

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Kjøpmannsgata 34

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Kjøpmannsgata 34, 6005 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 200, bnr. 297
 Andelsnummer 17

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 18978-1770

Eiendomsverdi ref nr: EY5982

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslag med 20 andelsleiligheter. Byggeår ca 1949.
Blokken rehabilitert utvendig 2005 med nye
fasader/isolering/vinduer/balkonger.
Innvendig er det foretatt oppgraderinger vav vann og avløp i
2020. I forbindelse med dette er badet renoverert i 2020. Dette i
regi av borettslaget.

Ellers betraktes selve leiligheten som et innvendig oppussing/
renoveringsobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon med taktro og
skiferstein takteking. Opplyst at borettslaget har planer om
skifting av takteking.
Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet i
forbindelse med renoveringene av fasadene i 2005/ 2006.
Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann
godkjenning.
Balkongdører av PVC med 2 lags iolerglass. Denne døren er skiftet i
2005.
Balkong mot sør på ca 8 m². Oppført i stålkonstruksjoner med flislagt
betongbplate på gulv, rekkverk i metall og fasadeplater. Sluk i gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med vegg til vegg tepper, vinylbelegg og fliser på
badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med
hvite flater og med hvite himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tilfargulv.
Blokken har mursteinspipe. Det er montert en peisovn i stuen. Det
foreligger opplysninger om at borettslaget har oppgradert pipe med
nytt røykløp i 2015.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Badet er
utstyrt med dusj og med baderomsinnredning med servant.
Nybygget bad 2020 utført av fagfolk i regi av borettslaget.

Dokumentasjon foreligger i borettslaget og skal være formidlet i
mappe til andelseiere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel, eldre kjøkkeninnredning med profilerte finerte fronter,
laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum.
Det er komfyr på kjøkkenet.
Ventilator over komfyren.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet og med malte flater på
veggene. Rommet er utstyrt med wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2020. Rørlegget

er besiktiget via rør i rør skapet.

Det er stoppekran inne i rør i røskapet. Det er montert Flower stop
i rør i rør skapet.

Det er avløpsrør av plast på synlige deler. Rørøppegget/ rørstammer
er fornyet av borettslaget i 2020.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler,
spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk
avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.
Felles varmtvannstanker for borettslaget er opplyst som nye i 2020,
men dette er ikke verifisert.

Forhold som knytter seg til varmtvannsforsyningen er et anliggende
for borettslaget.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i alder.

Det elektriske anlegget i leiligheten fremstår med forskjellig alder.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

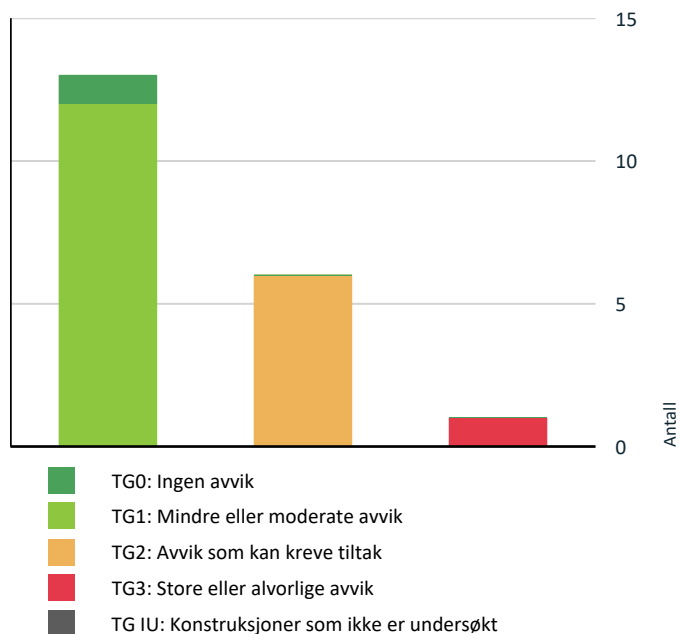
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Boder

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

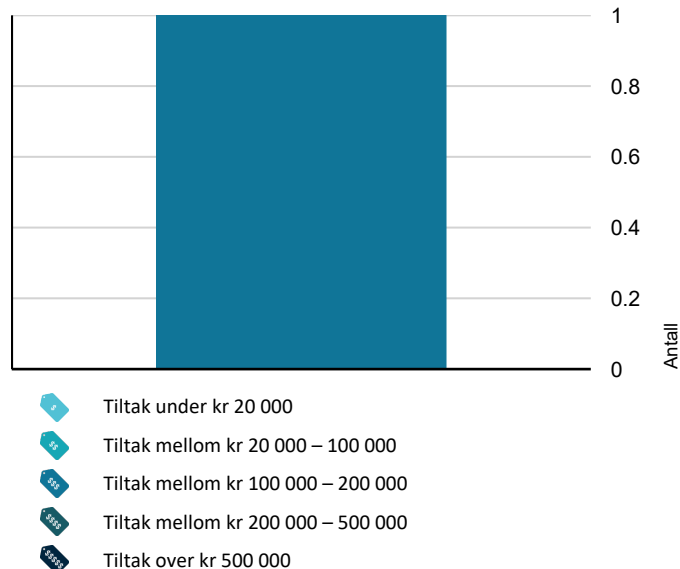
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1949

Kommentar
Ambita.no

Standard

Jmf de enkelte punkter i rapporten. Leiligheten er ett oppussingsobjekt.

Vedlikehold

Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet i forbindelse med renoveringene av fasadene i 2005/ 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann godkjenning.

Balkongdører av PVC med 2 lags iolerglass. Denne døren er skiftet i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot sør på ca 8 m². Oppført i stålkonstruksjoner med flislagt betongplate på gulv, rekkverk i metall og fasadeplater. Sluk i gulv.

Årstall: 2005



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

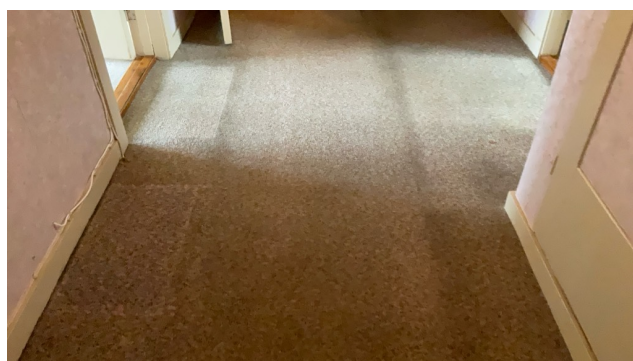
Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tilfargulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ helling i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser helling på stuen ca. 15 mm gjennom rommet og ca. 12 mm på to meter.

På stuen er det målt ca. 17 mm gjennom rommet og ca. 10 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre helling på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Blokken har mursteinspipe. Det er montert en peisovn i stuen. Det foreligger opplysninger om at borettslaget har oppgradert pipe med nytt røykløp i 2015.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

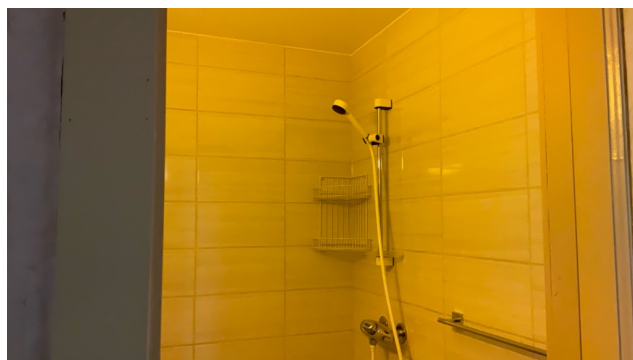
Generell

Beskrivelse

Bad med med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Badet er utstyrt med dusj og med baderomsinnredning med servant. Nybygget bad 2020 utført av fagfolk i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger i borettslaget og skal være formidlet i mappe til andelseiere.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusj og med baderomsinnredning med servant.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk.

