PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 83C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDVEGEN 83 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 25.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steffen Usterud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundvegen 83 C, 6007 ÅLESUND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 133 BNR 70 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VOLSDALSVÅGEN

Verdivurdert til

2 990 000

208 064	3 198 064	47 059
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 300
Formue	37 246
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellgata 66 70 m² 1918 3. etg 2 sov	14.01.2026	3 500 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**51 143**
2 Fjelltunvegen 33 65 m² 1987 2. etg 2 sov	24.04.2025	2 990 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**48 462**
3 Fjellgata 80 C 70 m² 1959 2. etg 2 sov	05.08.2022	2 500 000	**2 775 000**	130 551	2 905 551	**41 508**
4 Fjellgata 80 B 70 m² 1959 1. etg 2 sov	31.03.2023	2 700 000	**2 650 000**	123 000	2 773 000	**39 614**
5 Borgundvegen 83 A 68 m² 1958 2. etg 2 sov	31.10.2024	2 850 000	**2 700 000**	103 000	2 803 000	**41 221**
6 Fjellgata 66 69 m² 1918 1. etg 2 sov	11.09.2025	2 800 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**41 304**

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Klipra i Ålesund kommune. Sørvendt beliggenhet med gode solforhold og flott sjøutsikt. Her finner du idylliske rekreasjonsområder, god offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud i kort gangavstand fra eiendommen. Det er kun 15 minutter å gå til Ålesund sentrum.

Eiendommen ligger nært Aksla-fjellet og rekreasjonsområdene der. Volsdalsberga med badeplasser og turområde er også få minutters gange unna boligen. I nærområdet ligger turnhallen på Klipra, vegg i vegg med Klipra barnehage. Jugendby barnehage ligger rett vest for eiendommen. Volsdalen skole ligger i kort gangavstand fra eiendommen.

Fin kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate fra 2020. Det er spotter under overskap. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Flott bad kombinert med vaskerom fra 2020. På veggene er det baderomsplater og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Malt himling. Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm. Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter. Dørterskel er fuget tett. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet er innredet med servantinnredning, nedfelt servant, rundt speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%. Dette vil si at det er tørt trevirke.

Overflater
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Overflater er opplyst av eier til å være skiftet i 2020.
Vindeuer og balkongdører ble byttet i 2025.

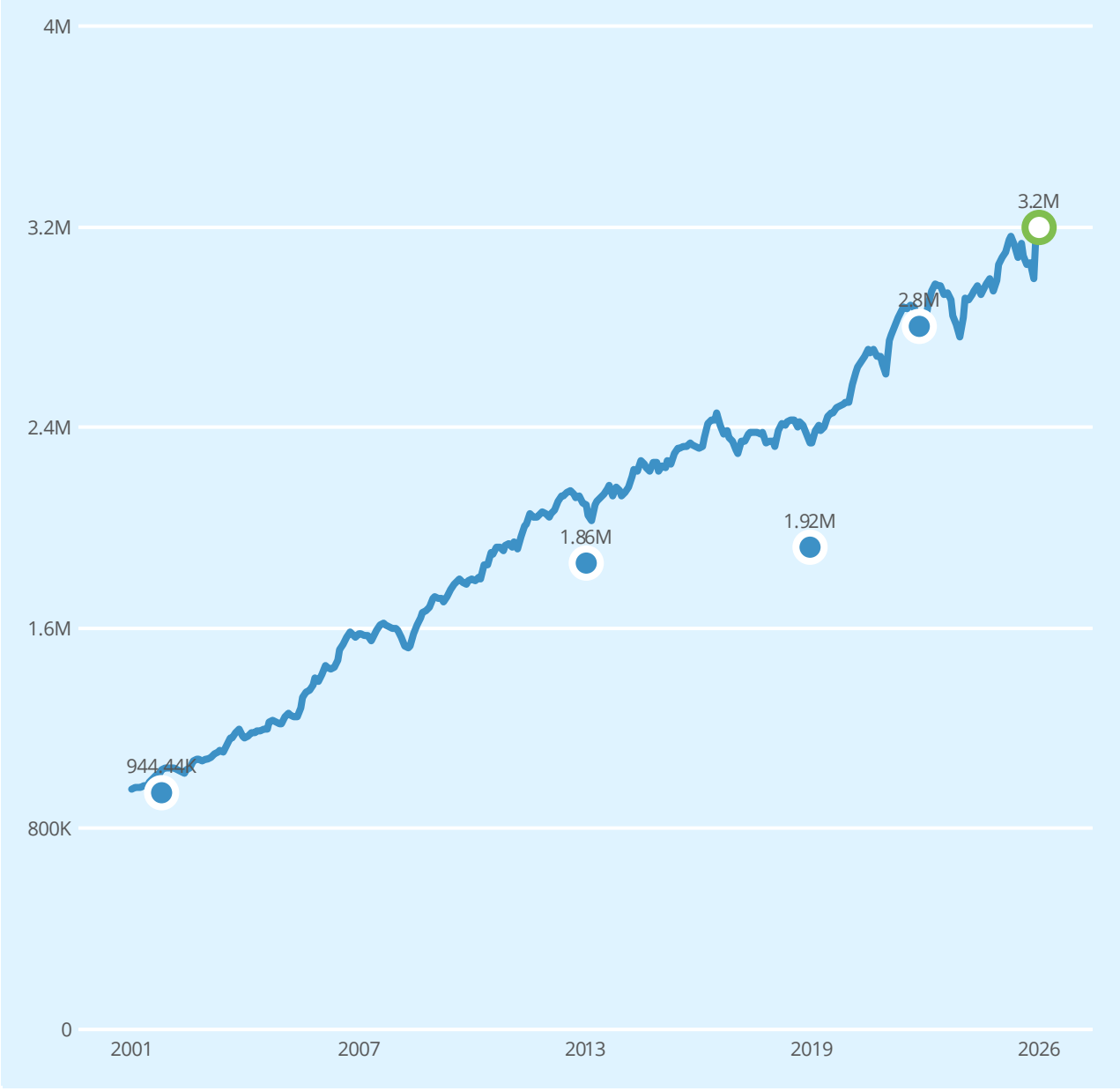
Inneholder:
3 etasje: Stue, gang, 2 soverom, kjøkken og bad.
I tillegg disponerer 1 bod på loft og 1 på kjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

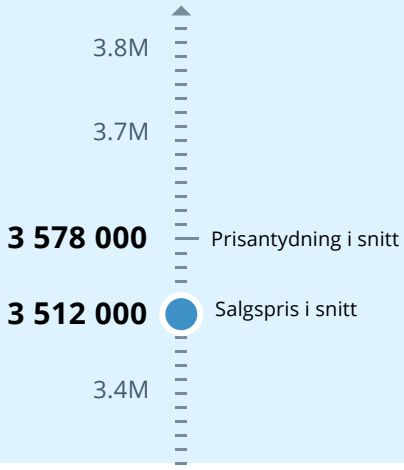
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.10.2022	07.11.2022	09.01.2023	2 700 000	2 675 000	127 000	2 802 000
11.09.2019	08.11.2019	04.12.2019	1 875 000	1 735 000	188 000	1 923 000
14.10.2013	24.10.2013	11.12.2013	1 850 000	1 775 000	84 354	1 859 354
16.04.2002	16.04.2002		-	810 000	134 443	944 443

Leiligheter til salgs i VOLSDALSVÅGEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

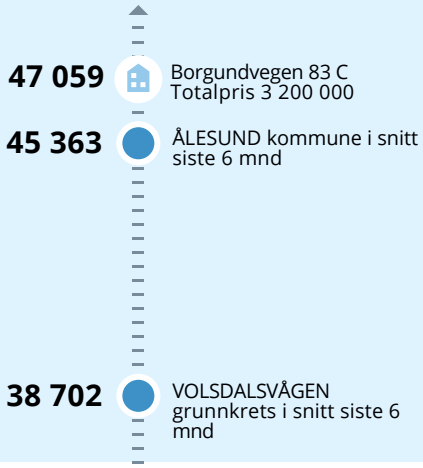
Leiligheter solgt i VOLSDALSVÅGEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
67
dager
for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgundvegen 83C , 6007 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 70

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1062 **Referansenummer:** YK1105

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52507026

Norconsult

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull.
Det er registrert noe bruksslitasje på karm men dette er vurdert til å være kosmetisk.

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av galvanisert stål, med dekke av terrassebord.
Rekkverk av galvanisert stål med fasadeplater og håndrekke av stål.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Overflater er opplyst av eier til å være skiftet i 2020.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør montert i 2017.
Eier opplyser at vedovn på stue er fra 2020.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Dørterskel er fuget tett.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert under vask på kjøkken.
Vannledninger utenfor leiligheten er ikke kontrollert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er lokalisert i bod på loft.
Varmtvannstanken er forskriftsmessig tilkoblet med sikkerhetsbryter og vannstoppsystem.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i felles trappegang
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat montert i garderobeskap i gang og røykvarslere montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

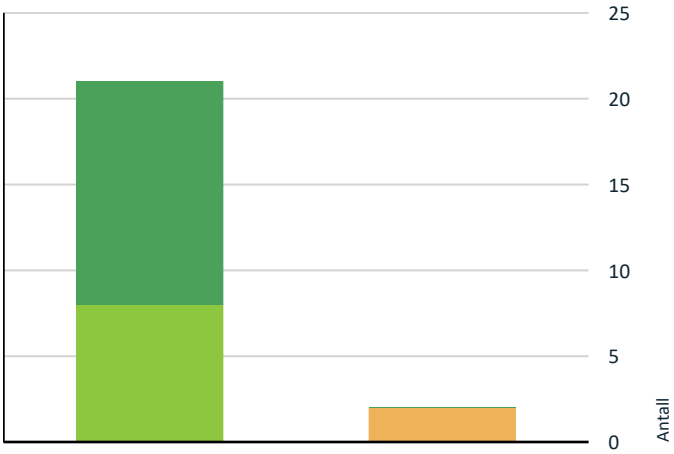
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av rom som er markert som soverom på byggemeldte tegninger er idag nyttet som bad/vaskerom.

Nevnte punkt er ikke definert som søknadspliktig endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke igjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonsstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 15mm i gang målt ved hovedinngangsdør og ved innerdør ved bad/vaskerom. Målt høyde ved hovedinngangsdør er 95mm og 80mm ved innerdør ved bad/vaskerom.

Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 18mm på stue målt ved døråpning til stue og ved vedovn. Målt høyde ved døråpning er 95mm og 113mm ved vedovn.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Innerdør ved bad/vaskerom kniper i karm.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Skiftet kjøkken.
2020	Modernisering	Renovert bad/vaskerom.
2020	Modernisering	Lagt nytt gulv og malt overflater.
2020	Modernisering	Renovert elektrisk anlegg.
2025	Modernisering	Skiftet vinduer og balkongdør.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Hovedinngangsdør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull.

Det er registrert noe bruksslitasje på karm men dette er vurdert til å være kosmetisk.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 0 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av galvanisert stål, med dekke av terrassebord.
Rekkverk av galvanisert stål med fasadeplater og håndrekke av stål.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Overflater er opplyst av eier til å være skiftet i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

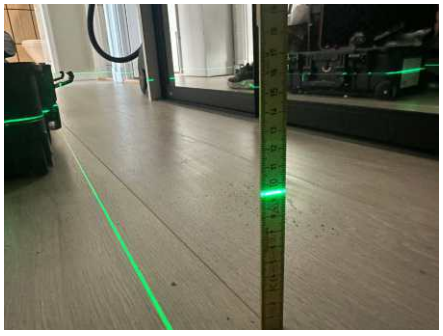
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

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

Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 15mm i gang målt ved hovedinngangsdør og ved innerdør ved bad/vaskerom. Målt høyde ved hovedinngangsdør er 95mm og 80mm ved innerdør ved bad/vaskerom.

Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 18mm på stue målt ved døråpning til stue og ved vedovn. Målt høyde ved døråpning er 95mm og 113mm ved vedovn.

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


Nivellering av gulv ved inngangsdør.


Nivellering av gulv ved innerdør til bad/vaskerom.


Nivellering av gulv ved døråpning til stue.


Nivellering av gulv ved vedovn på stue.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør montert i 2017.
Eier opplyser at vedovn på stue er fra 2020.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdør ved bad/vaskerom kniper i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å justere dør.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Dørterskel er fuget tett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Sluk på bad/vaskerom med synlig membran ved klemring.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluft under dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom.

Hovedstoppekran er lokalisert under vask på kjøkken.

Vannledninger utenfor leiligheten er ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Rørskap er lokalisert på bad/vaskerom.



Hovedstoppekran er lokalisert under vask på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er lokalisert i bod på loft.

Varmtvannstanken er forskriftsmessig tilkoblet med sikkerhetsbryter og vannstoppsystem.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i felles trappegang
Skjult og åpen installasjon.

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.
   1959

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppgradert sikringsskap, nye kurser til bad/vaskerom og kjøkken. Skiftet kabler i hele leiligheten i 2020.

   Skiftet AMS måler i 2017.

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?
    Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat montert i garderobeskap i gang og røykvarslere montert.

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



Brannslukningsapparat er lokalisert i garderobeskap i gang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

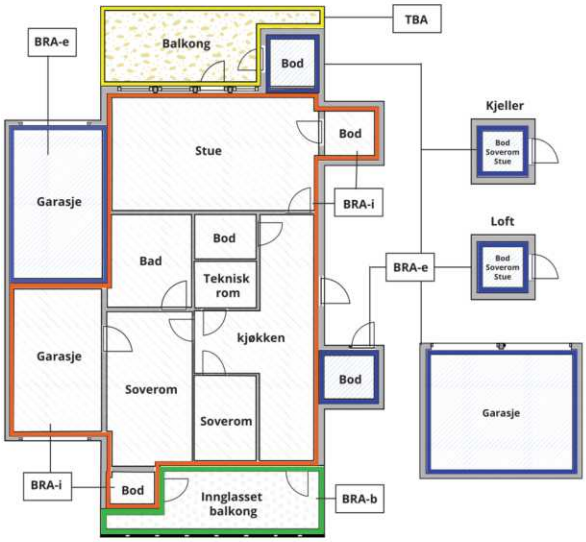
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3.Etasje	68			68	6		68
Kjeller		6		6			6
Loft		1		1		2	3
SUM	**68**	**7**			**6**	**2**	**77**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsboder i kjeller på 6kvm og sportsbod på loft på 1kvm.

Åpent areal (TBA) omfatter balkong mot sør på 6kvm.

Areal ved lav himlingshøyde omfatter deler av sportsbod på loft som har en takhøyde som er lavere enn 1.90m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av rom som er markert som soverom på byggemeldte tegninger er idag nyttet som bad/vaskerom.

Nevnte punkt er ikke definert som søknadspliktig endring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet kjøkken, renovert bad/vaskerom og lagt nytt gulv i 2020.
Skiftet vinduer og balkongdør i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålt på befaringsdato.

S-rom omfatter sportsboder i kjeller og loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Kamilla Oterholm Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	70		0	1024 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgundvegen 83C

Hjemmelshaver
Øfstisvingen Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
14/ØFSTISVINGEN BORETTSLAG AL	955361067	14	OBOS Eiendomsforvaltning	Sæther Kamilla Oterholm, Nesset Ole Merakerås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14	8 900	37 246	101 024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 214 455	Samlet innskuddskapital:		1 424 541
Kortsiktig gjeld (-)	-	87 005	Langsiktig gjeld (+):	+	3 451 026
Disponible midler:		1 127 450	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 875 567

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokkleilighet beliggende i Voldsdalen ca 2km øst for Ålesund sentrum, kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har et godt kollektivtilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med asfalterte uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1959

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	26.09.2025		Gjennomgått	137	Nei
Fra Infoland	26.09.2025		Gjennomgått	51	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.10.1958		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	01.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Årsregnskap	13.03.2025		Gjennomgått	10	Nei
NS3600	30.01.2020		Gjennomgått	76	Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YK1105

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251136

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kamilla Oterholm Sæther	Ole Merakerås Nesset

Gateadresse
Borgundvegen 83C

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251136

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing av bad av forrige eier

Arbeid utført av: Usikker på firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skjedde ved oppussing av badet av forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker?

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 ladestasjoner i borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251136

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftinger av alle vindu og balkongdør skjer hos oss 10.10.2025
Arbeid utført av	Græsdal glass

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pga av utskiftninger av vinduene er det estimert at felleskostnadene kan øke med inntil 500kr

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251136

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251136

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Oterholm Sæther	fe525fefd6c27a91d4f26a91bae996758c756c1f	26.02.2026 15:43:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Nesset	d20856b1a05bdc8efabaa84b96cf281fdd32b4e0	27.02.2026 10:55:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251136

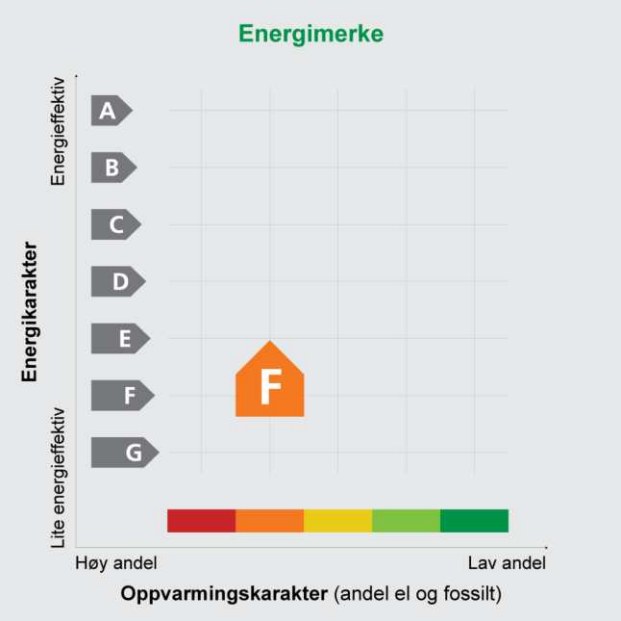
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 83 C
Postnr	6007
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	133
Bnr.	70
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	178944398
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1444958
Dato	03.10.2022



Innmeldt av	Fride Kjerstad Knutsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Journal-Nr. .....

Attest L.Nr. .....

Ferdig attest.

erved bevidnes, at det for Ålesund Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på Borgundvegen 83

nemlig: Boligblokk

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

Aalesund, den 1-10-1958

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Øfstisvingen Borettslag
v/ Ellen Steinsbu
Borgundvn. 83 B

6007 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	ARH/2000/22415/201/70 OG 119 990003497	10.07.2000

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR 133 BNR. 70 OG 119 - ADRESSE: BORGUNDVEGEN 83 OG FJELLGATA 80
EIER: ØFSTIESVINGEN BORETTSLAG
SØKNAD OM NYE BALKONGER - TILLEGGSISOLERING OG NY FASADEKLEDNING

Beliggenhet:	Bydel nr. 03	Grunnkr. nr. 0306
Søknad av:	20.09.1999	
Arbeidets/byggets art:	Utv. rehabilitering m. tilleggsisolering og nye balkonger/boligblokk	
Tiltakshaver:	Øfstiesvingen Borettslag	
Ansvarlig søker:	Profil-Fasade AS	
Byggetillatelse:	22.10.1999	
Ansvarlig samordner:	Profil-Fasade AS	
Igangsettingstillatelse:	22.10.1999	

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Svein Langeland
fung. seksjonsleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: Berørte parter

ÅLESUND

ÅLESUND KOMMUNE

Cementprodukt AS
Vågneset 18

6030 LANGEVÅG

Plan og bygning
Saksbehandler:
Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	17/6672-6 18/9788	133/70	05.02.2018

Gnr. 133 bnr. 70 - Ferdigattest - Borettslaget Øfstievegen AL - Borgundvegen 83 A-F

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 70	
Søknad av:	26.01.2018	
Tiltakets art:	Rehabilitering av skorstein	
Tiltakshaver:	Borettslaget Øfstlesvingen AL	
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS	
Byggetillatelse:	02.11.2017, del.sak nr. 830/17	
Igangsettingstillatelse	02.11.2017	

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.

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

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedtekter

for Øftstiesvingen borettslag org nr 955 361 067.

tilknyttet
Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. oktober 1959, sist endret den 28. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øftstiesvingen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har Ålesund Kommune rett til å eie inntil en av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret skal bestå av boende andelseiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

For Øfstiesvingen Borettslag A/L

Tilknyttet Obos Nordvest

§ 1. Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle bidrar til at det hersker orden og ro i huset. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husorden inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at det skal være med å sikre borettshaver orden, ro og trivsel i hjemmet.

§ 2. Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker eller annet må ikke være til hinder i trapperepoer eller i ganger. Plener og beplantning må vernes. Balkonger, vinduer og ganger brukes ikke til risting av tøy.
Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget. Utvendige montering på husfasade er ikke tillatt uten styrets godkjennelse.
Bilparkering er ikke tillatt mellom borettslagets blokker.
La aldri 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 kjeller og slukk lys etter bruk.
Det er ikke tillatt å oppbevare propan i kjeller og loft

§ 3. Det skal herske ro og orden fra kl.23.00 til kl.07.00.
Arbeid som medfører sjenerende støy kan kun foregå på hverdager og er ikke tillatt på søndag- og helligdager.
Gatedørene skal være låst hele døgnet.
Dyrehold i leilighet er ikke tillatt.

§ 4. Kjeller og loftsboder holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter. Avfall legges i avfallsdunker. Påse at avfallet er godt innpakket og at lokket på avfallsdunker blir lagt helt igjen. Avfallsdunkene er beregnet til ukentlig avfall. Annen emballasje og materialer fjernes av den enkelte borettshaver for egen regning.

§ 5. Vaskerom og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som er fastsatt av styret etter samråd med borettshavere. Det må ikke henges dryppvått tøy på loftet. Tøy henges ikke ut på søndag-og helligdager. Vask av felles trappeganger utføres etter liste fastsatt av styret.

§ 6. Langtids utleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettshaverne.
Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden.
Husk at eiendommen er deres og det er deres interesse at eiendommen skjøttes godt!

