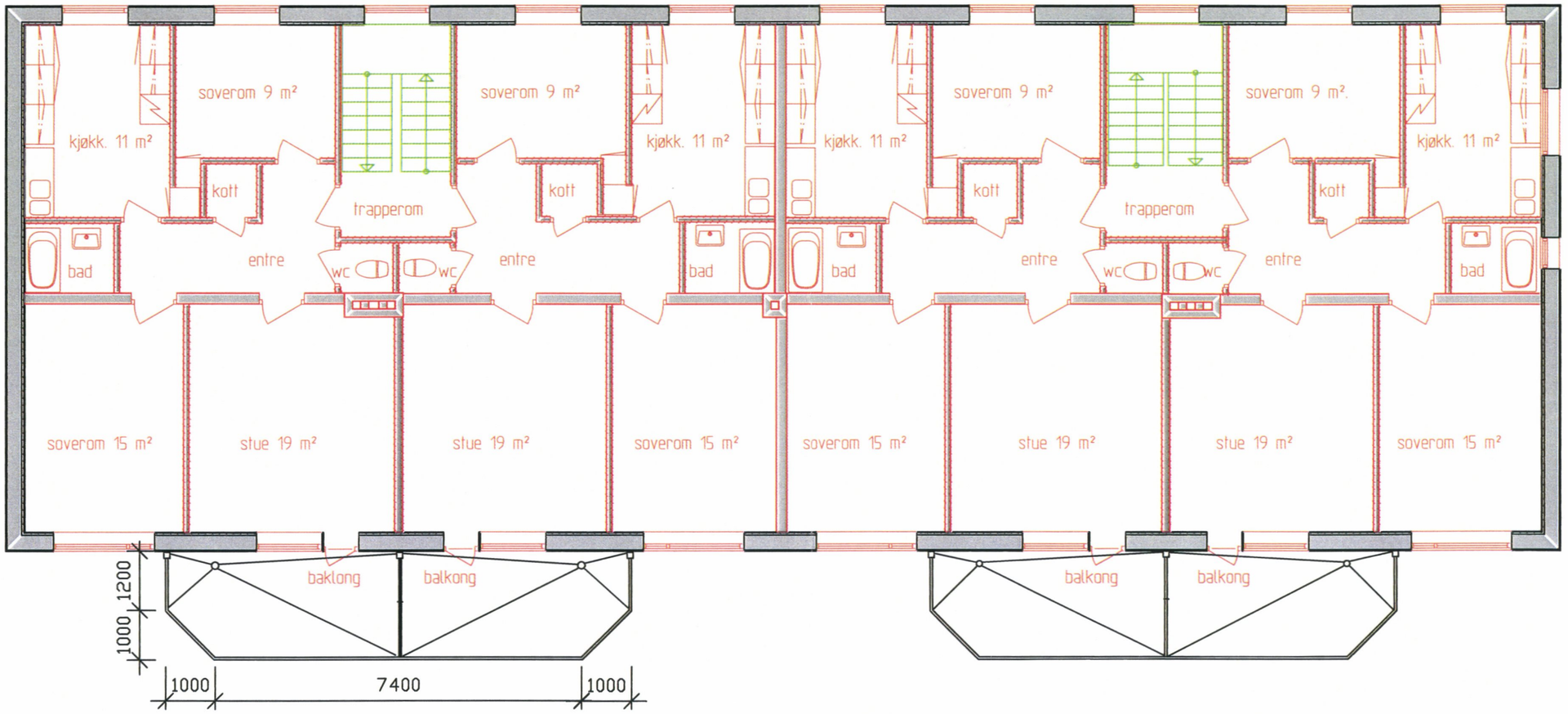
| Dato | Konstr./Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 11.04.2003. | H.O. | | 1:100 |
| Filnavn | | Godkjent | |

**Ålesund Boligbyggelag A.L**
Einarvikgt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01

fasade mot øst og snitt .

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

1.02




VEDLEGG E-3

| REV. INDEX | ANT. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|---|

# YSTENESGATA 35 A/L

## PROSJEKT : NYE BALKONGER

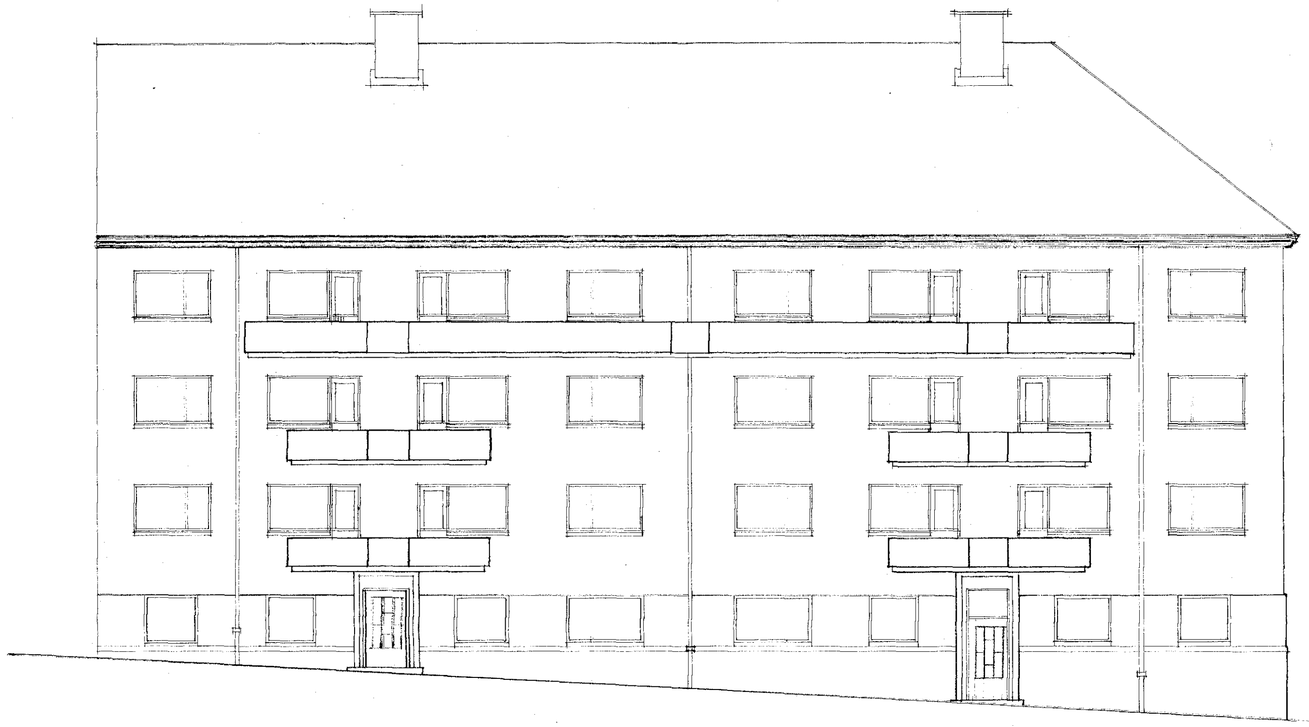
| Dato | Konstr./Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 11.04.2003. | H.O. | | 1:100 |
| Filnavn | | Godkjent | |

**Ålesund Boligbyggelag A.L**
Einarvikgt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 16 19 00 Fax: 70 16 19 01

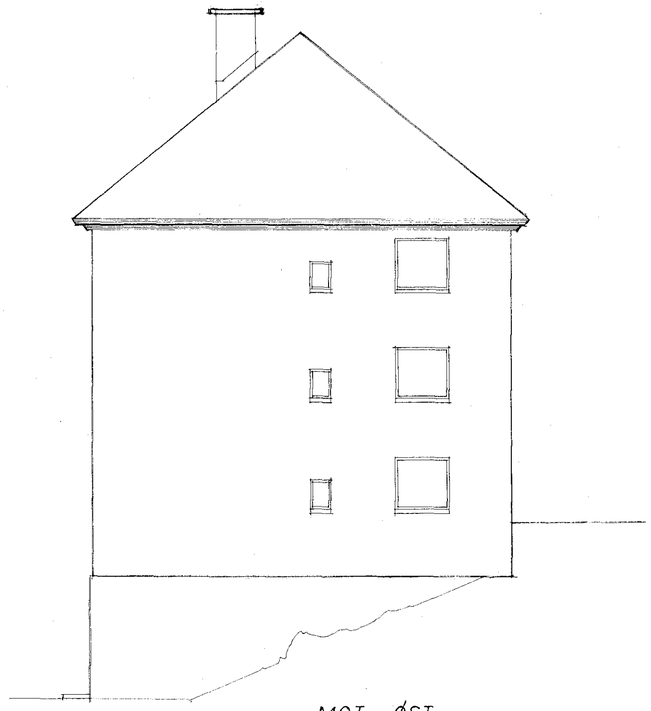
Plan 1 , 2 , og 3 etg.

