

PROAKTIV

Kjekk 3-roms med sentrumsnær beliggenhet

Balkong, 2 gode soverom og 3
boder utenfor leiligheten.

YSTENESGATA 37A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• 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

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 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

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



YSTENESET

Kjekk 3-roms leilighet med gode løsninger, balkong og sentrumsnær beliggenhet. Ingen dokumentavgift.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ystenesgata 37A, 6007
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 133, bnr. 376, i ÅLESUND
kommune

Prisantydning: 2.150.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Totalpris: 2.557.167,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 3/2

BRA-i: 81 m²

Etasje: 2

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: F farge oransje.

INNHold

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

”

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

Eiendomsmegler / Partner: **Inge-André Godø**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

Kjekk 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.

Ellers er det kort vei til butikker, det er nærhet til skoler og til nærmeste busstopp det knappe minuttet å gå. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten.

Frida Storm

Eiendomsmegler / Partner **Frida Stormyr**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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



YSTENESET

Kommune: ÅLESUND / Område: Ysteneset

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.

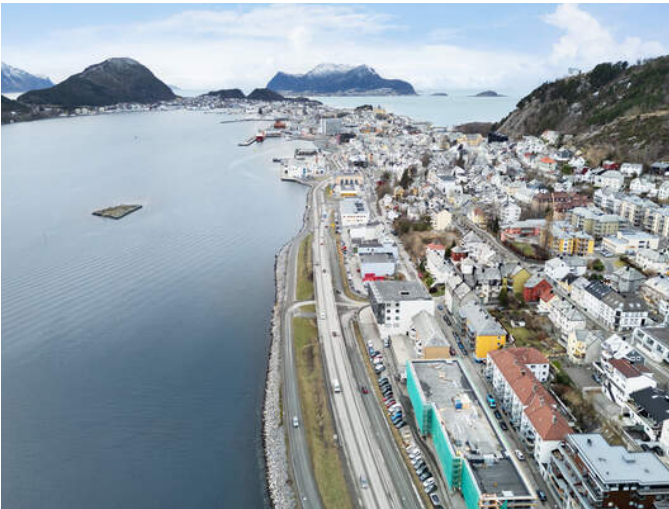
Beliggenhet

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 Ysteneset, like ved Ålesund sentrum. Her er det kort gangavstand til dagligvarebutikk, busstopp, treningssenter og alle sentrumsfunksjoner.

Ålesund har en urban bykjerne 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

🚶 Klipra	2 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	15 min 🚗

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	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.4 km
🏊 Sunnmørshallen	5 min 🚶
Fotball	0.4 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	6 min 🚶
🏊 Delta Aktivt	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kipervika P-hus	11 min 🚶
-------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Aksla Parkering er selvfølgelig døgnapent 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 Voldsdalsberga med badestrand, idylliske svaberg, stupetårn, sandvolleyball og parkområder.

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

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

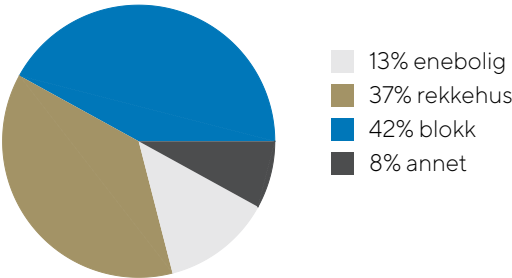
Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgkubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt! Blir du anpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette 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 nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligblokker og bygårder.

BOLIGMASSE



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	5 min 2 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	23 min 1.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 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 (1-5 år) 37 barn	6 min 0.4 km
Fjelltun barnehage (0-5 år) 42 barn	17 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL YSTENESGATA 37A

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

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.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med støpt fortau langs 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.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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 lekkasjesikring for innebygd toalettsisterne på wc rommet. Vann- og avløpsrørene er stort sett av eldre dato og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

