

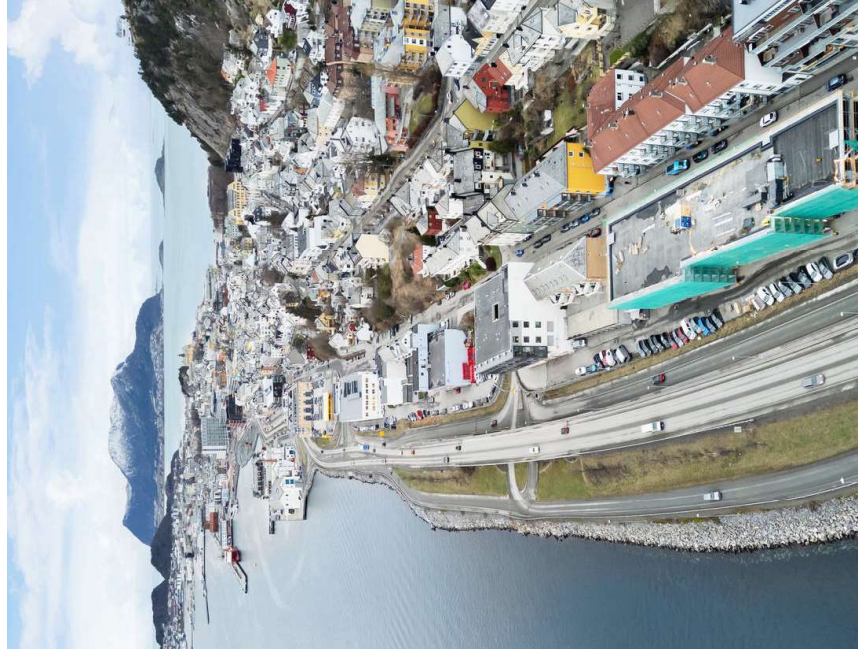
PROAKTIV

Kjøkk 3-roms med sentrumsnær beliggenhet

Balkong, 2 gode soverom og
3 boder utenfor leiligheten.

YSTENESGATA 37A





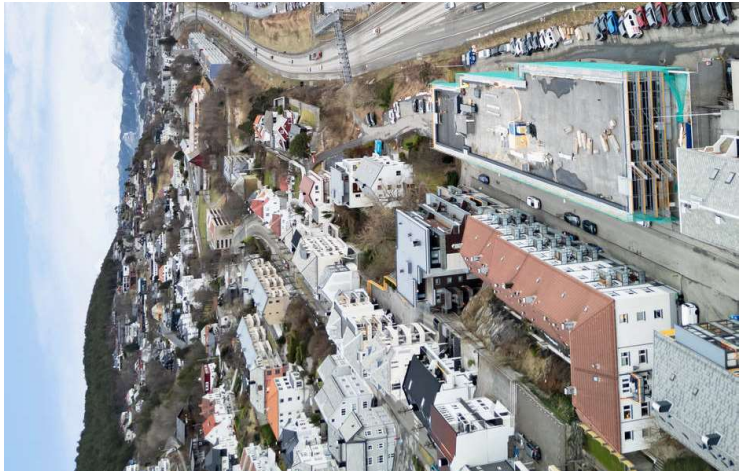
YSTENESET

Kjøkk 3-roms leilighet med gode løsninger, balkong og sentrumsnær beliggenhet.

Våre kontorer

- TRØNDELAG**
- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no
 - **Heimdal**
Selbstadvieien 1, 7008 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
 - **Moholt**
Bresøveien 168,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 20 20 50
moholt@proaktiv.no
- MØRE OG ROMSDAL**
- **Ålesund**
Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no
- VESTLAND**
- **Småstrandsgt.**
Småstrandsgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ROGALAND**
- **Haugesund**
Haratigata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 50 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
 - **Sola**
Sølarosken 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
 - **Jæren**
Torshagen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 68 22 00
jaeren@proaktiv.no
- AGDER**
- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 50 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- OSLO**
- **Briskeby**
Lørenskoggt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no
- AKERSHUS**
- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
 - **Lillestrøm**
Skorgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no
- BUSKERUD**
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no
- ØSTFOLD**
- **Sarpsborg**
Kjellerstr. 107, Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no
- TELEMARK**
- **Skien**
Prinsessegt. 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 133, bnr. 376, andelsnr. 4, org.nummer 854964712 | Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 406 077,-

Totalpris: 2.716.327,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 3/2

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 16 m²

TBA: 6 m²

Garasje/Parkering: Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 750,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1.750,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Felleskostnader pr. mnd.: 6 207,-

Felleskostnader inkl.: Internett,TV-leverandør (Telia), nedbetaling av fellesgjeld, drift/vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	4	Leder/megler	5	Kontorets side	6	Nærområdet
10	Informasjon om boligen	16	Boligen i bilder	32	Plantegninger	34	Kjerneinformasjon
39	Vedlegg	106	Budskjema				

”

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

Elendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



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

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

EN NY HVERDAG

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

Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planene og gjennomføringsevnen fra første møte.

Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge. Velkommen til et godt samarbeid!

YSTENESGATA 37A

Kjøkk 3-roms leilighet med gode løsninger, balkong og sentrumsnær beliggenhet.

Velkommen til denne kjekke 3-roms leiligheten i Ystenesgata.

Leiligheten ligger i en rolig gate og har totalt 81 praktiske kvadratmeter.

Borettslaget er veldrevet og sørger for at ting er på stell.

Selve leiligheten holder en normalt god standard med laminatgulv og et praktisk kjøkken fra 2018. Legg til to svært romslige soverom, samt en kjekk balkong med solfylte sommerdager, så har du et godt utgangspunkt for trivsel de neste årene. Praktisk er det også ha nok oppbevaringsplass med to boder i kjelleren og en på loftet.

Elendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsめglere en del av Proaktiv-kjeden. Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolte av å ha markedets mest stilfulle og kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

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



YSTENESET

Kommune: Ålesund / Område: Ålesund-Nørve/Larsgården

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

Beliggenhet

I denne kjekke leiligheten bor du tilbaketrukket fra byens pulserende liv, men likevel nært nok til å komme deg til alt av byens tilbud på under ti minutter.

Leiligheten ligger fint til i et rolig og attraktivt boligområde på Ystene-set, like ved Ålesund sentrum. Her er det kort gangavstand til dagligvarebutikk, busstopp, treningssenter og alle sentrumsfunksjoner.

Ålesund har en urban sykjerne med et yrende kulturliv, konserter, festivaler, spisesteder, kaffebarer og opplevelser

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene. Alt selvsagt lett tilgjengelig, nesten tørrskodd via Aksla Parkering.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚲 Kjøpra	2 min 🚩
Totalt 11 ulike linjer	
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	15 min 🚩

Nabolaget ditt!
Stedet du bor blifren del av deg



DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve	6 min 🚩
Post i butikk PostNord	0.5 km
Kiwi Sundgata	8 min 🚩

VARER/TJENESTER

🏪 Ålesund Storsenter	14 min 🚩
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	14 min 🚩

SPORT

🏊 Turnhallen Aktivitetshall	5 min 🚩
🏊 Sunnmørshallen Fotball	5 min 🚩
🏊 Family Sports Club Ålesund	6 min 🚩
🏊 Delta Aktivt	17 min 🚩

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kjøpvika P-hus	11 min 🚩
------------------	----------



Aksla Parkering er selvfølgelig døgnåpent og gir gode parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers soneparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Ønsker du heller å bade i saltvann er det kort vei til svært fine friluftsområder på Vofdsalsøiega med badestrand, idylliske svaberg, stupeåm, sandvolleyball og parkområder.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



På Aksla og Borgenes Veg er det kun fantasien som stopper deg og gnagsårene dine. Her er det flere turløyper for enhver smak. Opp de 418 trappetrinnene, til Gangstøvlvika, til Rundskue eller opp Siemen til Aksla. Her finnes det løpebane og fridriktssbane med flott utsikt til Summersalsbane.

Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgkubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt! Blir du anpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i Brosundet og helt ut til Molja.

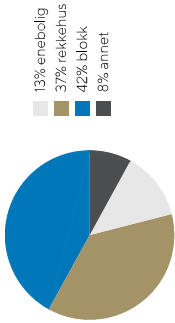
Dette er en perfekt beliggenhet for urbane mennesker som liker å ha rask tilgang til alt!

Se vedlagte naboblagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligblokker og bygårder.