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

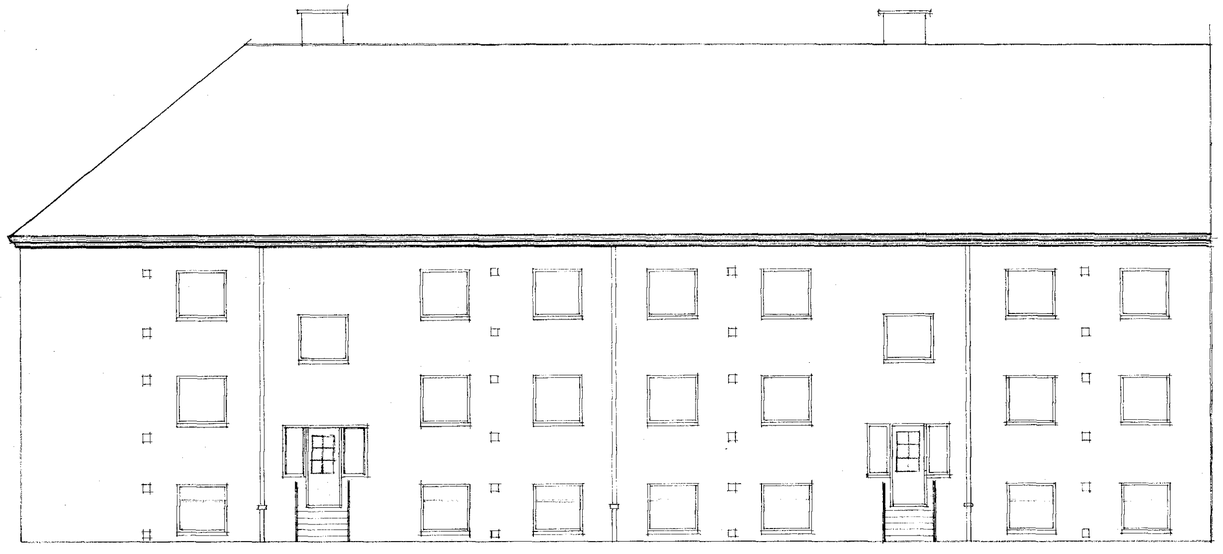
1.03



MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. Bw dat. 17.8.79

TEKNISK ETAT
Mott. 13 AUG. 1979
Ark. nr.

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. Bw
dat. 17.8.79

BORETTSLAGET YSTENESGATEN 35
ANMELDELSESTEGNING VEDR. UTSKIFTING AV VINDUER
FASADETEGNINGER
MÅL 1:100

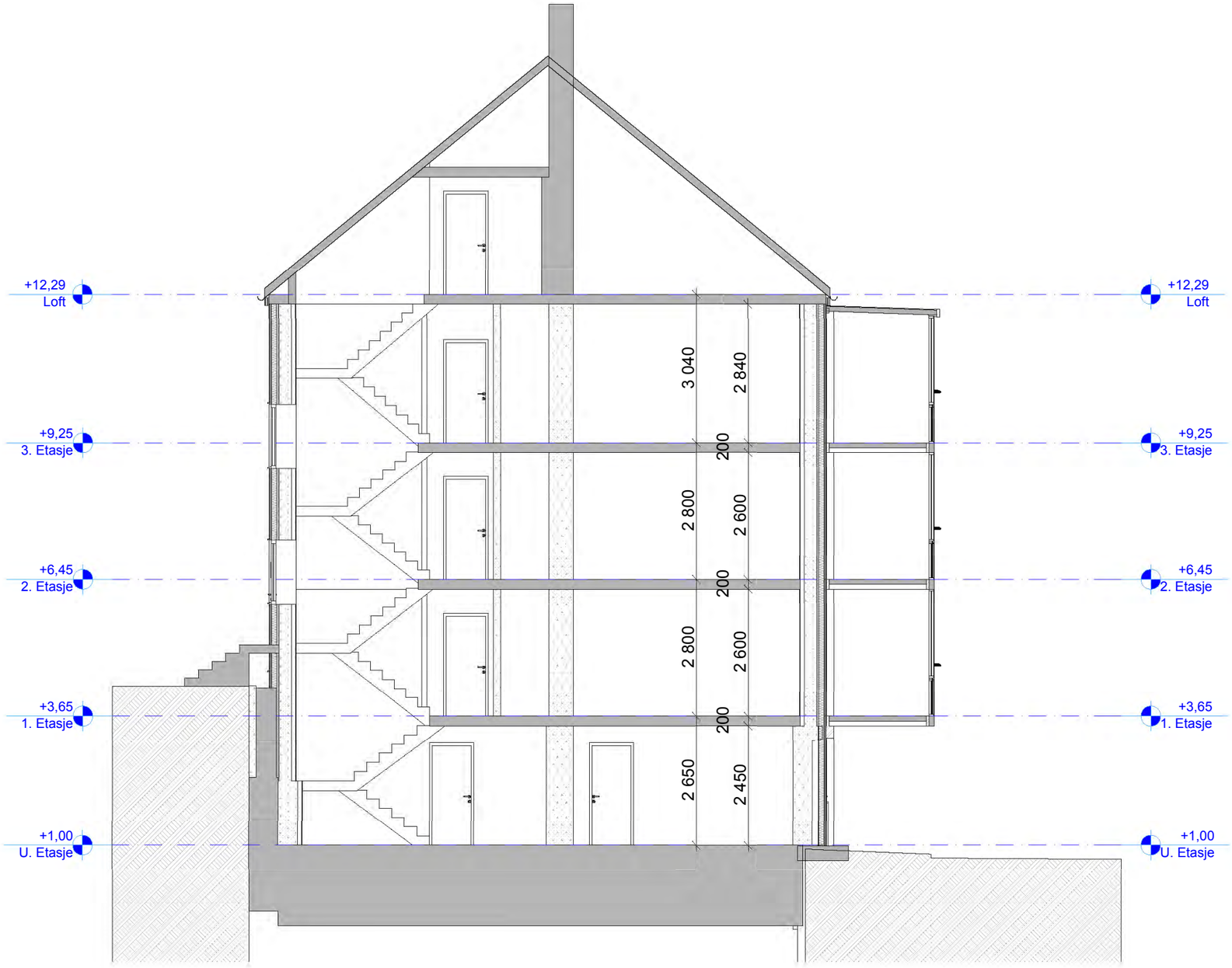
Dat. 1-8-79.
SIGN.

1
Mot syd. (Ystenesgt.)
Snitt
Mot nord. (Gårdsplass.)
Kjellerplan:
Lysgrav.
Ildfast trapp.
Ved.
Trinn
Bad.
Entre.
Vaskekj.
Kjøkken
Dispon.
Rist i gate
31.36
Etasjeplan:
Kjøkken
Dav.
Entre.
Borvag:
I 2. st. 2 nederste et.
Se fasade for balkonger.
1½" ⌀ galv. rör.
Balkong. M: 1: 20.
Balkongrekkverk rappes og kostes.
Ystenesgt.
Fagervikgt.
Situasjonsplan.
M: 1:1000.
Se nærmere tegning for Ystenesgt. 37.
Detaljer.
M: 1: 20.
Kjeller
18: Overlys ved østre inngang.
Kjellervindu.
Hovedinngang.
Mot øst. (Fagervikgt.)
Gårdsplass.
Ystenesgaten 35. M: 1: 100.
Ålesunds byarkitektkontor okt. 1946.

Ozalid

Ålesunds bygningsråd
Anr. 17/47 tremlagt i møte 22/11 47

VEDLEGG E-1




Snitt A


Prosjekteringsgruppen:

PGL : PEAB K. Nordang AS

RIBr : RAMBØLL AS Storgata 25 6002 Ålesund Tlf. 70 13 66 00

ARK : ART arkitekter og ingeniører AS Langelandsvegen 17 6010 Ålesund Tlf. 959 95 969

RIE :

RIB : ART arkitekter og ingeniører AS Langelandsvegen 17 6010 Ålesund Tlf. 907 57 395

RIV :

ART arkitekter og ingeniører AS


Lokalisering:

N

Fase: Skisseprosjekt

Milepelindeks: A

Byggherre:
BL Ystenesgata 35 AL
c/o OBOS Ålesund
Postboks 66 Sentrum
6001 Ålesund

Tittel:
**YSTENESGATA 35**

**FASADEREHABILITERING**

Tegn.format. A3

Tegn. OG

Kontroll PMW

Type tegning: Snitt A og B

Godkjent:

Dato: 09.05.17

Filnavn: Ystenesgata 35.pln

Målestokk: 1:100

Prosjektnr.: 5240

Bygg.nr.:

Fagindeks: A

Tegningsnr.: A30-1

Revisjon nr.: A

VEDLEGG E-2

Eksist. Sør Ny

Ny Øst Eksist.