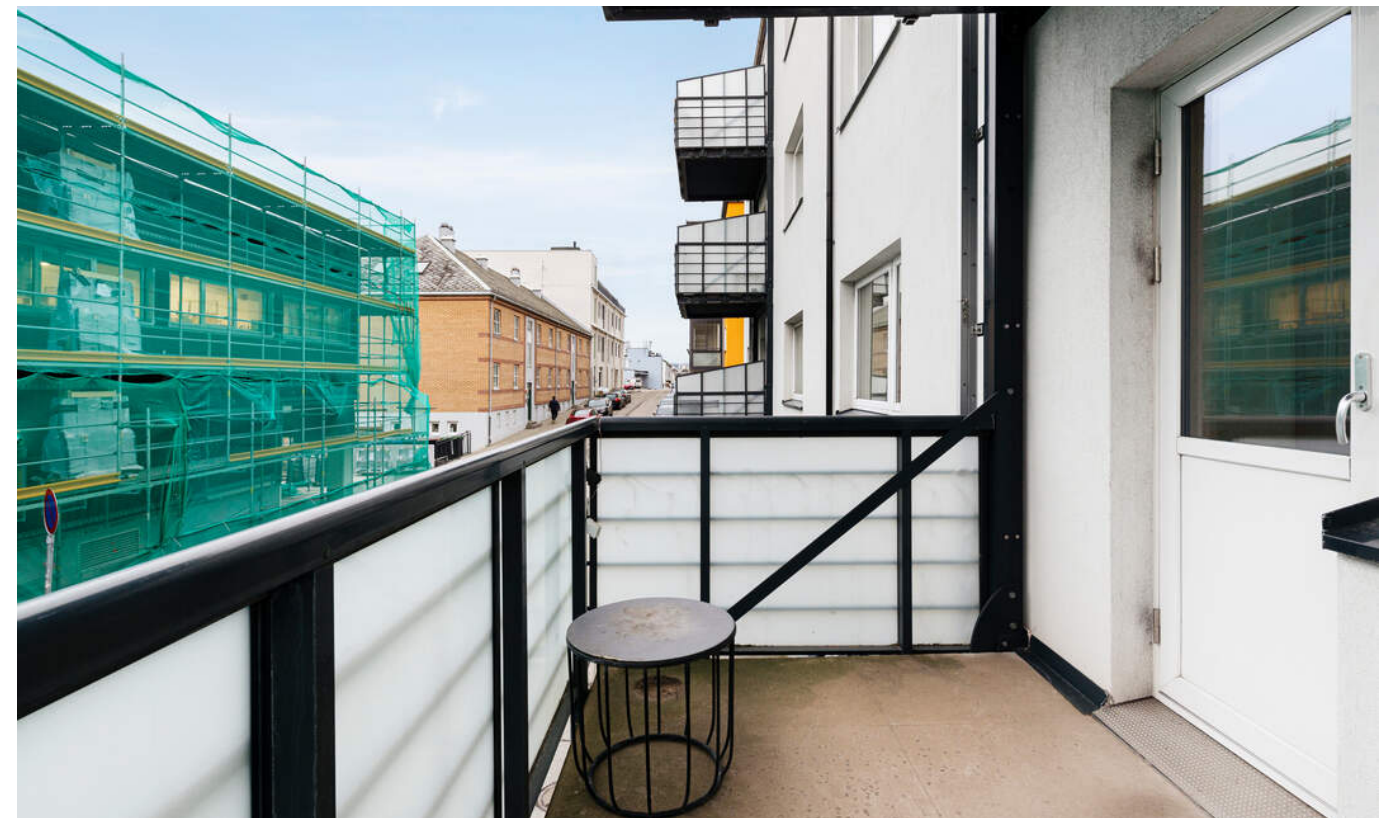
Avløpet fra servanten på badet er lite fagmessig utført.

Stedvis slitasje på innvendige overflater. Noe overflateoppussing må påregnes.

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

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Overflater: Gulvteppet i det ene soverommet er skjoldet og står foran utskifting. Laminatgulvet på kjøkkenet har en del slitasje, og enkelte tverrskjøter 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. Dørbladet på den ene døren har en del slitasje på overflaten
- Andre innvendige forhold: Påvist hakk og striper i malingen på utforinger av malte trefiberplater, osb 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 utett. Dette kan medføre lukt fra kloakksystemet, og kan i verste fall føre til lekkasje ved tilbakeslag i røret.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet 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 rørmansjetter ved gjennomføringer i vegg under servanten. Selv om her sjelden blir vått, er dette definert som våt sone og skal være vanntett.

- 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 innebygd 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.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz

Bygningssakskyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakskyndiges befaringsdato

Onsdag, 14. januar 2026



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

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 16 kvm

Total BRA: 97 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Standard

Dette er en 3-roms andelsleilighet beliggende i et populært og veldrevet 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 kompositt 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 garderobeløsning. På begge soverommene er det alternative garderobeløsninger 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 (strie og tapet). Malte gips - og betonghimlinger. Det er hvite slette innerdører i leiligheten.

Velkommen til en hyggelig visning.

Info strømforbruk

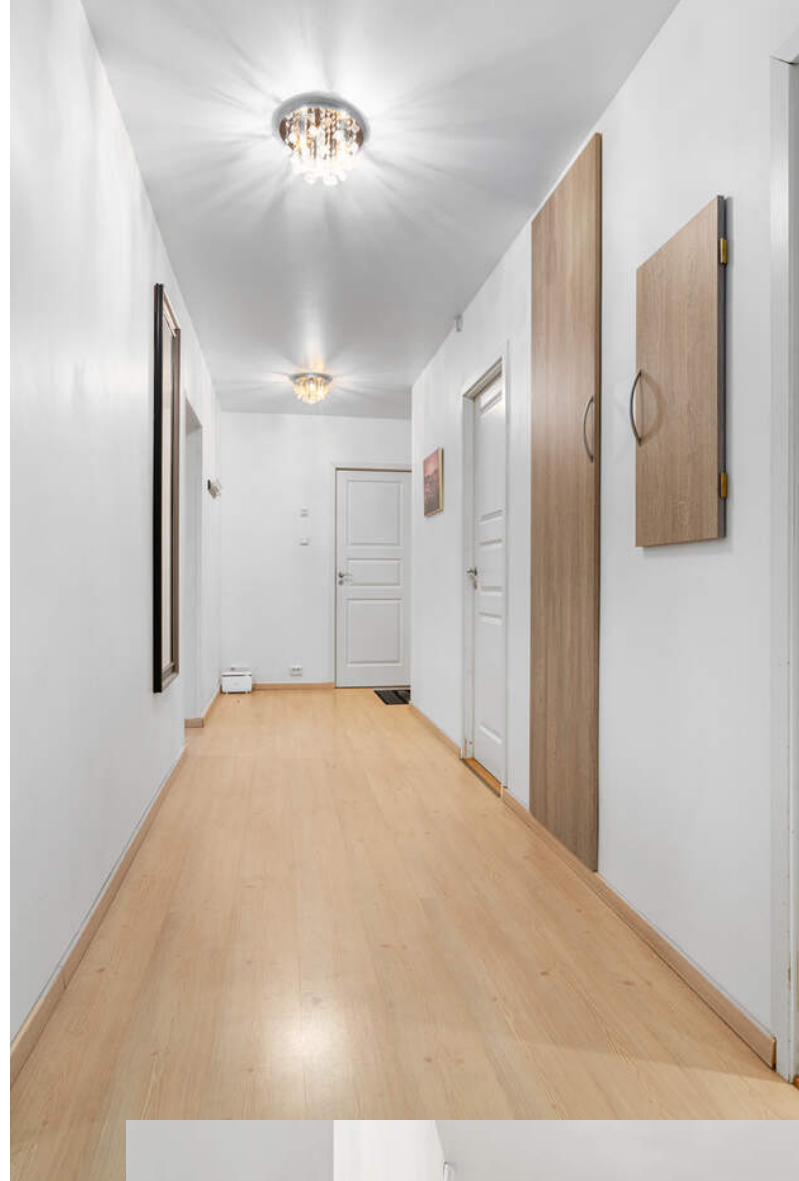
Selger har bundet opp eiendommen i strømsøtteordningen Norgespris.