BOLLIGMASSE

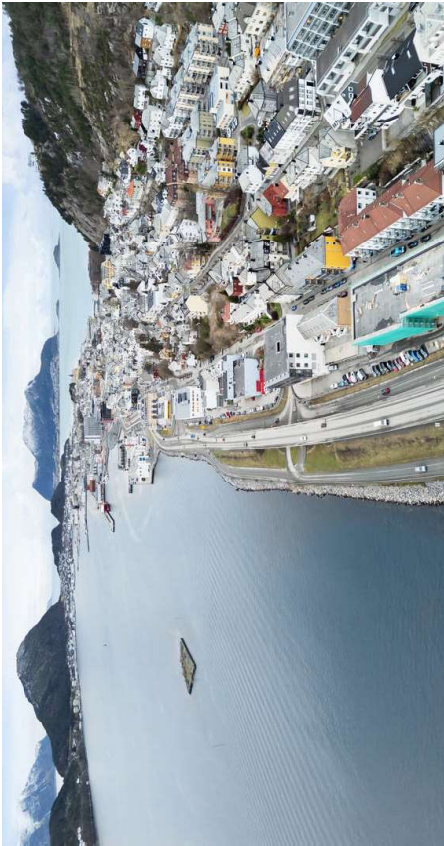


SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	9 min	0,7 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	5 min	2 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesund... 14 elever, 2 klasser	23 min	1,9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 24 klasser	24 min	2 km
Ålesund vgs - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	7 min	0,6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	22 min	1,7 km

BARNEHAGER

Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min	0,3 km
Jugendby barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min	0,4 km
Fjelltun barnehage (0-5 år) 41 barn	17 min	1,2 km



Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL YSTENESGATA 37A

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

BYGGEMÅTE

Leiligheti i boligblokk fra 1950. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeårene, og kan avvike fra dagens standard. Fasadene ble etterisolert og fornyet, vinduer og verandadører byttet i 2013 / 2014. Leiligheten ble innvendig overflateoppusset i 2013. Kjøkkenet ble byttet i 2015 og badet fornyet i 2020. Tidligere eier har byttet deler av vannrør (til bad) i 2010, og fått montert nye automatsikringer i 2005. Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. Det er påvist "com" under enkelte gulvliser. Sluken på badet er ikke besiktig grunnet vanskelig tilkomst. Det er ikke dreneringsåpning eller annet synlig system for lekkasjesikring for innbygde toalettsterner på wc rommet. Vann- og avløpsrørene er stort sett av eldre dato og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Avløpet fra servanten på badet er ille fagmessig utført. Stedvis slitasje på innvendige overflater. Noe overflateoppussing må påregnes.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader: Tilstandsgrad 1 U – Konstruksjoner som ikke er undersøkt: - Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg cak våtsone.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak: - Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalysereport, vedlikeholdsplan e.l for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Overflater: Gulvteppet i det ene soverommet er skjølet og står foran utskifting. Laminatgulvet på kjøkkenet har en del slitasje, og enkelte tverskjærer har glipper. Tapeten på det ene soverommet er løs fra vegg og det er blærer i overflaten.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje på overflaten

- Andre innvendige forhold: Påvist hakk og striper i malingen på utførelse av malte trefiberplater, osv eller tilsvarende, rundt vinduene

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

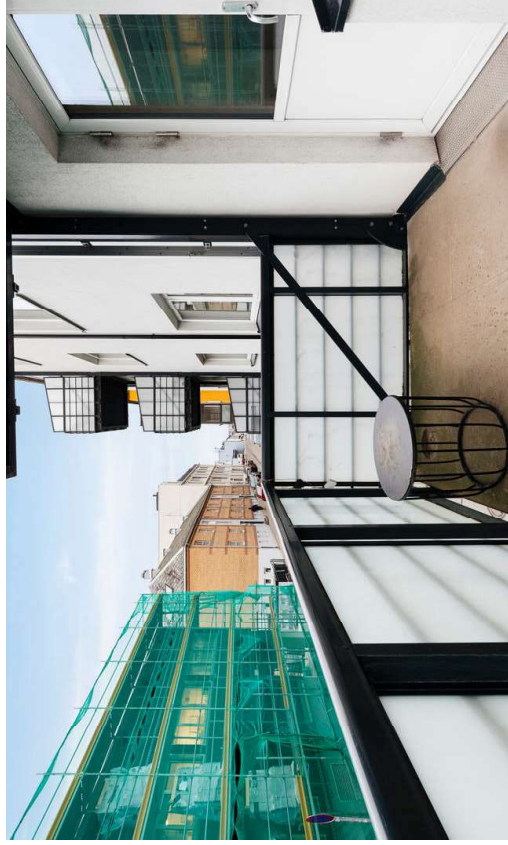
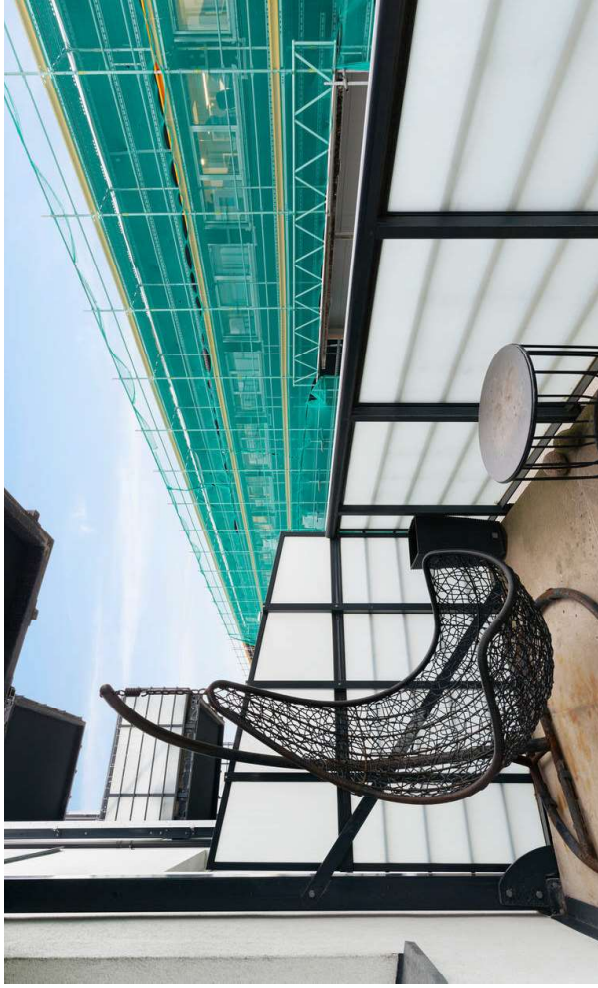
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av sin

forventede levetid. Avløpet fra servanten på wc rommet er ført ned i videre avløpsrør uten tettemuffe, overgangen er uttett. Dette kan medføre lukt fra kloakksystemet, og kan i verste fall føre til lekkasje ved tilbakeslag i røret.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmaten via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt. Det er ikke sluk i rommet med varmtvannstank, og overløpsventilen er heller ikke tilknyttet avløp.

- Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader. Det er en liten skade i overflaten på en benkeplate.





- Bad > Overflater gulv. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist tomklang "bom" under enkelte gulvfliser. Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Det er ikke tettet med rørmanşjetter ved gjennomføringer i veggen under servanten. Selv om her sjelden blir vått, er dette definert som våt sone og skal være vannrett.
- Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke dreneringsåpning eller annet synlig system for lekkasjesikring for innebygde toalettsistene.
- Øvrige bygningskomponenter er vurdert til tilstandgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 14.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 750,- inkl.mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1750,- inkl.mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.



YSTENEGATA 37A



FELLES UTEOMRÅDE FOR
LEK OG TØR KING AV
KLÆR

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

2. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 81 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 76 kvm
- Totalt BRA: 97 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Aralet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Første etasje:
- Totalt BRA: 7 m²
 - BRA-e: 7 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 81 m²
- BRA-i: 81 m²

Loft:

- Totalt BRA: 9 m²
- BRA-e: 9 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Dette er en 3-roms andeleiendom beliggende i et populært og velbevart borettslag. Leiligheten holder normalt god standard på innredninger og overflater.

Leiligheten har store, luftige rom, og har en svært god planløsning med effektiv utnyttelse av arealet.

Leilighetens kjøkken er fra 2015 og har fronter av beiset heltre og laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum av komposit og nedfelt koketopp. Over kokesonen er det avtrekksvifte med tilhørende komfyrvakt. Ellers er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og mikrobølgeovn, samt plass for oppvaskmaskin og nisje for fryse-/kjøleskap.

Stuen er romslig og enkel å skulle innrede. Her får du god plass til ønsket møblement, og ikke minst en koselig peis som sørger for god varme på kalde vinterdager.

Leiligheten har bad og separat toalettrom. Badet er innredet med badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Toalettrommet

Leiligheten har to romslige soverom med god plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobepløsning. På begge soverommene er det alternative garderobepløsninger i dag. Fra soverommet mot sør er det utgang til balkongen.

Innvendige gulvflater er lagt med laminat, flis på badet og teppe på ene soverommet. Veggflater er overflatebehandlet med malte flater (stri og tapet). Malte gips- og betonghimlinger. Det er hvite skille innendørs i leiligheten.

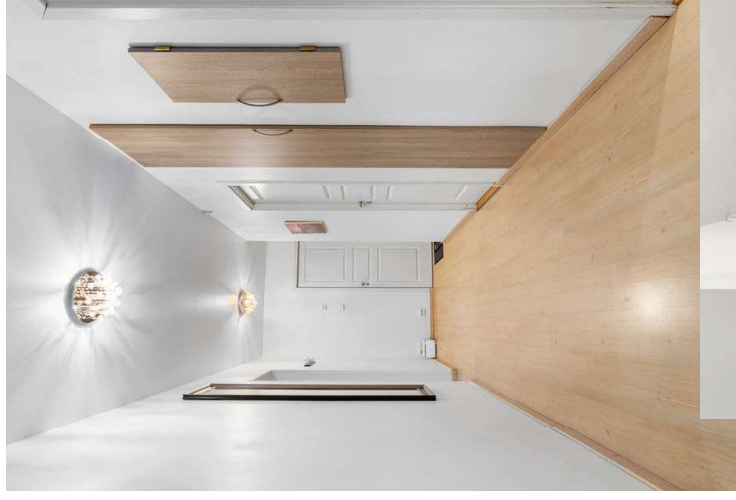
Velkommen til en hyggelig visning.