§ 7. Alle klager som skal behandles av styret må komme skriftlig til styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6495

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2025 kl. 18:00, Lokalene til Blindeforbundet i Borgundvegen 83.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Rehabilitering av vinduer og balkongdører
10. Lås på bossrommet
11. Endring av vedtekt

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN 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
Anita Giske

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble XX foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling

Ingen endringer i styre honnorar fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret stiller til gjenvalg for 1 år for å sluttføre påbegynt prosjekt om vinduer og balkongdører dersom dette blir vedtatt. Styret stiller til gjenvalg kun i sin helhet.

Roller og kandidater

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

- Anita Giske

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

- Amina Merzic
- Ole Ness

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

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:

- Anita Giske

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

- Amina Merzic

Sak 9

Rehabilitering av vinduer og balkongdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med årsmøtet 2024 innhentet styret dokumentasjon fra samtlige leiligheter angående tilstanden på balkongdører og vinduer. En samlet vurdering viser at disse bygningsdelene er i dårlig forfatning.

Med bakgrunn i dør- og vinduenes alder, som nå er over 25 år, anbefales det at borettslaget vurderer en samlet utskifting. En slik løsning vil ikke bare sikre enhetlig kvalitet og utseende, men også være økonomisk fordelaktig på lang sikt, med potensielt reduserte vedlikeholdskostnader og bedre energieffektivitet.

Vi har mottatt tre tilbud:

H-fasade: 3.974.409 kr
- Sum vinduer, balkongdører, rigg, drift, deponering og arbeid.
- Forventet levetid: minimum 50 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Garanti:
- Referanser: Tre borettslag

Græsdal Glass: 2.808.346 kr
- Sum vinduer, balkongdører, arbeid, montering, rigg, administrasjon, deponering
- Forventet levetid: 60 år (30år sopp og råte)
- Garanti: 5 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Referanser: henviser til flere referanser

Straumsheim glass og fasader: 3.103.815 kr
- Sum vinduer, balkongdører, montering, og 1-sidig fuget
- Forventet levetid: 50 år
- Garanti: 3 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Referanser: Torghallen

Forventet oppstart av arbeidet vil være høsten 2025, samtidig som lånet til Husbanken utløper.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ta opp lån til rehabilitering av vinduer, balkongdører og vinduer i fellesareal. På inntil Kr 4.200.000 med panterett foran borettsforskuddet.

Sak 10

Lås på bossrommet

Forslag fremmet av:
Sophie Thorel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, jeg og flere har lenge ønsket oss lås på bossrommet, på grunn av flere tyverier det siste året, og forsøk på tyveri. Vi trenger virkelig en lås der, for de av oss som ikke har mulighet å largre sykkel i egen bod om sommeren for å ta den opp og ned trappene hver dag. Vi må kunne lagre sykler i fellesboden uten at de skal bli stjelt. Hvordan kan dette eventuelt ordnes?

Forslag til vedtak

Forslag: Kan vi få opp en slik dørlås som bytter ut hele håndtaket, og låser seg automatisk når vi lukker døren?

Sak 11

Endring av vedtekt

Forslag fremmet av:
Ellinor Sæterbø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

pkt 8. 1 Dagens tekst;

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre

medlemmer med 2 varamedlemmer.

Begrunnelse for endring: Ønsker ikke at ikke boende medlem er i styret.

Eks. Advokater eller andre som tar på seg verv

Forslag til vedtak

Tilføyelse pkt8.1; Styret skal bestå av boende andelseiere

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter i løpet av det siste året.

Rapporten er utarbeidet av styret, som består av:

Styreleder: Anita Giske
Styremedlem: Amina Merzic
Styremedlem: Ole Ness

2. Styrets arbeid

- **Administrasjon:**

Styret har gjennomført syv styremøter. I tillegg kommer uformelle styresaker.

- **Kommunikasjon:**

Styret har aktivt brukt VIBBO og oppslagstavle. Beboere som ikke er registrert på VIBBO har fått tilsendt informasjon per post.

- **Vedlikeholdsarbeid:**

Det er planlagt dugnad våren 2025. Det vil være mulig å plukke oppgaver før og etter dugnadsøkten. Informasjon om planlagt dugnad vil sendt på VIBBO og som oppslag på oppslagstavlen.

Vedlikehold av takrennene på Fjellgata 80 og Borgundvegen 83.

Det er utført kontroll på fellesareal for å sikre at mus og rotter ikke kommer seg inn.

Lås på ytterdøren til Fjellgata 80c og Borgundvegen 83c. H-fasader vil komme og stramme dørene.

Fortløpende forfallende vedlikeholdsarbeid på bygningene og fellesareal.

- **Leverandører og tjenestetilbud:**

Ny tildeling på miljøkonto 6 606kr.

Inngått fastrente på 4,28% over tre år med Sparebanken Møre på lån 3905 78 13958.

Fastrenteavtalen i Husbanken gikk ut i februar. Ny flytende rente 1,67%

Økte felleskostnadene fra 3800kr til 4000kr fra 01. januar 2025.

Det er hentet inn tilbud på nye vinduer og dører.

- **Spesielle uforutsette hendelser:**

Tyveri fra fellesareal. Saken er politianmeldt av beboer.

I juni 2024 ble det gjennomført en skadedyrkontroll av NHF etter at rotter hadde blitt observert i ei leilighet. Undersøkelsen viste ingen avvik på bygget, og det ble ikke funnet klare tegn på hvordan rottene kunne ha kommet seg inn. Alt rundt leiligheten og bygget var tett. Beboeren fikk beskjed om nødvendige tiltak for å utbedre feil og redusere risikoen for flere skadedyr. Siden den gang har det ikke blitt observert flere rotter, noe som sist ble bekreftet i mars 2025.

- **Beboeraktiviteter:**

Dugnad 2024 var utført 07. mai. Godt oppmøte.

3. Økonomisk oversikt

- **Kommentarer til årsregnskapet:**

Borettslaget har sunn og god økonomi. Ingen vesentlige avvik fra budsjett 2024.

4. Framtidsplaner

Styret ønsker å investere i nye vinduer og dører i alle boenheter. Dette vil kunne gi en vesentlig økning i gjeldsbelastningen til borettslaget. Styret vil aktivt jobbe med gode økonomiske løsninger for å ivareta borettslagets økonomiske interesser.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øfstisvingen AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Øfstisvingen 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: PL2AG-AYYFM-UA65V-ZTYFK-6LK2U-KBDMT

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PL2AG-AYYFM-UA65V-ZTYFK-6LK2U-KBDMT

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-13 21:43:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PL2AG-AYYFM-UA65V-ZTYFK-6LK2U-KBDMT

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.

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

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.		**1 191 676**	**1 343 821**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		301 278	238 296
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 118	2 706
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-24 354
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-373 340	-368 067
Innsk. øremerk. bankkto		-282	-726
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-64 226**	**-152 145**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 127 450**	**1 191 676**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 214 455	1 272 050
Kortsiktig gjeld	-87 005	-80 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 127 450**	**1 191 676**

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 696	1 410 696	1 414 000	1 488 740
Andre inntekter	3	13 845	48 907	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 424 541**	**1 459 603**	**1 420 000**	**1 494 740**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-8 118	-2 706	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 885	-9 325	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 515	-72 765	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-474	0	-4 000	-4 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-124 739	-360 631	-358 000	-100 000
Forsikringer		-110 029	-87 621	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-421 069	-330 918	-364 000	-469 000
Energi/fyring		-49 077	-29 769	-20 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 144	-140 168	-150 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-49 238	-55 217	-37 560	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 079 358**	**-1 175 190**	**-1 211 630**	**-1 099 500**
DRIFTSRESULTAT		**345 183**	**284 413**	**208 370**	**395 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 169	40 249	45 000	45 000
Finanskostnader	12	-95 074	-86 366	-80 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-43 905**	**-46 117**	**-35 000**	**-84 000**
ÅRSRESULTAT		**301 278**	**238 296**	**173 370**	**311 240**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		301 278	238 296		

BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL
ORG.NR. 955 361 067, KUNDENR. 6495

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 465 740	1 465 740
Tomt		34 500	34 500
Andre varige driftsmidler	14	13 530	21 648
Miljøbankkonto, øremerket		14 262	7 374
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 528 032**	**1 529 262**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		169 307	227 159
Sparekonto OBOS-banken		172 751	215 973
Sparekonto OBOS-banken II		872 397	828 918
SUM OMLØPSMIDLER		**1 214 455**	**1 272 050**
SUM EIENDELER		**2 742 487**	**2 801 311**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Udekket tap	15	-798 644	-1 099 922
SUM EGENKAPITAL		**-795 544**	**-1 096 822**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 156 038	3 529 378
Borettsinnskudd	17	281 900	281 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	13 088	6 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 451 026**	**3 817 760**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 755	4 678
Påløpte renter		21 895	13 778
Påløpte avdrag		59 356	61 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 005**	**80 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 742 487**	**2 801 311**
Pantstillelse	19	9 481 900	9 481 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.03.2025
Styret i Borettslaget Øfstisvingen AL

Anita Renate Giske Amina Merzic Ole Merakerås Nesset

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 290 408
Kabel-TV	120 288
Parkering	1 800
Strøm	1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 413 896**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 800
Strøm	-1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 410 696**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	5 040
Lading	8 805
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 845**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 885.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-474
SUM KONSULENTHONORAR	**-474**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Brødrene Midthaug AS	-107 203
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-107 203**
Drift/vedlikehold bygninger	-13 237
Drift/vedlikehold VVS	-1 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 832
Kostnader dugnader	-549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-124 739**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-93 842
Vann- og avløpsavgift	-225 050
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-96 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-421 069**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 821
Driftsmateriell	-3 415
Lyspærer og sikringer	-1 364
Vaktmestertjenester	-31 730
Andre fremmede tjenester	-451
Trykksaker	-513
Andre kontorkostnader	-294
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-49 238**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 539
SUM FINANSINNTEKTER	**51 169**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 012
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-89 062
SUM FINANSKOSTNADER	**-95 074**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	1 273 900
Porttelefon fra 2009	191 840
SUM BYGNINGER	**1 465 740**

Tomten ble kjøpt i 1954 for 34 500
Gnr.133/bnr.70 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser elbil		
Tilgang 2023	24 354	
Avskrevet tidligere	-2 706	
Avskrevet i år	-8 118	
		13 530
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 530**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 118**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2025.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 762 782	
Nedbetalt i år	236 850	
		-200 368

Sparebanken Møre
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2027.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,28 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-4 486 000	
Nedbetalt tidligere	1 393 840	
Nedbetalt i år	136 490	
		-2 955 670
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 156 038**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-281 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-281 900**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-13 088
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-13 088**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	281 900
Pantelån	3 156 038
Påløpte avdrag	59 356
TOTALT	**3 497 294**

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

Bygninger	1 465 740
Tomt	34 500
TOTALT	**1 500 240**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 6495 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ØFSTISVINGEN AL

Organisasjonsnummer: 955361067
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Lokalene til Blindeforbundet i Borgundvegen 83.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder blir valgt som møteleder, og dette ble vedtatt og godkjent uten merknad.

> **Forslag til vedtak:**
> Anita Giske
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 15 stemmer + 2 fullmakter ble registrert.

Styrets innstilling
Det er en stemme per boenhet. 15+ 2 stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Kamilla Sæther foreslått og vedtatt. Som protokollvitne ble Ellinor Sæterbø foreslått og vedtatt. Begge godkjent av alle i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kamilla Sæther foreslått og vedtatt. Som protokollvitne ble Ellinor Sæterbø foreslått og vedtatt. Begge godkjent av alle i borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes og er vedtatt uten videre merknad.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

- Hatt 7 styremøter og løpende dialog i styret. De har brukt stort sett Vibbo og oppslagstavle for å kommunisere med borettslaget. Om noen ikke har Vibbo, kan styret hjelpe med det. De vil også sende ut informasjon via post, til de som ønsker.

- Vedlikeholdsarbeid blir holdt i mai, gjerne før 17. mai.

- Vedlikehold av takrenner skal vi også ha. det blir i morgen, 29. april.

- Har også blitt kontroll av skadedyrkontrollen. Byggene våre er tett.

- 83b har også blitt skiftet lås på ytterdøren.

- 6606,- på miljøkontoen fra OBOS. Styret ønsker å bruke dette til å bytte vindu.

- Felleskostnadene gikk fra 3800 kr til 4000 kr 1. januar 2025.

- Styret foreslår å bytte ut dører og vindu i hele borettslaget.

Innvendinger til økonomien fra beboere:

- Flaggstang. Er den fjernet? Beboere sier at de ikke er informert om at flaggstanga er fjernet. Anita forklarer at i romjula ble flagget heist i stiv kuling. Flaggstanga falt ned og flaggstanga ble da fjerna fordi den var ødelagt. Amina kommenterer: 25. desember la hun inn på Vibbo at den var ødelagt. Diskusjon fortsetter under diverse.

-Varmekabler. Beboer lurer på om vi skal bytte ut de ettersom at de holder på å ryke. Styret sier at de ikke har tenkt å fornye den.

-Bossrommet: Beboer tar opp at tre sykler har blitt stjelt. Kan ikke vi bruke garasjen i kjelleren som dartrommet bruker?

-Beboer stiller et spørsmål: Strømutgifter har økt 20 000. Er det fordi strømprisene har økt? Styre svarer: Elektrikere har vært her for å finne ut av det. Linja har vært her. Vi bruker mer strøm i Borgundvegen enn i Fjellgata (noe som ikke er logisk ettersom at det vaskes mer klær i Fjellgata og vi lader biler der). Elektrikere finner ikke ut hvorfor dette skjer. Det er ingen logikk. Per dags dato er strømregningen tilbake til slik den skal være.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling
Ingen endringer i styre honnorar fra tidligere år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret stiller til gjenvalg for 1 år for å sluttføre påbegynt prosjekt om vinduer og balkongdører dersom dette blir vedtatt. Styret stiller til gjenvalg kun i sin helhet.

Kommentar til styrets innstilling under valg.

Ole Nesset kunne etter utsendt innkalling ikke likevel stille til valg. Det ble derfor valgt inn nytt styremedlem for 2 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Giske

Følgende stilte til valg:
Anita Giske

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Amina Merzic
Ellinor Sæterbø

Følgende stilte til valg:
Amina Merzic
Ellinor Sæterbø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eva Olin Eschen

Nils Magne Strand

Følgende stilte til valg:
Eva Olin Eschen
Nils Magne Strand

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Giske

Følgende stilte til valg:
Anita Giske

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Amina Merzic

Følgende stilte til valg:
Amina Merzic

9. Rehabilitering av vinduer og balkongdører

I forbindelse med årsmøtet 2024 innhentet styret dokumentasjon fra samtlige leiligheter angående tilstanden på balkongdører og vinduer. En samlet vurdering viser at disse bygningsdelene er i dårlig forfatning.

Med bakgrunn i dør- og vinduenes alder, som nå er over 25 år, anbefales det at borettslaget vurderer en samlet utskifting. En slik løsning vil ikke bare sikre enhetlig kvalitet og utseende, men også være økonomisk fordelaktig på lang sikt, med potensielt reduserte vedlikeholdskostnader og bedre energieffektivitet.

Vi har mottatt tre tilbud:

H-fasade: 3.974.409 kr
- Sum vinduer, balkongdører, rigg, drift, deponering og arbeid.
- Forventet levetid: minimum 50 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Garanti:
- Referanser: Tre borettslag

Græsdal Glass: 2.808.346 kr
- Sum vinduer, balkongdører, arbeid, montering, rigg, administrasjon, deponering
- Forventet levetid: 60 år (30år sopp og råte)
- Garanti: 5 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Referanser: henviser til flere referanser

Straumsheim glass og fasader: 3.103.815 kr
- Sum vinduer, balkongdører, montering, og 1-sidig fuget
- Forventet levetid: 50 år

- Garanti: 3 år
- Vedlikehold: kun olje og vask - hvert år
- Referanser: Torghallen

Forventet oppstart av arbeidet vil være høsten 2025, samtidig som lånet til Husbanken utløper.

Styrets innstilling
I forbindelse med årsmøte i fjor hentet vi inn en spørreundersøkelse ang. altandører og vindu på alle leilighetene. Blandet tilbakemeldinger. Noe har større problem, og noen ingen problem. Etter å ha gått gjennom leilighetene er det flere som har problem enn ikke problem. Styret har vært i dialog med H-fasade ang. lønnsomhet i å bytte ut litt her og der/ lappe på. Det lønner seg å bytte ut alt.

Styret har fått tre tilbud.

H-fasade- 3,9. det blir noen små forandringer på vaskerommet, ett i stedet for tre. Flere billige løsninger.

Græsdal Glass - 2,8. Bedre tilbud enn de to andre. Skal ikke være noe dårligere produkt enn det Straumsheim glass og fasader og H-fasade har.

Straumsheim glass og fasader - 3,1.

Alle har en garanti mellom 3-5 år.

Innspill fra beboere:

-Skal alle vindu bli byttet? Styret: De kommer å tar ut vindu og skifter karmer osv. Men vi må belage oss på litt flekker rundt vinduet i ettertid.

-Ei som ikke har noe problem med fukt overhodet. Hun syns det skal være så store problem. Styret: Du var den eneste som sa at alt var i orden. Beboeren vil ikke bytte ut eget vindu.

-Hvilken farge? Styret: Hvit.

-Dårlig isolasjon. Kommer det til å bli bedre nå? Styret: De går etter dagens standard, så det skal bli bra.

-Det bør komme innkalling til nytt møtet hvor vi kan prate om dette. Styret: Ja, det er ikke nok med møtet i dag for å vedta det.

Lån

Styret får fullmakt til å ta opp lån til rehabilitering av vinduer, balkongdører og vinduer i fellesareal. På inntil 4,2 med panterett foran borettsforskuddet.

Hvis vi sier lån på 2, 9 blir det 100 000 i økt fellesgjeld per enhet.

Styret har vært i en samtale med OBOS ang. beste løsning for borettslaget. Er det mulig at vi den ene måneden har en stor sum i felleskostnader, slik at vi slipper at felleskostnadene vil øke mye hver måneden? Dette er et forslag som har blitt luftet med OBOS for å vite om det er mulig. Styret vil komme tilbake til hvordan det vil gjøres reint økonomisk når dette er helt klart.

Sak godkjent med stemmer 14 Ja

3 stemte nei.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å ta opp lån til rehabilitering av vinduer, balkongdører og vinduer i fellesareal. På inntil Kr 4.200.000 med panterett foran borettsforskuddet.

✓ **Vedtatt.**

10. Lås på bossrommet

Fremmet av: Sophie Thorel

Hei, jeg og flere har lenge ønsket oss lås på bossrommet, på grunn av flere tyverier det siste året, og forsøk på tyveri. Vi trenger virkelig en lås der, for de av oss som ikke har mulighet å largre sykkel i egen bod om sommeren for å ta den opp og ned trappene hver dag. Vi må kunne lagre sykler i fellesboden uten at de skal bli stjelt. Hvordan kan dette eventuelt ordnes?

✗ **Ikke vedtatt. Begge vedtakene er godkjent, den beste løsningen vil bli valgt etter videre undersøkelser av styret.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag: Kan vi få opp en slik dørlås som bytter ut hele håndtaket, og låser seg automatisk når vi lukker døren?

Forslag til vedtak 2:
Bruke garasjen i kjelleren i Borgundvegen som sykkelrom, om det er mulig (styret sjekker opp).

11. Endring av vedtekt

Fremmet av: Ellinor Sæterbø

pkt 8. 1 Dagens tekst;

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre

medlemmer med 2 varamedlemmer.

Begrunnelse for endring: Ønsker ikke at ikke boende medlem er i styret.