Eksist. Nord Ny

Projekteringsgruppen:

PGL : PEAB K. Nordang AS

RIBr : RAMBØLL AS Storgata 25 6002 Ålesund Tlf. 70 15 60 00

ARK : ART arkitekter og ingeniører AS Langelandsvegen 17 6010 Ålesund Tlf. 959 95 969

RIE :

RIB : ART arkitekter og ingeniører AS Langelandsvegen 17 6010 Ålesund Tlf. 907 07 395

RIV :

**ART** arkitekter og ingeniører AS

Lokalisering:

N

Fase: Skisseprosjekt

Milepelindeks: A

Byggherre:
BL Ystenesgata 35 AL
c/o OBOS Ålesund
Postboks 66 Sentrum
6001 Ålesund

Tittel:
**YSTENESGATA 35**

**FASADEREHABILITERING**

Tegn.format.: A3

Tegn.: OG

Kontroll: PMW

Type tegning: Fasade Sør, Nord og Øst

Godkjent:

Dato: 09.05.17

Filnavn: Ystenesgata 35.pln

Målestokk: 1:300, 1:200

Prosjektnr.: 5240

Bygg.nr.:

Fagindeks: A

Tegningsnr.: A40-1

Revisjon nr.: A

VEDLEGG E-3

**Prosjekteringsgruppen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ○ PGL : | PEAB K. Nordang AS | ○ RIBr : | RAMBØLL AS Storgata 25 6002 Ålesund Tlf. 70 13 66 00 |
| ● ARK : | ART arkitekter og ingeniører AS Langelandsvegen 17 6010 Ålesund Tlf. 959 95 969 | ○ RIE : | |
| ○ RIB : | ART arkitekter og ingeniører AS Langelandsvegen 17 6010 Ålesund Tlf. 907 57 365 | ○ RIV : | |

**ART** arkitekter og ingeniører AS

**Lokalisering:**

N

**Fase:** Skisseprosjekt

**Milepelindeks:** A

**Byggherre:**
BL Ystenesgata 35 AL
c/o OBOS Ålesund
Postboks 66 Sentrum
6001 Ålesund

**Tittel:**
**YSTENESGATA 35**

**FASADEREHABILITERING**

**Tegn.format.** A3

**Tegn.** OG

**Kontroll** PMW

**Type tegning:** Fasade persp. 1

**Godkjent:**

**Dato:** 09.05.17

**Filnavn:** Ystenesgata 35.pln

**Målestokk:**

**Prosjektnr.:** 5240

**Bygg.nr.:**

**Fagindeks:** A

**Tegningsnr.:** A40-2

**Revisjon nr.:** A

B/L Ystenesgt. 35 A/L
v/formann Reidar Orning
Ystenesgt. 35

6000 ÅLESUND

Sl/bl 17.8.79

YSTENESGATA 35 - EIER YSTENESGATA 35 A/L - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR SKIFTING AV VINDU

Viser til Deres søknad dat. 9.8.79 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefen har ingen merknader til søknaden som godkjennes.

Når ansvarshavende er godkjent utstedes spesiell byggetillatelse og arbeidet kan igangsettes.

Bygningskontrollen skal varsles under arbeidet.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Svein Langeland
ing.

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 dage før, når:

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

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges særskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

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

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

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide 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 bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

**Nærværende bygningsanmeldelse** fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD**

13/1/47 hvor da besluttedes:

Anmeldelsen godkjennes.

14/1/47.

Aalesunds bygningsråd

~~bygningssjef~~

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

Form. nr. 50 — Johs. Havnevik, Aalesund.

J.nr. 1247

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 fremdeleles 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. 35 Ystenes gate

gnr. br.nr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 1 blade tegninger, visende:

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

Videre oplyses: Tomtens størrelse 665,6 kvm.
(§ 132.1a). Eldre bebyggelses areal .
Nye bygningers areal 345 .

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c) dep. forskrifter kap. XXII.)

Fast fjell.

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel (§§ 60.2 60,3 61, 81, 111, 132.1d).

Vil bli lovlig.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e).

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2).

Ingen.

Naboforhold. (§ 132,3 Attest om varsel til nabo vedlegges.)

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

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV. XVII.)

Ingen.

Bygningens høide. (§ 71, 114,3 og 117.)

Se tegninger.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Ingen.

Sokkelfremspring. (§ 66,3)

Ingen.

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Balkonger som vist, 1,oo m. brede, høyde over gate ned til 2,6o m.

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

Ingen mot gate.

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Ingen.

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

Ystenesgt. forutsettes oparbeidet med vann og kloakk.

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

Se tegning.

Byggematerialer (mur, tre etc. Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellemvegge (§§ 82, 85.) Se desuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII VIII, IX og X.

Utvendige vegger og bjælkebærende mellemveggger Ålesundsmur. Trapperom med forbindelsesgang til gate 1o cm. armeret beton; trapper med reposer do. Kjællergulver støpt; øvrige gulver tre.

Isolasjon. (§ 81.) Lovlig.

Takvinkel. (§ 72.) ca. 4o gr. Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.) Skifer.

Takluker (antal og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

4 stk. 6o/6o pr. beboelsesgruppe - forøvrig lovlig.

Heis. (§ 94) Lysgård. (§ 78.) Lyssjakt. (§ 96.)

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) Trappehus (§ 90).

1,1o utv. karm. Se ovenfor.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellem håndlister, §§ 89. 91, 92) høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

1 trapp pr. beboelsesgruppe, trinn 18/28, lysåpning 1,1o m.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103) med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dept forskr. kap. XII XIII, XIV.) Centralopvarmning.

3 piper 25/25 - 15 ildsteder.

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114,2 og 117.)

Kjellerhøide 2,5o m. eksclus. bjelkelag. og 2,35

1ste etg. „ 2,6o „ „ „

2nen „ „ 2,6o „ „ „

3dje „ „ 2,6o „ „ „

4de „ „ „ „ „

Loft „ „ „ „ „

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 108)

Se tegning.

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

1 stk. vannklosett pr. leilighet.

Innhegning. (§ 148.)

Tett gjerde av tre.

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ingen.

Yderligere oplysninger.

Gjeldende servituter.

**Ålesund,** den 11/1/47.

Ålesunds boligbyggelag a/l.

Harald Simonsen
eier.

Sylvi A. Simonsen
anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet.)

For anmeldelse . . . . . kr.

„ dispensasjonsandragende . . . . . „

„ Tilsyn . . . . . „

Kr.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Ålesund Boligbyggelag AL
Pb. 66 sentrum

6001 ÅLESUND

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

| Deres ref. | Vår ref. | Dato: |
|---|---|---|
| | PB/04/5532-2/ 201/778 | 15.06.2004 |

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 03 | Grunnkrets nr.: | 0304 |
| Adresse: | Gnr. 201 Bnr. 778 | Ystenesgt.35 | |
| Søknad av: | 07.05.03 | | |
| Tiltakets art: | Utvidelse av altaner | | |
| Tiltakshaver: | BL.Ystenesgt.35 | | |
| Ansvarlig søker: | ÅBO | | |
| Byggetillatelse: | 06.06.03 | | |
| Igangsettingstillatelse | 18.09.03 | | |

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:
Jorunn Monrad
Tlf. 70 16 26 30

| Deres referanse: | Vår referanse: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 17/3272-12 18/42611 | 201/778 | 28.05.2018 |

# Gnr. 201 bnr. 778 - Ferdigattest - Ystenesgata 35 Borettslag - Ystenesgata 35 A og B

etter plan- og bygningslovens § 21-10

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 03 | Grunnkrets nr.: | 0306 |
| Adresse: | Gnr. 201 Bnr. 778 | | |
| Søknad av: | 20.11.2017 | | |
| Bygningsnummer: | 178943154 | | |
| Tiltakets art: | Fasaderehabilitering/balkonger | | |
| Tiltakshaver: | Ystenesgata 35 Borettslag A/L | | |
| Ansvarlig søker: | ART arkitekter og ingeniører AS | | |
| Byggetillatelse: | 15.8.2017, del.sak nr. 623/17 | | |
| Igangsettingstillatelse | 29.11.2017 | | |
| Midlertidig brukstillatelse: | - | | |

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
Jorunn Monrad
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

*Journal-Nr.* .....

*Attest L-Nr.* .....

# Ferdig attest.

*Herved bevidnes, at det for* Ålesunds boligbyggelag a/s

*anmeldte bygningsarbeide på* mak. no. 35 Ystenesgt

*nemlig:* våningshus av mur på 3 etg + beboda kjeller

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

*Aalesund, den* 14/7 49.

[illegible]

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Ålesund Boligbyggelag Al
Einarvikgt. 7

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

| Deres ref: | Vår ref: | Dato: |
|---|---|---|
| | PB/2003/27814/201/778 200301569 | 18.09.2003 |

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

GNR. 201 BNR. 778 - ADRESSE: YSTENESGT.35
TILTAKSHAVER: BL YSTENESGT.35
SØKNAD OM UTVIDELSE AV ALTANER

| | | |
|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr. 03 | Grunnkrets nr. 0304 |
| Søknad av: | 07.05.03 | |
| Tiltakets art: | Utvidelse av altaner | |
| Tiltakshaver: | BL. Ystenesgt.35 | |
| Ansvarlig søker: | ÅBO | |
| Byggetillatelse: | 06.06.03 | |
| Ansvarlig samordner: | ÅBO | |

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

ÅLESUND KOMMUNE

ART arkitekter og ingeniører AS
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

**Plan og bygning**
Saksbehandler:
Cecilie Solli
Tlf. 70 16 26 22

| Deres referanse: | Vår referanse: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 17/3272-8 17/88425 | 201/778 | 29.11.2017 |

# Gnr. 201 bnr. 778 - Igangsettingstillatelse - Ystenesgata 35 Borettslag - Ystenesgata 35 A og B

etter plan- og bygningslovens § 21-4

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: | 03 | Grunnkrets nr.: | 0306 |
| Adresse: | Gnr. 201 | Bnr. 778 | | |
| Søknad av: | 20.11.2017 | | | |
| Tiltakets art: | Fasaderehabilitering/balkonger | | | |
| Tiltakshaver: | Ystenesgata 35 Borettslag A/L | | | |
| Ansvarlig søker: | ART arkitekter og ingeniører AS | | | |
| Byggetillatelse: | 15.08.2017, del.sak nr. 623/17 | | | |

Tiltaket det gis igangsettingstillatelse for er fasaderehabilitering med innglassing av balkonger på eksisterende bygg. Vilkår i vedtaket er redegjort for og besvart fra oss den 12.09.2017. 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
Lars Roger Lundanes
fagleder

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
Ingen vedlegg.