LEILIGHETEN

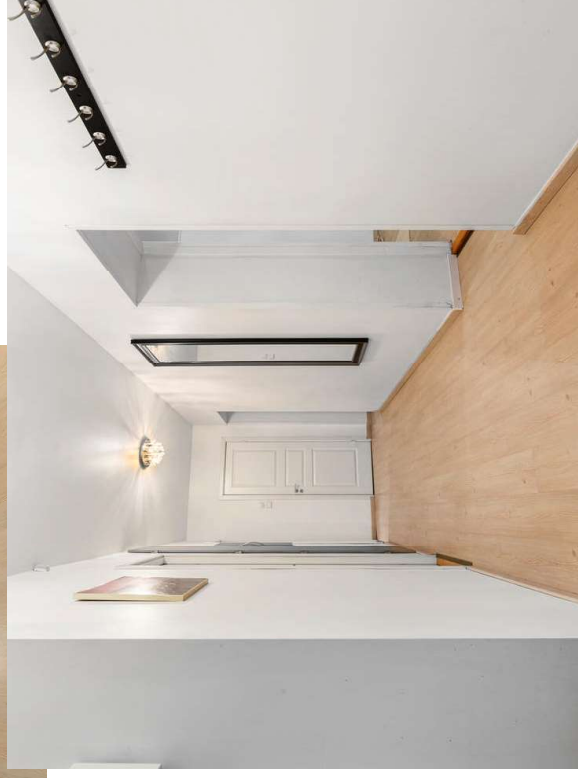
Leiligheten har en praktisk planløsning og ligger i byggets 2. etasje.

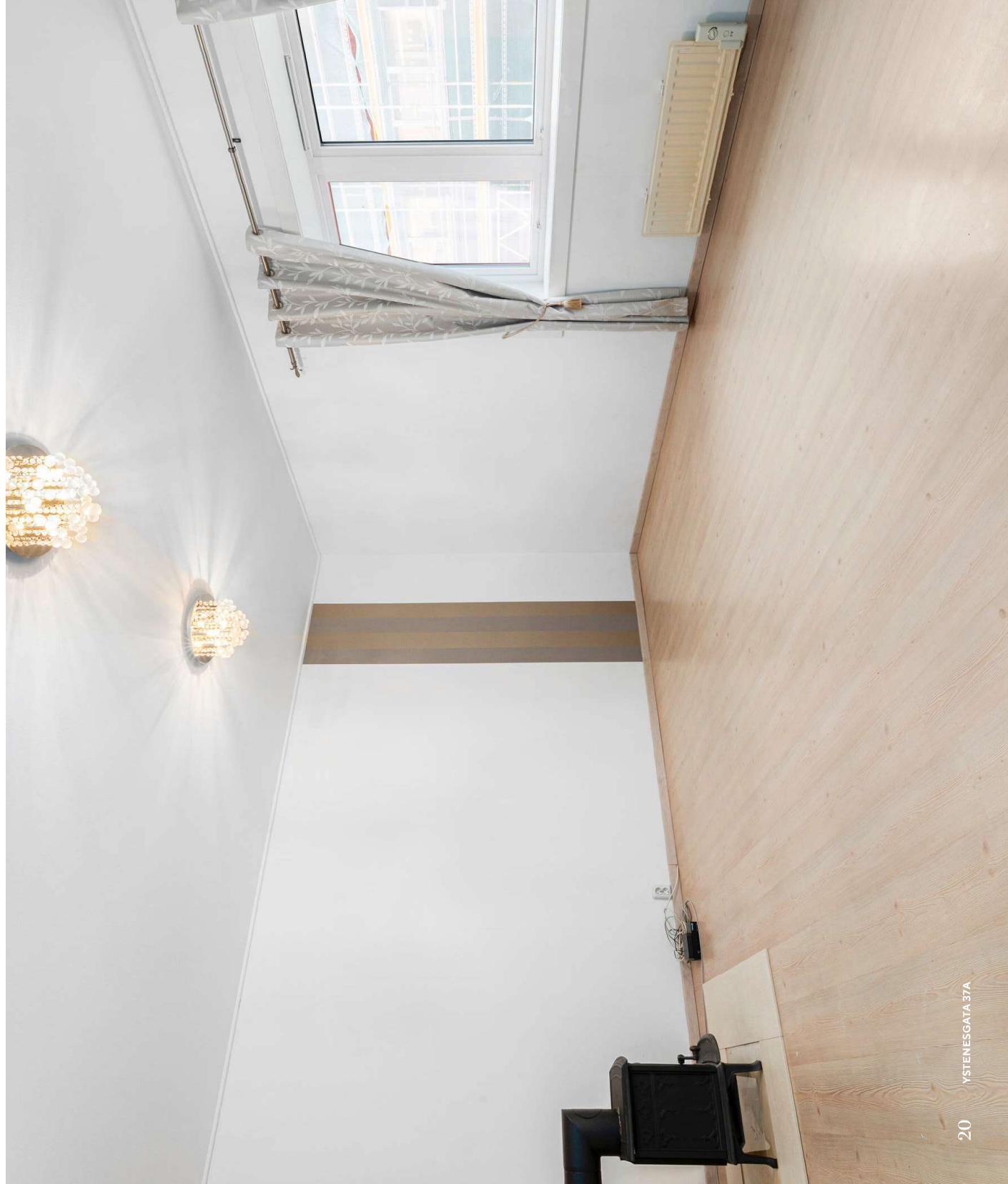




DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring i innfelte skap.



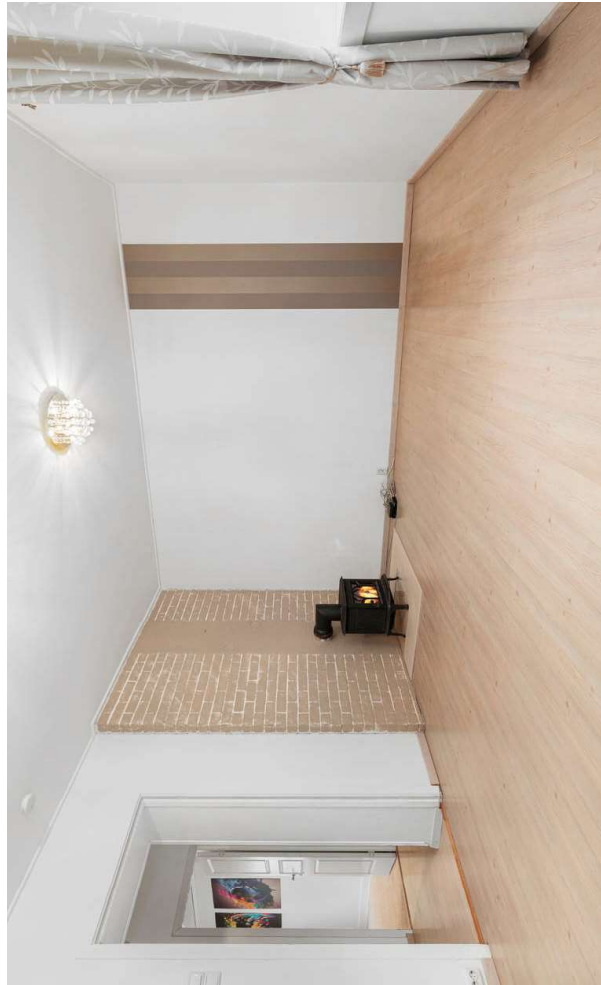
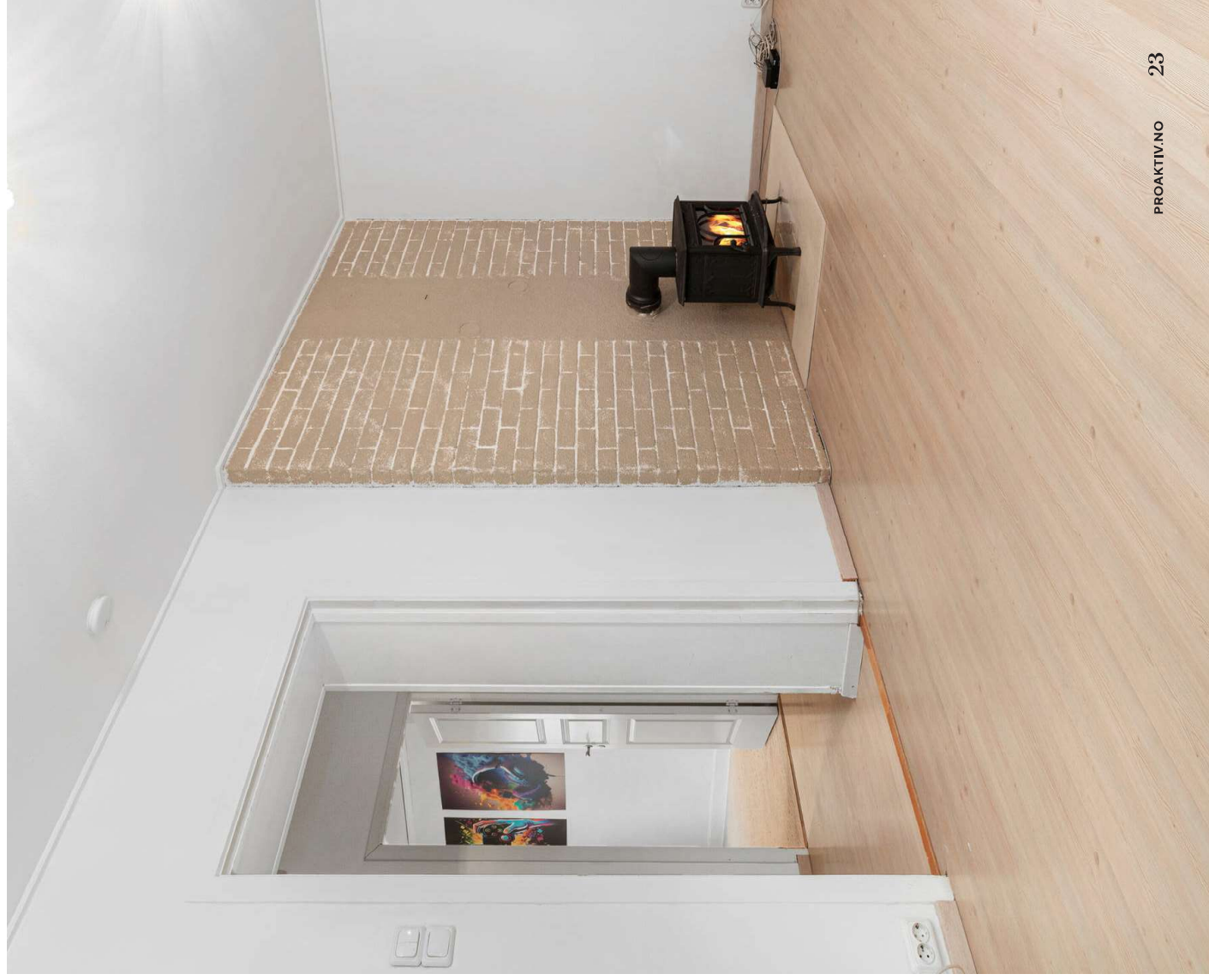


Oppvarming

Vedovn i stuen. Ellers elektrisk.