Eks. Advokater eller andre som tar på seg verv

Forslag til vedtak:
Tilføyelse pkt8.1; Styret skal bestå av boende andelseiere

✓ **Vedtatt.**

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 83A 6007 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

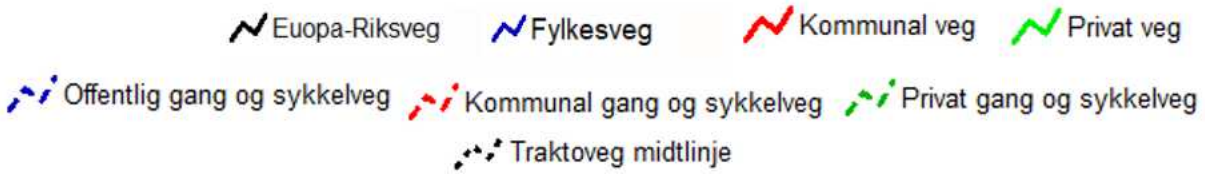
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 83A 6007 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

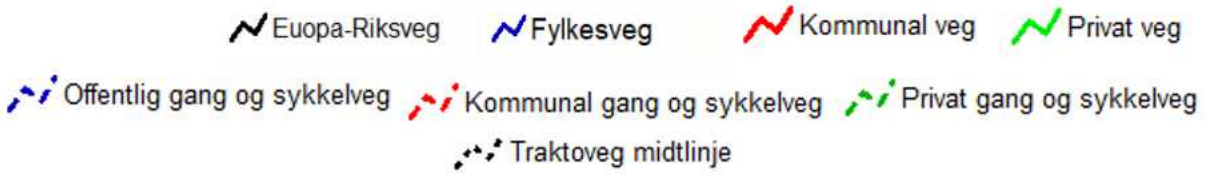
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Takkant	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Regulert støyskjerm	RpGrense	RpFormålgrense
Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Park	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Bolig/Forretning	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

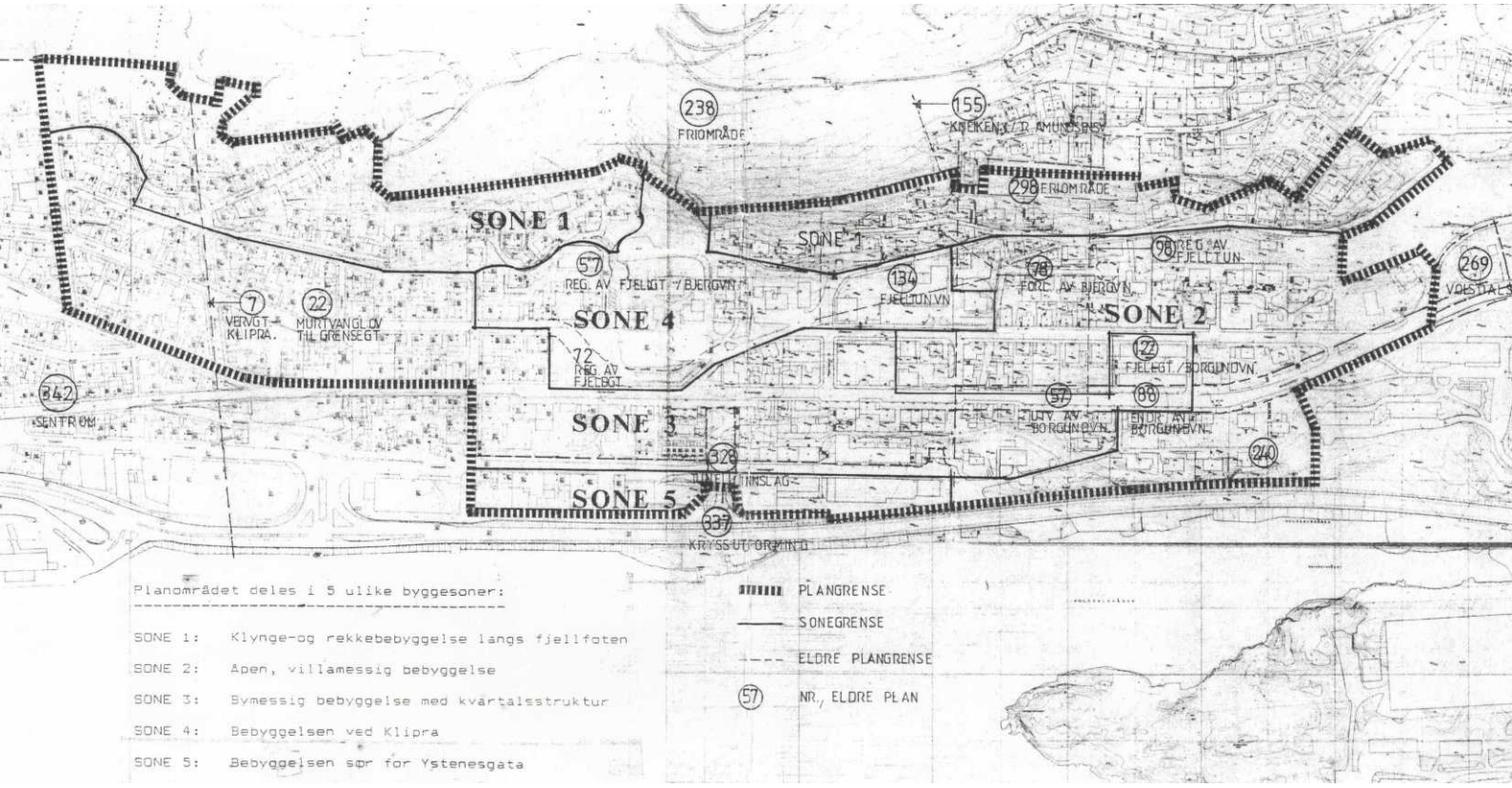
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sektor for teknisk service
Plan- og bygningsavdeling, 02.10.1990
Korrigert 01.08.91



Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Åpen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE

SONEGRENSE

ELDRE PLANGRENSE

(57) NR., ELDRE PLAN

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

	SIDE:
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:	4
HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN:	4
FELLESBESTEMMELSER:	5
§ 1: GENERELT:	5
§ 2: BEBYGGELSEN:	6
2.1: Bebyggelsessoner:	6
2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen:	7
2.3: Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:	8
SONE 1:	8
2.3.11: Beskrivelse	
2.3.12: Målsetting	
2.3.13: Formingsbestemmelser	
SONE 2:	9
2.3.21: Beskrivelse	
2.3.22: Målsetting	
2.3.23: Formingsbestemmelser	
SONE 3:	10
2.3.31: Beskrivelse	
2.3.32: Målsetting	
2.3.33: Formingsbestemmelser	
SONE 4:	11
2.3.41: Beskrivelse	
2.3.42: Målsetting	
2.3.43: Formingsbestemmelser	
SONE 5:	12
2.3.51: Beskrivelse	
2.3.52: Målsetting	
2.3.53: Formingsbestemmelser	
§ 3: PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.:	13
§ 4: VEGETASJON, M.V.:	14
§ 5: STØY, M.V.:	14

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER: 15

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER 15

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/ FORRETNINGER/KONTOR 16

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI 16

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL 17

§ 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL OG BOLIGER 17

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL 17

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER: 17

§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKELVEGER: 17

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER: 17

§ 14: PARK OG LEKEOMRÅDER: 18

BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER: 18

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE: 18

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG: 19

BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER: 19

§ 17: AREALER FOR LEK, REKREASJON, UTEPLASSER OG PARKERING: 19

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

1.3 Trafikkmiljøet:

Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbar-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.

1.4 Bebyggelsen:

Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utformirg og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.

HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

2.1 Arealbruk:

Nåværende arealbruk i planområdet skal i hovedtrekk beholdes. Utnyttelsesgraden kan økes gjennom fortetting og nybygging.

2.2 Bomiljøet:

Det skal gjennom planen legges til rette for bedring av boligtilbud og bomiljø for alle i området.

2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i boliggatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.

2.4 Bebyggelsen:

Byplan- og bygningsmessig karakter i området med hensyn til gatestruktur og bygningers form og volum, skal i hovedtrekk bevares.

Bygninger som gjennom senere bygningsmessige tiltak avviker fra opprinnelig karakter, og senere oppførte bygninger som har fått en karakter som sterkt avviker fra omkringliggende bebyggelse, skal, når framtidige bygningsmessige tiltak er aktuelle, tilpasses bygningens opprinnelige karakter eller karakteren til den omkringliggende bebyggelsen i planområdet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder for	
- boliger	B
- boliger/forretninger/kontorer	BF
- service/industri	SI
- almennyttige formål	A
- almennyttige og off. formål	AO
- almennyttige formål og boliger	AB (SP AB - innenfor spesial-omr. bevaring)
- almennyttige og off. formål og boliger	AOB
Trafikkområder for	
- gater, plasser, fortau, o.l.	

Fellesarealer for	
- felles utearealer, trafikkarealer - parkering	FA
Friområder for	
- kvartalslekeplasser, park, ballfelt	F
Spesialområder for	
- bevaring av kulturhistorisk verdifulle bygninger	SP B SP AB SP AO
- kommunaltekniske anlegg	SP

1.3 Rettsvirkning.

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med disse bestemmelsene.

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

Til denne reguleringsplanen skal det utarbeides vedlegg som ved illustrasjoner og beskrivelse gir

a) nærmere forklaring til bestemmelsene
b) gir eksempel på praktisk bruk av planen med bestemmelser.

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene , evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.

2.23 Generelle krav til framtidige byggesaker.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en form, farge, materialbruk og dimensjon i tråd med intensjonene i formingsbestemmelsene for de enkelte byggesoner i planområdet.

Bygninger som gjennom senere moderniseringer stil- og formmessig har blitt endret skal ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, skal i fasaden så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig stil og byggeskikk.

Bygninger oppført i senere tid som i form, volum og byggeskikk avviker sterkt fra omkringliggende bebyggelse, skal i fasaden ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, så vidt mulig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

Formålet med bestemmelser for volum, form og materialbruk for de enkelte soner for bebyggelse er å legge til rette for utbedring, fornying og utfylling av nåværende bebyggelse og helhetsmiljø. Formingsbestemmelsene gjelder alle bygearbeider etter Plan- og bygningslovens § 93. Formålet med bestemmelsene er videre å gi bygningsplanleggere og byggherrer et best mulig grunnlag ved bygningsmessige tiltak. Formålet er dessuten å gi byggesaksbehandlere og bygningsråd et best mulig grunnlag til å vurdere framtidige byggesaker.

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innenfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettledende bestemmelser om volum og form.

2.3.13. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 0,9 meter i horisontal utstrekning.

Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest. Kfr. vedlegg (formingsbestemmelsene) side 103.

Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 27^0 og 40^0.

Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

Området består i hovesak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22: Målsetning:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.

2.3.23: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA over 20 %, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak untatt pulttak. Takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartals-strukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.

Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettledende formingsbestemmelser for sone 3.

2.3.33: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims- og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate.

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

Fasadelengder og åpninger i fasåderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmelsesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata.
På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,9 x 0,9 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.

Innen BF 11, skal det ved videre utbygging av kvartalet avsettes areal til gangvegforbindelse nord/sør mellom Borgundvegen og Ystenesgt. Gangvegen skal medtas i bebyggelsesplanen for området ved byggeanmeldelse.

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme"bybebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjørgvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og turnhallen og "pikehjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Hoveddimensjon:

Maks. gesimshøyde:	12,0 meter.
Maks. byggehøyde:	16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etajse:	15,0 meter

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.

Hovedvolum:
Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse.
Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.

Takform:
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjørgvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:
Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:
Skifer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

Bebyggelsen har hovedkonstruksjon hovedsaklig i mur eller betong. Volumene er gjennomgående større enn i de andre byggesonene. Bebyggelsen er industripreget og gir et visuelt kaotisk uttrykk gjennom ulike fasadeflater, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjermer mot sol og utsikt for boligenhetene på nordsida av Ystenesgata.

2.3.52: Målsetning:

Gjennom reguleringsbestemmelser og rettleder for utforming og materialbruk legge til rette for at bebyggelsen sett fra innfartsvegen og fra boligene på nordsida av Ystenesgata får et mere enhetlig og harmonisk visuelt uttrykk.

Dessuten legge til rette for at bebyggelsen utformes slik at den gir boligbebyggelsen på nordsida av Ystenesgata bedre sol- og utsiktsforhold.

Bestemmelsene settes i kraft ved større samlede bygningsmessige tiltak som definert i fellesbestemmelser pkt. 2.21.

2.3.53: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Maks. gesimshøyde mot Ystenesgata: 12,0 meter.
Maks. totalhøyde målt fra Ystenesgata: 14,0 meter.

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder ut fra rimelig ivaretagelse av nabo- og gjenboeres eksisterende lys- og utsiktsforhold.

Fasadeoppdeling, vindusplassering, takform, materialbruk skal utføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

Takformer og tekking:
Valgfri når utbyggingen baseres på godkjent bebyggelsesplan.

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnytelsesgrad, o.l.:

Utnyttelsesgrad definert som prosentvis bebygd arel i forhold til netto tomteareal "BYA" blir kun angitt på planen i sone 1 og sone 2.

For de andre sonene vil bestemmelser om byggehøyder + byggegrense i første rekke sette ramme for byggenes dimensjoner.

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

På egen tomt eller på tilstøtende tomter skal det avsettes plass og tilfredsstillende forhold for atkomst, parkering og varetransport, i h.h.t. Ålesund kommunes vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

Bygningsrådet kan, ut fra hensyn til gaters og veiers bredde, stigning eller andre trafikktekniske egenskaper, forby at det etableres parkeringsplasser over bakkenivå på tomta.

3.2. Parkeringsanlegg:

Bygningsrådet kan, ut i fra vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse eller andre forhold, samtykke i at det i stedet for anlegg av parkeringsplasser på egen tomt, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til Ålesund Parkering A/S for bygging av felles parkeringsanlegg, i samsvar med § 69 nr. 4 i Plan- og bygningsloven. Kommunestyret fastsetter satsene for dette.

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og terrengmessig behandling og bør beplantes så fremt dette ikke er i konflikt med trafikktekniske forhold. (Kfr. pkt. 3).

4.2. Eksisterende vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart. Trær skal vises på byggemelding, ved fasadeoppriss eller foto og så nøyaktig som mulig angis på situasjonesplan. Eksisterende trær langs begge sider av Borgundvegen, i Klipragata og i krysset Fjellgata/Fjelltunveien, skal bevares.

4.3. Frisiktssoner:

Innenfor regulerte frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5: STØY, M.V.:

5.1. Virksomhet med støy-, støv-, brann- eller eksplosjonsfare:

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for beboere eller virksomheter i området som følge av støy, støv, lukt, brann eller eksplosjonsfare.

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

Bygningsrådet kan forby virksomheter som vil skape trafikk som er til ulempe for andre virksomheter og formål i området.

5.3.

I byggeområder som ligger innenfor støysonene til hovedvegene vist i støykartene nr. 1 og 2 datert Ålesund kommune, plan- og bygningsavd. 19.07.1991 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 84, § 86 a og § 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før bebyggelsen har fått en tilfredstillende støyskjerming i samsvar med gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet.

5.4.

For de støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol gjelder følgende:

De tomter som grenser til slike skjermer, kan tillates bebygd, men gis ikke brukstillatelse, før den aktuelle del av støyskjermen er oppført. Med aktuell del menes slik del av skjermen som trengs for å skjerme boligen. Støyskjermens høyde er vist på reguleringskartet.

5.5.

Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredstillende.

5.6.

Ved nybygg og hovedombygginger i områder som er særlig utsatt for støy, kan bygningsrådet stille krav til isolasjon av bygningens ytterflater, jfr. byggeforskriftenes kap. 53.22 og 53.8.

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

HBR kan kreve at det ved større boligutbygginger i bestående eller ubebygde områder blir variasjon i boligstørrelsene som grunnlag for variert aldersammensetning i befolkningen, og som grunnlag for flere familieleiligheter i området.

6.2. Lek og rekreasjon:

På den enkelte tomt eller på arealer felles for flere tomter, skal det i bebyggelsesplaner avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 som regningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen dersom det i rimelig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

7.1: Hovedformålet:

Bebyggelsen i området kan brukes til boliger, forretninger, kontor og/eller andre virksomheter.

Bolig er det primære bruksformålet og de andre virksomhetene skal plasseres slik i bygget at de ikke er til ulempe for boligfunksjonen.

Skillet og arealforholdet mellom boligfunksjonen og andre funksjoner kan være fleksibelt.

I bebyggelse som har utgang til gate mot nord, skal 2. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig. I bebyggelse som har utgang til gate mot sør skal 3. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene der det etter bygningsrådets skjønn er utilfredsstillende trafikk, støy og/eller lysforhold for boligfunksjonen, eller hvor særlige forhold ellers tilsier et annet bruksformål enn bolig.

7.3: Bruksendring:

Innenfor rammene i pkt. 1 og 2, tillates bruksendring fra bolig til forretning/kontor eller omvendt.

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

8.1: Hovedformålet:

Områdene skal primært brukes til bygninger for håndverksvirksomhet, service og detaljhandel med nødvendige lagerarealer og kontorer for ulike typer tjenesteyting.

Bygningsrådet kan avgjøre om virksomheten er forenlig med boligfunksjonen i samme eller nærliggende områder og kan nekte etablering av visse typer virksomheter utifra vurdering av støy, støv, trafikkbelastning m.v., som disse virksomhetene kan skape.

8.2: Boligfunksjon:

Bygningsrådet kan avgjøre om det er forsvarlig å tillate boligenheter i 2. etasje og over i disse områdene. Ved hovedombygging, sanering eller oppattbygging etter brann, skal det i så fall sørges for at boligenhetene får tilfredsstillende lys, luft, rom og utsiktsforhold.

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:

9.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almennyttige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

11.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almennyttige og offentlige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

Grensene og arealforholdet mellom almennyttige og offentlige formål er å betrakte som fleksibelt.

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, ALMENNYTTIGE- OG OFFENTLIGE FORMÅL:

12.1. Hovedformålet:

I området tillates oppført bygg for boliger, almennyttige- og offentlige formål slik det er angitt på plankartet. Boligene med felles boligfunksjoner skal utgjøre minst 50 % av bruksarealet i området.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKERVEGER:

13.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser og andre trafikkinnretninger slik det framgår av plankartet.

I Borgundvegen og Fjelltunvegen tillates det ikke anlagt direkte avkjørsler utover de som framgår av reguleringsplanen.

§ 14: FRIOMRÅDER:

14.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til off. friområder, parkområder og til utendørs rekreasjon og lek. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates.

Områdene skal i hovedsak brukes til formålet som er påført plankartet.

Der området på kartet ikke er påført spesifikk bruk, skal området forbli innslag av naturterreng i nærheten av bebyggelsen. I disse områdene er kultivering eller bygging ikke tillatt.

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

Bygningsrådet kan kreve at planer for opparbeiding av parker og lekeplasser skal forelegges rådet for godkjenning.

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

Bestemmelsene i denne paragrafen kommer i tillegg til de andre bestemmelsene som gjelder i området.

15.2. Beskrivelse av områdene:

Spesialområdene innenfor reguleringsplanen gjelder enkeltbygninger, unntatt Fjellgata 41 - 43; "sjokoladebyen", som er et enhetlig bygningsanlegg.

Bygningene er arkitektonisk og antikvarisk verdifulle. De er både viktige dokument over eldre bygningskultur og viktige miljøinnslag i form av høy arkitektonisk kvalitet.

Enkelte av bygningene er malplasserte i dagens sammenheng og bør kunne flyttes til mere enhetlige bygningsmiljøer. Dette gjelder Fjellgata 2 og Ystenesgata 8. (Jfr. Høydal: "Bevaring av bydeler og gårdsanlegg". 1982).

15.3. Målsetning:

Målsetningen med bestemmelsene for spesialområdene er å bevare særpregede og kulturhistorisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer for ettertiden.

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

Utvendige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen skal utføres etter antikvariske retningslinjer:

- Utseende og preg skal generelt beholdes.
- Vinduenes form, inndeling, konstruksjon og materialbruk, hengsling, innsettingsmåte og utvendig omrammingsdetaljer skal bevares eller kopieres.

- Materialbruk og detaljer i utvendige overflater inklusive grunnmur, tak, piper og beslag skal beholdes eller kopieres.

- Etter hel eller delvis brannskade på bygningen i SP B2, bør bygningen gjenreises i opprinnelig stil. Ved gjenreising etter hel eller delvis brannskade eller annen totalødeleggelse på de andre bygningene, skal formingsbestemmelsene for byggesonen for øvrig gjelde.

Utvendige, tidstypiske, arkitekturhistoriske detaljer, som inngår i et homogent helhetsbilde, skal så lang som råd, bevares.

Planer om utvendige bygningsmessige tiltak knyttet til denne bebyggelsen, skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen konpetent antikvarisk myndighet til godkjenning.

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen.

BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

§ 17: OMRÅDER FOR UTEPLASSER, LEK, REKREASJON OG PARKERING:

17.1. Hovedformålet:

Arealene skal brukes til de formålene som er påført plankartet; uteplasser for boliger, lekeplasser for barn, frasettingsplasser for sykler og sportsutstyr og så langt arealet strekker til: parkeringsplasser for biler.

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

Opparbeiding av fellesarealer er mest aktuelt i forbindelse med større bygningsmessige tiltak i et område; tiltak som utløser krav om utarbeiding av bebyggelsesplan i samsvar med pkt. 2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen.

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved godkjenning av bebyggelsesplan påse at fellesarealene inneholder de spesifikke formålene som er påført plankartet og at disse er dimensjonert i samsvar med regler og dokumentert behov.

Sektor for teknisk service.

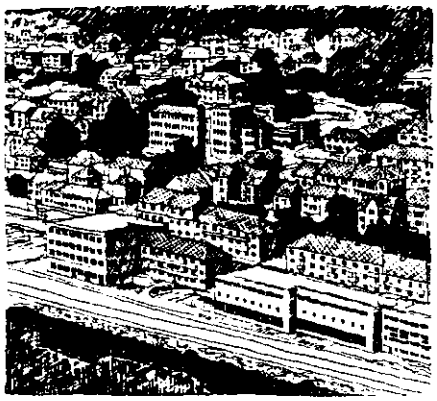
Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.