Motorenheten er plassert på loftet.

Årstall: 2020

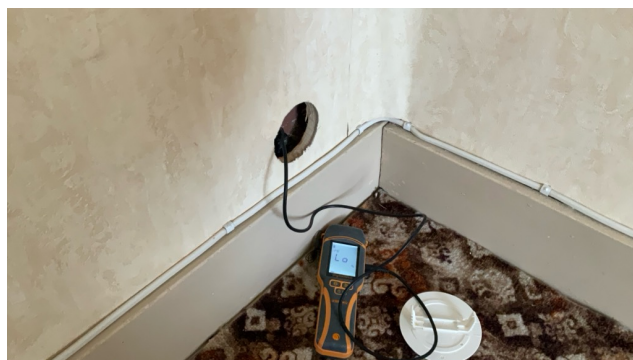
Kilde: Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel, eldre kjøkkeninnredning med profilerte finerte fronter, laminat benkeplate. Innredning med utslagsvask og oppvaskkum. Det er komfyr på kjøkkenet.

Ventilator over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede overflater og kjøkkeninnredning for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av fuktskader.

Manglende funksjoner og løsninger kan redusere kjøkkenets brukervennlighet og verdi, og det anbefales å vurdere oppgradering for å oppnå tilfredsstillende standard.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

Det er påregnelig å skifte ventilator i forbindelse med fornyingen av kjøkkeninnredningen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2020. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Det er stoppekran inne i rør i rørskapet. Det er montert Flower stop i rør i rør skapet.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på synlige deler. Røropplegget/ rørstammer er fornyet av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker for borettslaget er opplyst som nye i 2020, men dette er ikke verifisert.

Forhold som knytter seg til varmtvannsforsyningen er et anliggende for borettslaget.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i alder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i leiligheten fremstår med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1949 Det er foretatt oppgraderinger ved el- anlegget, men ukjent når.
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ukjent

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

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

Ja Utifra observasjoner anbefales det at selger foretar en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Kostnadsestimatet gjelder kun for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

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

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Bygninger på eiendommen

Boder



Anvendelse

Boder

Byggeår

1949

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Det er boder i normal utførelse for denne type bygg.

På loftet bod med treverk og flettverksnetting.

Det er kjellerboder i normale utførelse, murgulv, trevegger med panelkledning.

Boder fremstår med forhøyet slitasje og oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Andelsleilighet: Entré, 2 Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Boder

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 31 853

Fradrag for andel felles gjeld - 625 557

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjøpmannsgata 34 ,6005 ÅLESUND 62 m ² 1949 1 sov	22-11-2022	1 590 000	1 560 000	519 151	2 079 151	33 535
2 Kjøpmannsgata 32 ,6005 ÅLESUND 68 m ² 1949 2 sov	09-08-2022	1 550 000	1 500 000	673 000	2 173 000	31 956
3 Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 73 m ² 1949 2 sov	07-08-2025	1 700 000	1 600 000	642 000	2 242 000	30 712
4 Ivar Aasens gate 35 ,6005 ÅLESUND 73 m ² 1949 2 sov	12-05-2025	1 650 000	1 590 000	639 000	2 229 000	30 534
5 Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 64 m ² 1949 1 sov	25-11-2025	1 500 000	1 250 000	495 184	1 745 184	27 268
6 Ivar Aasens gate 35 ,6005 ÅLESUND 73 m ² 1949 2 sov	05-02-2025	1 290 000	1 220 000	647 000	1 867 000	25 575

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	100 128
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	100 000

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	1 550 000

Boder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boder	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 590 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

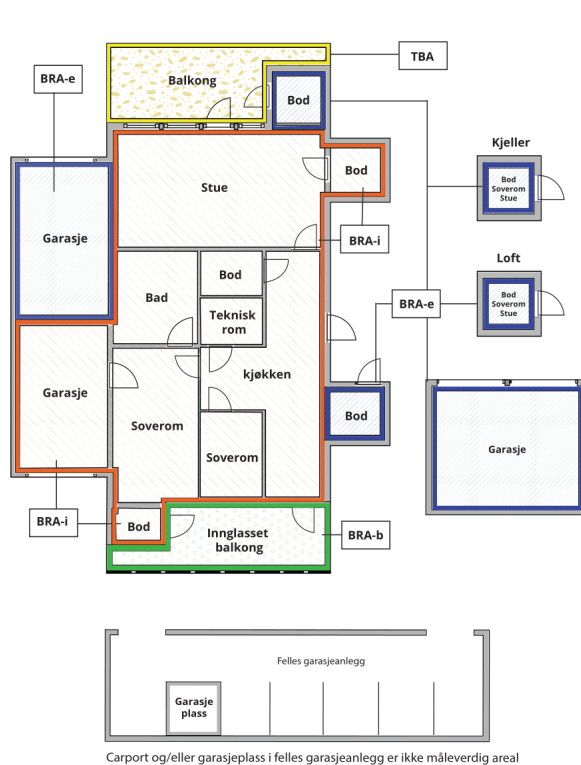
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	8
SUM	72				8
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, stue, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
Kjeller		8		8	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	297		0	331 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjøpmannsgata 34

Hjemmelshaver

Borettslaget Skjerva Vest Al

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETSLAGET SKJERVA VEST AL	955192672		Obos	Opplyses ikke av diskresjonshensyn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	100	1 900	31 853 31.12.2025	625 557 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	2 000
Omløpsmidler:	741 809	Samlet innskuddskapital:	39 504
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 12 209 836
Disponible midler:	668 082	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	12 249 340

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjøpmannsgata 34 på Aspøya i Ytre bydel av Ålesund. Nærområdet består av etablert blokkbebyggelse. Eiendommen grenser til mot naboblokker på nordsiden som grenser mot Ivar Aasensgate. På sør og sørvestsiden ligger Liaaenlegget. Nylig opparbeidet bobilparkeirng på denne delen av areal mot øst. Parkering på sørsiden er ikke avgiftsbelagt.

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. Foreligger regulering som viser nye boliger på sjøsiden på del av Liaaenlegget - del av dette mot øst er idag bobilparkering.

Om tomten

Det er støpt trapp med noen få trappetrinn til inngang underetasje til denne leiligheten som ligger i underetasje mot sør. På vestsiden er det støpte trapper mellom blokker til inngang boligblokken som er fra nord.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1119806			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest blokk.	08.01.1949		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest balkong	24.10.2005		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	01.12.1947	Sist endret 05.04.2022	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	10.09.2004		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EY5982>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ÅLESUND

Ålesund Boligbyggelag AL
Postboks 66 Sentrum

6001 ÅLESUND

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

Deres ref.

Vår ref.
PB/04/7853-7/ 200/296

Dato:
24.10.2005

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

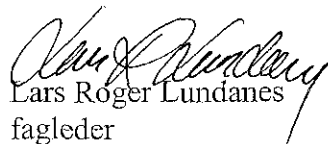
Beliggenhet:	Bydel nr.: 02	Grunnkrets nr.: 0204
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 295,297	Kjøpmannsgt.32,34
Søknad av:	29.10.04	
Tiltakets art:	Utfbygging av balkonger	
Tiltakshaver:	BL Skjerva Vest AL	
Ansvarlig søker:	ÅBO,AL	
Byggetillatelse:	12.11.04	
Igangsettingstillatelse	28.02.05	

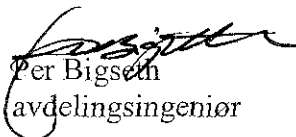
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav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

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

Med hilsen

Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør



Journal-Nr.

Attest L-Nr.

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for *Aalesund boligbyggelag*
anmeldte bygningsarbeide på *nr. 32 kjøpmannsgt*
nemlig: *våningshus av tre på 2 etg. + kjeller*

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

Aalesund, den

8/1/49

Summe

Journal-Nr.