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Ålesund Boligbyggelag Al
Einarvikgata 7

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

| Myndighet: | Vedtaksdato: | Saksnr: | Avslag: | Lov: |
|---|---|---|---|---|
| DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER | 06.06.2003 | 340 | | |

| Deres ref: | Vår ref: | Dato: |
|---|---|---|
| | PB/2003/14695/201/778 200301569 | 06.06.2003 |

**GNR. 201 BNR. 778 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV BALKONGER, TILTAKSHAVER: BL YSTENESGT.35 AL ADRESSE:YSTENESGT.35**

**Saksopplysninger:**

| | | |
|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 03 | Grunnkrets nr.: 04 |
| Søknad av: | 07.05.03 | |
| Tiltakets art: | Nye, utvidede altaner | |
| Tiltakshaver: | BL Ystenesgt.35 AL | |
| Ansvarlig søker: | ÅBO | |

For området gjelder reguleringsplan for Klipra med bestemmelser, stadfestet 03.10.1991. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

**Vurderinger:**

Omfang:

Søknaden gjelder montering av nye og utvidede altaner for 13 boenheter i borettslaget, jfr. vedlagte tegninger og fasadebilde av nå-situasjonen.
Av snitt tegningene framgår det at altanene vil stikke ca 2,0 m ut fra huskroppen.
Det antas at materialet er aluminium, altså rimelig lette konstruksjoner.
Tiltaket synes å være greit, og vil gi beboerne et betydelig bedre utemiljø.
Det er ingen merknader fra berørte naboer.
Ansvarlig søker er Ålesund Boligbyggelag, ansvarlig for konstruksjonsteknisk prosjektering er Lorgen Consult AS. Det ligger ved nødvendige dokumenter som ansvarsretter og kontrollplaner fra begge aktører. Søknaden er fremmet som søknad om rammetillatelse og ansvarlig for utførelsen må ettersende nødvendige dokumenter før igangsettingstillatelse blir gitt.
Bygningsmyndigheten tilrår under nevnte forutsetning at søknaden godkjennes.

**V e d t a k :**

Forutsatt at nedenstående vilkår nr.1-2 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 07.05.03.

1. Kontrollplaner for utførelsen må være godkjent, kfr. plan- og bygningslovens § 97.

2. Ansvarshavende for utførelsen må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 98.

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 § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 og pkt A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

**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 i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

ÅLESUND KOMMUNE

**SAKSPAPIR**
**DELEGERT SAK**

# Gnr. 201 bnr. 778 - Vedtak for rehabilitering og endring av fasader - Ystenesgata 35 Borettslag - Ystenesgata 35 A og B

**Dokumentinformasjon:**

| | | |
|---|---|---|
| **Plan og bygning** | ArkivsakID: | 17/3272 |
| Saksbehandler: Cecilie Solli | JournalID: | 17/60658 |
| Tlf: 70 16 26 22 | Arkiv: | GBR - 201/778 |
| E-post: postmottak@alesund.kommune.no | Avgjøres av: | |

**Behandling:**

| | |
|---|---|
| Delegasjonssaksnr: 623/17 | Dato: 15.08.2017 |

**Vedtak:**

Forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse datert 24.05.2017.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.

2. Korrigerte tegninger må innsendes, jf. nedenstående vurderinger.

3. Foretakene må erklære ansvar jf. plan- og bygningslovens kapittel 23.

4. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, jf. SAK § 5-3.

5. Bygningen må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. vedtekt til plan- og bygningslovens § 27-5.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jf. plan- og bygningslovens § 21-7.

**Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.**

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

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

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: | 03 | Grunnkrets nr.: | 0306 | |
| Adresse: | Gnr. 201 | Bnr. 778 | Ystenesgata 35 | | |
| Søknad av: | 24.05.2017 | | | | |
| Tiltakets art: | Fasaderehabilitering/balkonger | | | | |
| Tiltakshaver: | Ystenesgata 35 Borettslag A/L | | | | |
| Ansvarlig søker: | ART arkitekter og ingeniører AS | | | | |

For området gjelder reguleringsplan for Klipra med bestemmelser, stadfestet 03.10.1991, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 09.03.2017. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig, B30.

**Vurderinger**

Omfang:
Oppgradering gjelder rehabilitering av alle fasader. Eksisterende balkonger rives og erstattes med balkongsystem som festes til fasader med et eget konstruktivt system. Balkongene har en areal på 7,5m2 som blir innglasset, dette gir en økning av BRA for bygget med 90m2 BRA.

Estetikk:
Balkongene plassert over hverandre, eksisterende balkonger fjernes og nye innglassede balkonger blir montert på fasaden. Balkongene er tenkt i stålkonstruksjon med grå detaljer. Når det gjelder balkongenes bredde må de ikke overstige dagens bredde som er nesten på linje med fortauet under. Utkragingen må ikke hindre bruk av fortau og gaten.

Dagens pussede "ålesundmur" tilleggsisoleres og erstattes med luftet pussede fiberplater. Vegger med pusset mur erstattes med STO-puss på etterisolert og luftet fasade, slik at bygårdens murarkitektur bibeholdes. Fargen er søkt endret ved at den gule veggfargen og gråblå sokkelfargen med lysgrå/ hvit veggpuss, og en tone mørkere sokkelpuss. Nabobygg i øst har tidligere søkt og fått godkjent fasaderehabilitering i del. sak nr. 1186/12 hvor fasaden ble endret til hvit fasade. Dersom omsøkt fasade blir hvit vil det blir en sammenhengende rekke med hvite bygg i denne gata, noe som fra vår side ikke anbefales. Vi anbefaler at byggene får nyanserte farger slik at gaten får en variasjon.

Fravik fra TEK 10:
Det er søkt om fravik fra krav i TEK 10 for utviding av yttervegg for etterisolering med 50mm på fasaden ned mot fortau, og utviding med 100mm i øvrige fasaden. Dette blir gjort for å redusere energibehovet til bygget. Det blir også skiftet ut vinder og balkongdører. Selv om energibehovet blir mindre vil arbeidet ikke tilfredsstille dagen krav, og det søkes om fravik fra kravet med begrunnelsen tilpasningen blir gjort så godt som mulig. Det gis fritak som omsøkt.

Naboprotester:
Det er ikke mottatt protester fra naboer for det omsøkte.

Parkering:
Parkering er uendret som følge av tiltaket.

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. Dette gjelder også dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og miljøsaneringsbeskrivelse, der dette er påkrevd, jf. Byggteknisk forskrift TEK 2010 §§ 9-6, 9-7 og 9-9.

Ansvarsforhold:
Firma som erklærer ansvar fremkommer i gjennomføringsplanen. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle ansvarsområder er belagt med ansvar.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

ÅLESUND KOMMUNE

ART arkitekter og ingeniører AS
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

**Plan og bygning**
Saksbehandler:
Cecilie Solli
Tlf. 70 16 26 22

| Deres referanse: | Vår referanse: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | CESOL 17/3272-6 17/68286 | 201/778 | 12.09.2017 |

## Gnr. 201 bnr. 778 - Svar på merknad til vilkår gitt i del.sak nr. 623/17- Ystenesgata 35 Borettslag - Ystenesgata 35 A og B

Vi viser til brev fra dere ang. merknader til vilkår del.sak nr. 623/17 for fasadeendring. Når det gjelder BRA viser vil til NS3940 pkt.6.4 bruksareal er det arealet som ligger innenfor omsluttende vegger, med fradrag som gitt. Balkongene var uten omsluttende vegger og ved søknad om fasadeendring ble innglassingen omsluttende vegger og BRA skal medregnes for balkongene. Vi legger ved utdrag av NS 3940 pkt. 6.4. Ved en søknad om rammetillatelse vil krav om erklæring av ansvar og gjennomføringsplan alltid ligge som vilkår iht. gjeldende krav og da foreligge ved søknaden om trinnvis igangsetting eller komplett igangsettingstillatelse. Når det gjelder fjernvarme vises det til dette kravet vil føre til store innvendige ombyggingsarbeider og vil ikke bære seg økonomisk med de grep som tas i omsøkt fasadeendring. Basert på denne begrunnelsen vil vi ikke kreve at bygget skal tilknytte seg fjernvarme ved utførelse av omsøkt tiltak. Kravet frafaller.

Søknad om igangsettingstillatelse blir behandlet når slik sendes oss for behandling.

Dersom noe er uklart kan vi kontaktes for avklaring.