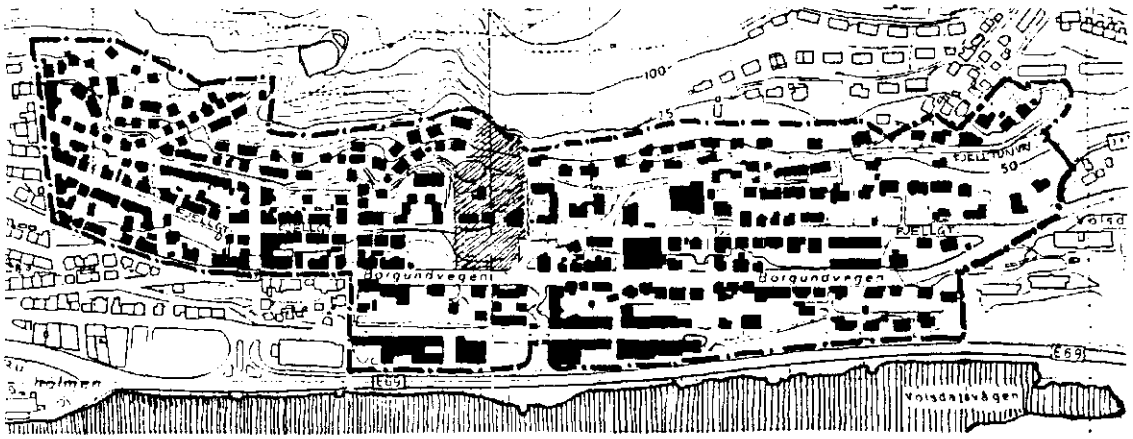
390

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

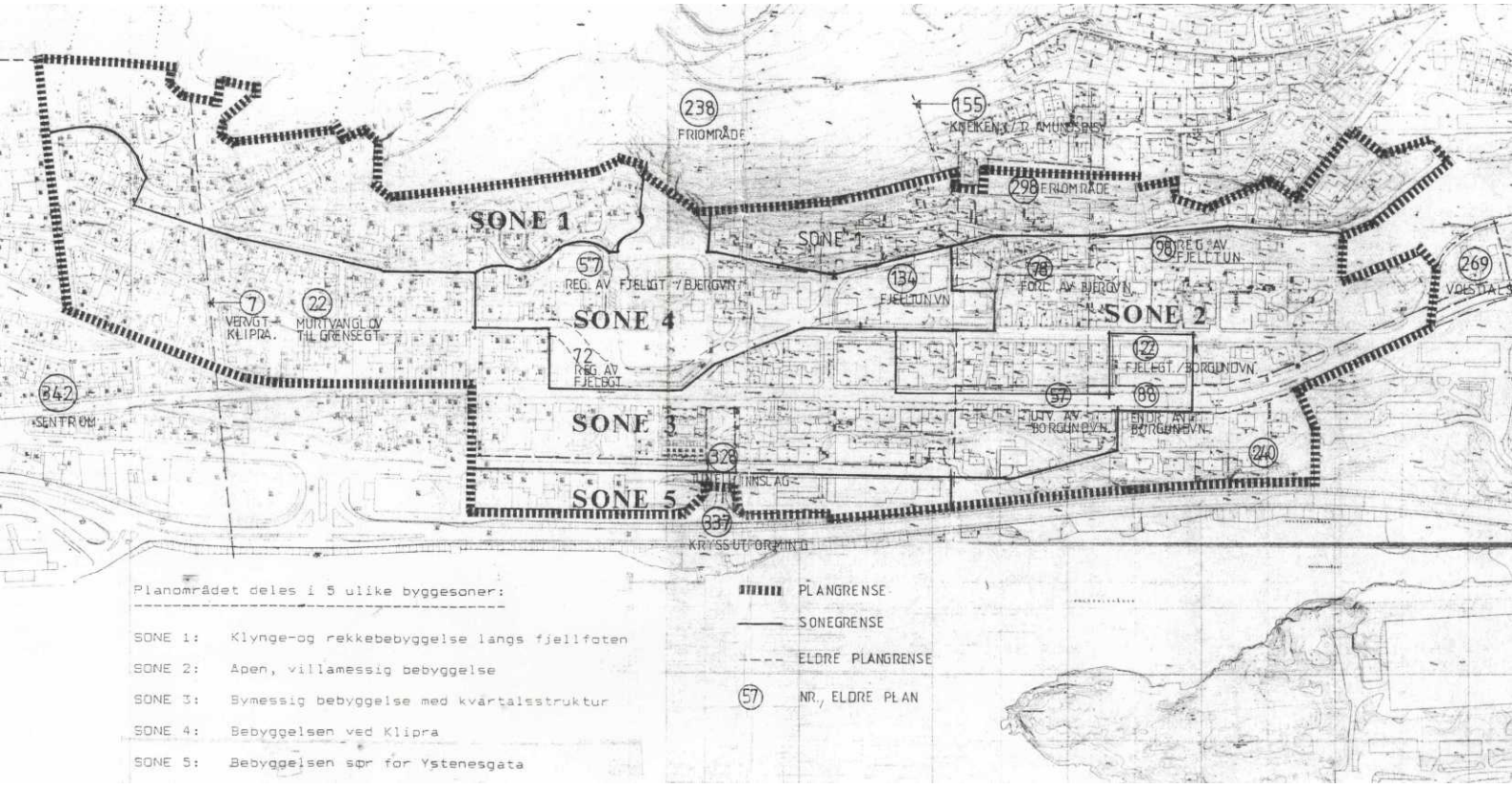
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE





Sektor for teknisk service
Plan og bygningsavdelingen 01.07.1991



Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Åpen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE

SONEGRENSE

ELDRE PLANGRENSE

(57) NR., ELDRE PLAN

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA
VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE

INNHOLD:

Beskrivelse av planområdet		side 001
§2	Bebyggelsen	003
2.1	Bebyggelsessoner	003
2.2	Fellesbestemmelser for bebyggelsen	005
SONE 1		
2.3	Beskrivelse	side 101
2.3.12	Målsetting	101
2.3.13	Formingsbestemmelser	102
SONE 2		
2.3.21	Beskrivelse	side 201
2.3.22	Målsetting	201
2.3.23	Formingsbestemmelser	201
SONE 3		
2.3.31	Beskrivelse	side 301
2.3.32	Målsetting	301
2.3.33	Formingsbestemmelser	302
SONE 4		
2.3.41	Beskrivelse	side 401
2.3.42	Målsetning	401
2.3.43	Formingsbestemmelser	401
	BAO 1. (Gamle sykehusomr.)	403

Sone 5, som omfatter bebyggelsen langs E-69, forutsettes mest naturlig å sees i sammenheng med bebyggelsen videre vestover innen Reguleringsplan for Ålesund sentrum.
Veilederdel for sone 5 blir derfor utarbeidet og ferdigstilt sammen med Byformingsplan for Ålesund sentrum. Denne forutsettes i flg. kontrakt ferdigstilt sist i Desmber 1991.

Reguleringsplanen

Summarisk oppstilling, areal, U-grad. side 601

FORMÅL MED VEDLEGGET.

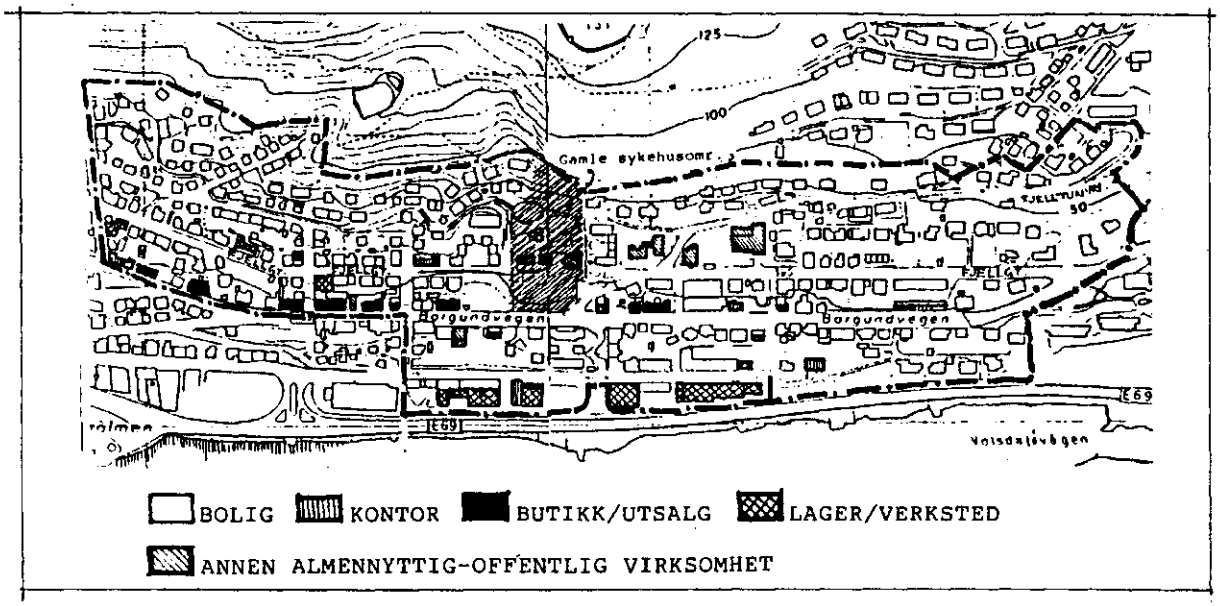
Vedlegget har som målsetting, gjennom illustrasjoner og beskrivelser, å gi nærmere forklaring til reguleringsbestemmelsene, samt å gi praktisk bruk av planen med bestemmelser for de enkelte byggesoner.

Veiledninger/anbefalinger, gitt som formingsbestemmelser i tillegg til reguleringsbestemmelsene, er ikke rettsbindende, men forutsetter å følge stadfestet plan som bilag.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

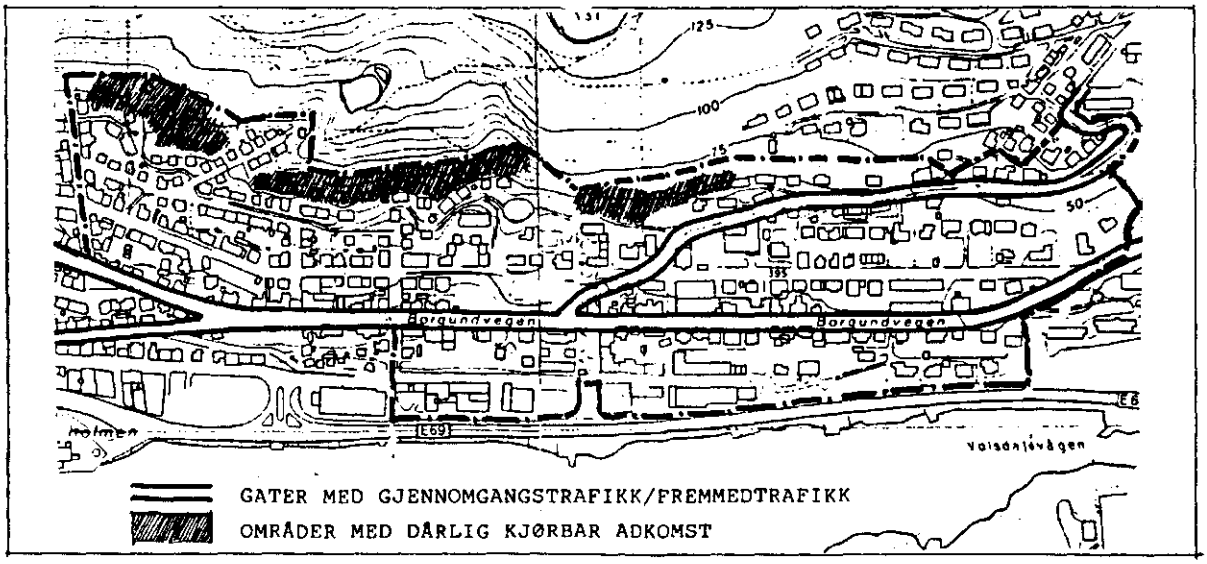


1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

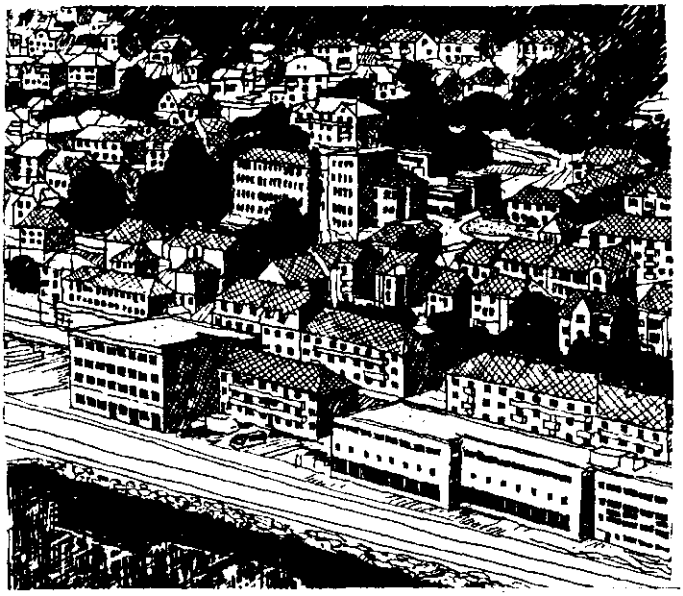
1.3 Trafikkmiljøet:

Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbar-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.



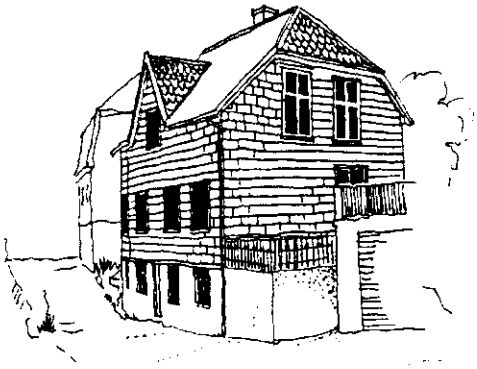
1.4 Bebyggelsen:

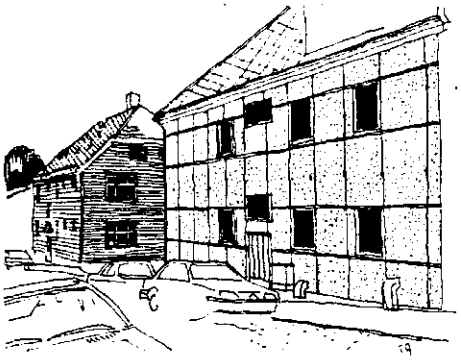
Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utforming og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.



Perspektiv Klipra 1980.

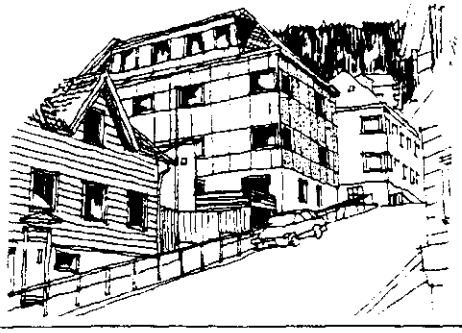
Området har en mangfoldig småhus-bebyggelse vest for klipra og mot fjellfoten.
I deler av Ystenesgata og mot inn-fartsvegen er bebyggelsen mer preg-løs og kaotisk.





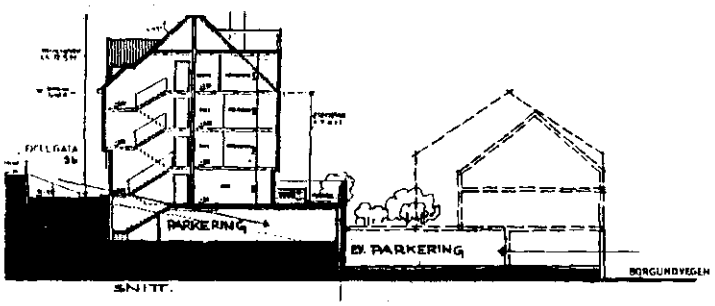
Eksempel på hus som er blitt modernisert i senere år.

Opprinnelige trehus i trehusmiljø.
Husene er i senere tid blitt platekledte, og vinduer er helt eller delvis utskiftet med sprosseløse vippevinduer.Gerikter og omramninger er blitt forenklet.
Huset til høgre har i tillegg blitt påført uproporsjonerte takkarnapp.
Forøvrig er takutstikk, hovedformer, ski-fertak m.m. beholdt.
Byggene bør kunne tilbakeføres til opp-rinnelig stil og materialbruk.



2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i boliggatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.



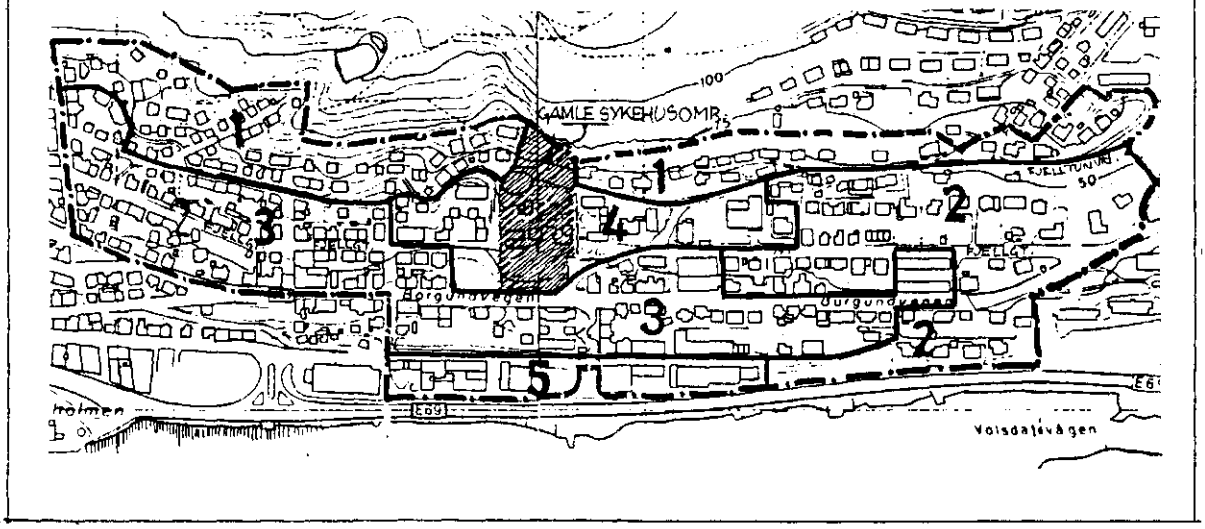
§ 2: BEBYGGELSEN

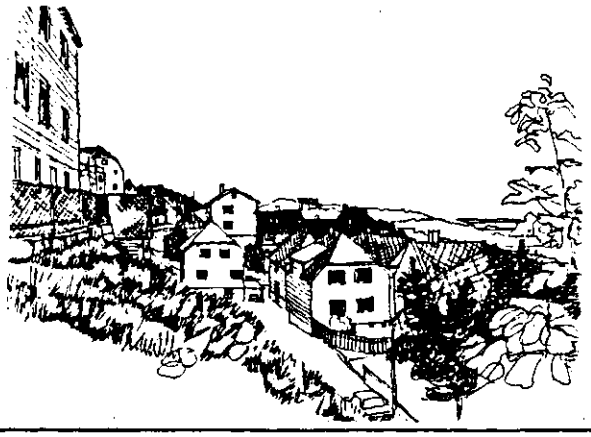
2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

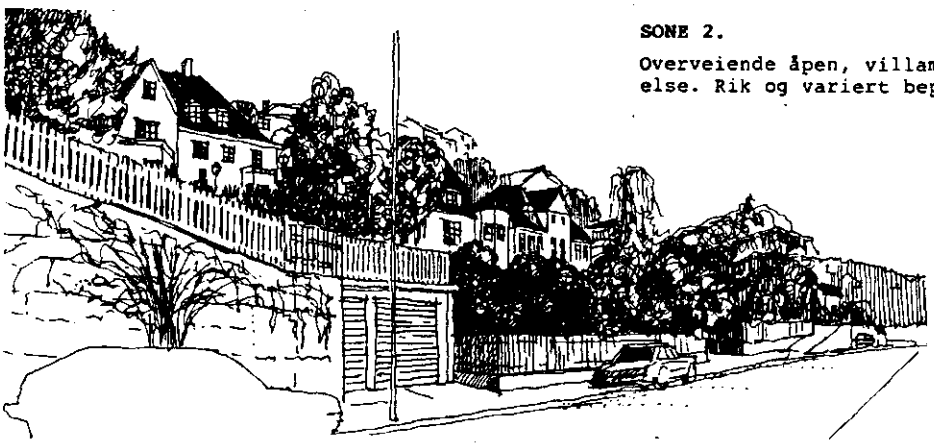
Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.





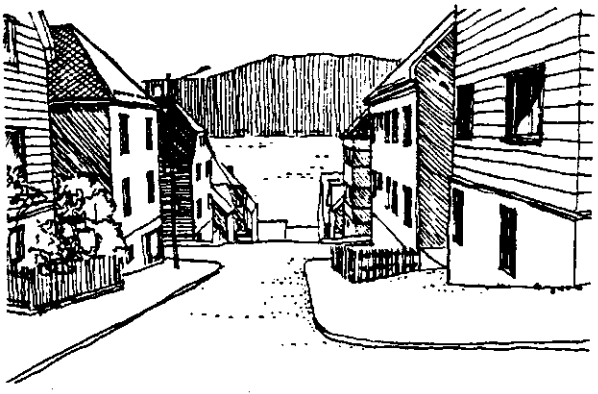
SONE 1.

Småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten, og med stor variasjon i form og volum.



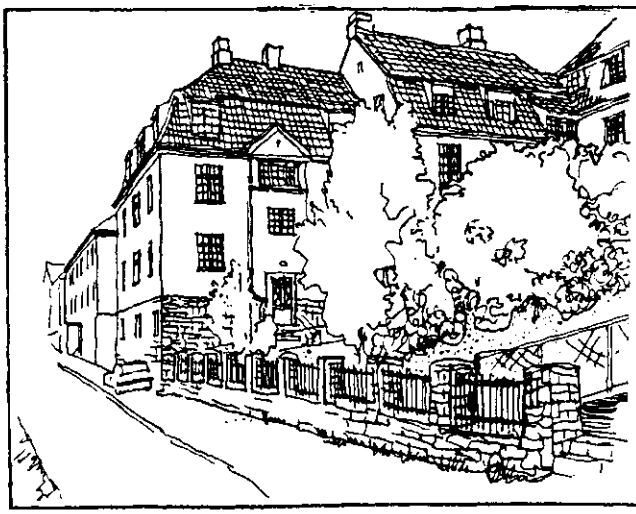
SONE 2.

Overveiende åpen, villamessig bebyggelse. Rik og variert beplantning.



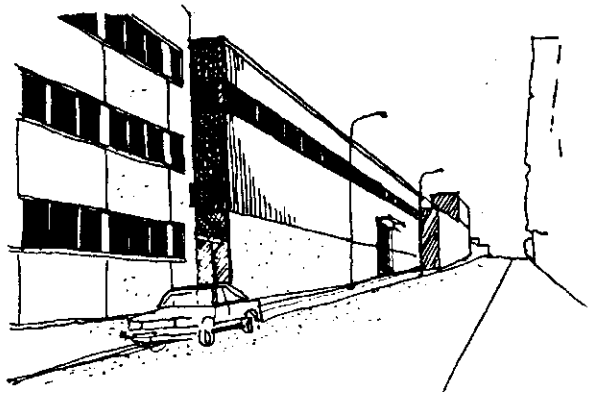
SONE 3.

Den eldste del av bebyggelsen i området. Regulert i tradisjonell kvartalsstruktur. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.



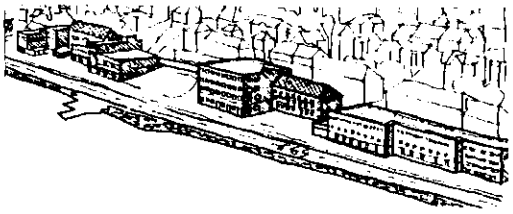
SONE 4.