LEILIGHETEN

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





DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

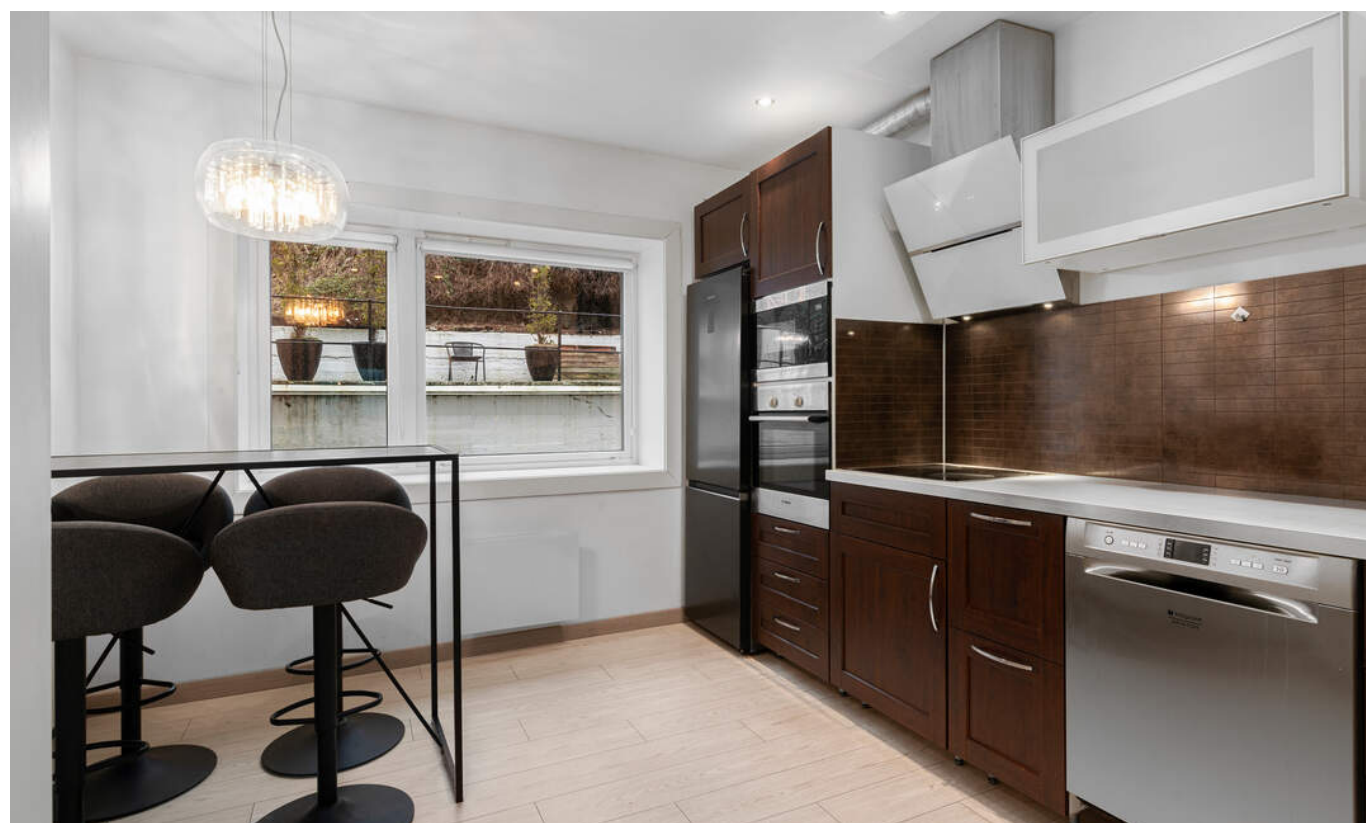
Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring i innfelte skap.













HEFLISET BAD

Innredet med servant og badekar med dusjarmatur.