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
fagleder

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

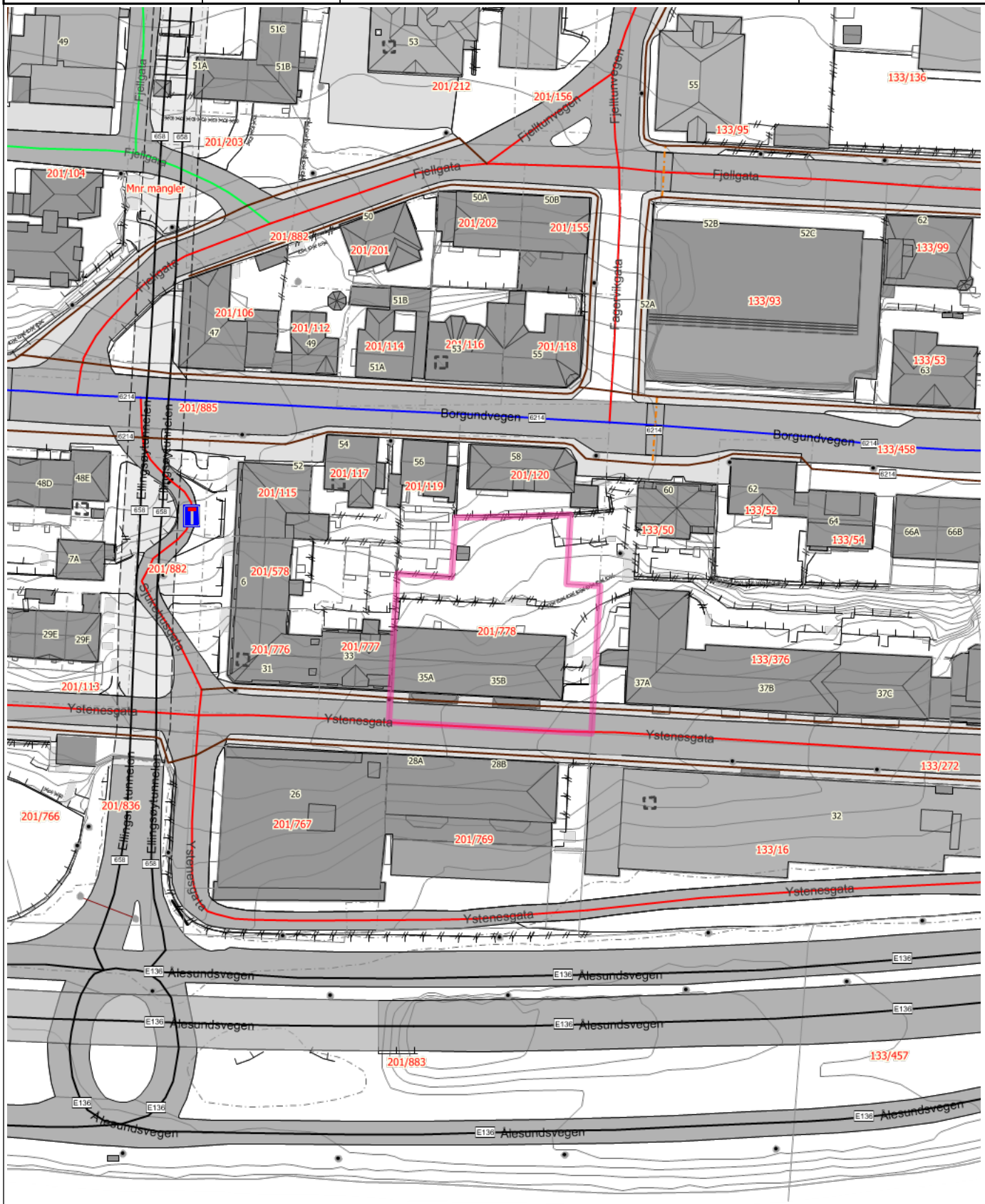
**Vedlegg:**
Utdrag av NS 3940

# VEGADKOMST

Ålesund kommune

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 778 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Ystenesgata 35A<br>6007 ÅLESUND, m.fl. | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til privat og offentlig veg. | | | |

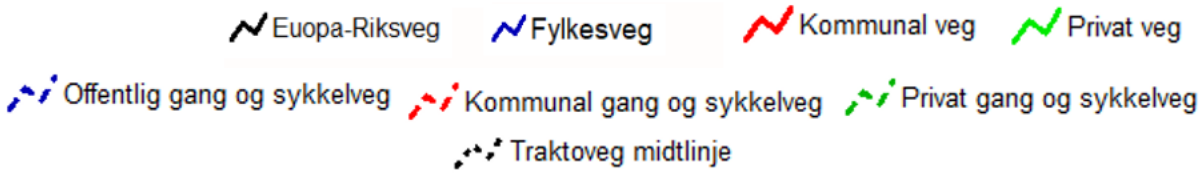
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

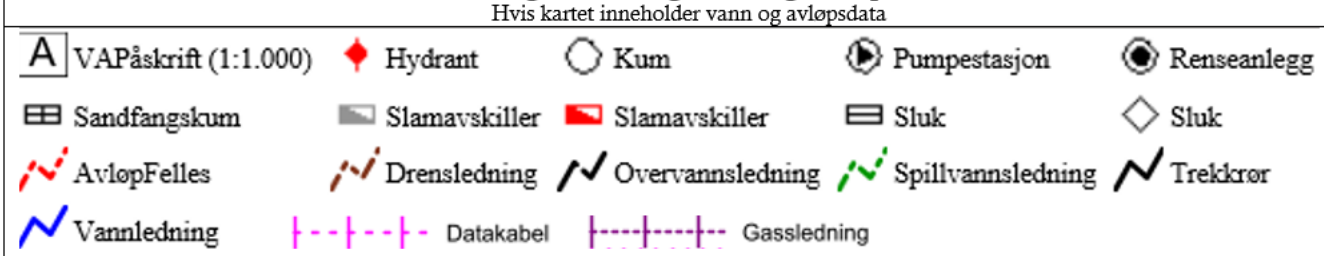
| | | |
|---|---|---|
| Europavegboks | Riksvegboks | Fylkesvegboks |
| Europaveg gatenavn. | Riksveg gatenavn. | Fylkesveg gatenavn. |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Vegsperring Vegnett |
| Fortau | Gangveg | Kjøreveg |
| Kjøreveg | Kjøreveg | Kjøreveg |
| Kjøreveg | Byggetiltak Ca. angivelse | Eiendomsteig |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Grenselinje nøyaktig måling | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Veg på bru | Vegbom |
| Hekk | MurFrittstående | MurLoddrett |
| Gjerde | Frittstående mur | Loddrett mur |
| Skiltportal | Annet vegareal avgrensning | Vegbom |
| Vegdekkekant | Vegdekkekant på bru | Vegdekkekant undergang |
| VegAnnenAvgrensning | GangfeltAvgrensning | AnnetVegarealAvgrensning |
| VegAnnenAvgrensning | Forsenkningskurve Ålesund | Høydekurve 1m Ålesund |
| Kystkontur | Takoverbygg | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje, carport og uthus | Næring og carport |
| Veg på bru | Trafikkøy | Gang- og sykkelveg |
| Veg | Vegundergang | Parkeringsområde |
| Trapp | Havflate | |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

PLANKART

målestokk 1:3000

Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Apen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE
SONEGRENSE
ELDRE PLANGRENSE
(57) NR., ELDRE PLAN

ASPEVÅGEN

OVERSIKT OVER EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER/-ENDRINGER SOM

a) grenser inntil
b) fullt ut blir erstattet av, eller
c) delvis blir erstattet av

dette planforslaget:

| Plan nr.: | Planens navn: | Stadfestet: | Erstattet plan nr.: |
|---|---|---|---|
| 7 | Reg. av byens østlige del.(b) | 28.08.1900 | |
| 22 | Reg. av brannstrøket.(b) | 16.08.1904 | 19 eldre planer. |
| 46 | Utvidelse av Borgundveien.(c) | 21.12.1917 | |
| 57 | Reg. Bjergvn. og Fjellgt.(b) | 28.12.1926 | 7 |
| 72 | Reg. av Fjellgt.(b) | 28.04.1936 | 7, 22 |
| 78 | Forlengelse av Bjergvn.(b) | 07.10.1937 | |
| 88 | Endring av Borgundvn.(b) | 27.11.1946 | 46,53,63 |
| 98 | Reg. av Fjelltunområdet. (c) | 07.06.1949 | 63,65,69,-88,95 |
| 122 | Reg. av Fjellgt./Borgundvn.(b) | 02.07.1956 | 98 |
| 134 | Reg. endring Fjelltunvn. (b) | 11.01.1956 | 57 |
| 155 | Reg. av friområde (c) | 11.08.1961 | 98 |
| 238 | Reg. av friområde, Aksla. (a) | 01.06.1976 | 22, 98, 128, 146, 157, 171, 208 |
| 240 | Reg. av innfartsvei. (c) | 24.08.1976 | 107,208, 219, 226, 227 |
| 269 | Reg. av Volsdalstunet. (a) | 19.06.1979 | 98 |
| 298 | Reg. av friområde. (c) | 10.05.1982 | 98, 155 |
| 328 | Reg. tunnelinnslag (b) | 16.11.1985 | 240 |
| 337 | Endret kryss ved tunnel. (a) | 10.03.1986 | 240, 328 |
| 342 | Reg.plan Ålesund sentrum (a) | 10.04.1986 | 40 hovedsaklig eldre planer |

VOLSDALSVÅGEN

# TEGNFORKLARING

390

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - B — BOLIGER
   - BF — BOLIGER / FORRETNINGER
   - SI — SERVICEINDUSTRI
   - A — ALMENNYTTIGE FORMÅL
   - AO — ALMENN.- OG OFF. FORMÅL
   - AB — ALMENN. FORMÅL OG BOLIGER
   - BAO — BOLIGER, ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL
   - BAF — BOLIG-ALLMENN. OG FORRETNINGS-FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - L — JORDBRUK/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
   - T — TRAFIKKAREAL
4. FRIOMRÅDER
   - F — PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
   - RAS/FLOM
   - HØGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING
   - SP — FRILUFTSOMRÅDE
   - SP — KOMMUNALTEKN. VIRKSOMHET
7. FELLESOMRÅDER
   - FA — FELLES AVKJØRSEL
   - FA — FELLES PARKERINGSPLASS
   - FA — FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- STØYSKJERM
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- BYGG SOM FORUTSETTES REVET FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN.