Tildels selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme" bebyggelsen i kvartalsstrukturen, f.eks. i sone 3.



SONE 5.

Industripreget bebyggelse med ulike fasader, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjermer for sol og utsikt for boligenheter på nordsiden av Ystenesgata.



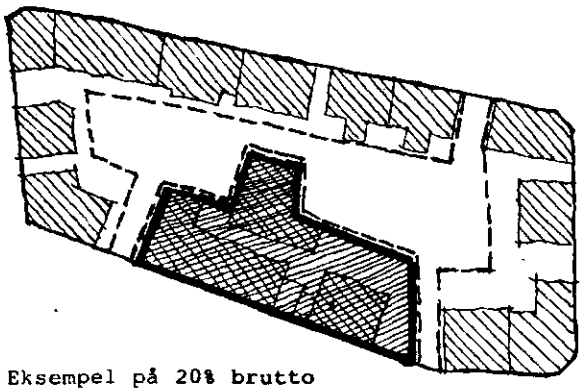
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

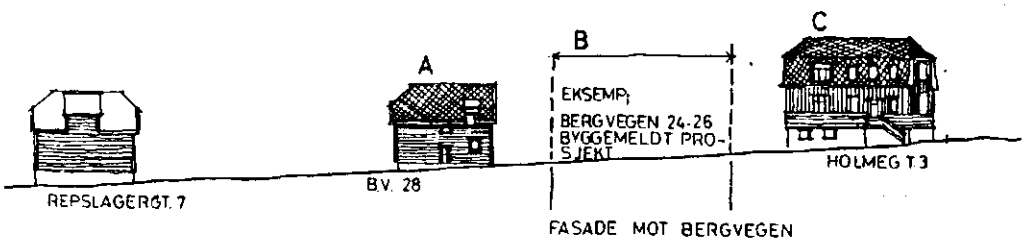


Mørkskravert; Eksempel på **20% brutto grunnflate** bebyggelse av kvartalets **netto grunnareal.**

Er kvartalets netto grunnareal for eks. på 3.5 da, utgjør brutto bebygd grunnflate 700 kvadratmeter som nedre grense for krav til **plan for bebyggelse** for hele kvartalet ved byggemelding.

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene , evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.



Fasade av prosjektert bygg sees i sammenheng med nabobygninger ved byggemelding.

	Bygning A	Bygning C	Bygning B byggemeldt	Begrunnelse for valg
Adresse				
Byggeår				
Etg.tall				
Formål/bruk				
Grunnmur				
Veggmatr.				
Vindustype				
Gesims				
Beslag				
Takform				
Taktekking				
Pipe(r)				

Eksempel på skjema som bør utarbeides i standardisert form til bruk ved byggemelding i tettbygde strøk.

I tillegg til skjemaet bør det også vedlegges fargefotos og/eller modell.

SONE 1:

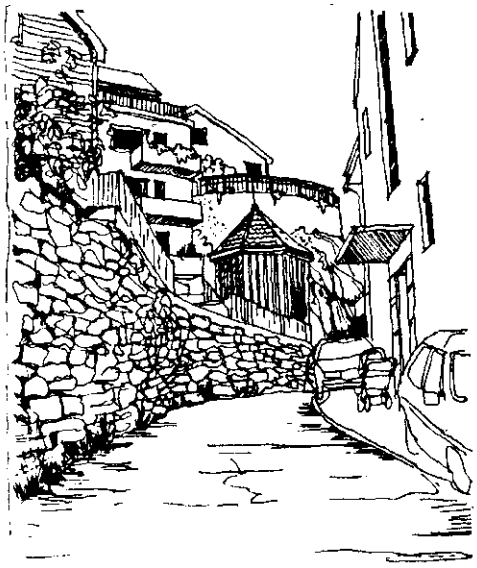
2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innerfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettledende bestemmelser om volum og form.



KARAKTERTREKK.

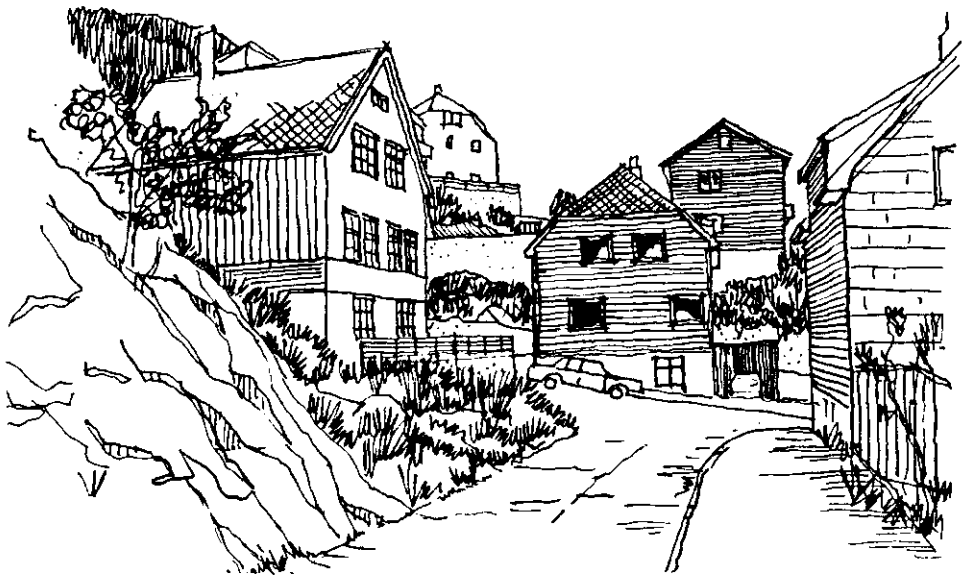
-mangler akser og kvartals-strukturer.

-smale og kronglete adkomstveger.

-mangfoldig form og materialbruk.

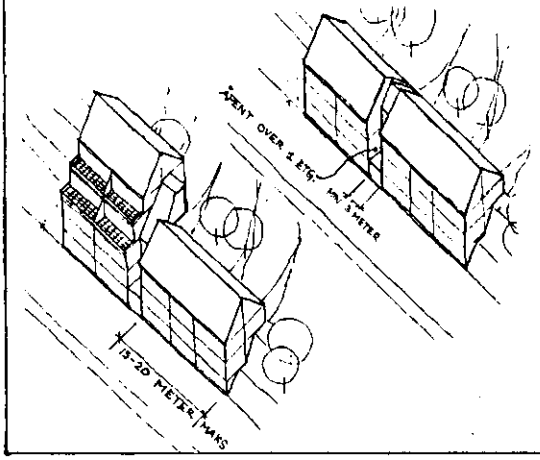
-store forstøtningsmurer.

-innslag av knauser og andre naturelementer.



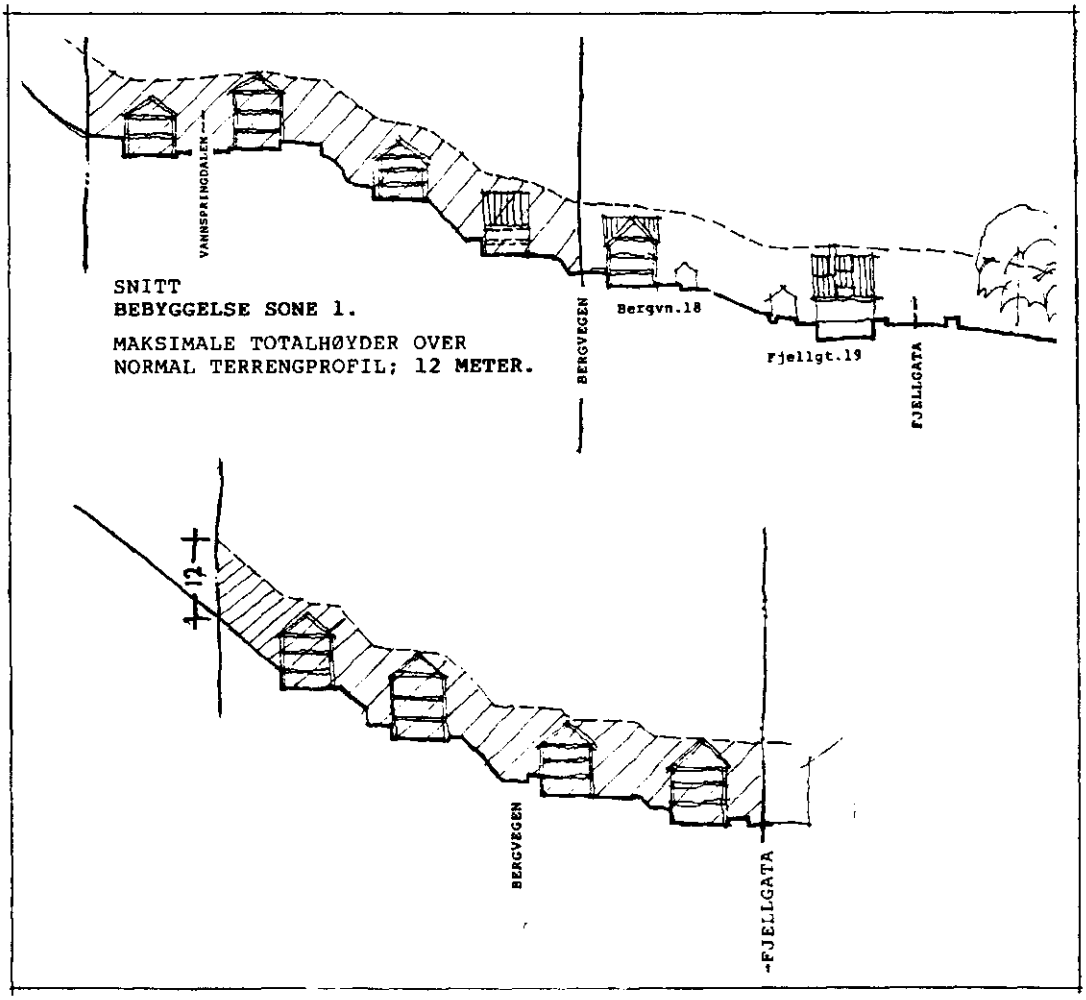
2.3.13. formingsbestemmelser:

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.



For tilpasning til eksisterende bygninger, bør fasadelengder på nybygg ikke være mer enn 15-20 meter uten tilbaketrekning i fasadeliv over 1 etasje. Sprang i fasadeliv bør være min. 3x3 meter.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 2,0 meter i horisontal utstrekning.



Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nor og øst til bygning mot sør og vest.

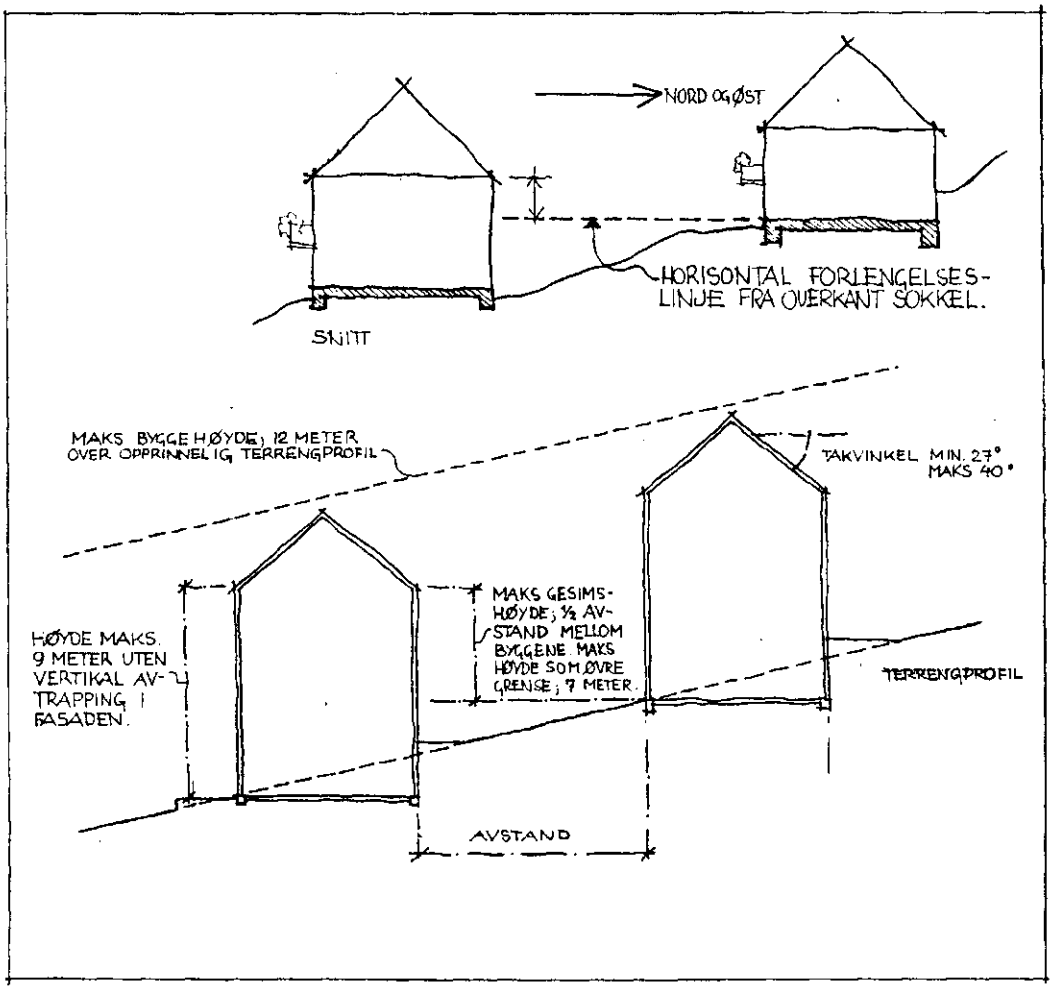
Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

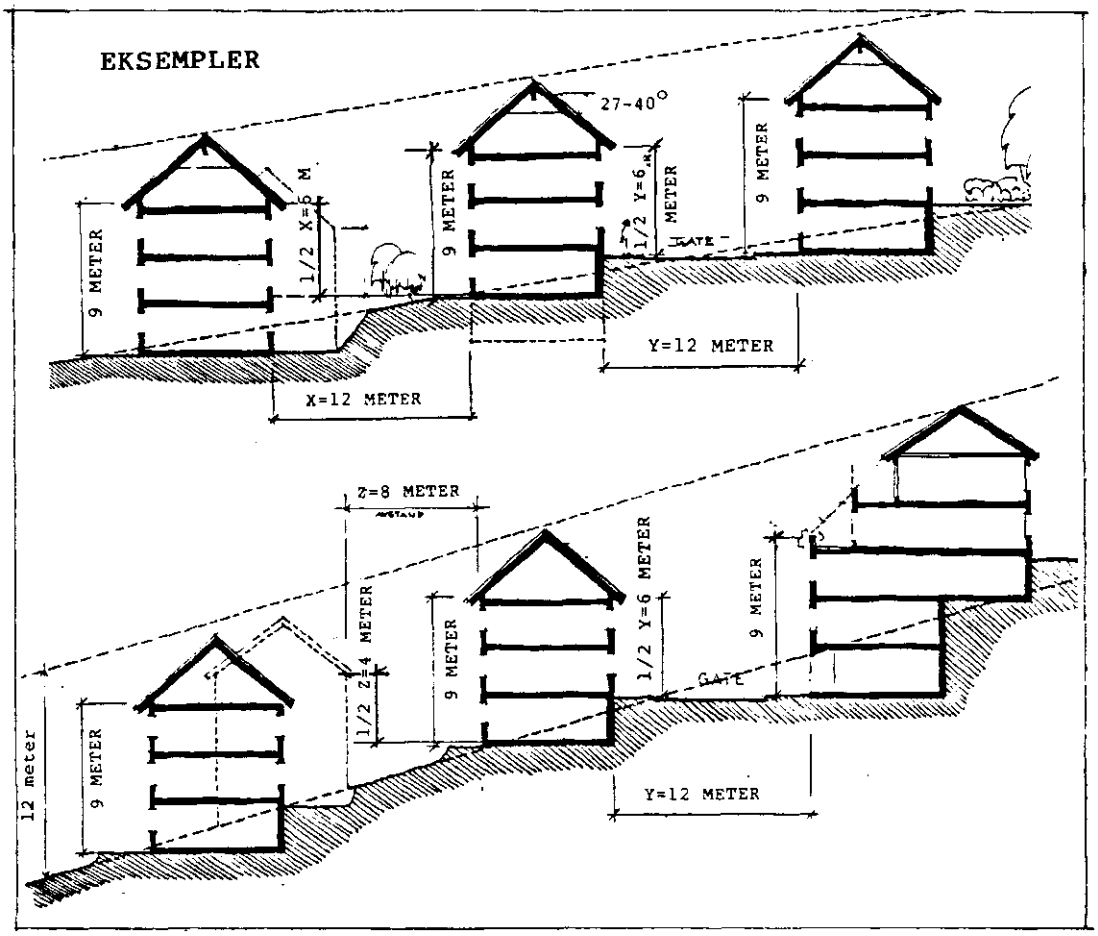
Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 27^0 og 40^0.

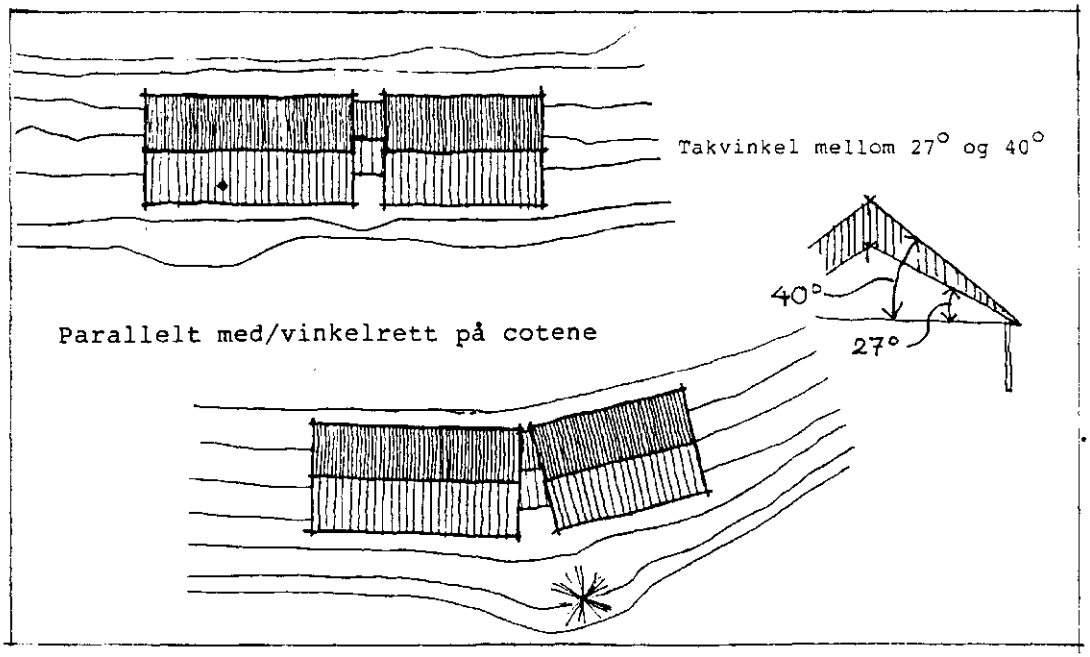
Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.





Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 27^0 og 40^0.



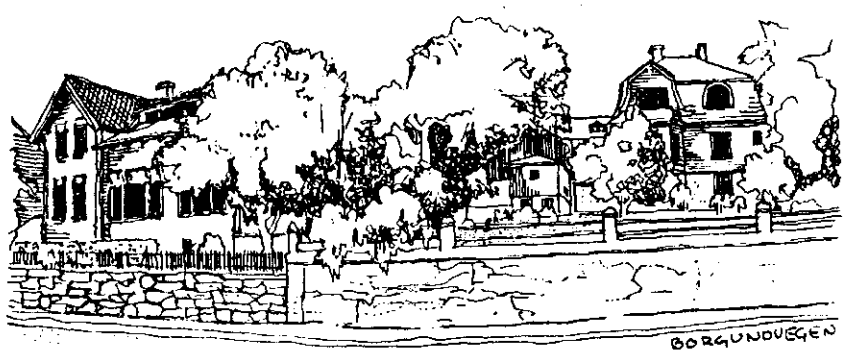
SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

Området består i hovesak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22: Målsetning:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.



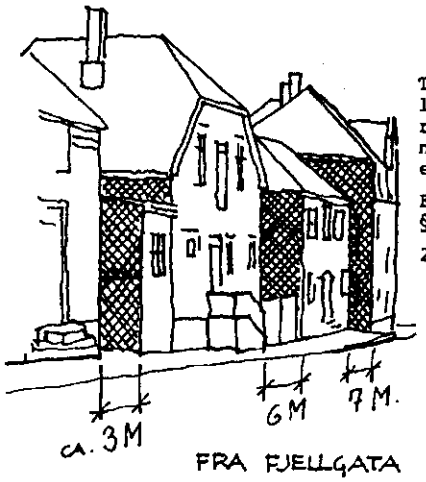
-Variert utnyttelsesgrad, fra frittliggende boliger i kvartalsstruktur, til store tre- og mur-villaer på store tomter

-Frodig beplantning og hageanlegg

-Terrasser med forstøtningsmurer i varierte høyder

2.3.23: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.



Tettheten i området varierer sterkt. For frittliggende, syd- og vest-orienterte boliger i områder med kvartalstruktur og relativt høg utnyttelsesgrad, forutsttes preget av frittliggende, individuelle boliger bibeholdt i planen.