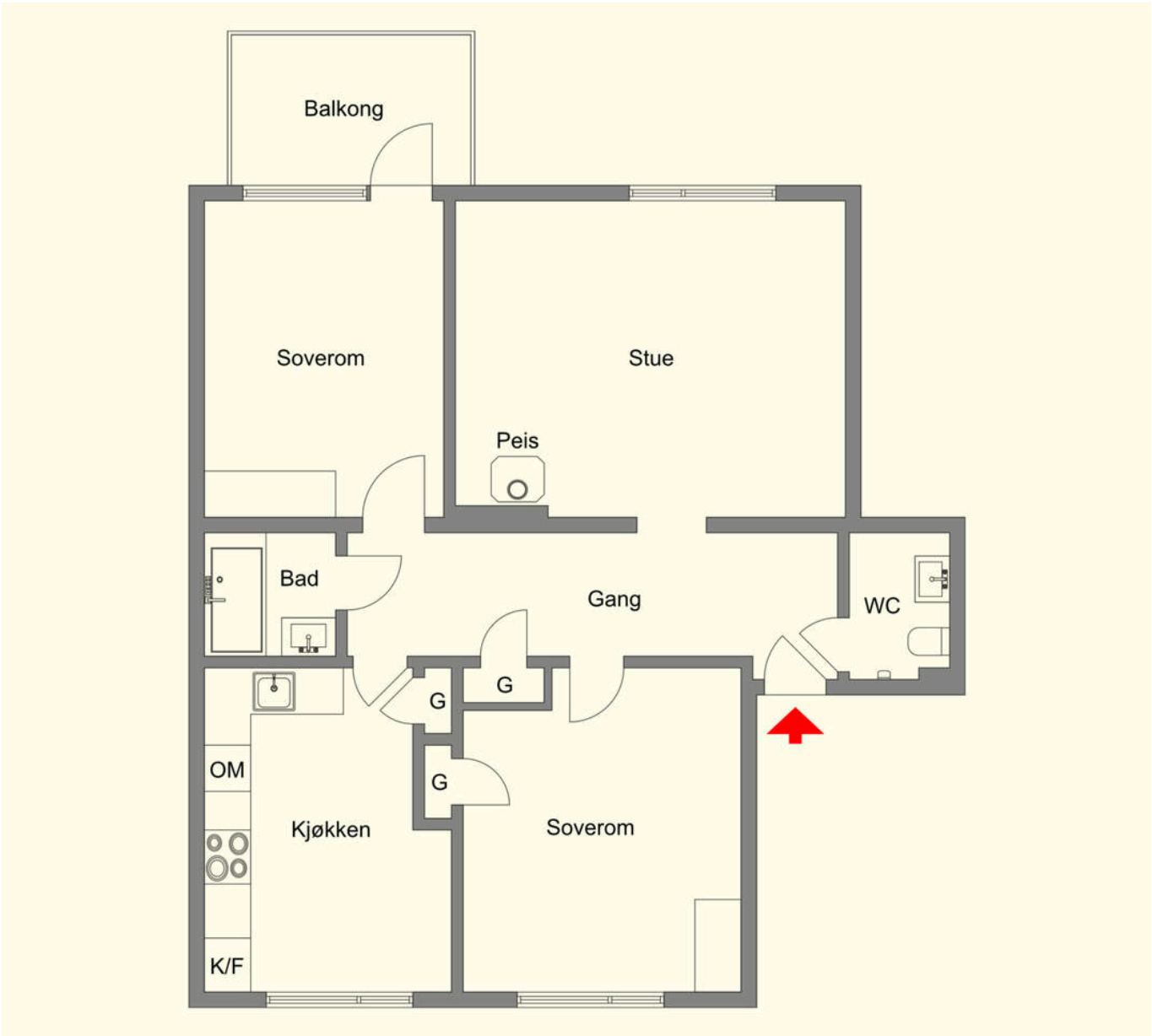
HOVEDSOVEROM

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



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



ØKONOMI

Om sameiet

Borettslag: Borettslaget Ystenesgata 37 AL, Orgnr.: 854964712
Andelsnr.: 4
Medlemskontingent: 500
Andel fellesgjeld: 406077,42, Andel fellesformue: 55530, Total gjeld: 9333163, Oppdatert pr: 13.01.2026
Forkjøpsrett: Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 212.062,-, mot et budsjettert resultat på kr. 315.888,-. Egenkapitalen til borettslaget er på kr. -7.723.808,- pr. 31.12.2024. Den negative egenkapitalen skyldes at eiendelene til borettslaget, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Dette gjør at eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderers den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Borettslaget har disponible midler på kr. 1.230.330,-.

Forkjøpsrett

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

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

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer1119834

Kjerneinformasjon



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 sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi primær

814.897,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.259.588,- for 2024

Andel fellesgjeld/fellesformue

406077

Andre utgifter

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for våningshuset på 3 etasjer med bebodd kjeller datert 01.04.1950, samt en ferdigattest for

fasaderehabilitering (utskifting av vinduer, etterisolering og renovering av alle fasader, nye balkonger) datert 10.06.2014.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 31. mars 1950

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen servitutter av betydning tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsokan for "Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken" datert 06.09.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Invalid Date

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

2.557.167,-

Omk. kjøper beskrivelse

2 150 000,00 (Prisantydning)
406 077,00 (Andel av fellesgjeld)

Kjerneinformasjon

2 556 077,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

2 557 167,00 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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.

Lovanvendelse

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

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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 før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Kjerneinformasjon

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings-skjema 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Jurga Pasvenskiene
Dainius Pasvenskas

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, 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 overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-.

Kjerneinformasjon

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11.521,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.2.2026

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-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 Rapportdato: 21.01.2026 Oppdragsnr.: 13707-1665 Referansenummer: HW9883

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. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 lekkasjesikring for innebygd toalettsisterne 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 fagmessig utført.