Strømstøtteordning

Selger har bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.









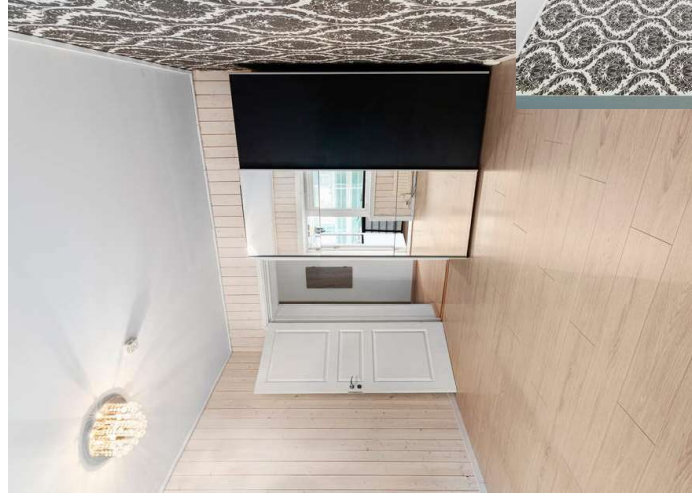
ET DEILIG BAD HER
SKADER IKKE



HEFLISET BAD

Innredet med servant og badekar
med dusjarmatur.





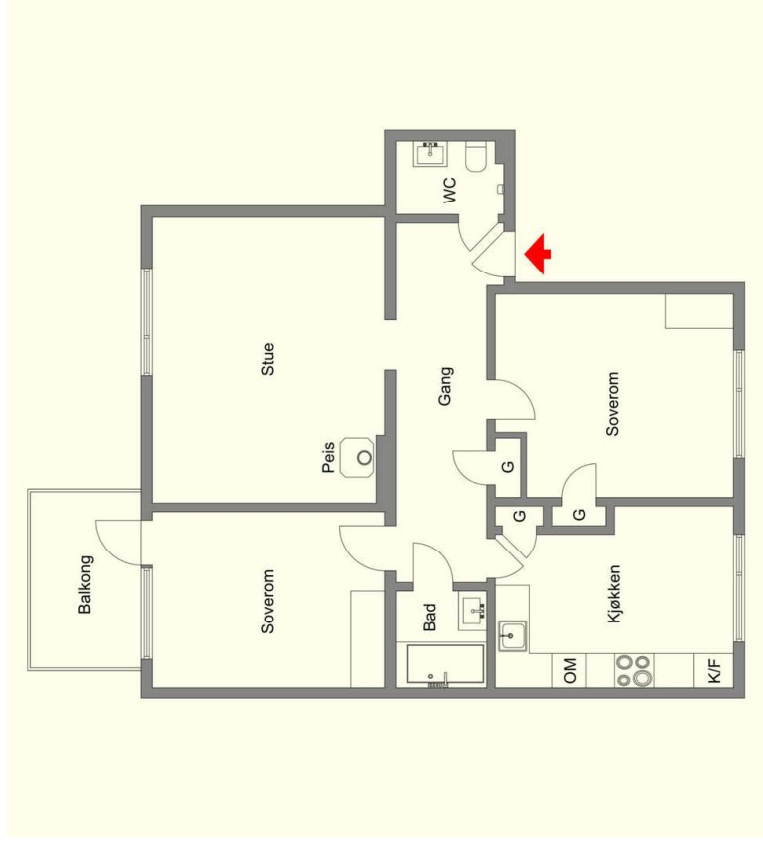
HOVEDSOVEROM

Dette soverommet har utgang til balkong og god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER





Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 814 897 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 259 588 per 31.12.24

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd kr 6 207,-
Felleskostnader inkluderer: Internett, TV-leverandør (Telia),
nedbetaling av fellesgjeld, drift/vedlikehold, kommunale
avgifter, forretningsreisel, revisjon, styrehonorar.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 13.01.26 kr 406 077,42,-
Andel fellesformue kr 55 530,-

Lånevilkår
Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr.
13.01.2026 kr 9 333 163,-. Dette er et annuetslån med 4,12%
flyende rente. Det er 12 terminer pr. år, og innfrielsesdatoen er
01.06.2044.

Faste løpende kostnader
I tillegg til fellesutgifter vil det påløpe kostnader til
innboforsikring og strøm.

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca.
8660 kWh.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshuset på 3 etasjer med
bebodd Kjøller datert 01.04.1950, samt en ferdigattest for
fasaderehabilitering (utskifting av vinduer, etterisolering og
renovering av alle fasader, nye balkonger) datert 10.06.2014.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at
et søknadspåkligg tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.
brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er
uttørt arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller
godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det
er avvik fra disse. We rommet er utvidet inn i en opprinnelig
bod / garderobe.

Utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget
overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan
overlate boligen til andre i opptil 30 dager i året uten styrets
samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til
andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst
ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved
særlige grunner, jf. burettslagdova § 5-6.

Forkjøpsrett

Vedtekstbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget,
dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å
ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning
blir gitt og må videregjeld boligen for egen regning og risiko
dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli
gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det må søkes godkjennelse fra styret for å holde dyr i
leiligheten.

Forsikring

IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer: 1119834

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert
betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for
overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt
ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av
felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til
den blir stopp opp av en av partene. Oppsigelsesdatoen er seks
6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Eiet tomt
Tomten er opparbeidet med støpt fortaulangs-gaten mot
sør. Bakgård med støpte dekker og trapper på terrenget,
uteplass og tørkeplass.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen. Mulighet for
soneparkering langs gaten i området.

Utstyr

- Vannrør av kobber.
- Støppekan.
- Avløpsrør av jern/soil
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler og klaffeventiler.
- Varmtvannstank, ca 120 liter.
- Skytt elektrisk anlegg.
- Røykvarslere.
- Håndslukker.
- Porttelefon.
- Opplegg for kabel-tv og internettlinje.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Borettslaget Ystenesgata 37 AL. Orgnr.: 854964712
Medlemskontingent: 500
Andel fellesgjeld: 406 077,42. Andel fellesformue: 55 530. Total
gjeld: 9333163. Oppdatert pr: 13.01.2026

Det er krav til forsvarlige radomnivår på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radomnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig; NEI.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ingen servitutter av betydning tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Kilpra. reg plan Grensegata - Voldsalsbakken" datert 06.09.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 4 Ørgrn. 85496712 / Ålesund kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vei gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 300 000,- (Prisantydning)
406 077,42 (Andel av fellesgjeld)

2 706 077,42 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,- (Pantetattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-søkte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

2 716 327,42 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilsele

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er muligheten for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenekklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for boliger er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en brukenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleieenhet.
- BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsere og tilbehør

Listen over løsere og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anser kjønt med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innenders arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Jurga Pasvinskene
Darius Pasvinskis

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgadet, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 42.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtakelse kr. 3.000,- og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Mæglerforetaket har krav på å få dekket avraltte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11.521,-. Utleggene omfattes innhentning off./komm.info, grunnboksutskrift, tinglysning sikringsobligasjon, innhentning tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysning av hjemmel

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

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med lagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmedlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgadet. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Væglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME. Eiendomsverdi - formidler av naboblogsprofler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor landet eiendommen ligger.

Informasjon om mæglerforetaket

Alesund Bolig og Prosjektmedling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig mægler: Inge-André Godø

Dato salgsoppgave
23.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Ystenesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 376
Andelsnummer 4



Markedsverdi

2 300 000
Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-t: 81 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 Rapportdato: 21.01.2026 Oppdragsnr.: 13707-1665 Referansenummer: HV95883
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref.: HG



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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 gøres 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 opprørt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppnå uavhengig av andre bransjeskøtere. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitiisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1665

Befaringsdato: 14.01.2026

Sider: 2 av 24

Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

Sivillingenier Patrick Young AS
Lersdalsvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremmer et vanligvis ikke positive oppdraget ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Den bygningssakkyndige vurderer om det er tegn på skader/avvik som kan være farlige eller som kan føre til at boligen blir oppført (sikkerhetsrisiko). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningselementer slik det kommer frem av [Forskrift til bygningssakkyndighet](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkelthjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller gulv, eller andre undersøkelser som krever spesialutrustning og som ikke er hensiktsmessig for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktighet.

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 innrettet etter en tid. Bygninger svekkes over tid, og usetetes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind, og derfor kan det være behov for å gjøre reparasjoner og vedlikehold. Det er viktig å merke seg at fornyelse av pusset opp eller erudert, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningselementer er forbedret.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • lagaktellessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjesillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, murt og gavlere • utvendige trapper • støtmurer • skilte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og AVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • fester slik som hoveveier • utendørs svømmebasseng og pumpanlegg • bygningens estetikk • fuktighet • bygningens lovlighet (bortsett fra arkitekttegninger, brannmelder og forhold som gjelder sanitær kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fuktighet • bygningens lovlighet (bortsett fra arkitekttegninger, brannmelder og forhold som gjelder sanitær kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • tilføyning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndverkloven og kan kun benyttes av medlemmer av Norsk takst og medlemmer av Norsk takst som har fått tillatelse til å bruke materialet. Det er forbudt å kopiere eller distribuere materialet uten tillatelse av Norsk takst. Dette gjelder også om materialet er kopiert eller distribuert i form av elektronisk fil eller trykt uttrykk. Det er også forbudt å kopiere eller distribuere materialet i form av elektronisk fil eller trykt uttrykk, som for eksempel i form av e-post, pdf-filer, eller trykte uttrykk, uten tillatelse av Norsk takst.

Umyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Oppdragsnr.: 13707-1665

Befragsdato: 14.01.2026

Side: 3 av 24

Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

Sivillingenier Patrick Young AS
Lersdalsvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TSG: INGEN AVVIK
Bygningselementet skal være tilfredsstillende, og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utbedring. Det er ingen metode for å finne ut om det er tegn på skader/avvik.
TILSTANDSGRAD 1, TSG: MINDE AVVIK
Bygningselementet skal bare ha små avvik, og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utbedring. Det er ingen metode for å finne ut om det er tegn på skader/avvik.
TILSTANDSGRAD 2, TSG: VESENTLIGE AVVIK OG MINDE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningselementet skal enten ha feil utbedring, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedbort funksjon. Graden gir uttrykk for at bygningselementet trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes til å vurdere om det er tegn på skader/avvik som kan være farlige eller som kan føre til at bygningselementet blir oppført (sikkerhetsrisiko). Graden gir uttrykk for at bygningselementet trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes til å vurdere om det er tegn på skader/avvik som kan være farlige eller som kan føre til at bygningselementet blir oppført (sikkerhetsrisiko).
TILSTANDSGRAD 3, TSG: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Bygningselementet skal være i dårlig tilstand, og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utbedring. Det er ingen metode for å finne ut om det er tegn på skader/avvik.
IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller utbedringskostnader, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er estimater, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedet. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnader, bør det være avdekket og innhentet av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gjelder for TSG 3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1665

Befragsdato: 14.01.2026

Side: 4 av 24

Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

Sivillingenlør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

Sivillingenlør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1950.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Fasadene ble etterisolert og fornyet, vinduer og verandadører byttet, i 2013 / 2014.
Leiligheten ble innvendig overflateoppusset i 2013.
Kjøkkenet ble byttet i 2015 og badet fornyet i 2020.
Tidligere eier har byttet deler av vannrør (til bad) i 2010, og fått montert nye automatsikringer i 2005.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.
Det er påvist "bom" under enkelte gulvfliser.
Sluken på badet er ikke besiktiget grunnet vanskelig tilkomst.

Det er ikke dreneringsåpning eller annet synlig system for lekkasjeiskring
for innebygd balettsisterne på wc rommet.

Vann- og avløpsrørene er stort sett av eldre dato og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Avløpet fra servanten på badet er lite fagnessig utført.

Stedvis sitasje på innvendige overflater.
Noe overflateoppussing må påregnes.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG
Fasadene er pusset og malt over terrenget.
Vinduer og verandadører med karnner av pvc og tre lag isolerglass.
Satak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

INNENDIG
Laminat og teppe på gulvene.
Tapet / malt tapet på veggene. Noe panel.
Slatte malt hminlinger. Etr rom har malte trefliserplater i himlingen.
Vesdon og forlendet brannrør i stuen.
De innvendige dørene har karnner av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantkap med malte fronter og heddende servant.
Overhengende vegg over servant.
Boble- badekar med stang for dusjgardin, dusjgarnityr på vegg.
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har fronter av beiset helte og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrent stokeovn og mikrobølgeovn.
Plass for oppvaskmaskin og niske for kjøll / frysekapp.

Oppdragsnr.: 13707-1665

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 5 av 24

Avtrekksvifte over koketoppen

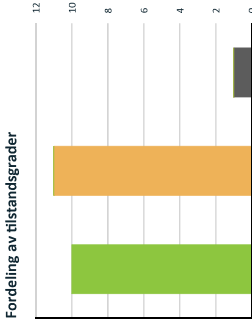
SPEISALROM
Wc rommet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantkap med malte fronter og heddende servant med kaldt vann.
Vegghengt wc

TEKNSKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber.
Stoppekan for kaldt vann under kjøkkenbenken, stoppekan i boden i 1. etg antas å være for varmt vann.
Felles hovedstoppekan for hele bygget i trapperommet i 1. etg
Avløpsrør av jern / soil
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Varmtvannstank, ca 120 liter, i en bod i 1. etg
Slukt elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.
Oppgradert med nye automatsikringer
Hovedbrytere
Håndbryker
Porttelefon
Opplegg for kabel- tv og internettlinje

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 97 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 97 m²
Totalpris 2 650 000

Arealer
Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet
Tre roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggesmeldte tegninger, men det er avvik fra drøfting.
Wc rommet er utvidet inn i en opprinnelig bod / garderobe.



Tilstandsgrad
Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Tilstandsgrad 4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Tre roms leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger

Oppdragsnr.: 13707-1665

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 6 av 24

Ystenesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr.133 - Bnr.376
1508 ÅLESUND

Sivillingenier Patrick Young AS
Lørstadvægen 545
6018 ÅLESUND



Sivillingenier Patrick Young AS
Lørstadvægen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1950

Anvendelse
Bollig

Standard
Bolligen festerår med normalt god standard

Vedlikehold
Etendommen festerår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering Fornyet fasaden, byttet vinduer og dører. Nye balkonger. 2013 - 2014

2013 Modernisering Generell oppussing innvendig, nye overflater, innv. rom. Nye innvendige dører

2015 Modernisering Fornyet kjøkkeninnredningen

2020 Modernisering Fornyet badet

UTVENDIG

Vinduer

Vinduerne har karmen av pvc og tre lag isolerglass, 2013/2014

Dører

Slett, finert, lyd og brannbegrensende entretrær mot trapperommet. Ukjent alder.
Verandadøren har karmen og dørbånd av pvc, vindusfelt med tre lag isolerglass. Fra 2013 / 2014



Finert dør mot trapperommet



Verandadør av pvc

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke på ramme av metall.
Rekkverk og treegg stål og glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder iht ferdigattest

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablisert Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke spillet iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er forslagsdestimert ikke satt.

INNVEDIG

Overflater

Laminat og teppis på gulvene.
Tasert / malt teppis på veggene. Nye panel.
Slette malte hvinlinger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Gulvteppet i det ene soverommet er skjøddet og står foran utskifting. Laminatgulvet på kjøkkenet har en del slitasje, og enkelte tversskjær har gippet.
Tasert i soverommet, det ene soverommet er løs fra vegg og det er blærer i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Nye overflateoppussing må påregnes

Oppdragsnr.: 13707/1665

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 7 av 24

Tilstandsrapport



Sjølper på gulvteppet



Blærer på tapeten



Glippe i tversskjæret på laminatgulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeleg mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 8 mm over to meter målelengde, inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen.

Pipe og ildsted

Murstenspipe fra byggeåret.
Vedovn og forblendet brannmur i stuen.
Sotluke i fellesarealer i etg



Slitasje på ett dørbånd

Andre innvendige forhold

Det er en del slitasje på innvendige utførelser av malte treflerplater rundt vinduene.

Årstall: 2014

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 8 av 24

Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr.133 - Bnr.376
1508 ÅLESUND

Sivillingenier Patrick Young AS
Lørstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr.133 - Bnr.376
1508 ÅLESUND

Sivillingenier Patrick Young AS
Lørstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger, Årsall iht ferdigstøt for fasadearbeider

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist hakk og striper i malingen på utforinger av malte tretrapperplater, osv eller tilsvarende, rundt vinduene

Konskvensy/tiltak

- Tiltak:

Utforingene står foran maling.



En del hakk og striper i malingen på innvendige utforinger rundt vinduer

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2020
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggningene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

Årsall: 2020

Kilde: Eier



Overstisbilde bad

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, slett, malt himling

Årsall: 2020

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 137071655

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 5 av 24

Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / spennmasse med annerenmembran.
Vannrettet til sluk ca 1.200 på tilgjengelig del av gulvet, mellom badekar og dør.
Høydeforskjell fra slukristen til gulvett foran døren løst seg ikke måle, men forutsatt at fallet er likt også under badekar vil denne være ca 10 mm.

Årsall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på baderomsmøbler.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist tomfang, "bom", under enkelte gulfliser.
- Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

Konskvensy/tiltak

Tomfangende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og kan føre til vannlekkasje. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert skiliskhet på gulvet.

- Selv om bom eller hullvid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i spreker i flisfluger e.l. oppstår.
- Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget.

Figene er ikke sprukne.

Badet fungerer med lagens bruk.

Det anbefales fortsatt bruk av badekar, eller tett dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettsjikt

Sluken var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.
Det ble derfor ikke utført inspeksjon av sluk og membran.
Tillegg en linje list mellom fortappelet og veggen.
Sluken er derfor ikke besiktiget.

Påvist / synlig snøremembran på veggen under servanten.

Årsall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt regnømnføringer e.l. som gir rane for lukt i konstruksjonen i våtsonene.
- Det er avvik.

Det er ikke testet med rømningsletter ved gjennomføringer i veggen under servanten.

Selv om her sjelden blir vått, er dette definert som våt sone og skal være vannrett.

Sluken var ikke tilgjengelig for inspeksjon og ble ikke kontrollert.

Konskvensy/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre uettheter på våtrommet.

Det bør etableres tetting med rømningsletter ved gjennomføring i veggen.

Tilstandsrapport



Ikke vannede gjennomføringer for rør i veggen

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med spill på veggen over servanten.
Bade - badekar med sang for dusjgardin, dusjgarnityr på veggen.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk antrekk fra badet

2 ETASJE > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Badet har en vegg mot naboeiendommen, en vegg mot kjøkken med innredning og en vegg med kerne av betong.

Hulltaking i vegg sag ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er på bygningmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonene.