For området gjelder bl.a. Plan og bygningslovens § 70, punkt 2. Sitat;

2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap.VI og VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.
   Bygningsrådet kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense
   a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller
   b) ved oppføring av garasje,uthus o.l. med grunnflate inntil 50 kvadratmeter.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

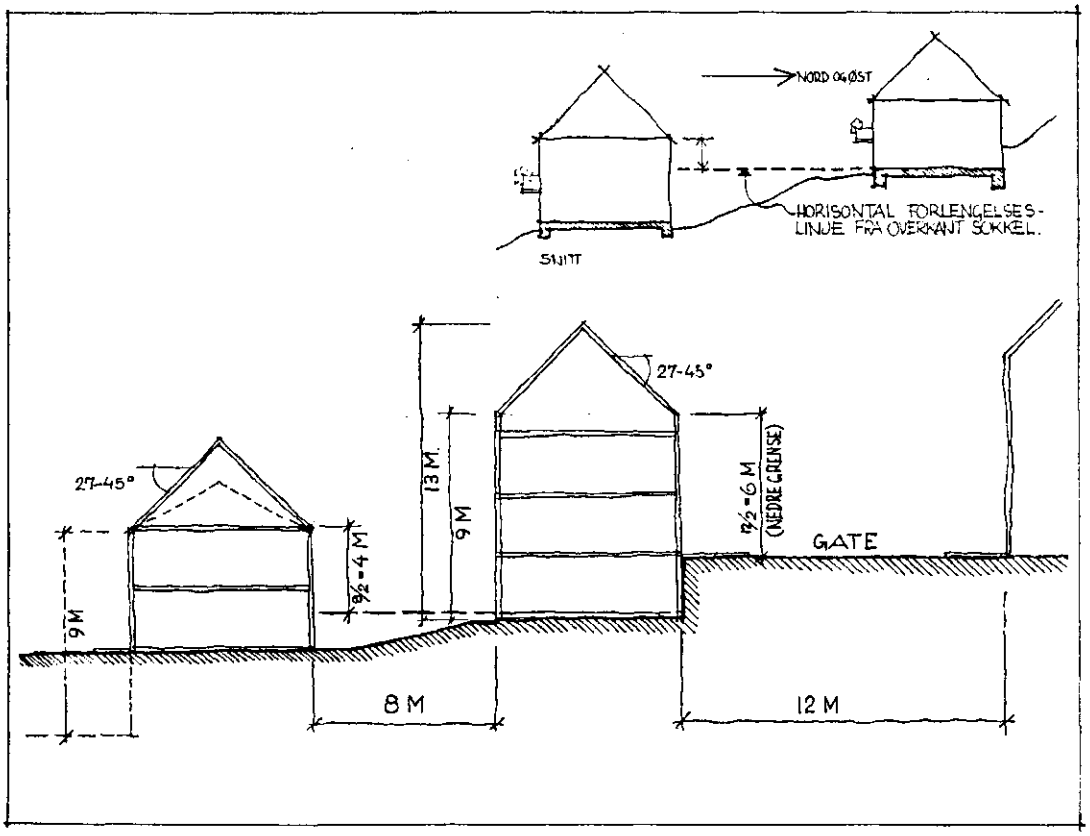
Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

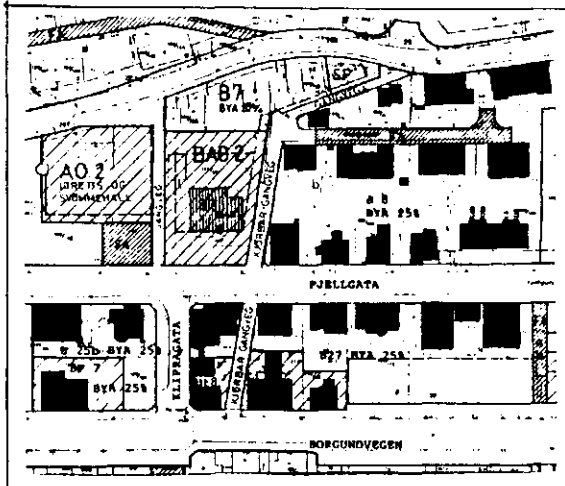
Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA mer enn 20%, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak untatt pulttak. Takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.





Områder innen sone 2, med utnyttelsesgrad BYA over 20% (maks 25%),hvor det spesielt settes maksimale gesimshøyder beregnet ut fra naboavstand. (maks. 7 meter).

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

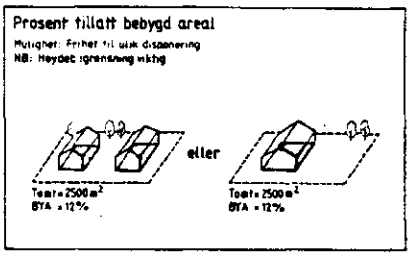
Utnyttelsesgraden **BYA** er definert som prosentandel tillatt bebygd areal på netto tomteareal. Bebygd areal beregnes etter NORSK STANDARD 3940.

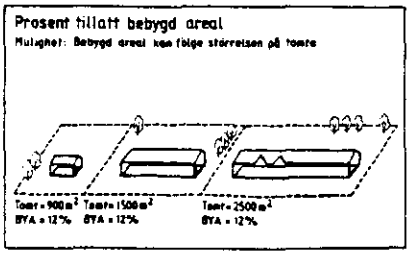
Utdrag av Veileder til kap.22 i Byggeforskriftene av 1987 og Norsk Standard 3940, som følger;

NS 3940
Side 4

Karakteristikk

Prosent tillatt bebygd areal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Supplert med tilleggsbestemmelser om høyder og byggelinjer, kan man gi de ytre rammene for bygningene. Dette kan være ønskelig der karakteren for et strøk skal ivaretas, enten det gjelder utvidelse av et eksisterende område, fortetning eller utskifting av enkelthus.





6 A1 Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget, det vil si horisontalprojeksjonen av bygningen umiddelbart over sokkel og av slike bygningsdeler utenfor fasadeliv, som påvirker brukbarheten av underliggende terreng i vesentlig grad.

For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs utside. Hvis sokkel ligger utenfor bygningens fasadeliv, gjelder sokkelen som begrensning. Bygningsdeler utenfor fasadeliv måles fra konstruksjonens utside (eksklusive takrenner, rekkverk o.l.)

I bebygd areal medregnes

- del av åpent areal som ligger innenfor bygningens fasadeliv.
- utkragede bygningsdeler med underside lavere enn 3 m over terreng.
- utkragede bygningsdeler med underside mellom 3 og 5 m over terreng hvis forkanten ligger mer enn 1.5 m utenfor fasadeliv.
- bygningsdeler utenfor fasadeliv som er understøttet fra terreng.
- åpen garasje.
- overbygget gårdsplass.

I bebygd areal medregnes ikke

- utvendig trapp ved inngang.
- bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går over terrengnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig kjellertrapp, terrasse, gårdsplass over kjelleretasje.

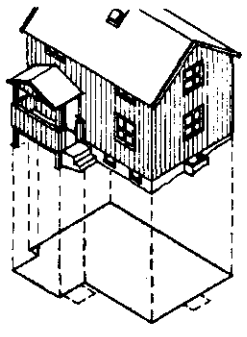


Fig. 6
Eksempel på bebygd areal for enebolig.

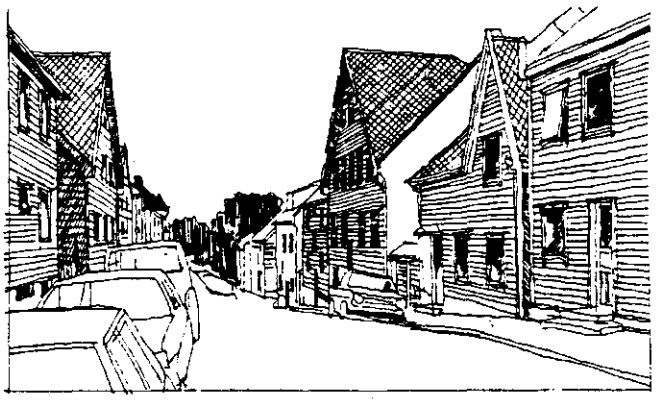
SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

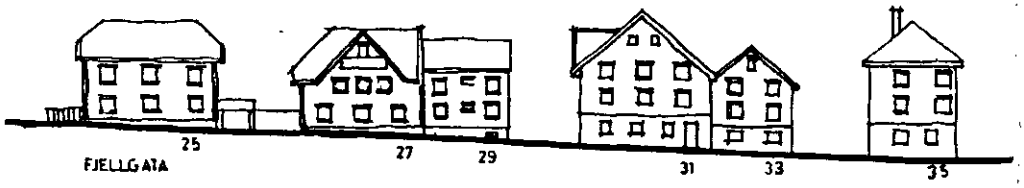
Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartals-strukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

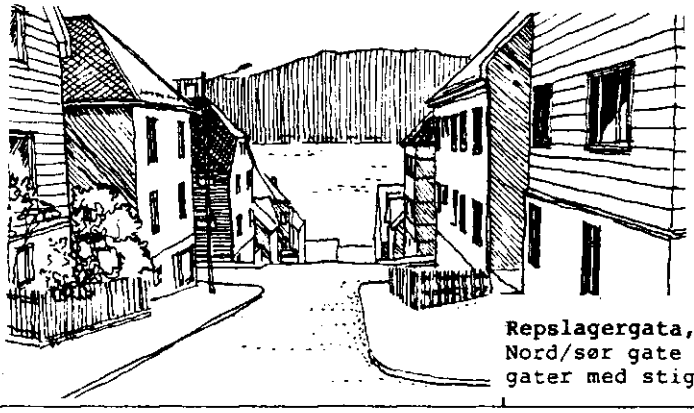
2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.



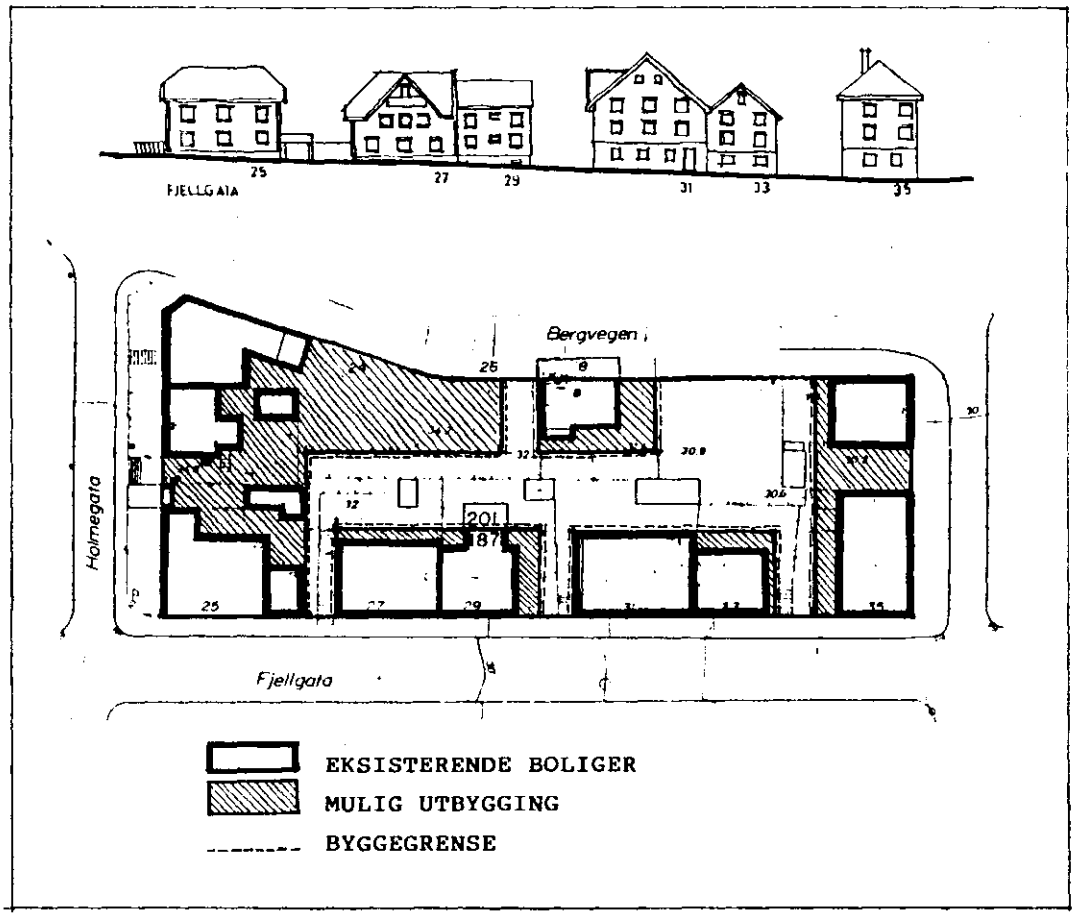
Fjellgata, øst/vest gate med individuelle bygninger overveiende i tre.





Repslagergata, sett mot sjøen. Nord/sør gate = tildels bratte gater med stigninger opp til 1:5

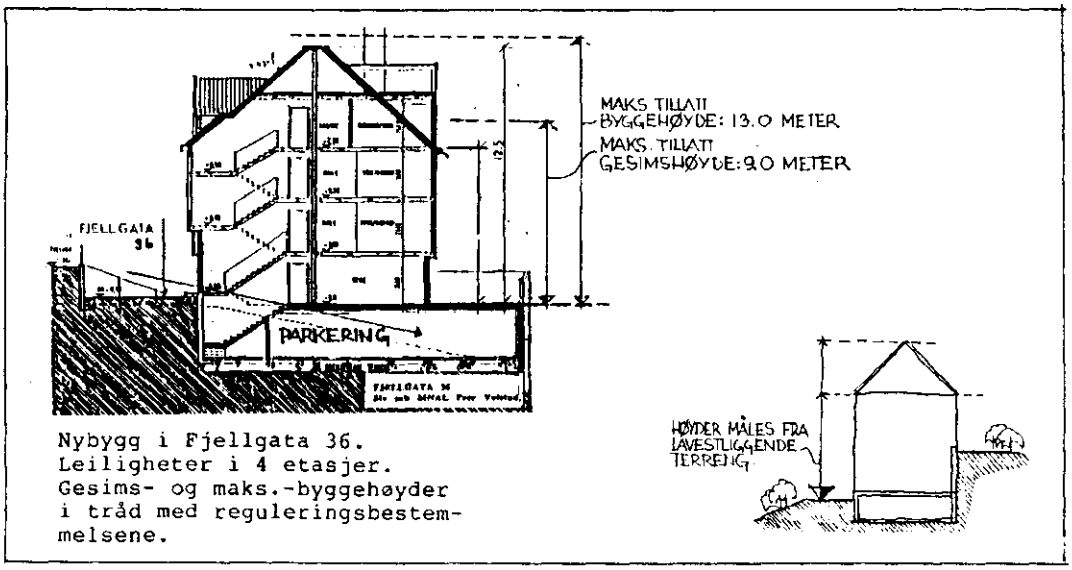
Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettledende formingsbestemmelser for sone 3.



2.3.33: Formingsbestemmelser:

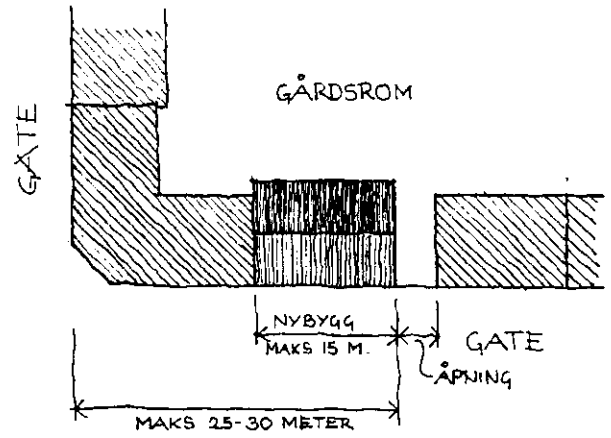
Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter



Nybygg i Fjellgata 36.
Leiligheter i 4 etasjer.
Gesims- og maks.-byggehøyder i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Fasadelengder og åpninger i fasaderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmelsesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.



PLAN UTSNITT AV KVARTAL.

Det bør ikke være mer enn 25-30 meter fra gatehjørne til åpning, eller mellom åpninger, i en fasaderekke.

Åpningen mellom to bygg bør være minimum 3.5 meter.

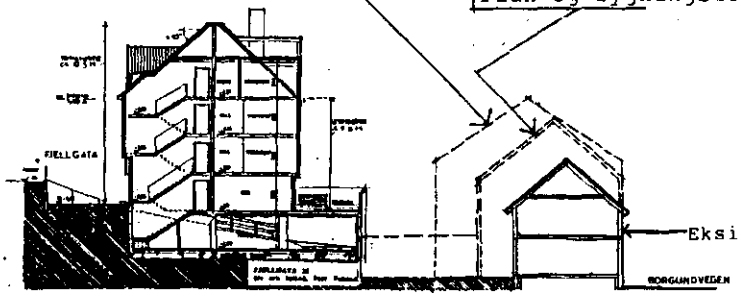
Husbredde mot gate bør ikke være mer enn 15-20 meter.

Åpning kan bebygges i en etasje

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Maksimalt tillatt byggehøyder

Nabobygg. Høyder og volum som bør anbefales som maksimale ut fra nabohensyn, og med bakgrunn i Plan og bygningslovens §74 punkt 2.



Eksisterende 1.5 etasje:

§ 74. *Planløsning og utseende*

1. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.

Bygning som faller inn under lov av 4. februar 1977 nr. 4 om arbeidervern og arbeidsmiljø, skal videre tilfredsstille kravene til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.

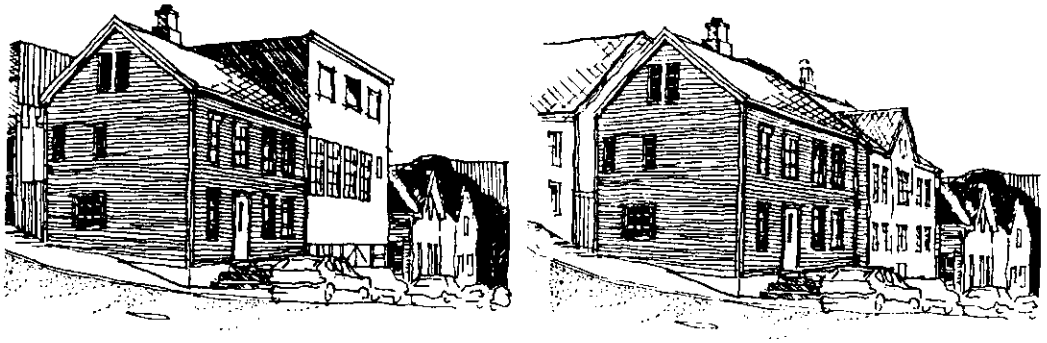
Nærmere bestemmelser kan gis ved forskrift.

2. Bygningsrådet skal se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 93, blir planlagt og utført slik at det etter rådets skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata.
På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,6 x 0,6 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.



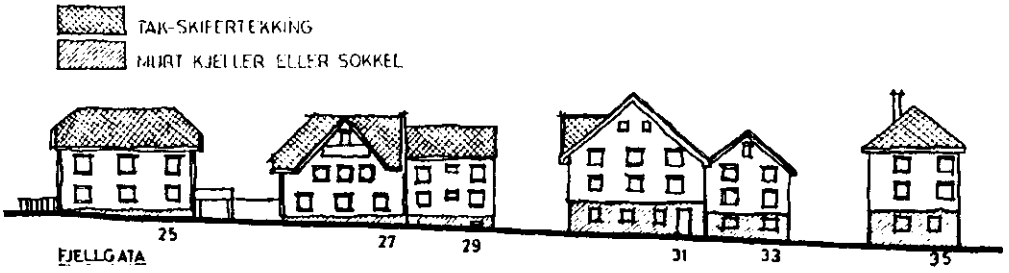
Hjørnet Grensegata/Fjellgata.

Fortetting i kvartalsdel med 1.5-2 etasjes eldre trehus.
"Kubistisk" utformede bygg. I miljøet fremmed i form, volum og fasadeuttrykk.
Strider i dag mot reguleringsvedtektene og intensjonene i Plan- og bygningslovens §74, punkt 2.
Eksisterende situasjon til venstre.

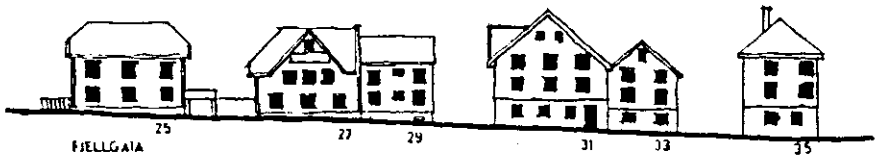


Fra Bergvegen.

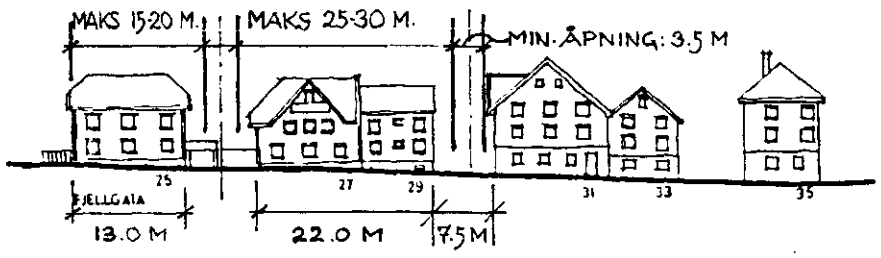
Opprinnelig utførelse til høyre.
Generelt bør senere endrede fasader, endringer uten spesielle arkitektoniske kvaliteter, ved rehabilitering/opp-pussing etc. søkes tilbakeført til opprinnelig stil og byggeskikk.
Dette gjelder i hovedsak kledninger,taktekking, vindusformat, inndelinger og omrammingsdetaljer.



Tradisjonelt bør hus som oppføres i tre ha murt sokkel. Eksempelet er fra Fjellgata.



Vindusåpninger, format og plassering i fasaden bør harmonere med tilsvarende for eksisterende bygg.Karakteristikka er hull i veggen med ofte like vindusformat, kvadratisk eller stående format.