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000

10 0 m 50 m

NORDPIL

# REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA
## GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN

| REVISJONER: | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| PLAN KORRIGERT 27.02.91. - 1.08.91 | | |
| SAKSBEHANDLING | | |
| 1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET | 11.10.90 | |
| UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET | 29.10.-29.11.90. | |
| 2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET | 14.03.91 | |
| EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN | 8.04.-8.05.91 | |
| 3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET | 29.08.91 | |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK | | |
| STADFESTET AV: ÅLESUND BYSTYRE | 3.10.91 | |
| PLANEN UTARBEIDET AV: | TEGN. NR. | SAKSBEH. |
| **Ålesund plan- og bygningsavdeling, 02.10.90** | | F.JANSEN |

Avdelingssjef: [signature]

Tegnet/konstruert: FWJ

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 778 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Ystenesgata 35A<br>6007 ÅLESUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000

# Tegnforklaring

Europavegboks

Riksvegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn.

Riksveg gatenavn.

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Hekk

MurFrittstående

MurLoddrett

Gjerde

Frittstående mur

Loddrett mur

Skiltportal

Annet vegareal avgrensning

Vegbom

Vegdekkekant

Vegdekkekant på bru

Vegdekkekant undergang

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve  Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

Kystkontur

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt linje - under grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

RpOmråde vedtatt - under grunnen

RpGrense

RpFormålgrense

Avkjørsel - kun innkjøring

Avkjørsel - kun utkjøring

Eksisterende tre som skal bevares

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert kjørefelt

Regulert støttemur

Bru

Bevaring av bygninger og anlegg

Boligområde

Industri

Offentlig bebyggelse

Kjøreveg

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Park

Kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Bolig/Forretning

Bolig/Offentlig

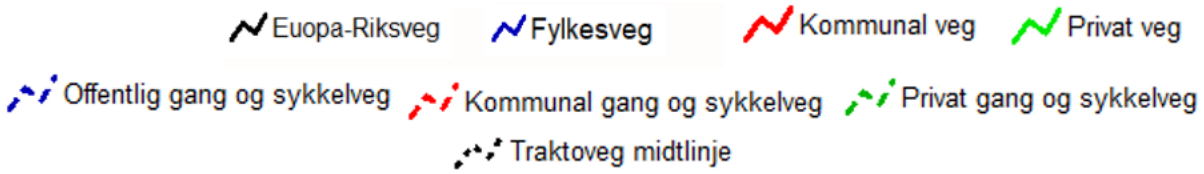
Offentlig/Allmennyttig

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

RpFormålGrense

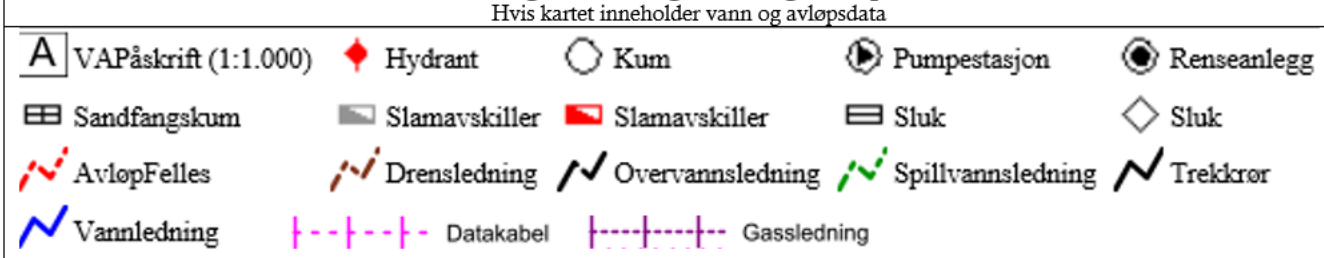
RpGrense

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

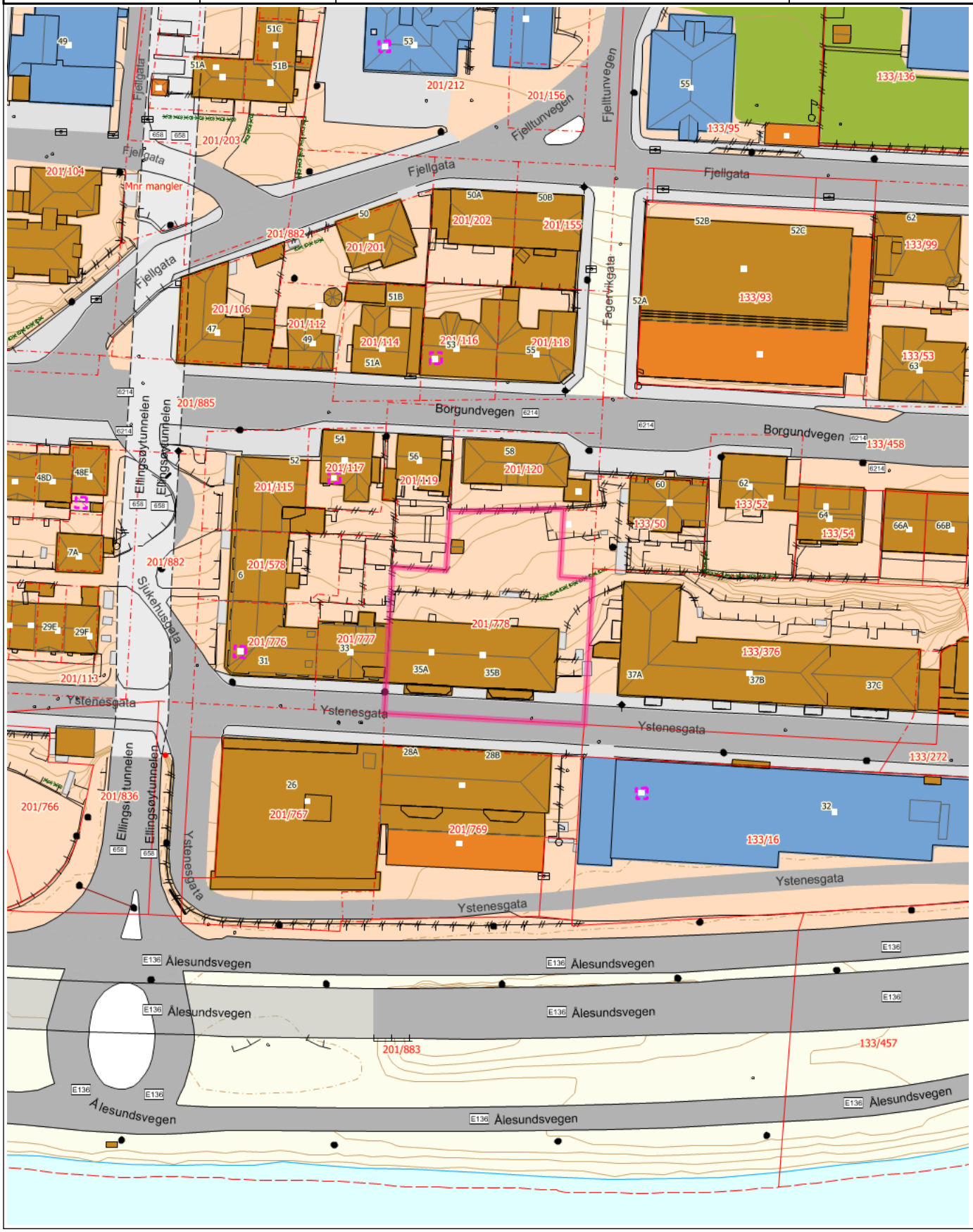
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 778 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Ystenesgata 35A<br>6007 ÅLESUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

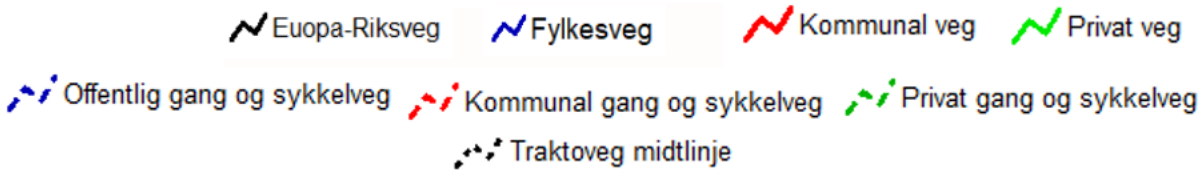
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

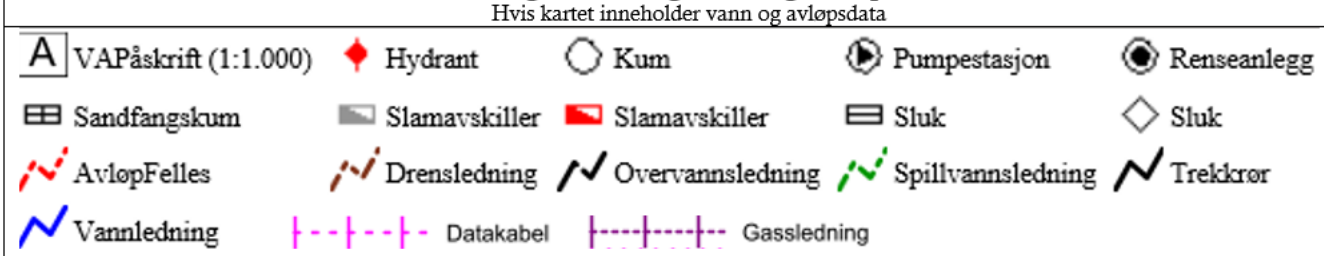
| | | |
|---|---|---|
| Europavegboks | Riksvegboks | Fylkesvegboks |
| Europaveg gatenavn. | Riksveg gatenavn. | Fylkesveg gatenavn. |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Bygningspunkt |
| Byggetiltak Ca. angivelse | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Grenselinje nøyaktig måling | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
| Hjelpelinje veg-/vannkant | Flaggstang | Hekk |
| Frittstående mur | Gjerde | Loddrett mur |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Takkant Annen Bygning |
| Skiltportal | Annet vegareal avgrensning | Vegbom |
| Vegdekkekant | Vegdekkekant på bru | Vegdekkekant undergang |
| Takoverbygg | Udefinerte bygg | Bolig |
| Garasje, carport og uthus | Næring og carport | Sluk |
| Hydrant | Kumlokk | Trafikkøy |
| Gang- og sykkelveg | Vegundergang | Veg på bru |
| Veg | Parkeringsområde | Trapp |
| Forsenkningskurve Ålesund | Høydekurve 1m Ålesund | Eiendomsteig |
| Kystkontur | Lekeplass | Bebygd område |
| Havflate | 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** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