Stedvis slitasje 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 [Gå til side](#)

Fasadene er pusset og malt over terrenget.
Vinduer og verandadører med karmen av pvc og tre lag isolerglass.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Laminat og teppe på gulvene.
Tapet / malt tapet på veggene. Noe panel.
Slette malte himlinger. Ett rom har malte trefiberplater i himlingen.
Vedovn og forblendet brannmur i stuen.
De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil på veggen over servanten.
Boble - badekar med stang for dusjgardin, dusjgarnityr på veggen.
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har fronter av beiset heltre og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.
Plass for oppvaskmaskin og nisje for kjøl / fryseskap.

Avtrekksvifte over koketoppen

SPECIALROM [Gå til side](#)

Wc rommet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant med kaldt vann.
Vegghengt wc

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Stoppekran for kaldt vann under kjøkkenbenken, stoppekran i boden i 1 etg antas å være for varmt vann.
Felles hovedstoppekran 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
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.
Oppgradert med nye automatsikringer
Røykvarslere
Håndslukker
Porttelefon
Opplegg for kabel - tv og internettlinje

Markedsvurdering

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

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

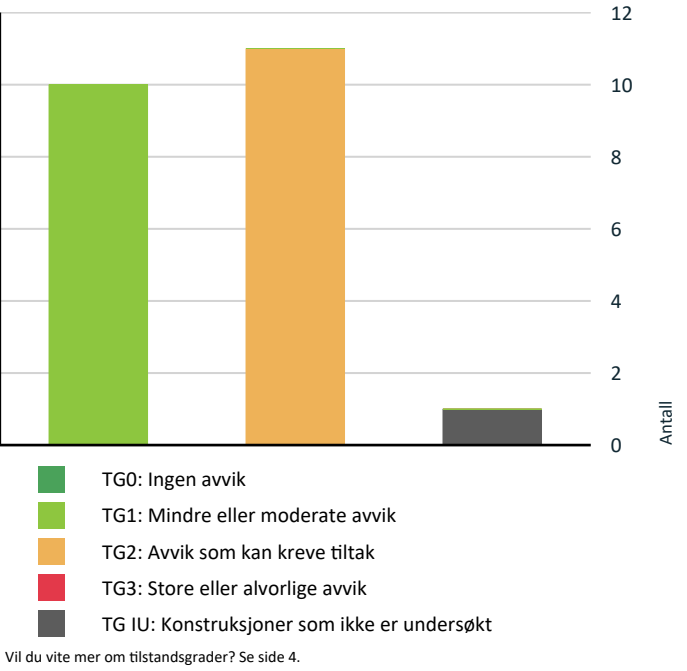
Tre roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Wc rommet er utvidet inn i en opprinnelig bod / garderobe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1950

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	Fornyet fasadene, byttet vinduer og verandadører. Nye balkonger. 2013 - 2014
2013	Modernisering	Generell oppussing innvendig, nye overflater, ink wc rom. Nye innvendige dører
2015	Modernisering	Fornyet kjøkkeninnredningen
2020	Modernisering	Fornyet badet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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



Finert dør mot trapperommet
YSTENESGATA 37A

Tilstandsrapport



Skjolder på gulvteppet



Blærer på tapeten



Glippe i tverrskjøten på laminatgulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret.
Vedovn og forblendet brannmur i stuen.
Sotluke i fellesarealer i 1 etg



Vedovn på stuen

TG 2 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Dørbladet på den ene døren har en del slitasje på overflaten

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørbladet med mest slitasje står foran maling, evt utskifting



Innvendige dører med karmen av tre og formpressede dørblad



Slitasje på ett dørblad

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er en del slitasje på innvendige utforinger av malte trefiberplater rundt vinduene.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Årstall iht ferdigattest for fasadearbeider

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist hakk og striper i malingen på utføringer av malte trefiberplater, osb eller tilsvarende, rundt vinduene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføringene står foran maling.



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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde bad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, slett, malt himling

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD YSTENESGATA 37A

Tilstandsrapport



Ikke vanntette gjennomføringer for rør i veggen

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil på veggen over servanten.
Boble - badekar med stang for dusjgardin, dusjgarnityr på veggen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har en vegg mot naboileighet, en vegg mot kjøkken med innredning og en vegg med kerne av betong.
Hulltaking lot seg ikke utføre.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Borret hull fra soverommet, men fant betongvegg bak kledningen

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fronter av beidet heltre og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.
Plass for oppvaskmaskin og nisje for kjøll / fryseskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er en liten skade i overflaten på en benkeplate,

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Hakk / skade i overflaten på laminert benkeplate bør fikkes.
For fullgod utbedring må platen byttes, men skaden er liten, lokal utbedring bør forsøkes.



Kjøkken



Hakk ved kanten på den ene benkeplaten

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Wc rommet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant med kaldt vann.
Vegghengt wc

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke dreneringsåpning eller annet synlig system for lekkasjesikring for innebygd toalettsisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres system for lekkasjesikring i tilknytning til innebygd toalettsisterner



Wc - rom



Det er ikke tiltak for lekkasjesikring i tilknytning til vegghengt wc



Kaldt vann til wc og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport



Stoppekran i den ene boden i 1 etg

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av jern / soil

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- 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 utett.
Dette kan medføre lukt fra kloakksystemet, og kan i verste fall føre til lekkasje ved tilbakeslag i røret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det nærmer seg tid for fornying av avløpsrør.
Dette utføres ofte i regi av borettslaget, anbefaler å undersøke dette med styret.