Anbefalte maksimale fasademål. (lengder)

SONE 4:

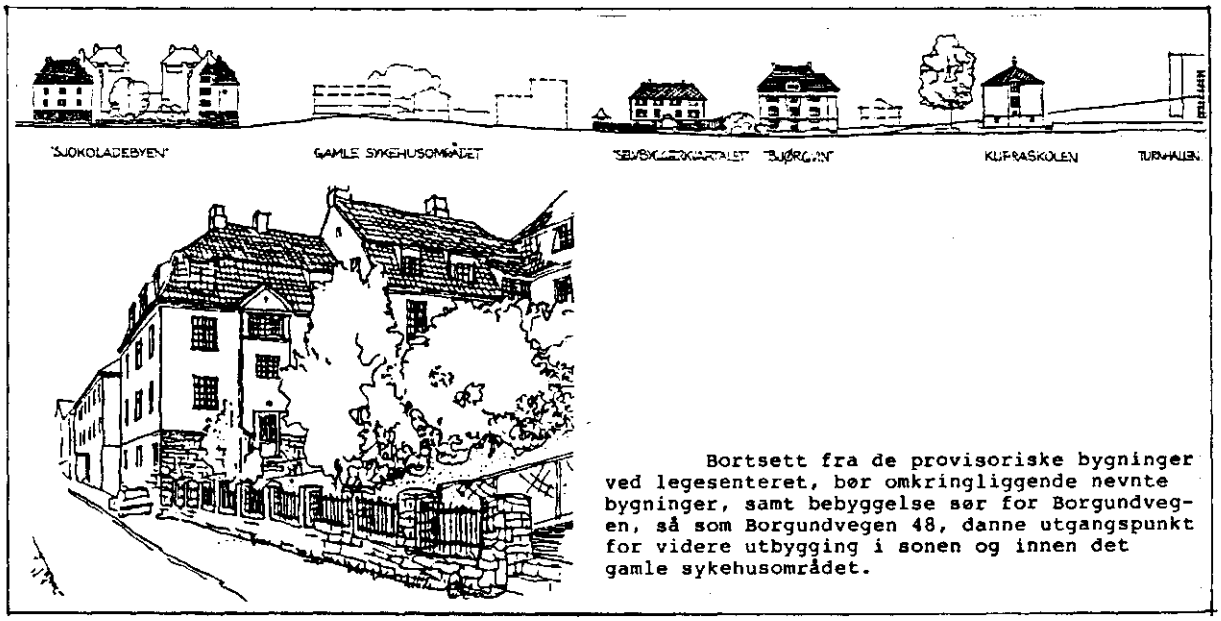
2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme"bybebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjørgvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og trunhallen og "pikehjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.



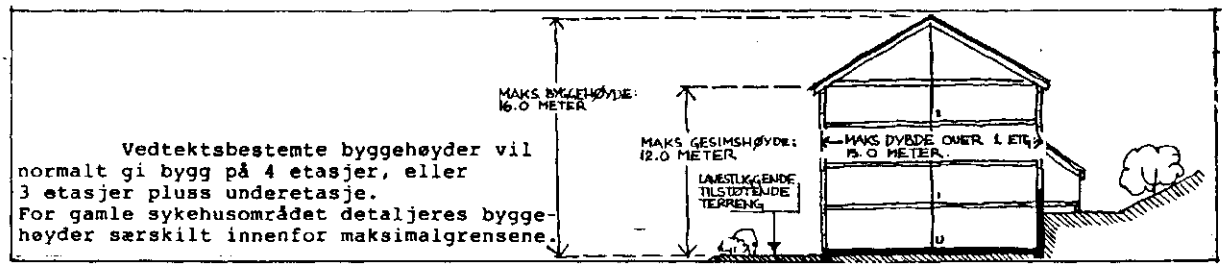
Bortsett fra de provisoriske bygninger ved legesenteret, bør omkringliggende nevnte bygninger, samt bebyggelse sør for Borgundvegen, så som Borgundvegen 48, danne utgangspunkt for videre utbygging i sonen og innen det gamle sykehusområdet.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

Hoveddimensjon:

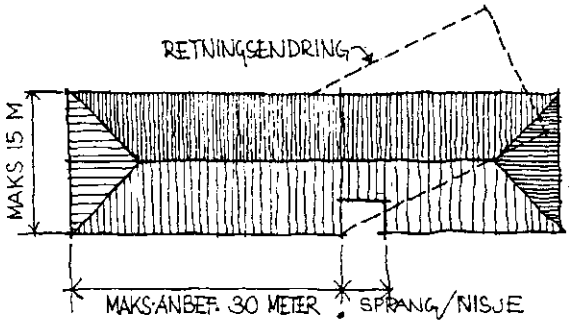
Maks. gesimshøyde:	12,0 meter.
Maks. byggehøyde:	16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etajse:	15,0 meter

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.



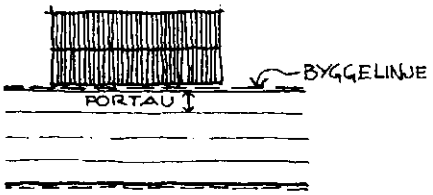
Vedtektsbestemte byggehøyder vil normalt gi bygg på 4 etasjer, eller 3 etasjer pluss underetasje.
For gamle sykehusområdet detaljeres byggehøyder særskilt innenfor maksimalgrensene.

Hovedvolum:
Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse.
Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.



Maksimal fasadelengde, uten sprang/ nisjer/åpninger eller retningsendring, bør ikke være mer enn 30 meter.

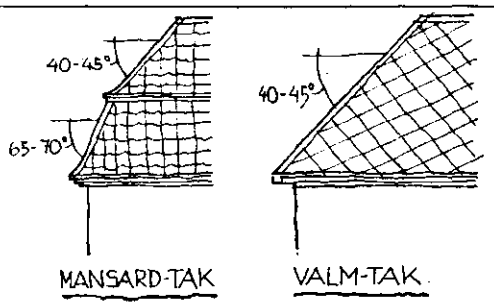
Hvor det i reguleringsplanen er sammenfallende bygge- og gatelinje, er byggelinje ikke vist i planen.

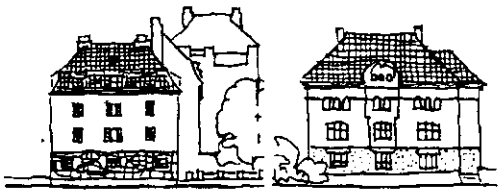


Takform:
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjørgvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:
Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

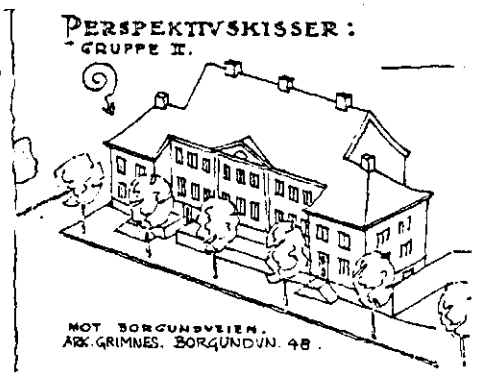
Taktekking:
Skifer eller pannestein.





Stedbundne arkitektoniske elementer som bør vurderes i sammenheng med ev. videre utbygging innen området;

-takformer/takvinkler som vist over.
-Pussede teglfasader/sokler og støttemurer i Ålesundsmur/liggende Ålesundspanel.(Som hovedmateriale tillates ikke metall- eller trefiberplater.)
-vindusåpninger fremstår som hull i fasaden.(Bruk av horisontale vindusbånd bør minimaliseres.)



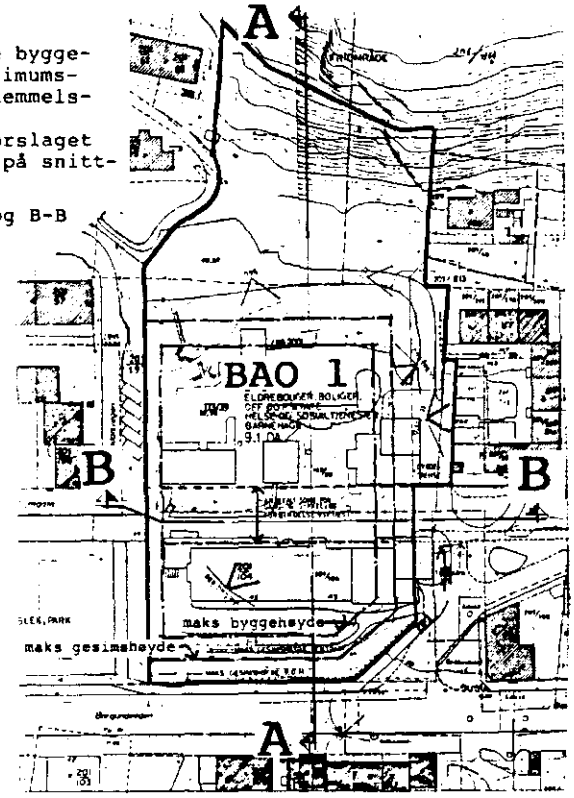
Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

For omr. BAO 1, gamle sykehusområdet, settes imidlertic
fast utnyttelsesgrad BYA, min.30%, maks.40%.
BYA beregnes som prosentvis andel av brutto grunnflate
bebyggelse/netto tomteareal. Høyder er gitt i rammebet-
ingelsene.

BAO 1.

For området foreslås nyanserte byggehøyder innenfor rammen av maksimumsverdier satt i reguleringsbestemmelsene.
Byggehøydene er beskrevet i forslaget til rammebetingelser, og vist på snitttegninger lenger bak.

Snittlinjene er betegnet A-A og B-B på kartutsnittet til høgre.



BAO 1.

For gamle sykehusområdet, betegnet BAO 1 i reguleringsplanen, er forslag til rammebetingelser for ev. bebyggelsesplan gitt.
Det forutsettes arkitektkonkurranse for området, og bebyggelsesplan som velges vil bli lagt til grunn for endelig utforming av flatereguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

Forslag til rammebetingelser, dat. 18.4.1991, og som oversendt Den faste plan - og byggenemda for Ålesund kommune, er som følger;

Område BAO 1.

Området er i planen regulert til eldreboliger, boliger, offentlig og private helse- og sosialtjenester, samt barnehage.

Innen formålsgrense utgjør samlet areal 9.1 da, og er i planen flateregulert kun med byggegrenser mot øst (Fjellgata 51) og for tverrforbindelse øst/vest gjennom området. Forøvrig, og for forhold som ikke hjemles i vedtekter, vises til Plan- og bygningslovens § 70.

Rev. plan er uten detaljerte formålsplaseringer. Hensikten er bl.a. gjort ut fra ønske om bredest mulig helhetsvurdering i sammenheng med arkitekt konkurranse. For området gjelder generelt vedtektene for sone 4; beskrivelse, målsetting og formingsbestemmelser. Disse er vedlagt. Spesielt er vedlagt materiell med forslag til mere nyanserte byggehøyder.

Til reg.plan er således følgende bilag vedlagt:

1. Plan mål 1:500 - dat. 01.04.91
2. Snitt A-A mål 1:200 - dat. 01.04.91
3. Snitt B-B mål 1:200 - dat. 01.04.91
4. Div. fotomontasjer.

Her foreslås gesimshøyden mot Borgundvegen og mot øst til 9.0 m. regnet fra eksisterende gater/veier. Tilsvarende mot vest settes til 12.0 m. Gesimshøyden og tot. byggehøyden sentralt i byggeområdet settes til h.h.vis 12 og 16 meter i tråd med vedtekter.

Forslag til rammebetingelser:

1. BEBYGGELSEN

   For området BAO 1 gjelder vedtekter, korrigert 27.02.91, sone 4, med tillegg for spesifiserte maksimale byggehøyder som vist i bilag 1, 2 og 3 til reg.planen. For byggegrenser utenom det som er vist på planen, vist til Plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

2. ADKOMST PARKERING

   Planen forutsetter ikke adkomst direkte fra Borgundvegen til området. Hovedadkomst skal være fra Fjelltunvegen. Dette gjelder både event. parkeringsanlegg i U.etg. og til bebyggelsen.

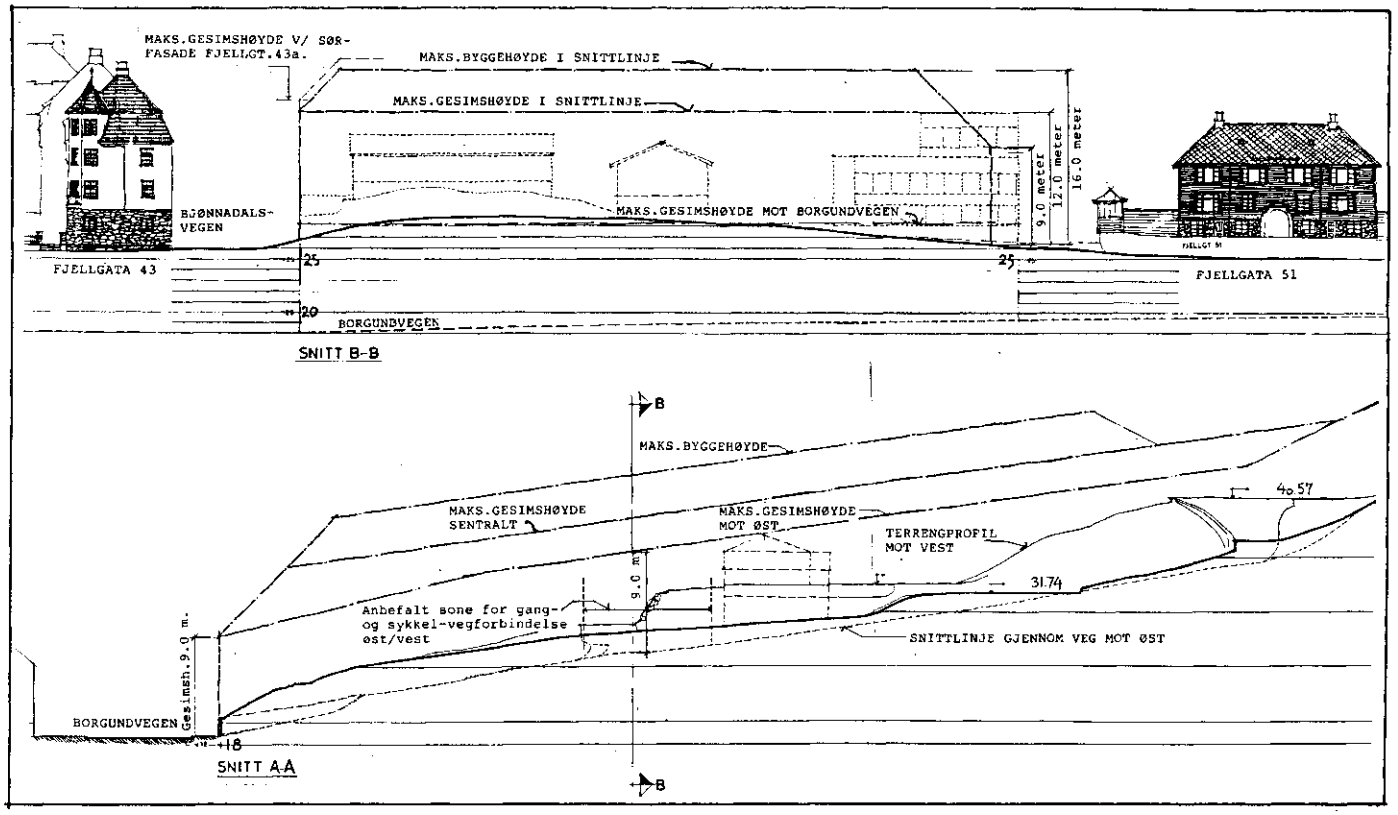
   I reguleringsplanen er kun veggrunn uten detaljer medtatt for stadfesting. I bilag 1, plan mål 1:500, er gatebruksplan av 02.10.90 innstiplet innen regulert veggrunn. Stiplet vegdetaljering er ment som veiledende. Hovedparkering forutsettes i fellesanlegg i U.etg., i ett eller flere plan for hele området.

3. FORBINDELSE ØST/VEST GJENNOM OMRÅDET

   Gjennomgang forutsettes kun som gang og sykkelveg, og skal være lett fremkommelig. Mindre overbygginger bør kunne tillates. Reguleringsplan og plan mål 1:500 viser sone for trasè.

4. EKSIST. ADKOMSTFORHOLD

   Adkomst til Fjellgata 51 og Bergvegen 43 B, er i planen arealmessig ivaretatt med byggegrense. Dagens tilgjengelighet og standard skal opprettholdes i event. bebyggelsesplan.


MAKS.GESIMSHØYDE V/ SØR-FASADE FJELLGT.43a.
MAKS.BYGGEHØYDE I SNITTLINJE
MAKS.GESIMSHØYDE I SNITTLINJE
9.0 meter
12.0 meter
16.0 meter
BJØNNADALS-VEGEN
MAKS.GESIMSHØYDE MOT BORGUNDVEGEN
FJELLGATA 43
25
25
FJELLGATA 51
20
BORGUNDVEGEN
SNITT B-B
B
MAKS.BYGGEHØYDE
MAKS.GESIMSHØYDE SENTRALT
MAKS.GESIMSHØYDE MOT ØST
TERRENGPROFIL MOT VEST
40.57
31.74
9.0 m
Anbefalt sone for gang- og sykkel-vegforbindelse øst/vest
SNITTLINJE GJENNOM VEG MOT ØST
Gesimsh.9.0 m.
BORGUNDVEGEN
18
SNITT A-A
B

rammebeting.forts.

5. FELLESAREALER

Innen området er det opparbeidet lekeplass. Om det i plansammenheng er hensiktsmessig med omdisponering, skal ny lekeplass med min. samme standard og funksjoner innarbeides i planen. Det vises forøvrig til Plan- og bygningslovens § 69 - vedr. fellesarealer.

6. UTNYTTELSESGRAD

Ut fra faste gitte byggehøyder som regulerer etasje-antall, og ut fra krav til felles utearealer, foreslås utnyttelsesgraden beregnet som BYA, dvs. beregnet som prosentvis andel av brutto grunnflate bebyggelse/netto tomteareal. BYA foreslås satt til min. 30%, maks til 40%. Dvs. at brutto grunnflate bebyggelse utgjør maks tillatt 3650 m^2. Som eksempel ved gjennomsnittlig 3 etasjer bebyggelse for området, vil brutto gulvareal utgjøre ca. 10.000 m^2 på 40% av tomtegrunnen.

7. HØRING

Området utgjør del av reg.plan under behandling, og Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker ber derfor om rett til å uttale seg om konkurranseutkastene i bedømmelsesfasen. Det presiseres at event. uttalelser vil gjelde spørsmål som direkte relaterer seg til reguleringsplanen med vedtekter.

Bebyggelsesplan som velges vil legges til grunn for endelig utforming av området i flatereguleringsplanen, og for vedtektene.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

REGULERINGSPLAN KLIPRA SUMARISK OPPSTILLING AREAL, UTNYTTELSESGRAD FOR FORMÅL.