# Oversiktskart

Adresse: **Ystenesgata 35B, 6007 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/201/778/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1284 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.05.2025

N

# Matrikkelkart

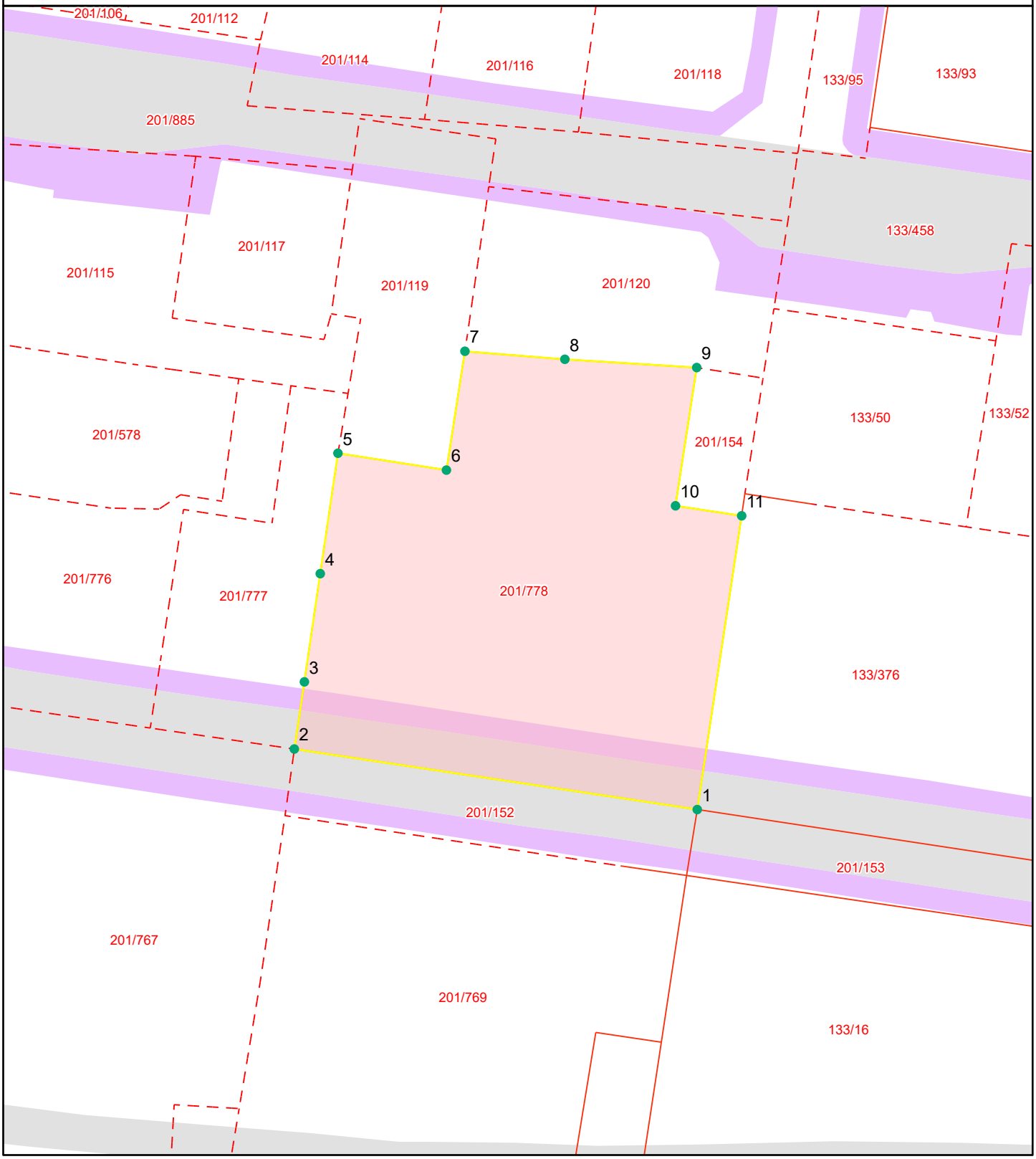
Adresse: **Ystenesgata 35B, 6007 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/201/778/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1284 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §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: 1284 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6957721.19 | 46107.81 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 37.6 | 0 |
| 2 | 6957726.78 | 46070.62 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 6.26 | 0 |
| 3 | 6957732.97 | 46071.56 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 10.09 | 0 |
| 4 | 6957742.95 | 46073.02 | Ikke spesifisert | Umerket | Annet (denne har ingen mening, bør | 50 | 11.23 | 0 |
| 5 | 6957754.06 | 46074.65 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 10.13 | 0 |
| 6 | 6957752.5 | 46084.66 | Mur | Murhjørne | Terrengmålt | 9 | 11.1 | 0 |
| 7 | 6957763.47 | 46086.37 | Mur | Murhjørne | Terrengmålt | 9 | 9.25 | 0 |
| 8 | 6957762.73 | 46095.59 | Mur | Murhjørne | Terrengmålt | 9 | 12.19 | 0 |
| 9 | 6957761.96 | 46107.76 | Mur | Murhjørne | Terrengmålt | 9 | 12.9 | 0 |
| 10 | 6957749.21 | 46105.81 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 9 | 6.17 | 0 |
| 11 | 6957748.29 | 46111.91 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 14 | 27.41 | 0 |

# Protokoll til årsmøte 2025 for YSTENESGT 35 BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 955352173
Møtet ble avholdt 15. april kl. 17:00, OBOS lokaler, Ystenesgata 6B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
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:**
> Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle 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.**

## 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 Mathias v/ OBOS foreslått. Som protokollvitner velges,
>
> ✓ **Vedtatt. Aina Ørskog og Daniel Åkre er 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. IN-ordning

Fremmet av: Aina Ørskog

Jeg foreslår at vi inngår avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjennom IN-ordning som Obos tilbyr.

Meglere og takstmenn anbefaler IN-ordning. Det vil øke verdien på leilighetene, fordi andelsleiligheter tradisjonelt takseres lavere enn selveier, i tillegg til at folk flest ønsker lave felleskostnader, og ser ikke fordeler med fellesgjeld.

Selv om det følger en liten kostnad med avtalen, vil det på sikt også lønne seg for de som eventuelt ikke ønsker å selge sin andel. Dette fordi fellesgjeld alltid har høyere rente enn man som privatperson får gjennom egen bank. Gjennom å betale ned sin egen fellesgjeld og samle all gjeld i ett privatlån, vil man dessuten få økt personlig og økonomisk frihet.

Det er frivillig å nedbetale sin andel av fellesgjeld selv om borettslaget inngår avtale om IN-ordning. Man kan velge å fortsette som før.

Bruk gjerne prisene i Ystenesgata 26 som eksempel på verdiøkning og betydelig økt interesse ved salg. Der økte prisene på leilighetene helt opp i kr 660.000,-. Dette vet jeg fordi min mor bor i bygget og fordi jeg selv tapte 4 budrunder der. Det er snakk om leiligheter på rundt 50m². Verdiøkningen var formidabel!

I tillegg, kan det nevnes at jeg selv tjente kr 400.000,- ved å inngå IN-ordning og betale ned fellesgjeld før salg av min leilighet i Kirkegata 19 for knapt ett år siden.

Legger ved en brosjyre fra Obos og forslag til saksfremlegg som ble brukt i Ystenesgata 26.

> **Forslag til vedtak:**
> Det stemmes over forslaget på kommende årsmøte. IN-ordning vedtas dersom flertall stemmer for. Kun de som stiller på møtet eller gir andre fullmakt, kan stemme.
>
> ✓ **Vedtatt. Generalforsamlingen i Ystenesgt 35 Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.**

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tom Erling Hatrem Larsen

Følgende stilte til valg:
Tom Erling Hatrem Larsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Einar-Inge Alnæs
Jofrid Alve

Følgende stilte til valg:
Einar-Inge Alnæs
Jofrid Alve

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Frank Andor Hunnes
Stian Nerland
Aina Ørskog

Følgende stilte til valg:
Frank Andor Hunnes
Stian Nerland
Ingebjørg Sporstøl
Aina Ørskog

## 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:
Tom Erling Hatrem Larsen

Følgende stilte til valg:
Tom Erling Hatrem Larsen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Jofrid Alve

Følgende stilte til valg:
Jofrid Alve

OBOS
Eiendomsforvaltning

# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6483
YSTENESGT 35 BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i YSTENESGT 35 BORETTSLAG

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:**

15. april 2025 kl. 17:00, OBOS lokaler, Ystenesgata 6B.

**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. IN-ordning
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i YSTENESGT 35 BORETTSLAG

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**

Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle 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 Mathias v/ OBOS foreslått. Som protokollvitner velges,

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## IN-ordning

**Forslag fremmet av:**
Aina Ørskog

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi inngår avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, gjennom IN-ordning som Obos tilbyr.