Avløpet fra servanten på wc rommet bør endres, rørskjøten skal ha tett utførelse



Avløp fra servant



Avløp fra servanten på wc rommet er ført ned i et litt større avløpsrør, uten bruk av tettmuffe el. Overgangen er ikke tett



Vann- og avløpsrør under kjøkkenbenken. Det lodrette røret er felles rørstamme.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 120 liter, i en bod i 1 etg

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved neste utskifting av varmtvannstanken må det etableres elektrisk tilkobling iht nytt regelverk.
Det bør monteres overløp fra tanken, evt system for lekkasjesikring i rommet.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank ca 120 liter i boden

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.
Oppgradert med nye automatsikringer i 2005, i flg tidligere salgsannonse.

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

1.

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

Nei

Spørsmål til eier

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1950 Fornyet etter byggeåret, men ikke totalfornyet
3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja
4.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei
7.

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

Nei

Generelt om anlegget

8.

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

Nei
9.

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10.

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

Nei
11.

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

Ja
12.

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

Ja Deler av el anlegget er av eldre dato.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer.
Det anbefales derfor en generell gjennomgang med el - fagmann

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Deler av el anlegget er av eldre dato.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, heller ikke andre tiltak mot radon.
Det er ikke brannetting mellom leiligheten og rørsjakt for felles avløpsrør, i hjørnet på kjøkkenet.
Det er ikke brannetting ved gjennomføring for avløpsrør i veggen mellom wc rommet og naboileiligheten.
Det er usikker brannetting mellom kjellerbod og leilighet, ved gjennomføringer for vann og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/81 m²

Tre roms leilighet: 3 Bod, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 650 000

Tillegg for andel fellesformue

+

55 530

Fradrag for andel felles gjeld

-

406 077

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering
Tre roms borettsleilighet med balkong.
Sentralt beliggende i østre del av Ålesund sentrum.
Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Kort vei til barnehager, skole, bussholdeplass og dagligvarebutikk.
Fine turterreng i nærområdet, på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Borgundvegen 69 ,6007 ÅLESUND	67 m² 1906 2 sov	24-04-2025	2 900 000	2 975 000		2 975 000	44 403	
2	Ystenesgata 35B ,6007 ÅLESUND	70 m² 1949 2 sov	30-05-2024	2 200 000	2 100 000	831 000	2 931 000	41 871	
3	Ystenesgata 35A ,6007 ÅLESUND	71 m² 1949 2 sov	19-06-2024	2 000 000	2 000 000	835 693	2 835 693	39 939	
4	Borgundvegen 68 ,6007 ÅLESUND	58 m² 1931 2 sov	14-05-2025	2 500 000	2 470 000		2 470 000	39 206	
5	Borgundvegen 74 ,6007 ÅLESUND	81 m² 1906 2 sov	08-10-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	38 272	
6	Ystenesgata 31 ,6007 ÅLESUND	86 m² 1918 2 sov	11-03-2025	2 790 000	3 050 000		3 050 000	35 057	
7	Ystenesgata 37A ,6007 ÅLESUND	95 m² 1950 2 sov	02-03-2025	2 990 000	2 750 000	435 505	3 185 505	33 532	
8	Ystenesgata 37A ,6007 ÅLESUND	92 m² 1950 2 sov	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 merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader. Inkludert grunnpakke tv og internett	Kr.	74 484
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	74 500

Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

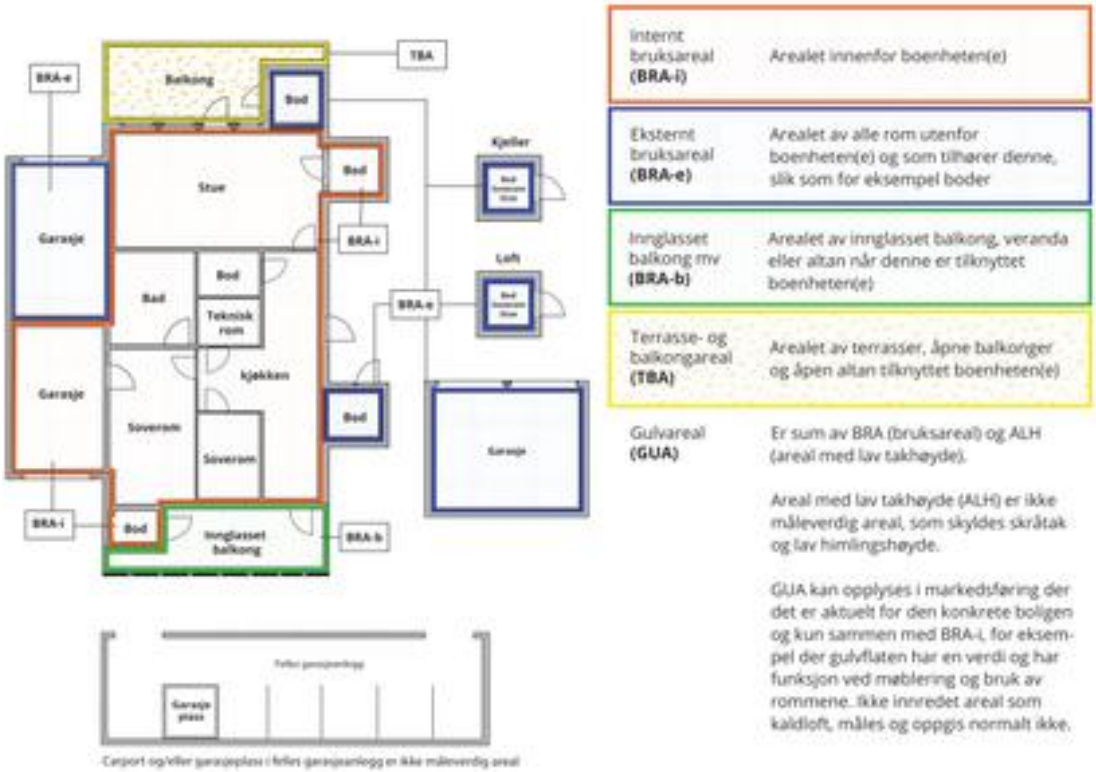
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		7		7	
2 etasje	81			81	6
Loft		9		9	
SUM	81	16			6
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, bod 2	
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 ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Jurga Pasvenskiene	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Ystenesgata 37 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Ystenesgata 37 AL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL	854964712			Pasvenskas Dainius, Pasvenskiene Jurga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	2 900 000	100	55 530 31.12.2025	406 077 13.01.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen 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 Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "reg plan for Klipra" fra 1990