Attest L-Nr.

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for *Aalesund boligbyggelag*
anmeldte bygningsarbeide på *nr. 32 kjøpmannsgt*
nemlig: *våningshus av tre på 2 etg. + kjeller*

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

Aalesund, den

8/1/49

Summe



ÅLESUND KOMMUNE

Fagrør AS
Spjelkavikvegen 55

6010 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandlar:
Merete Nykrem
Tlf. 70 16 26 22

Dykkar referanse:

Vår referanse:
19/7225-4 19/92075

Arkivkode:
L42 200/296

Dato:
05.12.2019

Gbnr. 200/296 - Vedtak - Rørledninger- Kjøpmannsgata 32-34

Behandling:

Delegert saksnummer: 887/19

Dato: 05.12.2019

Tiltak:	Repasjon innvendige rør		
Byggested:	Gbnr. 200 / 296		
Areal:	BRA:	BYA:	%-BYA:
Tiltakshaver:	Borettslaget Skjerva Vest Al		
Ansvarlig søker:	Fagrør AS		
Søknad komplett:	19.11.2019		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om reparasjon/ endringer på rørledninger. Tiltaket er godkjent som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

Området er ikke regulert og gjeldende er:

1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er ikke nabovarsla.

Vurderinger

Saken gjelder:

Du har søkt om rehabilitering av sanitæranlegg i 20 leiligheter i Borettslaget Skjerva Vest AL. Alle innvendige vannledninger skal utskiftes samt stigeledninger for avløp, inklusive utskifte av gulvsluk. Rørinstallasjon utføres som rør i rør installasjon.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Tiltaket er ikke i strid med planformål.

Merknader fra naboer og andre:

Tiltaket er omsøkt av Skjerva Borettslag og arbeidet omfatter hele borettslaget Vest. Tiltaket er ikke nabovarslet da det ikke berører andre eiendommene.

Tekniske anlegg:

Det foreligger godkjenning fra Virksomhet for Vann, avløp og renovasjon om vann og avløpsarbeid. Godkjenningen er datert 17.10.19.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt jf. Plan –og bygningsloven §20.1.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Med helsing
Lars Roger Lundanes
fagleder

Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Godkjenning fra VAR

Situasjonsplan

Orientering om klagerett i byggesaker – Ålesund kommune – Virksomhet for plan og bygning - Nynorsk

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betydning for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/ Virksomhet for plan- og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund. Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 28
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Plan- og byggesaksutvalget (PBU).	Fvl. § 33

	Om PBU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til fylkesmannen i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://www.alesund.kommune.no/aktuelt/postliste . Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Fylkesmannen i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Orientering om klagerett i byggesaker – Ålesund kommune – Virksomhet for plan og bygning - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.	Fvl. § 28, jf. § 2.

	Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, få du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/ Virksomhet for plan- og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund. Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Plan- og byggesaksutvalget (PBU). Om PBU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til fylkesmannen i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre	Fvl. § 42

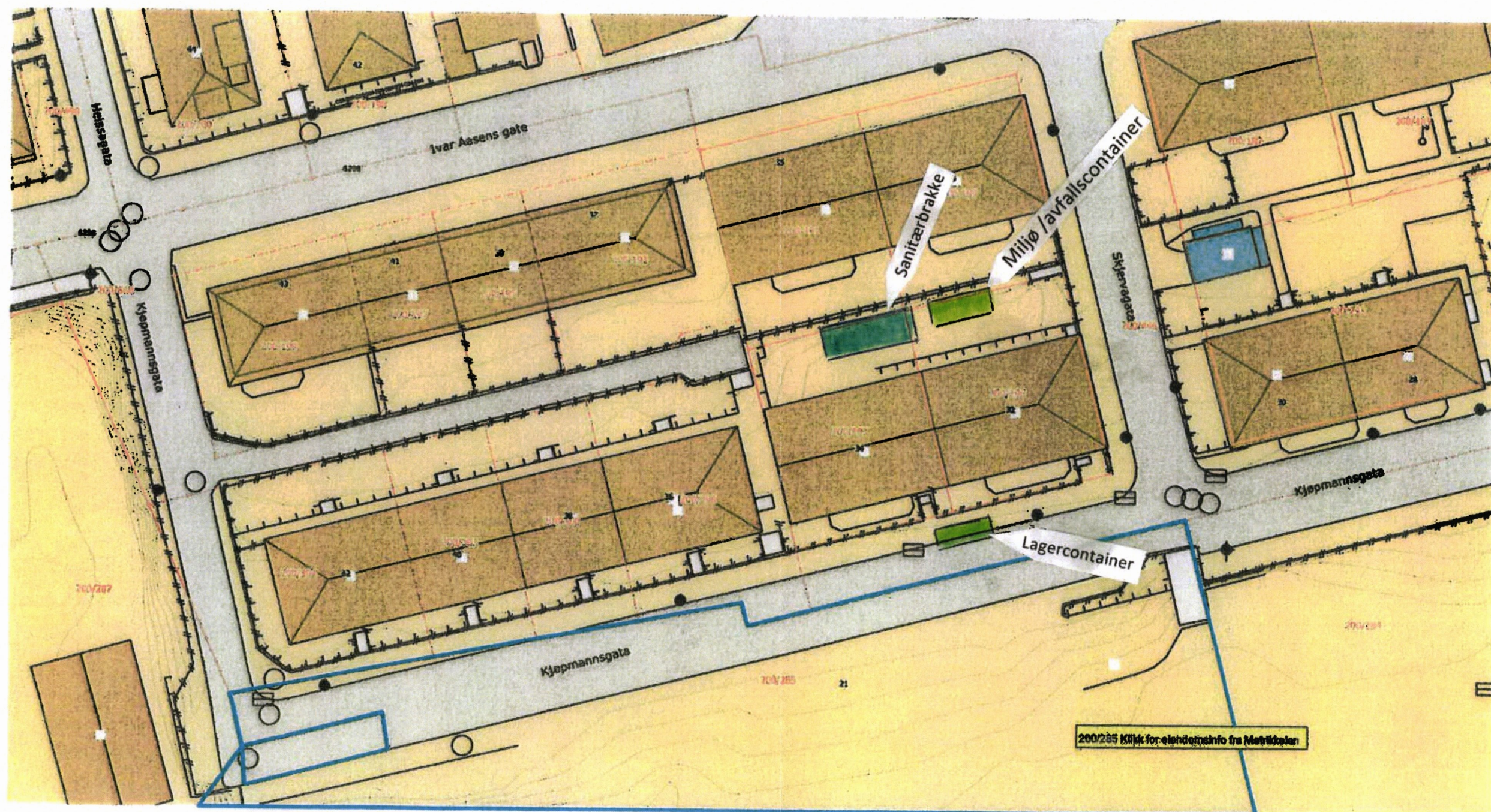
byggearbeidet i mellomtida?	vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://www.alesund.kommune.no/aktuelt/postliste. Om du ikke finn dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Fylkesmannen i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Riggplan OBOS SKJERVA