BILAG TIL PLAN FOR 3-GANGS B.		EKSISTER. FORHOLD			REGULERINGSPLANEN					ANDEL: (BEBYGGBART:			
OMR.	NETTO TOMTE-AREAL	BEBYGGET AREAL	NÅV BYA	ANTATT GULV-AREAL	BEBYGG-BART AREAL	BYA	ANTATT GULV-AREAL TOT	UBEBYGD BEBYGG-BART AREAL	TILLEGG GULV-AREAL	BF	AO	BAO	A
SONE 1													
B1	4170	630	15%	1570	1250	30%	3750						
B2	250	65	26%	170	75	30%	220						
B3	4120	1170	28%	2920	1235	30%	3700						
B4	15110	3250	22%	8200	4535	30%	13600						
B5	12140	1570	13%	3930	3640	30%	10920						
B6	3110	670	22%	1670	930	30%	2790						
SUM:	38900	7355	~21%	18460	11665	~30%	34980	4300	16500				
SONE2													
B7	895	225	25%	570	270	30%	800						
B8	4660	1400	30%	3500	1860	35%	5550						
B9	14350	1700	12%	4250	2870	20%	7000						
B24b	840	300	36%	750	350	40%	1000						
B25	275	185	67%	700	190	70%	720						
B26	2470	640	26%	1600	870	35%	2600						
BF7	500	165	33%	420	260	40%	750			260			
BF8	300	150	50%	400	150	50%	450			150			
BF9	540	260	48%	650	270	50%	800			270			
B28	2350	400	17%	1000	470	20%	1400						
B12	7750	1200	16%	3000	1550	20%	4600						
SUM:	34930	6625	~33%	16840	9110	~37%	25720	2500	8800	680			
SONE 3													
B13	2820	1000	35%	2500	2050	72%	6150						
B14	1250	620	50%	1550	830	66%	2490						
B15	1270	700	55%	1750	890	70%	2670						
B16	3600	1550	43%	3870	2500	69%	7500						
B17	2560	950	37%	2370	1740	68%	5220						
B18	1940	830	42%	2070	1300	62%	3900						
BF1	2620	1300	50%	3250	2070	71%	6210			2070			
B19	1770	540	31%	1120	1000	73%	3000						
B20	310	0	0%	0	240	77%	720						
BF2	460	350	76%	1400	360	78%	1450			360			
B21	1235	955	61%	1890	925	75%	2770						
BF3	620	485	78%	1450	530	85%	1590			530			
BF4	830	360	43%	900	590	71%	1770			590			
B22	830	530	64%	1320	620	74%	1860						
BF5	915	430	47%	1070	610	66%	1830			610			
BF11	5120	860	17%	2160	3200	62%	9600			3206			
SP35	1430	650	46%	1625	650	46%	1950						
BAF	260	260	100%	650	260	100%	780			260			
B23	850	360	42%	900	590	69%	1770						
BF6	1240	660	53%	1650	1050	85%	3150			1050			
B30	2770	1200	43%	3000	2140	77%	6400						
B24	1500	1506	100%	3750	1500	100%	4500						
B31	3350	1520	45%	3800	2310	69%	6900						
B29	4660	1200	26%	3000	3260	69%	9750						
SUM:	44210	18610	~39%	47035	31215	~73%	93930	12600	46900	8670			
SONE 4.													
B10	875	320	36%	1100	350	40%	1200						
B11	830	260	31%	650	330	40%	950						
BA1	570	300	52%	750	340	60%	1200						
SP33	1770	600	34%	2100	700	40%	2500						
BAO1	9100	506	—	850	3650	40%	10000					3650	(SYKEHJ.
SP34	1450	510	35%	1500	580	40%	1800						
AO1	1600	220	14%	650	320	20%	950				320		
AO2	1050	910	86%	2300	1050	86%	2300				1050		
AO3	390	306	77%	750	300	77%	750				300		
BAO2	1290	220	17%	440	380	30%	900					380	
SUM:	18925	4140	~42%	11090	8000	~47%	22550	3800	11500		1670	4030	
SONE 5													
BF12	2450	1240	51%	3830	1950	80%	7500			1950			
SI1	1760	720	41%	1450	1760	100%	7000						
SI2	1570	1060	68%	4000	1570	100%	6000						
SI3	1560	1230	79%	3900	1560	100%	5000						
SUM:	7340	4250	~60%	13380	6840	~93%	25000	2600	11600	1950			
SP31,25	300	230	77%	483	300	77%	230						A1: 260
SUM BYGG:	137265	41210	~41%	107285	67130	~56%	202440	25800	95300	11300	1690	4030	260

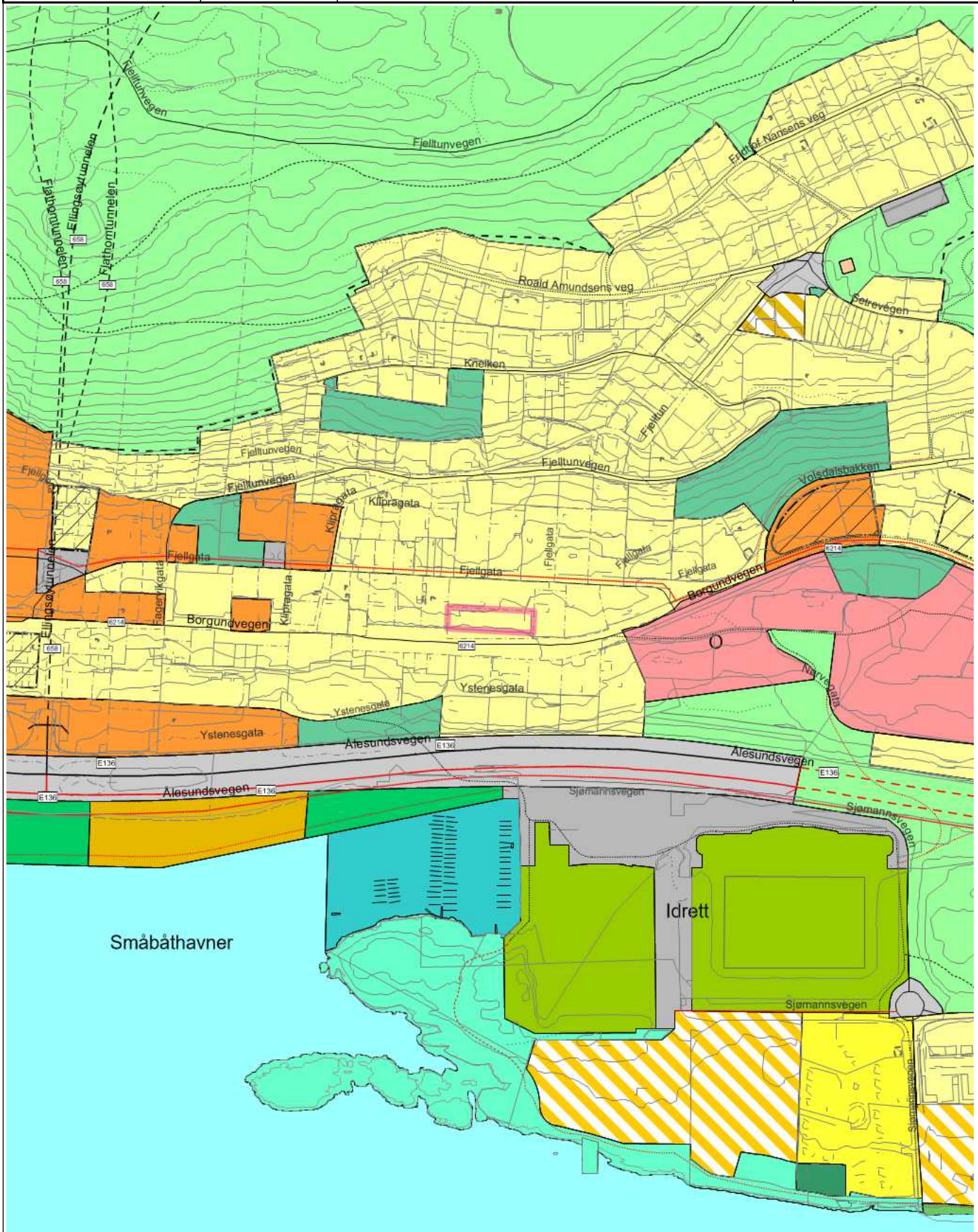
Vedlegg til reguleringsplan sist korrigert 1.08.91

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 83A 6007 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

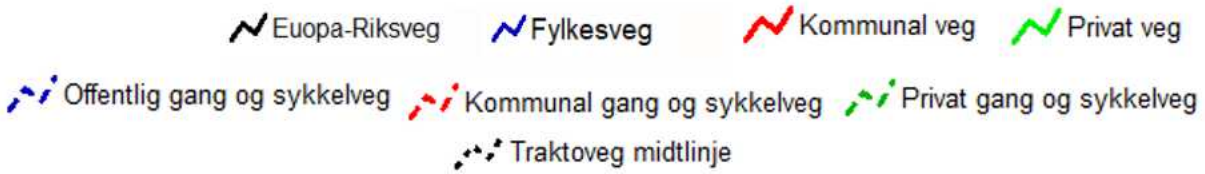
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting	Idrettsanlegg	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Blågrønnstruktur	Friområde	Blågrønnstruktur
Turdrag	Småbåthavn	Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

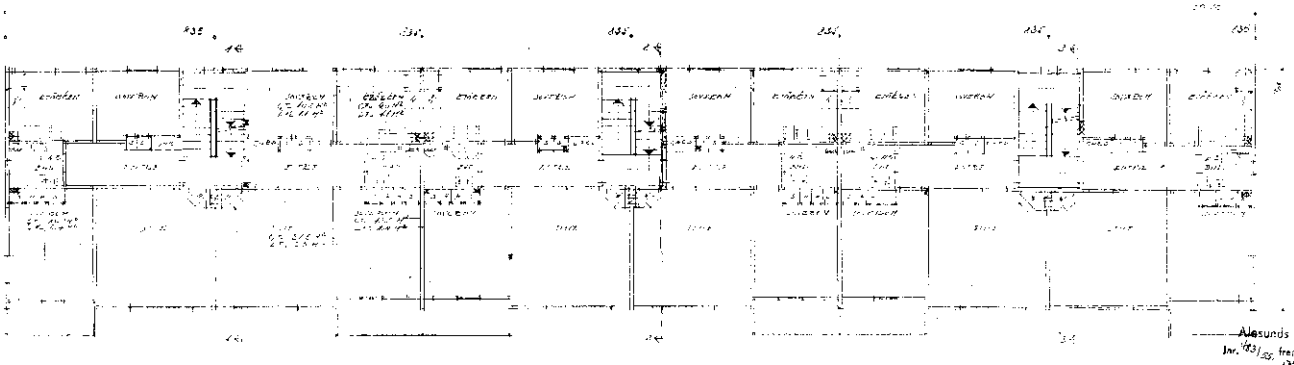
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

8



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 183/55 fremlagt i møte den
1955.

SOLSKRÅNEN A/S

EIENDOMMEN

LØKEN

M: 1:100

PROFIL FASADE AS



Balkong : Perstorp Fasadeplate
PP 1902
Al.Profiler
RAL 7036

Vindu : RAL 7036

Fasade : Marmoroc Fasadestein
Gul 050

Sokkel : Murmaling
3000-N

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 29644/ 23.09.99
MAPPE NR.
ARK.NR.

	3D-MODELL	Prosjektnr. 99.12	Tegningnr. **A01**
	BORGUNDVEIEN 83 BALKONGREHABILITERING	Dato 06.09.99	Målt XXX

ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-A/S
SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 17 POSTBOKS 889 7409 TRONDHEIM TELEFON 73500100 TELEFAX 73500105

PROFIL FASADE AS

Balkong : Perstorp Fasadeplate
PP 1902
Al.Profiler
RAL 7036

Vindu : RAL 7036

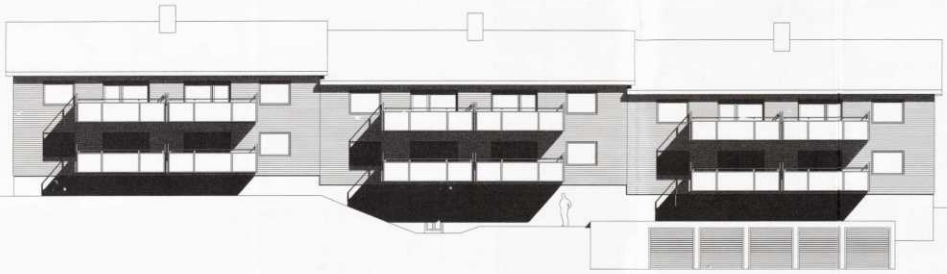
Fasade : Marmoroc Fasadestein
Gul 050

Sokkel : Murmaling
3000-N

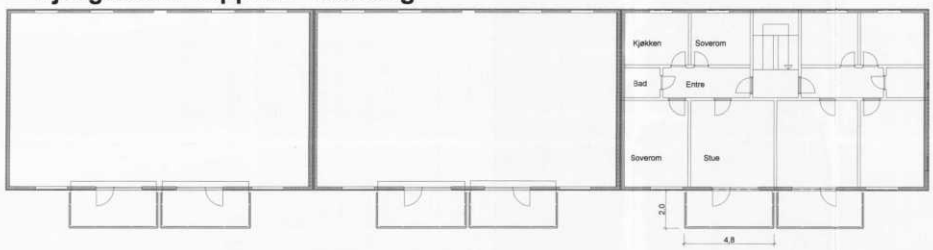


	3D-MODELL	Prosjektnr. 99.12	Tegningsnr. A02
	BORGUNDVEIEN 83 BALKONGREHABILITERING	Dato 06.09.99	Mål XXX

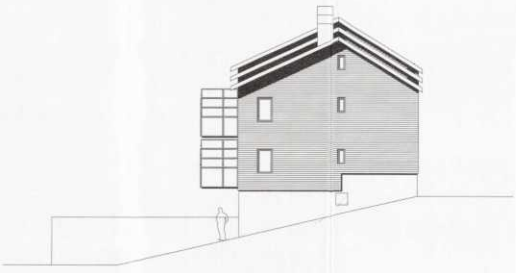
ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-A/S
SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 17 POSTBOKS 889 7409 TRONDHEIM TELEFON 73500100 TELEFAX 73500105



Fjellgata 80 - Oppriss "Balkong"



Fjellgata 80 - Plan



Fjellgata 80 - Oppriss av Gavl

PROFIL FASADE AS

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Jnr. 3644 19.11.99
MAPPE NR. 99/03 3492
ARK.NR. 32/20

Rev.	Ant.	Endring gjelder	Tegn.	Kontr.	Kfr.	Dato

REFERANSEPLAN

Byggherre: PROFIL FASADE AS

Prosjekt: Balkongrehabilitering av Borgundveien 83 og Fjellgata 80

Prosjektledelse:

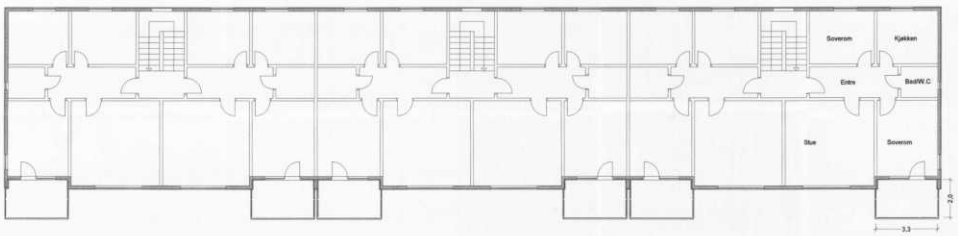
Oppdragsnr.	Dato	Tegnet/Kontr.
9912	16.11.99	ssm
Arkivnr. 9912-002	Målestokk 1:100	Kontrollert
Endelig Forlike		Godkjent

Tegning viser: PLAN OG OPPRISS Fjellgata 80

Tegning nr. 9912-002



Borgundveien 83 - Oppriss mot Gate



Borgundveien 83 - Plan



Borgundveien 83 - Oppriss av Gavl

PROFIL FASADE AS

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Mott. 36884 15.11.99
MATTILSK 99/000 3997
VIK.NR. 05/24

Rev.	Ant.	Endring gjelder	Tegn.	Kontr.	Kfr.	Dato

REFERANSEPLAN

Byggherre: PROFIL FASADE AS

Prosjekt: Balkongrehabilitering av Borgundveien 83 og Fjellgata 80

Prosjektledelse:

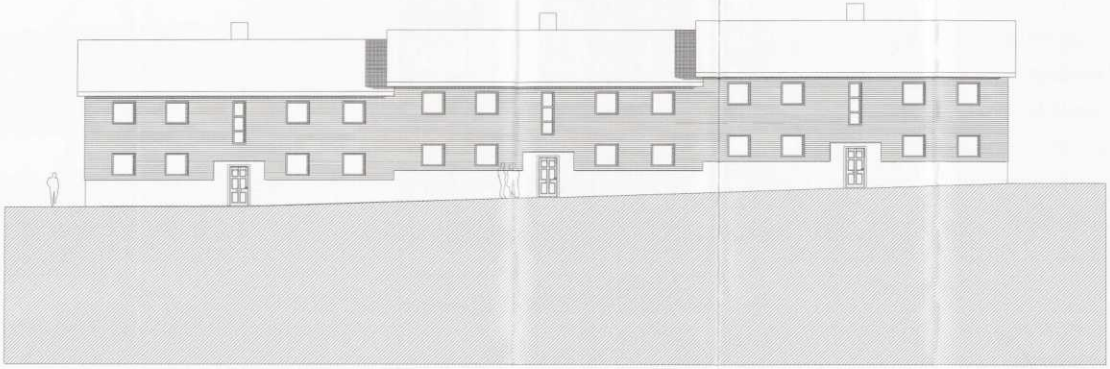
Oppdragsnr. 9912	Dato 16.11.99	Tegnet/Kontr. ssm	
Arkivnr. 9912-001	Målestokk 1:100	Kontrollert	
Erstatning for/av		Godkjent	

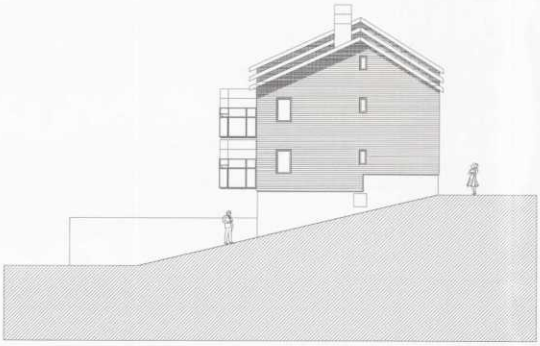
Tegning viser: PLAN OG OPPRISS Borgundveien 83

Tegning nr. 9912-001

13 NOV 1999

PROFILFASADER





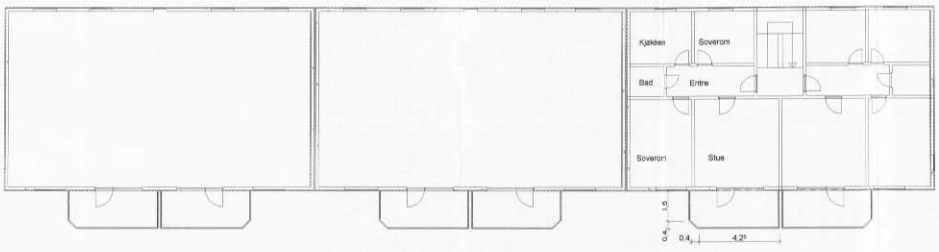
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 216/99 DAT. 22.09.99
- ☐ BREV DAT.

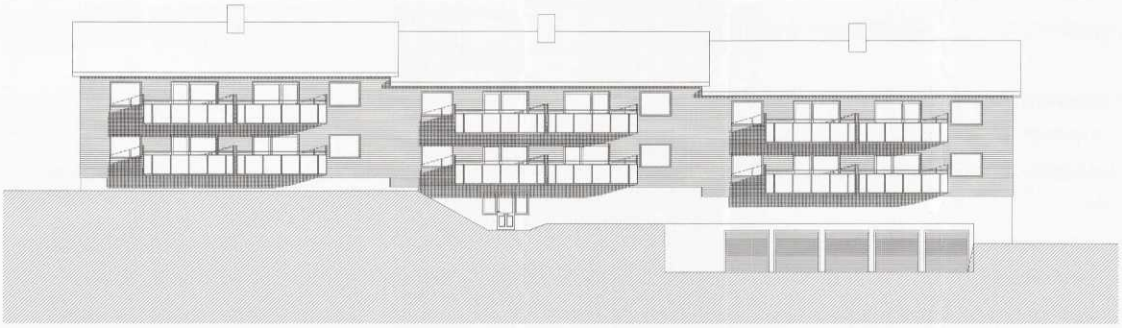
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
AR. 1999 27.09.99
MAPPE NR.
ARK.NR.

FASADER		Prosjekt 99.12	Tegning C02
FJELLGATA 80 BALKONGREHABILITERING		Dato 06.09.99	Mål 1:100

ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-A/S
SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 17 POSTBOKS 669 7429 TRONDHEIM TELEFON 73502100 TELEFAX 73502108

PROFILFASADE





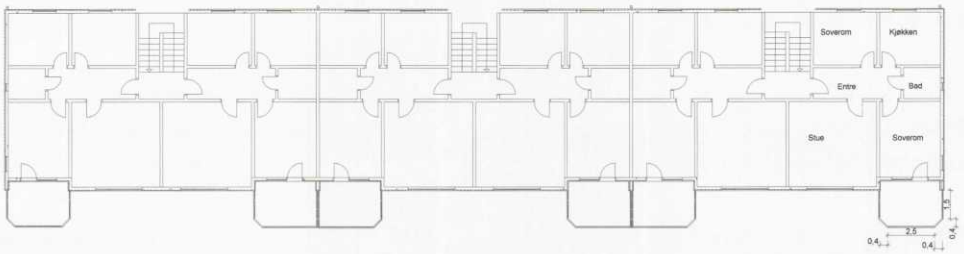
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSLEDER
☒ SAK NR. 99/393 DAT. 22.10.99
☐ SREV DAT.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JR. 99/393 22.10.99
MAPPE NR.
ARK NR.

FASADE OG PLAN		Prosjekt 99.12	Tegning C01
FJELLGATA 80 BALKONGREHABILITERING		Dato 06.09.99	Mål 1:100

ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-A/S
SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 17 POSTBOKS 669 7408 TRONDHEIM TELEFON 73580100 TELEFAX 73580105

PROFILFASADE





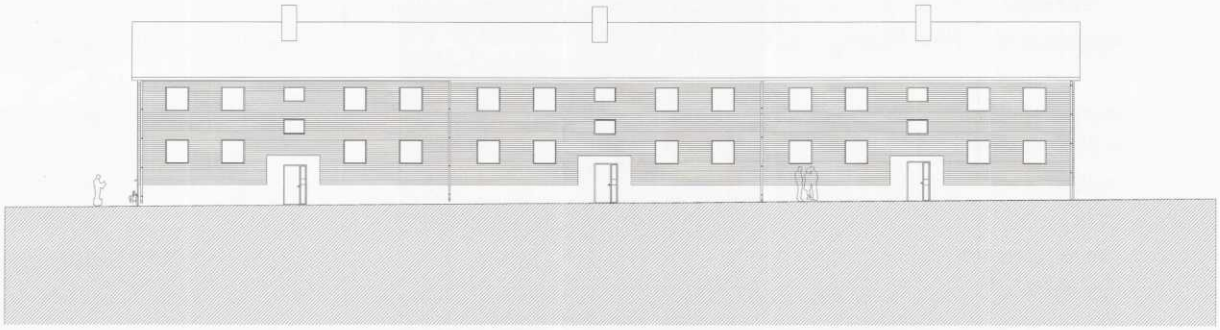
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ KONTORUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☐ AVDELINGSLEDER
- ☑ SAKSB. BVD/ST DATO 22.10.99
- ☐ ENDT DAT

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
DATO 23.09.99
MAPPE NR.
ARK.NR.

PLAN OG FASADE		Prosjekt: 99.12	Tegning: B01
BORGUNDVEIEN 83 BALKONGREHABILITERING		Dato: 08.09.99	Mål: 1:100

ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL/MPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 17 POSTBOKS 669 7408 TRONDHEIM TELEFON 73592100 TELEFAX 73592126

PROFIL FASADE:





GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☑ AVDELINGSLEDEREN
- ☒ SAK NR. 872/99 DAT. 22.10.99
- ☐ BREV DAT.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
DR. 27990 23.09.99
MAPPE NR.
ARK.NR.

	FASADER	Prosjekt 99.12	Tegning B02
	BORGUNDVEIEN 83 BALKONGREHABILITERING	Dato 06.09.99	Mål 1:100

ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE A/S
SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 17 POSTBOKS 888 7408 TRONDHEIM TELEFON 73580100 TELEFAX 73580105

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgundvegen 83C, 6007 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 70, andelsnr. 14 i ØFSTISVINGEN BORETTSLAG AL, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251136

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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.