Om tomten

Tomten er opparbeidet med støpt fortau langs 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.04.1950		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.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
Vedtekter	20.04.2022		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.06.2014	Fasader	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW9883>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ystenesgata 37A	Ystenesgata 37A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

14 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets 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

Pasvenskas, Dainius

Selger

Pasvenskiene, Jurga

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper 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 utført arbeid 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?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flis , membrana , boblebad .

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid 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?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vindu , fasade , oppvarmet heile bygning

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nor constructors

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mangle jord på wc . El24 fikset og meldet til eltilsynet . El tilsynet var på besøk og fant 1 jord feil . So det er fikset og meldet til eltilsynet .

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som 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

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Treket jord kabel og montert stikontakt .

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

El24

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

YSTENESGATA 37A

66

Side 3

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er liten sprekk på gulv i wc .

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

PROAKTIV.NO

67

Side 4



Beskriv omfanget

Litt mugg i kjeler .

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som 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.

Kostnader til Proaktiv.no og Sidsige Forsikring ASA



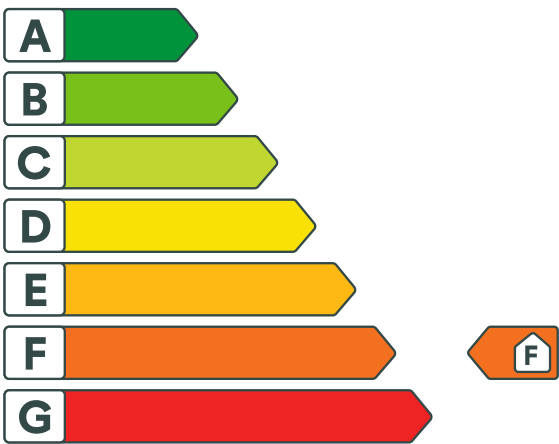
Forsikringsnummer 81557142



Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND



Adresse Ystenesgata 37A, 6007 ÅLESUND	
Dato for energimerking 23.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-249577
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178943146
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 376
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer 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 boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1950	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisit, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert 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
--	---



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

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren 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 dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor 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 dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering 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 utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

**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. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer 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. Barnevogner, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Plener og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, skilter eller blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjennelse. La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller. Bruk ikke bart lys i kjeller eller loftsboder. 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 gatedorene skal være stengt i samme tidsrom. Sang eller musikkovelse må ikke forekomme i den tid og bør unngås i den vanlige middagstid. Høytaler må dempes så den ikke forstyrrer de øvrige borettsshavere. Musikk eller sangundervisning tillates bare etter samtykke fra de øvrige borettsshavere og godkjennes av styret. Videre må styrets tillatelse foreligge for å holde dyr i leiligheten.*
- § 4. *Kjeller og loftsboder må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter. Soppel må legges i bosskassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Soppel som kastes i soppelsjakt må være godt innpakket.*
- § 5. *Vaskebod og torkeloft 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 tork på son- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av gårdsplass, fortau eller andre ytre rom foretas etter tur av samtlige borettsshavere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.*
- § 6. *Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden. Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husordenen eller om forståelse av denne avgjøres med bindende virkning av Å-BO's styre.*

Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjottes 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 andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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 gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
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.

Forslag til vedtak
Mathias Olsbø v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Evy Matras og Andreas Larsgård Gartz er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne-Louise Knotten
- Sigrun Skansen Knotten

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

- Evy Matras
- Tom Erik Karlsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- 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 fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Ålesund, 9. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CGYIU-PHH38-V4X89-RESIB-8M7Y8-FIX1F

Penneo Dokumentnøkkel: CGYIU-PHH38-V4X89-RESIB-8M7Y8-FIX1F

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-09 21:50:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CGYIU-PHH38-V4X89-RES1B-8M7Y8-FIX1F

BORETTSLAGET 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 omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 323 950	1 289 948
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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		-93 620	34 002
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 230 330	1 323 950

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 295 613	1 397 922
Kortsiktig gjeld	-65 283	-73 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 230 330	1 323 950

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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
Styrehonorar	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
Energi/fyring		-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. FINANSINNT./-KOSTNADER		-400 725	-273 448	-379 300	-412 000
ÅRSRESULTAT		212 062	381 410	315 888	197 300

Overføringer:
Reduksjon udekket tap

	212 062	381 410
--	---------	---------

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
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			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 680 259	9 984 543
Borettsinnskudd	15	67 600	67 600
Avsetning bomiljøtiltak	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
Pantstillelse	17	14 977 600	14 977 600
Garantiansvar		0	0

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRERDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	778 332
Lån/Renter	677 088
Kabel-TV	126 432
SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER	1 581 852

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 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