g.nr 200/189-191 g.nr. 200/296-297



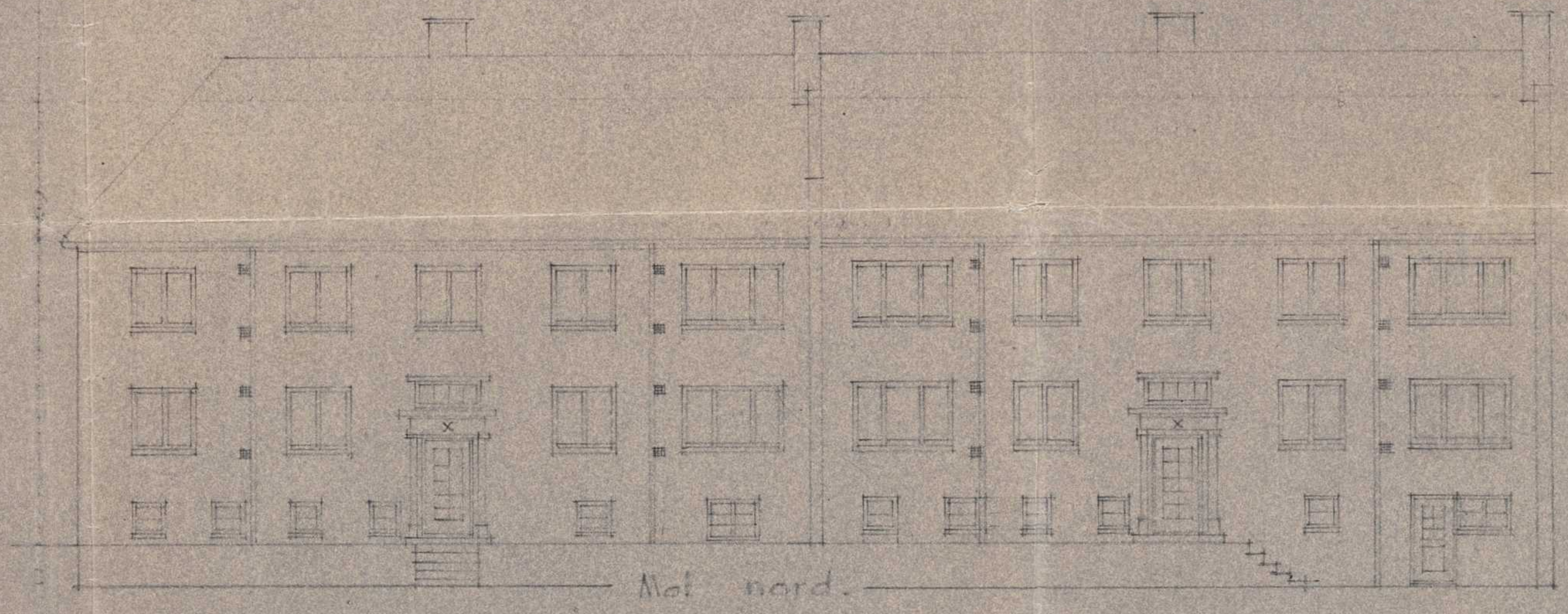
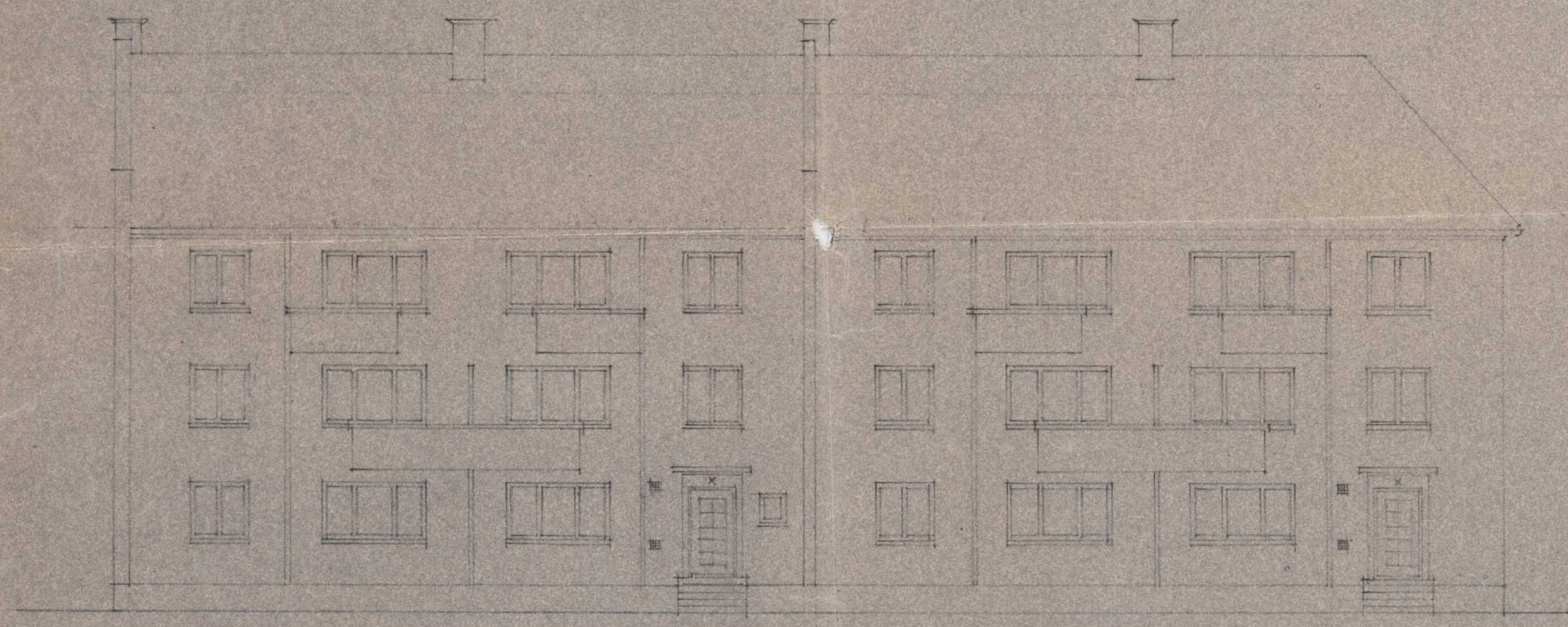
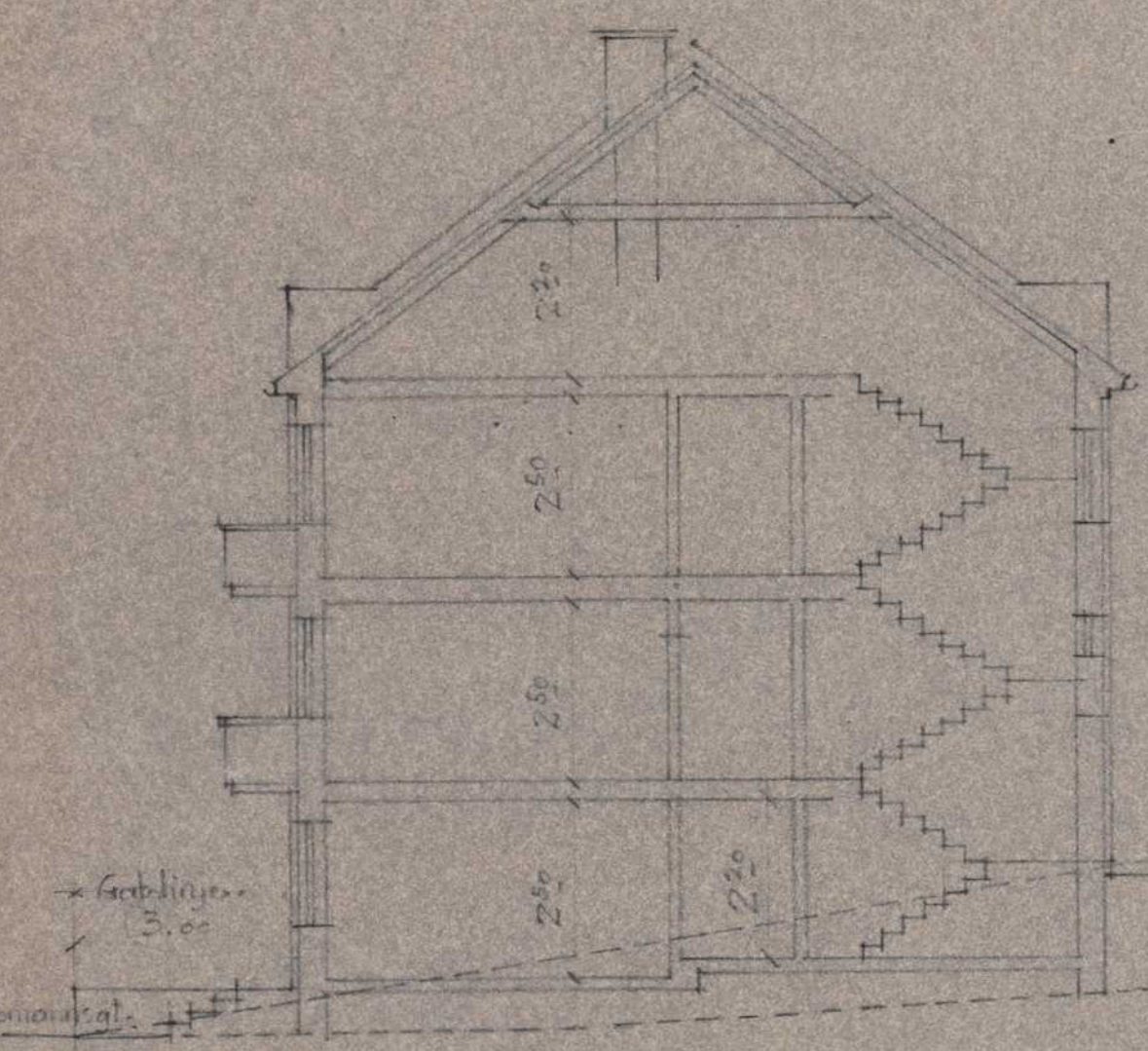