Konskvensy/tiltak

- TSLU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjøkken



Hakk ved kanten på den ene benkeplaten

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksuffe over koketoppen

Årsall: 2015

Kilde: Eier

SFESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Boret hull fra soverommet, men fant betongvegg bak ledningen

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 137071655

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 10 av 24

Ystnesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr.133 - Bnr.376
1508 ÅLESUND

Sivillingenier Patrick Young AS
Lørstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sivillingenier Patrick Young AS
Lørstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Varmtvannstank ca 120 liter i boden

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til anordningsloven (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektriker/elektronikervirksomhet, og en byggesaksmyndighet har verken kompetanse eller for å iverksette en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Var derfor oppmerksom på denne risikoen og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektriker/elektronikervirksomhet.

Sjult elektrisk anlegg:
Sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen i kjelleren, i tillegg er det installert en jordfeilbryter i salghallens salghallnorse.

Et 24 har lukket et avvik etter el - kontroll i 2025, trekt opp jordkabel og byttet stikkontakt.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (fjertall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntaksikring og videre.
1950 Fornytt etter byggesekt, men ikke totalfornytt
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektronisallpansvirsksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggstarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Nei

Dagens eier har ikke samsvarserklæring for elektriske arbeider, utover det som ble utført av Et 24 i etterkant av el - kontrollen

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det lokale

Oppdragsnr.: 13707/1655

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 13 av 24

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsskade har oppdaget. Tilsikten for hva som anses som tydelige og lett synlige forhold er begrenset til de forholdene som er beskrevet i rapporten. Dette punktet omhandler ikke skjulte eller ikke synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på beføringspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroflagg person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperne.
- Bygget er utstyrt med avvik i branncelleinnstilling ut fra dagens byggetekniske forskrift.
- Det er ikke utført avvik i eldre dato.
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer.

Det er ikke radonspørre mot grunnen under bygget, heller ikke andre tiltak mot radon.

Det er ikke brannetting mellom leiligheten og nersjakt for felles avløpsrør, hjørnet på kjøkkenet.

Det er ikke brannetting ved gjennomføring for avløpsrør i vegg mellom leiligheten og nersjakt for felles avløpsrør.

Det er usikker brannetting mellom kjøkkenbod og leilighet, ved gjennomføringer for vann og avløp.

Konklusjon/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektroflagg person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnstilling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnstillingen.
- Det anbefales en generell gjennomgang med el - fagmann
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling i leiligheten.
- Det anbefales å kontrollere, ved behov utbedre, brannetting mot fellesareal / øvrige boenheter

Oppdragsnr.: 13707/1655

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 14 av 24

Ystenesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 138 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lersstadvegen 54S
6018 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lersstadvegen 54S
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 97 m²/81 m²	Markedsverdi Kr 2 300 000
<i>Tre roms leilighet: 3 Bod, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom</i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	

Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 900 000	Markedsverdi uten fradrag 2 650 000
<i>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</i>	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	

Markedsvurdering
Tre roms borettsleilighet med balkong.
Sentralt beliggende i østre del av Ålesund sentrum.
Gode utsikter til alle sernumstunskjoner.
Tilgang til alle offentlige tjenester og dagligarebutikk.
Fine utførelser i nærområdet, på Voldababerga og på byfjellet Åksha.

Markedsverdi Kr 2 300 000	Markedsverdi uten fradrag 2 650 000
<i>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellessformue, boret, brukrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</i>	
<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>	

Konklusjon markedsverdi
2 300 000

Ystenesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 138 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lersstadvegen 54S
6018 ÅLESUND



Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALESDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGI.	TOTALPHIS	M ² PRIS	
1 Borgundvegen 69, 6007 ÅLESUND 67 m ² 1906	24-04-2025	2 900 000	2 975 000		2 975 000	44 403	
2 Ystenesgata 35B, 6007 ÅLESUND 70 m ² 1949	30-05-2024	2 200 000	2 100 000	831 000	2 931 000	41 871	
3 Ystenesgata 35A, 6007 ÅLESUND 71 m ² 1949	19-06-2024	2 000 000	2 000 000	835 693	2 835 693	39 939	
4 Borgundvegen 68, 6007 ÅLESUND 58 m ² 1931	14-05-2025	2 500 000	2 470 000		2 470 000	39 206	
5 Borgundvegen 74, 6007 ÅLESUND 81 m ² 1906	08-10-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	38 272	
6 Ystenesgata 31, 6007 ÅLESUND 86 m ² 1918	11-03-2025	2 790 000	3 050 000		3 050 000	35 057	
7 Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND 95 m ² 1950	02-03-2025	2 990 000	2 750 000	435 505	3 185 505	33 532	
8 Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND 92 m ² 1950	22-01-2024	2 500 000	2 400 000	452 000	2 852 000	31 000	

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merket at det likevel kan være betydning forskjeller i eksempelvis byggeår, arealer, soverom, boligenhet, 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.

Oppdragnr.: 13707.1665

Befringsdato: 14.01.2026

Side: 15 av 24

Oppdragnr.: 13707.1665

Befringsdato: 14.01.2026

Side: 16 av 24

Arealer

Tre roms leilighet				
Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1 etasje		7		7
2 etasje	81			81
Loft		9		9
SUM	81	16		
SUM BRA	97			6

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
		Bod, bod 2	
1 etasje			
2 etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, Bad, toalettrom		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Wc rommet er utvidet inn i en opprinnelig bod / garderobe.

Nyere håndverkstjenester

Er det følge eller utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring						
Dato	Til stede	Rolle				
14.1.2026	Henning Garitz	Takstingeniør				
Jurga Pasvenskiene		Rekvirent				

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	fmr.	snr.	Areal	Kilde
1508 ÅLESUND	133	376		0	1914.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)
Eierforhold						
Eiet						

Adresse						
Ystenesgata 37 A						
Hjemmelshaver						
Borettslaget Ystenesgata 37 AL						

Andelsobjekt						
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forrettingsfører		Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL	854964712					Pasvenskas Dahiås, Pasvenskiene Jurga

Innskudd, pålydende mm						
Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjøld
4	2 900 000	100		55 530	31.12.2025	406 077 13.01.2026

Årsregnskap						
Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:				
		0				
Omlopsmidler:		1 295 613	Samlet innskuddskapital:			
			67 600			
Kortsiktig gjeld (-)	-	65 283	Langsiktig gjeld (+):			
			+			
			9 721 395			
Disponible midler:		1 230 330	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:			
			9 788 995			
Kommentar						

Ystenesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

SVILINGENIER Patrick Young AS
Lersstadvegen 54S
6013 ÅLESUND



Elendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggen har sentral beliggenhet i østre del av Ålesund sentrum.
Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Kort vei til barnehager, skole, bussholdeplass og dagligvarebutikk.
Fine turterreng i nærområdet, på Voldalsberga og på byfjellet Åkva.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Endommen er regulert til boligbyggeløse i "reg plan for Klipra" fra 1990

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt fortau langs gaten mot sør.
Balgård med støpte dekker og trapper på terrenget, uteplass og tørkeplass.
Det er ikke parkeringsplasser på endommen. Mulighet for soneparkering langs gaten i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	01.04.1990		Gjennomgått	Nei
Endomsverdi.no	20.01.2026		Gjennomgått	Nei
Eier	14.01.2026		Gjennomgått	Nei
Infoland.no	20.01.2026		Gjennomgått	Nei
Forretningsfører	13.01.2026		Gjennomgått	Nei
Reguleringsplaner	27.02.1991		Gjennomgått	Nei
Situasjonskart	20.01.2026		Gjennomgått	Nei
Tegninger	13.11.1949	Dato for behandling i kommunen	Gjennomgått	Nei
Vedteker	20.04.2022		Gjennomgått	Nei
Årsberetning/regnskap	07.04.2025		Gjennomgått	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	10.06.2014	Fasader	Gjennomgått	Nei

Ystenesgata 37 A, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 376
1508 ÅLESUND

SVILINGENIER Patrick Young AS
Lersstadvegen 54S
6013 ÅLESUND



Revisjoner

Version	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrænsninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- [illegible]

j) Tilstandsgrad 1, TGI: Mindre avvik, Normal siltasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TGI 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.

til å skade, sterk siltpose eller nedslatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs derfor. Hvis det er enkle konstruksjoner, kan de repareres. Hvis det er mer avanserte konstruksjoner, kan de kanskje bli erstattet med nye. Hvis det er enkle konstruksjoner, kan de repareres. Hvis det er mer avanserte konstruksjoner, kan de kanskje bli erstattet med nye.

v) 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 i tillegg en langmessig anslag.

v) Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøgt/ikke tilgængelig for undersøgelse

- [illegible]

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13707-1665
Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 23 av 24

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

- [illegible]

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

[illegible]

- [illegible]

Egenerklæring

Ystenesgata 37/A, 6007 ÅLESUND

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen		Eiendomsnummer
Adresse	Postadresse	
Ystenesgata 37/A	Ystenesgata 37/A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Driver du med omsetning eller utviding av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei
Når kjøpe du boligen?
Ikke relevant for denne boligen.
Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei
Når og hvor lenge har eleven bodd i boligen? Hvis det er langere perioder eleven ikke har bodd i boligen er det fin om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
14 år
Har du kjennskap til feil i eller mangler ved borettingenes/samsetes fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.
Informasjon om eksisterende husforsikring
Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger
Selger
Pavlenko, Dmitrii
Selger
Pavlenko, Inga

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskravet.
Boligsjoper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskravet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligsjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2 Er det uforhold på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
2.1.2 Årstall
2020
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Fagligt ☒ Ufagligt
2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av utførelse
Fis , innarbeid , bobilbad .