Tilleggstjenester, 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
Feieavgift	-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 fremmede tjenester	-473
Andre kontorkostnader	-404
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 533

NOTE: 10

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 002
SUM FINANSINNETEKTER	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 enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen 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

	-9 680 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 680 259

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-67 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-67 600

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-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
Påløpte 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: 6484 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 protokollvitner

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 tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne-Louise Knotten

☐ Sigrun Skansen Knotten

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Evy Matras

☐ Tom Erik Karlsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Sigrun Skansen Sletten

Varadelegat (kun 1 skal velges)

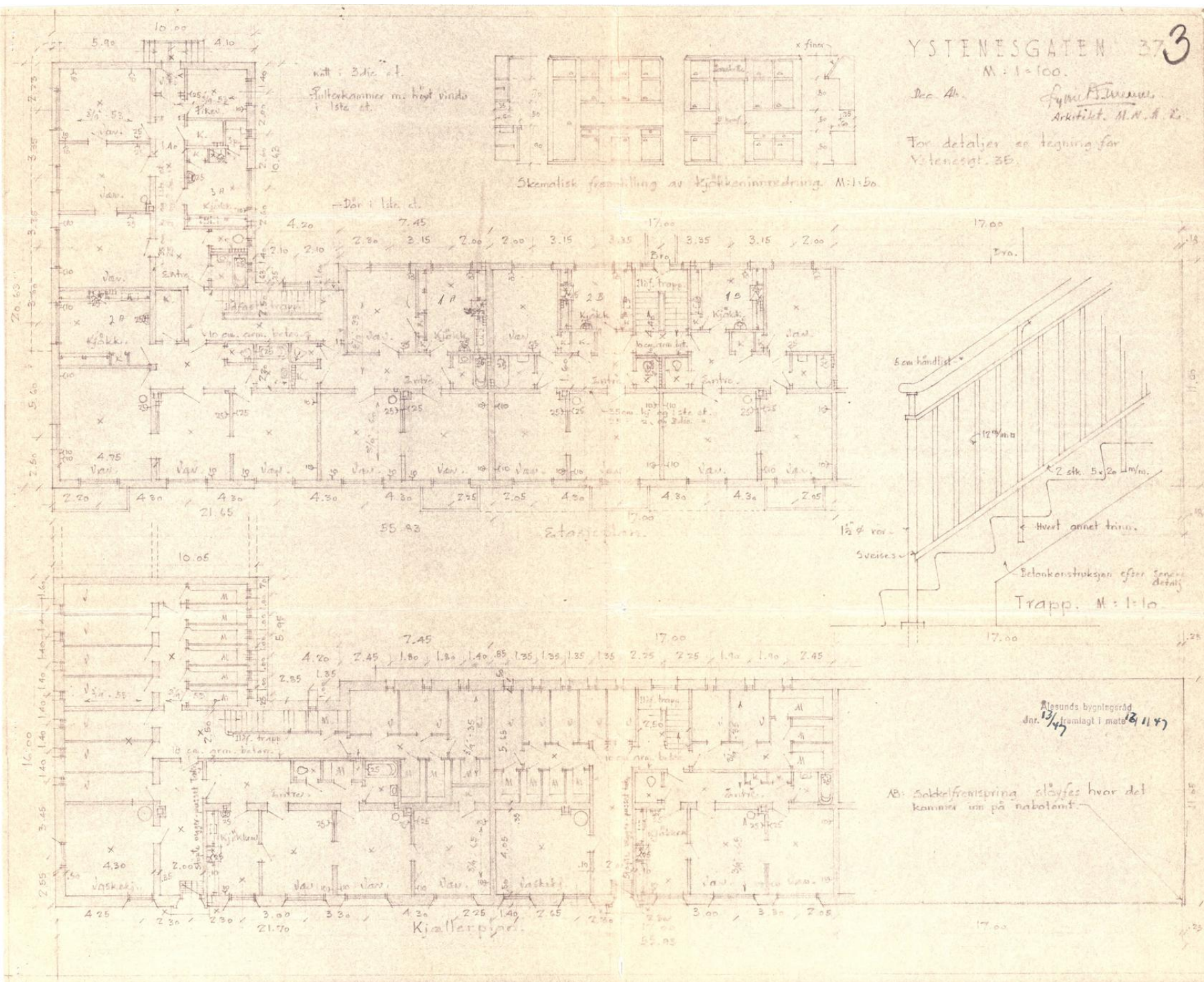
☐ Anne-Louise Knotten



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Journal-Nr.

Attest L-Nr.

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for *Aalesund boligselskap*

anmeldte bygningsarbeide på *nr. 37 Ystenesgt.*

nemlig: *oppføring av mur på 3 etg. i
balkonggalen.*

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

Aalesund, den *1/4/50*

M. Lunde

Norconsult AS
Postboks 626

1303 SANDVIKA

Saksbehandler
Benedicte Emblem Riise
Tlf 70 16 26 20

Deres ref.

Vår ref.
BEER/12/9296-9/GBR - 133/376

Dato:
10.06.2014

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

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0306
Adresse: Gnr. 133 Bnr. 376
Søknad av: 05.12.2012
Bygningsnummer: 178943146
Tiltakets art: Fasaderehabilitering/balkonger
Tiltakshaver: BORETTSLAGET YSTENESGATA 37 AL
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Byggetillatelse: 09.01.2013, del.sak nr. 1186/12
Igangsettingstillatelse 09.01.2013
Midlertidig brukstillatelse: Ikke gitt

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

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

Med hilsen

Benedicte Emblem Riise
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og 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 megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så

langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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