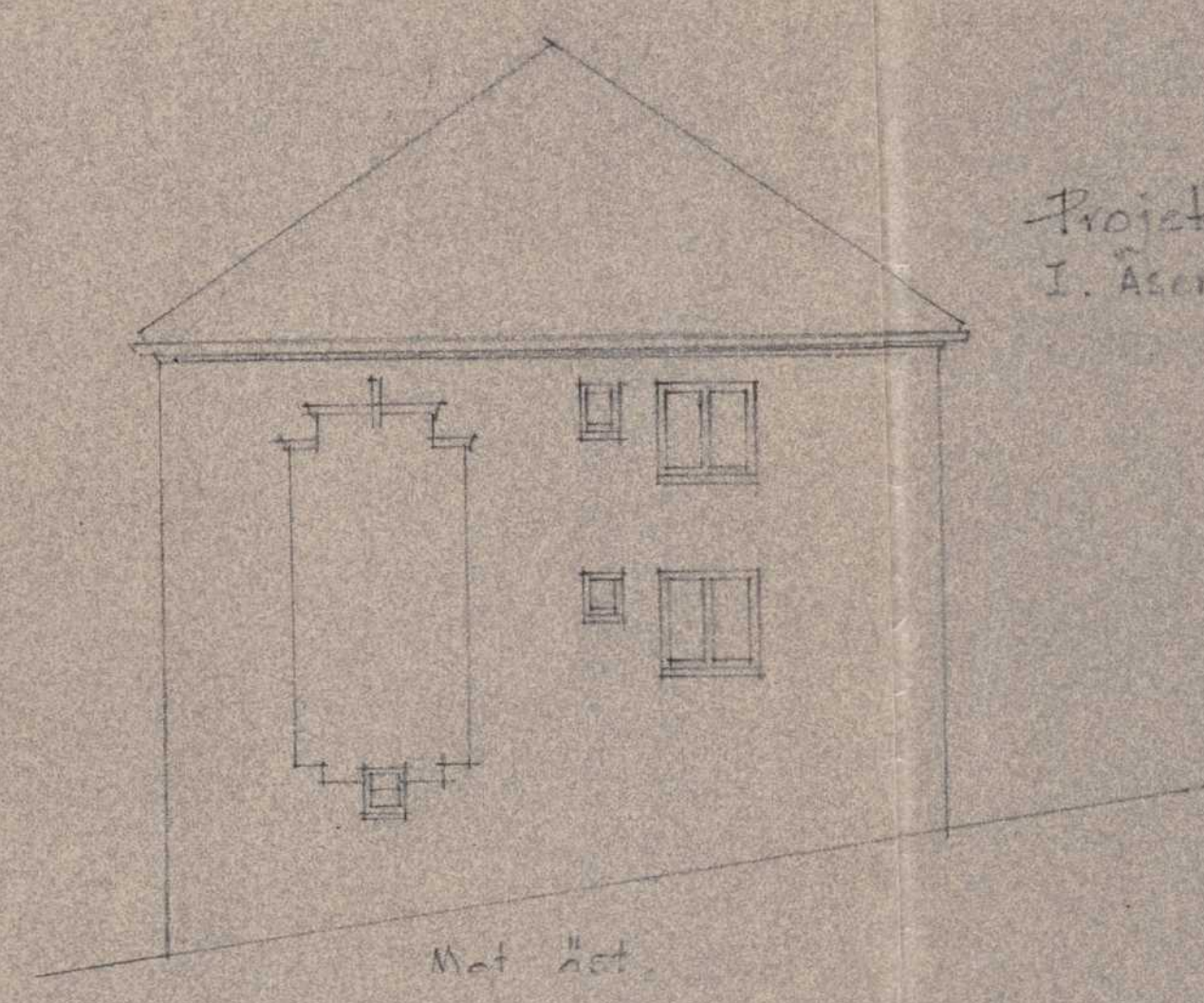
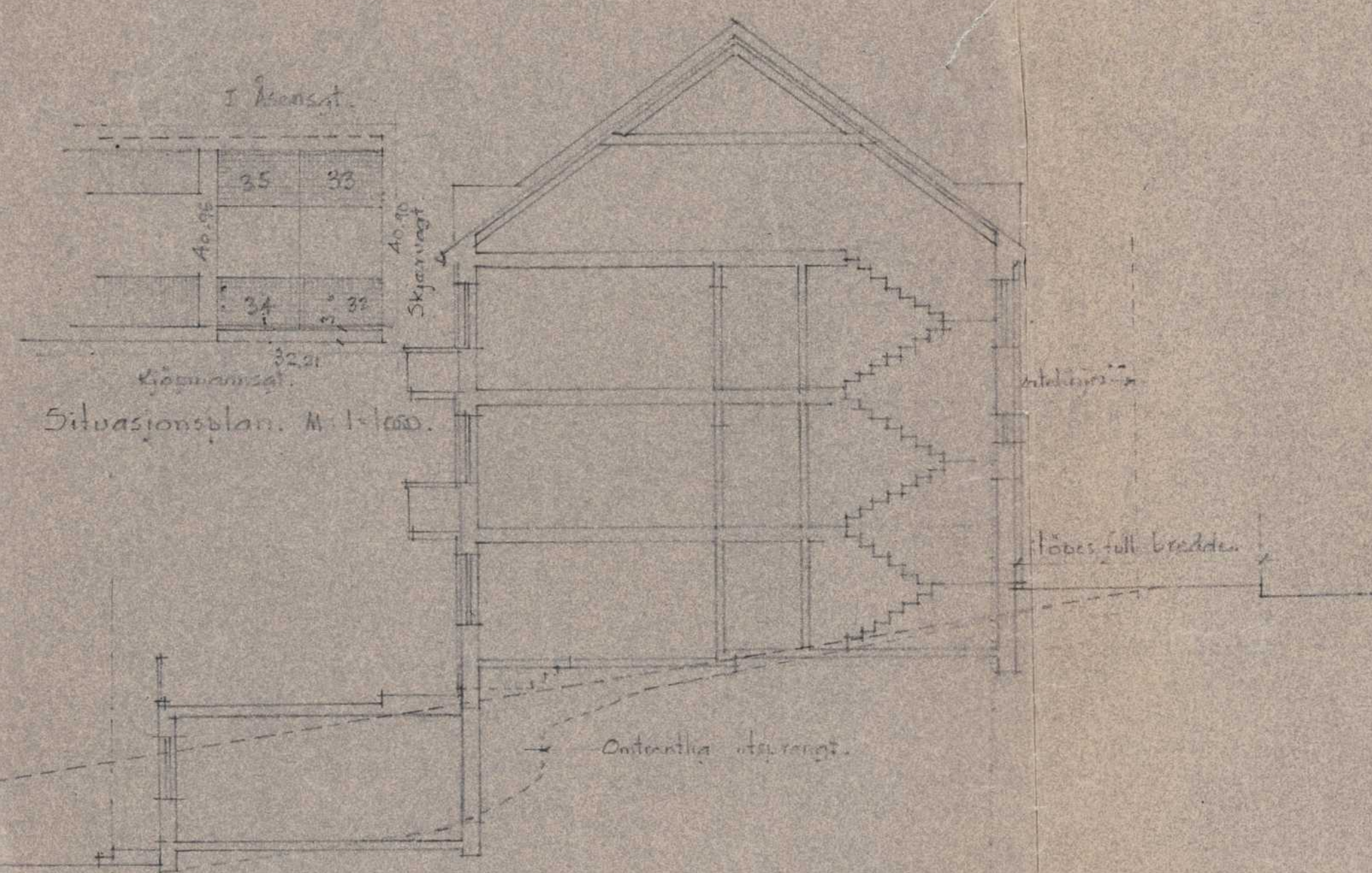
Spjelkavikvegen 55, 6010 Ålesund
Tlf. 70 10 77 77
post@fagror.no - www.fagror.no