Tak, yttervegg og fasade
3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til feil?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4 I din leilighet, er det uforhold på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
4.1.2 Årstall
2015
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Fagligt ☐ Ufagligt
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av utførelse
Ny vindu , fasade , oppvarmet hele bygning
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Nor constructos
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

--



Kjeller

5

Har samlet eller boretslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmasse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

6

Har lulligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Elektrisitiet

9

Har det vært føll på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke om jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mengde jord på wc. E124 fisert og møbde til elhlyset. El tilysnet var på brask og farr i jord feil. So det er fikset og møbde til elhlyset

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke om jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Først til kort hva som ble gjort av faglærte

Trerke jord kabel og monter stikkontakt

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

E124

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannanettet), septik, pumpekum, brun, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til



12

Har det vært føll på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

15

Har det vært føll på varmanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Skjevheiter og sprekker

17

Er det tegn på seningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke om jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er liten sprekk på gavl i wc.

18

Har det vært føll eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i lulligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i follesområdene til samlet eller boretslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i lulligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i samlet eller boretslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke om jeg kjenner til



Beskriv utfallet
Litt mange kjøler.

Forsikringsnummer 81557142



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler tilhøringen brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjøler, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radomåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjønase for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har tilagførte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

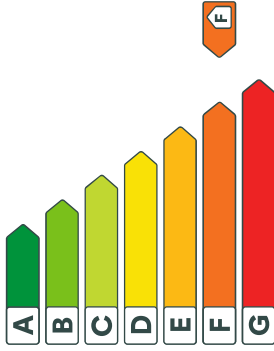
☐ Ja ☒ Nei, ikke om jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Adresse	Ystenesgata 37A, 6007 ALESUND		
Dato for energimerking	23.01.2026	Merkenummer	Energiattest-2026-249577
Bygningstype	Boligblokker	Bygningssnummer	178943146
Gårdsnummer	133	Brakkenummer	376
Seleksjonsnummer	—	Brakkenhetsnummer	H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggetype	Bygningstype
1950	Løstligget
Brakkeareal	Oppvarmet brukareal
81,0 m²	81,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	Betong
Oppvarming	Elektrisitet, Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (stømt, fjernvarme, varmepumper) vektet ulikt.	
Beregnet vektet levert energi i normalt klima	
Pr. KVM pr. år	256,29 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima	
Pr. KVM pr. år	246,55 kWh/m²
Totalt levert pr. år	
19 970 kWh	



Ystenesgata 37A, 6007 ALESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memesker er også varmeledere, jo flere gjeester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter retningslister rundt trekkulke vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av ryggsprall/ryk eller stearnlins). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå elapparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Eterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

HUSORDENSREGLER
TILKNYTTET
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L

- § 1. Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og rolig i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt og at pålegg fra styret eller tillitsmann etterfølges. Leligheten må ikke brukes slik at det skjenner andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre borettsshaveren orden, ro og hygge i hjemmet.
- § 2. Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevognar, ski, kjeller eller andre ting må ikke plasseres på trappetrepoer eller i ganger. Planer og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengerklær. Flaggstenger, markiser, skiltar eller blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller. Bruk ikke bart lys i kjeller eller lofshoder. Sett ikke på mer lys enn høyst nødvendig på loft eller i kjeller. Slukk lyset etter bruken.
- § 3. Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700 og gatelørene skal være stengt i samme tidsrom. Steng eller musikkøvelse må ikke forekomme i den tid og bor unngås i den vanlige middagstid. Høyttaler må dampes så den ikke forstyrr de øvrige borettsshavere. Musikk eller sangundervisning tillates bare etter samtykke fra de øvrige borettsshavere og godkjennes av styret. Videre må styrets tilfattede foretaks for å holde dyr i leiligheten.
- § 4. Kjeller og lofshoder må holdes i orden og der må ikke henses noe som lukter. Soppel må legges i boksassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Soppel som kastes i soppelsjakt må være godt innpakket.
- § 5. Vaskedod og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som fastsettes av styret etter samråd med borettsshaverne. Det må ikke henges vått tøy på loftet. Tøy må ikke henges ut til tørk på son- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av gårdsplass, fortau eller andre ytre rom foretas etter tur av samtlige borettsshavere. Det hvor det er nødvendig utarbeider styret "ornliste" for vask og renhold.
- § 6. Internt fremleide må godkjennes av styret. Utleiaren har det fulle ansvar for alle skader eller ulovpør som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges nansett husorden. Mulig risik om avgjørelser i henhold til husordenen eller om forstøtelse av denne avgjøres med bindende virkning av A-BO's styre.

Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra!

Vedtekter

for Ystenesgata 37 AL borettslag org nr 854 964 712

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. mars 1961, sist endret den 20. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ystenesgata 37 AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi borettsshaverne tilgang til eiendommen (huset) 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 borettslagelovens § 1-1. En kommune eller fylkeskommune kan eie andeler i borettslaget 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, 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 Samme 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 når nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

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) Først 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 Stemmesett og fullmakt

Hver andelseier har én 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.

6

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Til styremedlemmer, 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 tilslies 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 i 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.

7



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6484
 BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6484>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjenles innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollviter
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
 Styret i BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

Sak 1	Valg av møteleder
	Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.	
Sak 2	Forslag til vedtak
	Mathias Olebo v/OBOS er valgt.
Sak 3	Valg av protokollvitner
	Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Valg av to elere til å signere protokollen.	
Sak 4	Forslag til vedtak
	Eiv Matras og Andreas Larsgård Gartz er valgt.
Sak 5	Godkjenning av møteinnkallingen
	Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.	
Sak 6	Forslag til vedtak
	Møteinnkallingen godkjennes
Sak 7	Årsrapport og årsregnskap
	Krav til flertall: Alminnelig (50%)
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap	

3 av 18

Sak 1	b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
	Forslag til vedtak Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
Sak 2	Vedlegg
	1. Årsregnskap 2024.pdf
Sak 5	Fastsettelse av honorarer
	Krav til flertall: Alminnelig (50%)
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.	
Sak 6	Forslag til vedtak
	Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.
Sak 7	Valg av tillitsvalgte
	Roller og kandidater
Sak 8	Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
	Følgende stiller til valg som styremedlem: - Anne-Louise Knotten - Sigrun Skansen Knotten
Sak 9	Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
	Følgende stiller til valg som varamedlem: - Eiv Matras - Tom Erik Karlsen

4 av 18

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

- Sigrun Skansen Sletten

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

- Anne-Louise Knotten

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

Felleskostnader
Budsjetet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjetet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf. +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisjonsforening

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Landslagsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ystenesgata 37 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ystenesgata 37 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et retvisende 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 nedentfor 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. Innenfor 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 retvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå beriggende 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. Beriggende 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

Vedlegg 1

7 av 19

Årsregnskap 2024.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell 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 innenfor 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 uttalelser, uiklige fremstillinger eller oversyning 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 regnskapsestimatenes og tilhørende notepopplysninger 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 tilleggsoopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innenfor 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 tilleggsoopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et retvisende bilde.

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

Ålesund, 9. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Vedlegg 1

8 av 19

Årsregnskap 2024.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENN3O

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

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

Nesslin, Truls

Statsskatterettshver

På vegne av Ernst & Young AS

Seitenummer: no_bankid5754593-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-09 21:50:39 UTC

== bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Pennco.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 segl som er sammenlignet fra en validert tilleggsordre eller annen.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt.
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Pennco AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden utspunktet for signeringen. Se også for de individuelle signaturne med digitale signaturer av vedlegg dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Pennco's validator <https://pennco.com/validator>, eller andres valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 1

10 av 18

Årsregnskap 2024.pdf

Pennco Dokumenttittel: C5V1U-PHH3S-VKX9S-RES1B-RES1B-8M7Y8-TX1F

BORETTLAGET YSTENESGATA 37 AL
ORG.NR. 854 964 712, KUNDENR. 6484

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 ontløpsmidler 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

A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	Note	2024	2023
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res regnskapet)		212 062	381 410
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-304 284	-346 625
Innsk. øremerk. bankkto		+1 398	+783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-83 620	-34 002
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 230 330	1 323 950
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Onløpsmidler		1 295 613	1 397 922
Kortsiktig gjeld		-65 283	-73 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 230 330	1 323 950

YSTENESGATA 37A

90

PROAKTIV.NO

91

BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
ORG.NR. 884 964 712, KUNDENR. 6484

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 581 852	1 509 672	1 612 000	1 741 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 581 852	1 509 672	1 612 000	1 741 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-5 000
Styreonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-9 497	-8 960	-9 400	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 542	-62 330	-64 200	-67 000
Konsulenthonorar	6	-5 227	-4 899	0	-5 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-47 336	-21 354	-36 000	-161 000
Forsikringer		-194 105	-170 113	-187 200	-225 000
Kommunale avgifter	8	-343 629	-285 728	-315 000	-344 700
Energilysing		-16 236	-16 684	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 648	-126 432	-126 000	-127 000
Andre driftskostnader	9	-119 533	-117 001	-117 700	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-969 065	-854 814	-916 812	-1 131 700
DRIFTSRESULTAT		612 787	654 858	695 188	609 300
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 496	38 663	25 000	35 000
Finanskostnader	11	-446 221	-312 111	-404 300	-447 000
RES. FINANSINNIT./KOSTNADER		-400 725	-273 448	-379 300	-412 000
ARSRESULTAT		212 062	381 410	315 888	197 300

Overføringer:
Reduksjon udekket tap

212 062 381 410

BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
ORG.NR. 884 964 712, KUNDENR. 6484

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	771 165	771 165
Tomt		20 247	20 247
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		834 857	828 345
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		460 499	604 412
Sparekonto OBOS-banken		1 176	1 135
Sparekonto OBOS-banken II		833 938	792 375
SUM OMLØPSMIDLER		1 295 613	1 397 922
SUM EIENDELER		2 130 470	2 226 267
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-7 726 208	-7 938 270
SUM EGENKAPITAL		-7 723 808	-7 935 870
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	14	9 680 259	9 984 543
Borettsinnskudd	15	67 600	67 600
Averseining bomlånstikk	16	41 136	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 788 995	10 088 165
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 080	15 069
Påløpte renter		38 298	32 666
Påløpte avdrag		24 905	26 237
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 283	73 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 130 470	2 226 267