Meglere og takstmenn anbefaler IN-ordning. Det vil øke verdien på leilighetene, fordi andelsleiligheter tradisjonelt takseres lavere enn selveier, i tillegg til at folk flest ønsker lave felleskostnader, og ser ikke fordeler med fellesgjeld.

Selv om det følger en liten kostnad med avtalen, vil det på sikt også lønne seg for de som eventuelt ikke ønsker å selge sin andel. Dette fordi fellesgjeld alltid har høyere rente enn man som privatperson får gjennom egen bank.

Gjennom å betale ned sin egen fellesgjeld og samle all gjeld i ett privatlån, vil man dessuten få økt personlig og økonomisk frihet.

Det er frivillig å nedbetale sin andel av fellesgjeld selv om borettslaget inngår avtale om IN-ordning. Man kan velge å fortsette som før.

Bruk gjerne prisene i Ystenesgata 26 som eksempel på verdiøkning og betydelig økt interesse ved salg. Der økte prisene på leilighetene helt opp i kr 660.000,-. Dette vet jeg fordi min mor bor i bygget og fordi jeg selv tapte 4 budrunder der. Det er snakk om leiligheter på rundt 50m². Verdiøkningen var formidabel!

I tillegg, kan det nevnes at jeg selv tjente kr 400.000,- ved å inngå IN-ordning og betale ned fellesgjeld før salg av min leilighet i Kirkegata 19 for knapt ett år siden.

Legger ved en brosjyre fra Obos og forslag til saksfremlegg som ble brukt i Ystenesgata 26.

**Forslag til vedtak**

Det stemmes over forslaget på kommende årsmøte. IN-ordning vedtas dersom flertall stemmer for. Kun de som stiller på møtet eller gir andre fullmakt, kan stemme.

**Vedlegg**

2. IN Brosjyre OBOS.pdf

3. Saksfremlegg - generalforsamling- standarisert utkast fra OBOS.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Tom Erling Hatrem Larsen

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

- Einar-Inge Alnæs
- Jofrid Alve

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frank Andor Hunnes
- Ingebjørg Sporstøl
- Stian Nerland

---

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:

- Tom Erling Hatrem Larsen

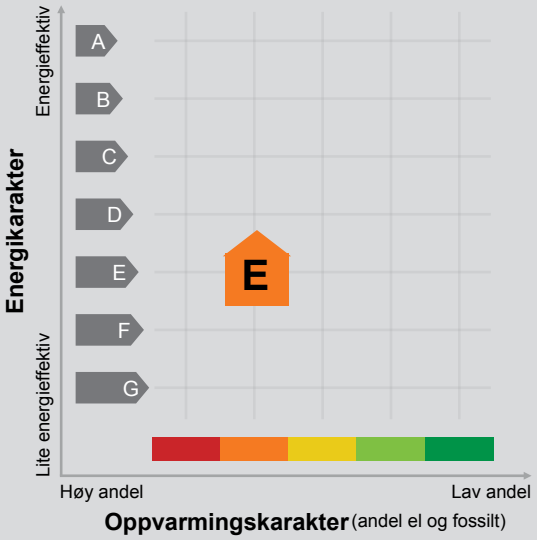
**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jofrid Alve

---

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ystenesgata 35A |
| Postnummer | 6007 |
| Sted | ÅLESUND |
| Kommunenavn | Ålesund |
| Gårdsnummer | 201 |
| Bruksnummer | 778 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 178943154 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | c7f8be92-3d5b-49e7-b6fb-42d35ac1356e |
| Dato | 30.10.2023 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1949 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Ystenesgata 35A
Postnummer: 6007
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0401
Dato: 30.10.2023 10:16:14
Energimerkenummer: c7f8be92-3d5b-49e7-b6fb-42d35ac1356e

Kommunenummer: 1507
Gårdsnummer: 201
Bruksnummer: 778
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 178943154

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1949 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 26 m² |
| Areal tak | 70 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 70 m² |
| Totalt BRA | 70 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 168 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,21 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 14,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 204,6 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 75 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |

| | |
|---|---|
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Biobrensel |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,72 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,28 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,64 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Ålesund (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 13.10.2020 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.015 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Carina Hiorth |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett per kvadratmeter**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 78,8 |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 10,3 |
| Pumper | 0,0 |
| Belysning | 11,4 |
| Teknisk utstyr | 17,5 |
| Romkjøling | 0,0 |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 147,8 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 12 187 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 174,11 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 9 440 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 143,70 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10 059 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 9 776 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 2 412 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 12 187 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 79,7 % |

# Ystenesgata 35A

Nabolaget Volsdalsvågen/Klipra østre - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Studenter**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Klipra<br>Totalt 11 ulike linjer | 2 min<br>0.1 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 15 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Volsdalen skole (1-7 kl.)<br>251 elever, 14 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Aspøy skole (1-7 kl.)<br>165 elever, 12 klasser | 24 min<br>2 km |
| Akademiet Realfagsungdomsskole ...<br>14 elever, 2 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 24 klasser | 4 min<br>2.1 km |
| Ålesund vgs. - Volsdalsberga<br>270 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Ålesund videregående skole<br>380 elever, 19 klasser | 20 min<br>1.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Kipervika P-hus | 10 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

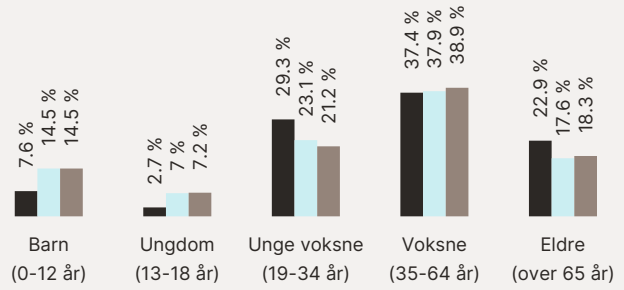
## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Volsdalsvågen/Klipra østr... | 670 | 443 |
| Ålesund | 46 717 | 23 086 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Klipra barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 4 min<br>0.2 km |
| Jugendby barnehage (0-5 år)<br>37 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Fjelltun barnehage (0-5 år)<br>41 barn | 16 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Bunnpris Nørve<br>Post i butikk | 7 min<br>0.6 km |
| Kiwi Sundgata | 8 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

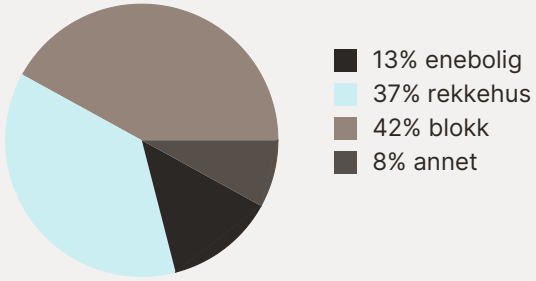
### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

### Støynivået
Lite støynivå 75/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Turnhallen<br>Aktivitetshall | 5 min<br>0.3 km |
| Sunnmørshallen<br>Fotball | 5 min<br>0.5 km |
| Family Sports Club Ålesund | 6 min |
| Delta Aktivt | 16 min |

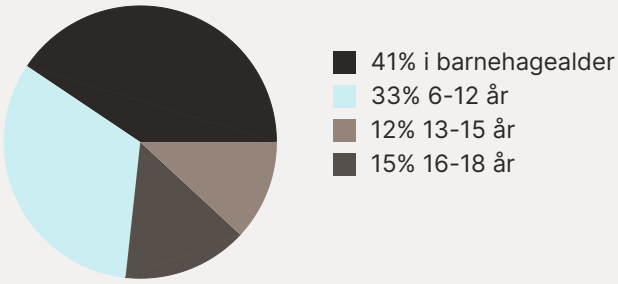
## Boligmasse



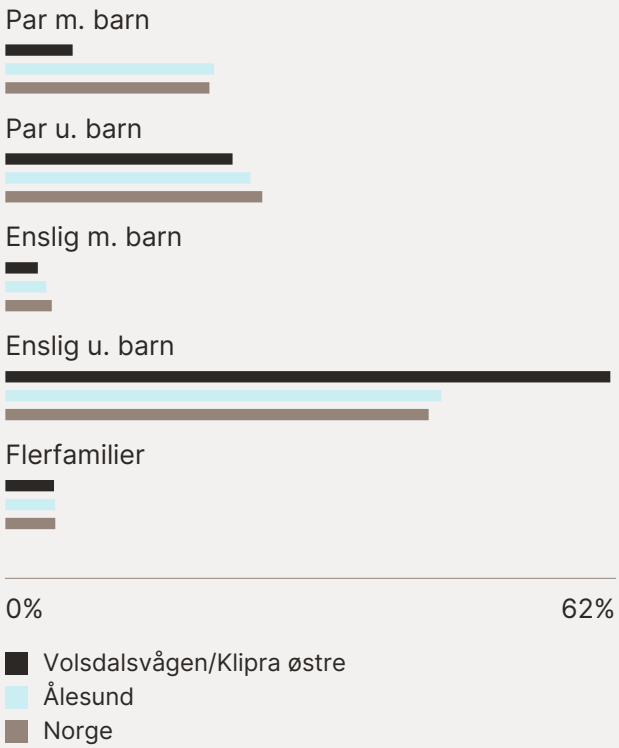

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Ålesund Storsenter | 14 min |
| Vitusapotek Ålesund Storsenter | 13 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 26% | 33% |
| Ikke gift | 56% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025