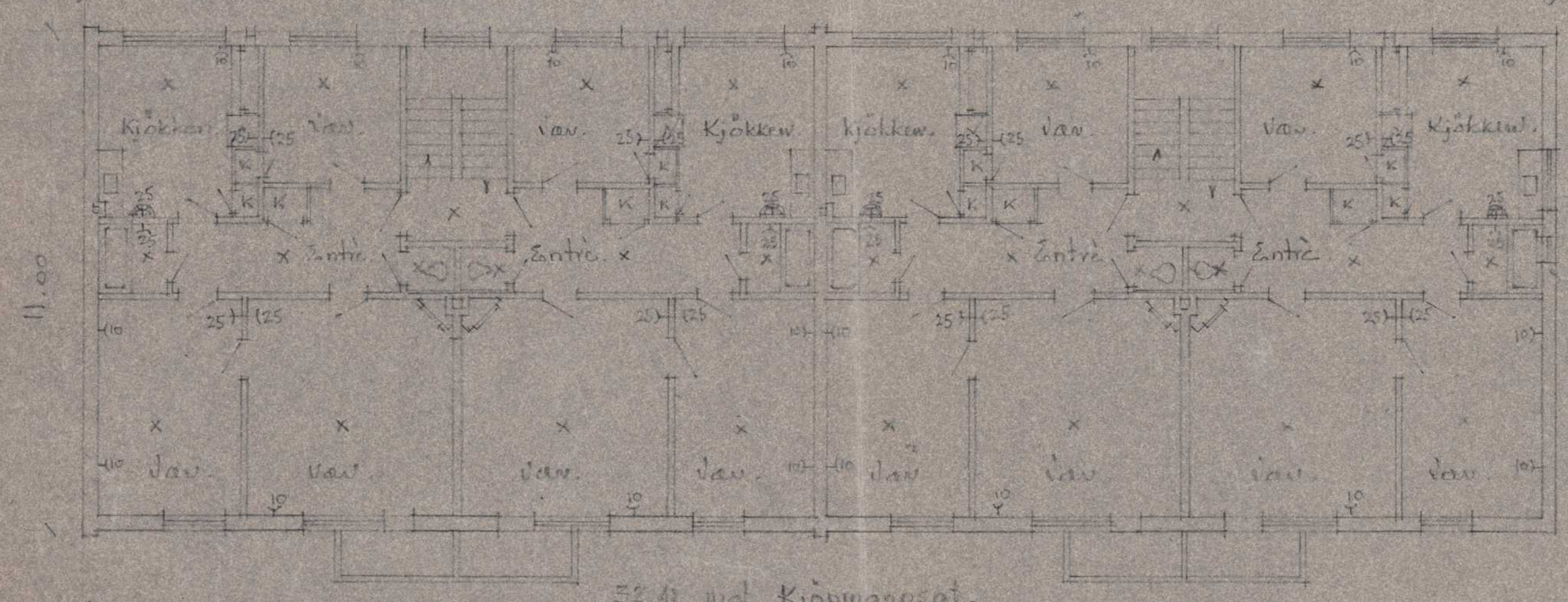
M: 1 = 100.
Projekteret bebyggelse
I. Åsensgt. 33-35 og Kjøpmannsgt. 32-34.

Ålesunds byarkitektkontor
Aug. Als
Sigmund Thinn

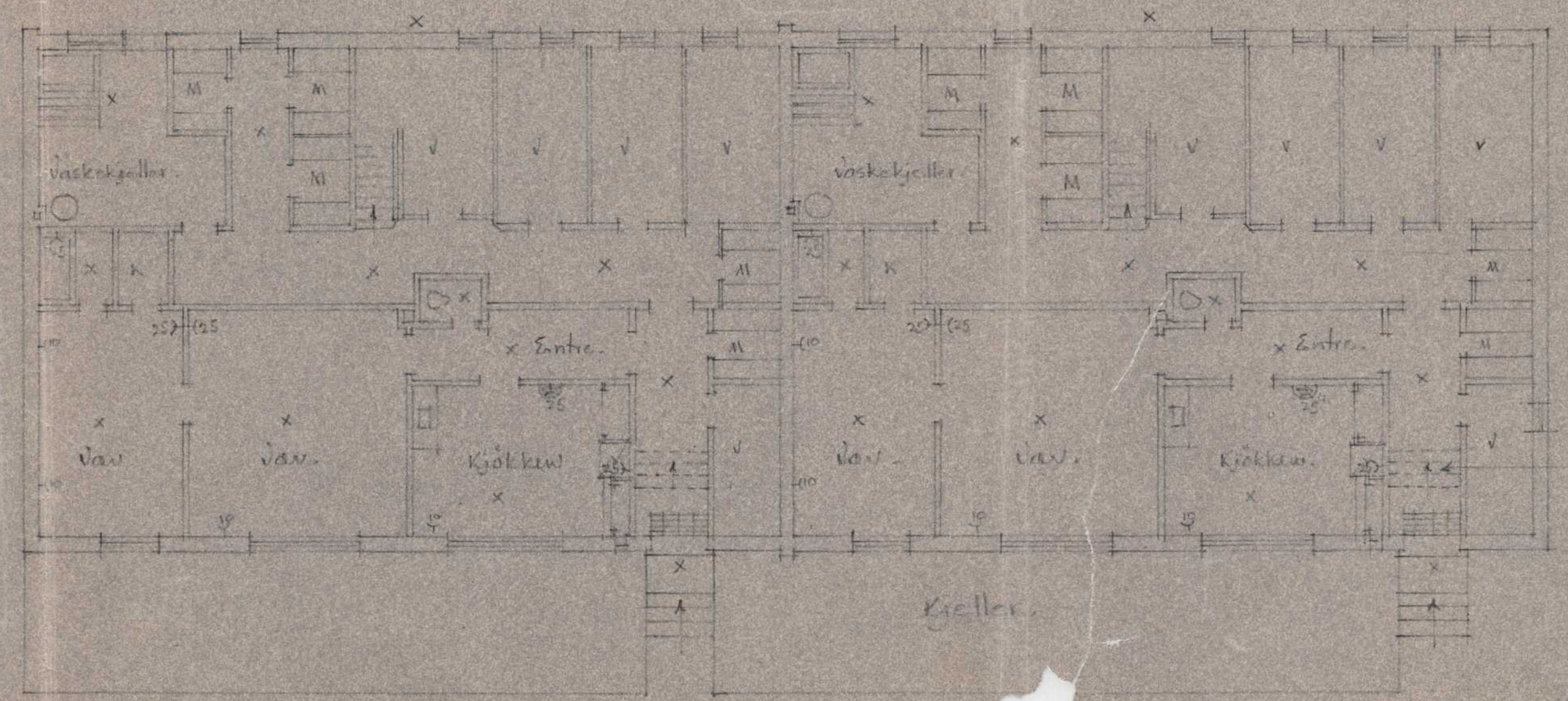
Ålesunds bygheråd
nr. 240 fremlagt i møte 11/9/16
46