Ålesund, 07.04.2025

Styret i Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Joel Karuga Karori

Anne-louise Knotten

Sigrun Skansen Sletten

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 inntekstføres etter oppjelplingsprinsippet.	
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD	
Omlegsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omlegsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom vedtallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. 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.	
SKATTETREKSKONTO	
Selskapet har egen separat skattekrettskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.	
NOTE: 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	778 332
Lån/Renter	677 088
Kabel-TV	126 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 581 852
NOTE: 3	
PERSONAL KOSTNADER	
Arbeids giveravgift	-4 512
SUM PERSONAL KOSTNADER	-4 512
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeids giveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	
NOTE: 4	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 32 000.	
NOTE: 5	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 497.	
NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 227
SUM KONSULENTHONORAR	-5 227

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-47 336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-47 336
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene..	
NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-91 950
Vann- og avløpsavgift	-171 287
Føleavgift	-3 332
Renovasjonsavgift	-77 060
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-343 629
NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 430
Vaktmestertjenester	-103 796
Snørydding	-5 910
Andre innlemmede tjenester	-473
Andre kontor kostnader	-404
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 533
NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 002
SUM FINANSINNTEKTER	45 496
NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån Husbanken	-446 221
SUM FINANSKOSTNADER	-446 221
NOTE: 12	
BYGNINGER	
Kostpris/Bokf.verdi 1947	771 165
SUM BYGNINGER	771 165
Tomten ble kjøpt i 1946 for 20 247,-. Gnr.133/bnr.376 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 13	
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 enkelte eiendigheter 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: 14	
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	
Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentessatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2014	-13 500 000
Nedbetalt tidligere	3 515 457
Nedbetalt i år	304 284
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-9 680 259
NOTE: 15	
BORETTSSINNSKUDD	
Opprinnelig	-87 600
SUM BORETTSSINNSKUDD	-87 600
NOTE: 16	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomliljek	-41 136
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-41 136
NOTE: 17	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	67 600
Pantelån	9 680 259
Pålepte avdrag	24 905
TOTALT	9 772 764
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	771 165
Tomt	20 247
TOTALT	791 412

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 61484 Selskapsnavn: BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokolltiter

Evy Matras og Andreas Larsgård Gartz er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

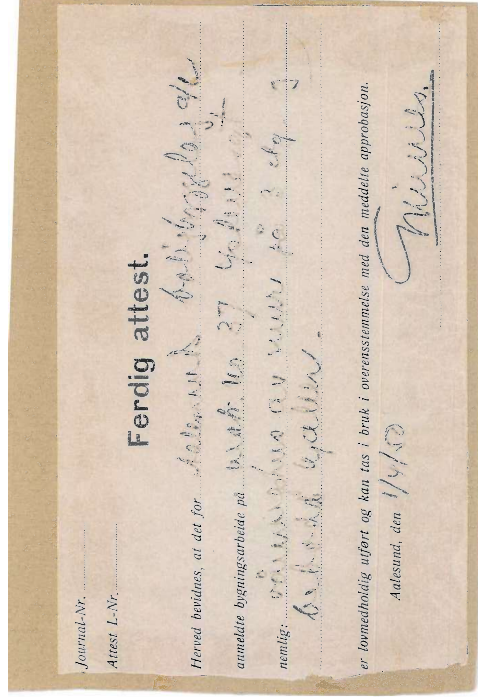
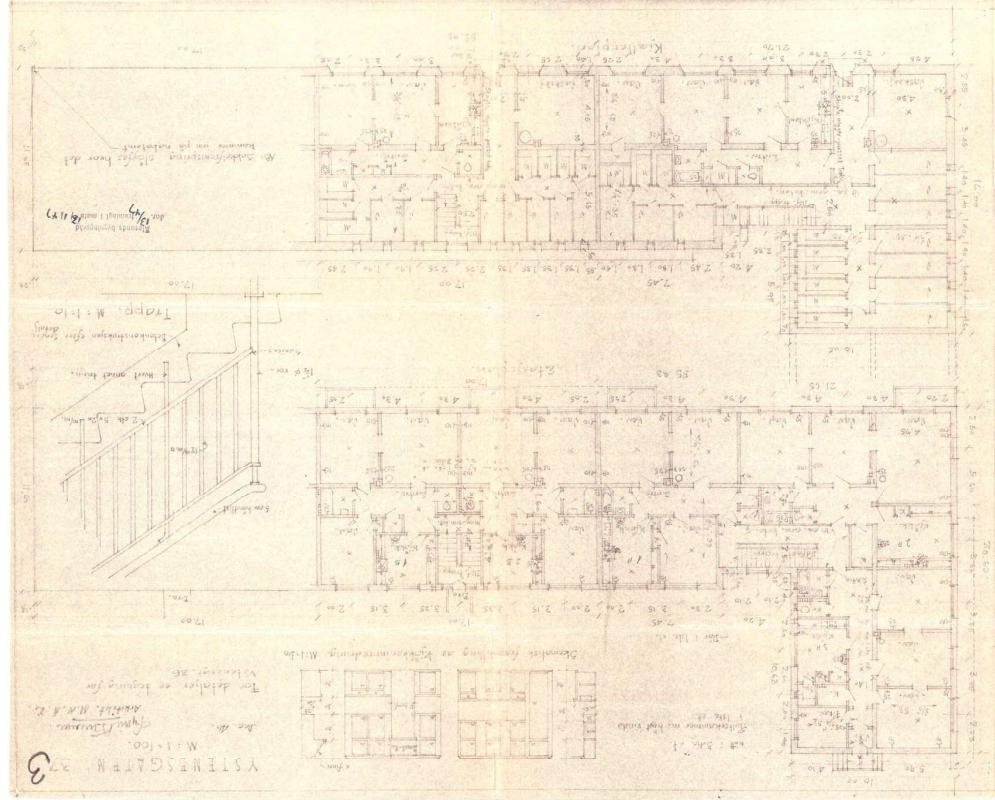
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-. ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Valg av tilfollsvalgte Styremedlem (kun 2 skal velges) ☐ Anne-Louise Knotten ☐ Sigrun Skansen Knotten Varamedlem (kun 2 skal velges) ☐ Evy Matras ☐ Tom Erik Karlßen
Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling Delegat (kun 1 skal velges) ☐ Sigrun Skansen Skriften Varaddelegat (kun 1 skal velges) ☐ Anne-Louise Knotten

**OBOS**

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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





Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Saksbehandler
Benedicte Emblem Rise
Tlf 70 16 26 20

Dores ref. Vår ref. Dato: 10.06.2014
BEER/12/2926-0/GBR - 133/376

**GNR. 133 BNR. 376 - FERDIGATTTEST FOR FASADEREABILITERING -
BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL - YSTENESGATA 37 A**
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Gnr. 133 Bnr. 376 Grunnkrets nr.: 0306
Adresse: Søknad av: 05.12.2012
Bygningsnummer: 178943146
Tiltaksart: Fasader Rehabilitering/balkonger
Tiltaksnavn: BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Byggetillatelse: 09.01.2013, del sak nr. 1186/12
Igangssettingstillatelse: 09.01.2013
Midlertidig brukstillatelse: Ikke gitt

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplan bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollertinger 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, jfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Benedicte Emblem Rise
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Sentralbord: 70 16 20 00 Boksadresse: 70 16 20 00 Bankgiro: 420 49 49999
Postboks 1321 Tlf: 70 16 20 01 Faks: 70 16 20 01 Org.nr.: 942353119
postmottak@alesund.kommune.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

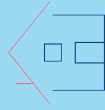
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet i/r megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

FÖR EIEIENDEMIEN:
Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 376, andelsnr. 4, org.nummer 854964772 i Borettslaget Ystenesgata 37 AL, oppdragsnr.: 83250185
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46 41 3190, e-post: inge@proaktivo.no

Kjøpesum kr. _____

Beløp med bokstaver kr. _____

+ omkostninger og evt. andel i fellesgjeld iht. opplysninger i selvsoppgave.

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Låneinstitution: _____ kr
 Egenkapital: _____ kr
 Totalt: _____ kr

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

LEGITIMASJON

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsnæringsgruppen, Eiendoms Norge og Norges Eiendomsnæringssamarbeidsråd, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsnæring § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningssignaler som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Auslutringsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettreglene tilknyttet budgivning. For det legges inn bud på eiendommen oppbøres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

4 Mægler skal lægge til rette for en forsvarlig udvikling af budrunden. I forbrugerforhold (dvs. der opdrags giver forbruger) skal mægleren ikke formidle bud med kortere akseptionsfrist end 12.00 første virkedag efter sidste annoncerede visning. Efter denne fristen bør budgivere ikke sætte en kortere akseptionsfrist end at mægler har mulighed for, så

1. Det eksisterer ingen angivelser ved salg /kjøb af fast eiendom.
2. Når et bud er indsendt til sælger har han formentlig indholdet i budet i sig selv (gik at sælger har fået kendskab om budet), kan budet ikke kaldes tilbaks. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens udløb, med mindre budet før denne tid er afgivet til sælger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt. I et sådant tilfælde er budet bindende for budgiver og sælger samtidig. Dersom man ikke ønsker at købe flere end en eiendom).
3. Sælger står fri til at forkaøbe eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpligtet til at akseptere højeste bud.
4. Når en aksept af et bud har kommet frem, til budgiver, innen akseptfristens udløb, er det inngått et bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra sælger til kjøper (såkalte "motbud"), avtaletidspunkt er det bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

106 YSTENESGATA 37A



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler MNEF/

Partner / Salgsleder

46 41 31 90

inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no