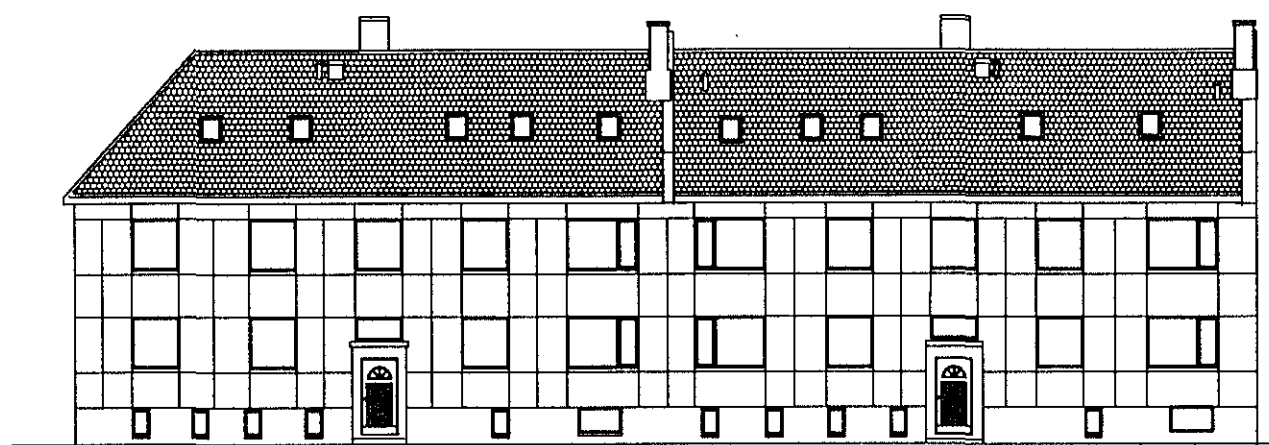
32.46 mot Ivar Åsensgt. Se situasjonsplan.



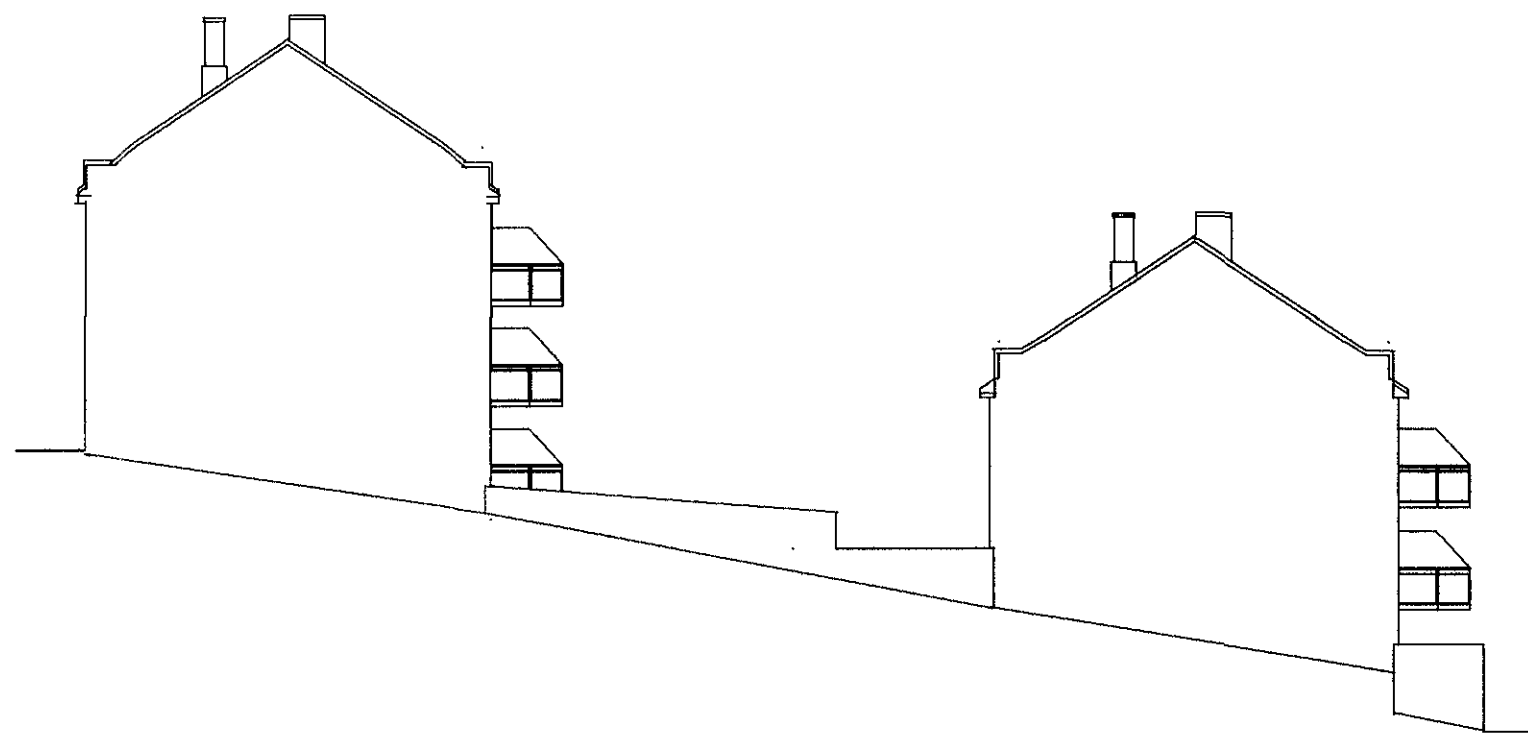
32.46 mot Kjøpmannsgt.
Se situasjonsplan.
1. og 2. etasje.



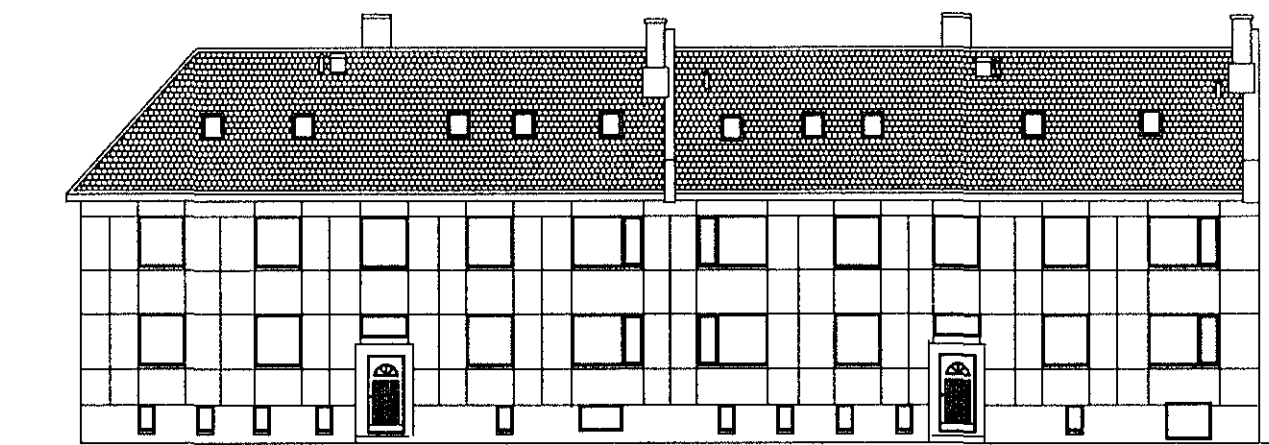
18. Trinn kan også
haves på snitt



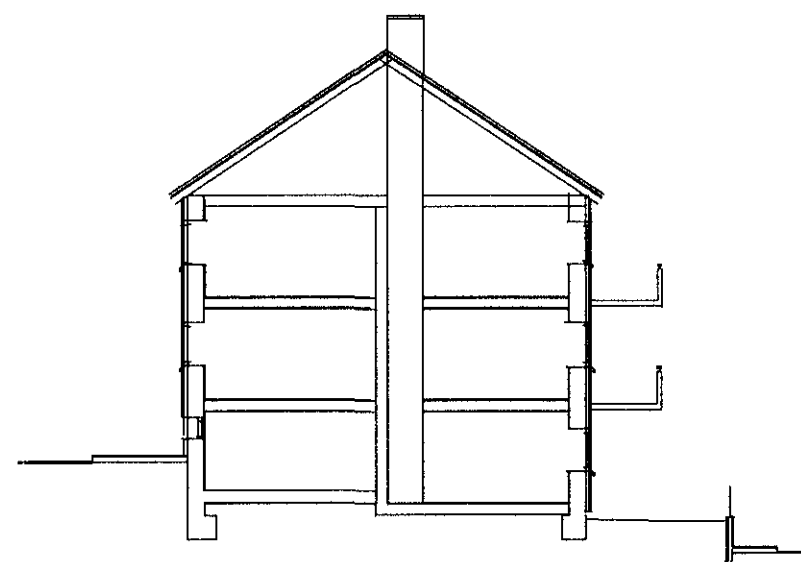
FASADE MOT NORD IVAR ÅSENSGT. 33 OG 35.



GAVLVEGGER MOT VEST.



FASADE MOT NORD KJØPMANNSGT. 32 OG 34.

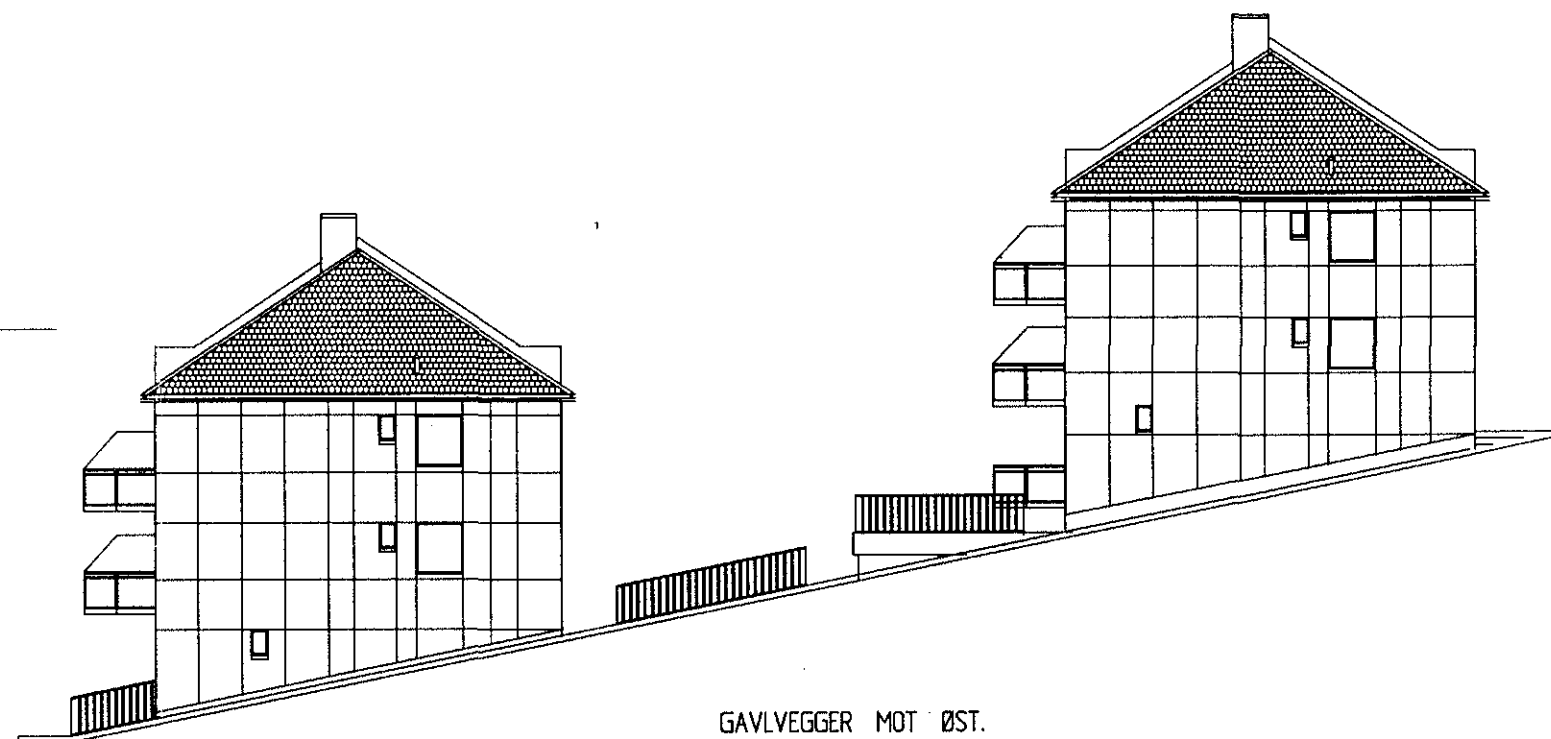


SNITT KJØPMANNSGT 23 - 34.

REV. NO	REV. Dato	REV. Beskrivelse	REV. Tegner	REV. Godkjenner
1	1990	1:200	1:200	1:200
B/L SKJERVA VEST A/L				103
FASADER MOT NORD OG VEST				
103				



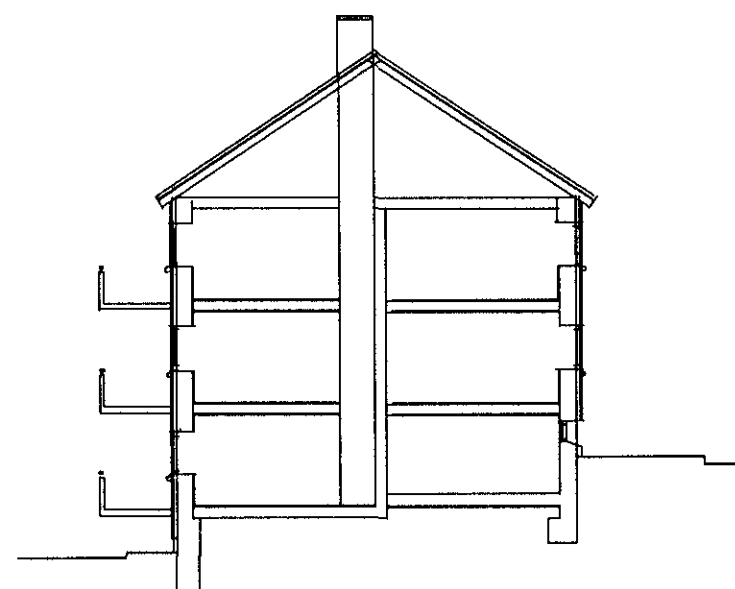
FASADE MOT SYD IVAR ÅSENSGT. 33 og 35



GAVLVEGGER MOT ØST.



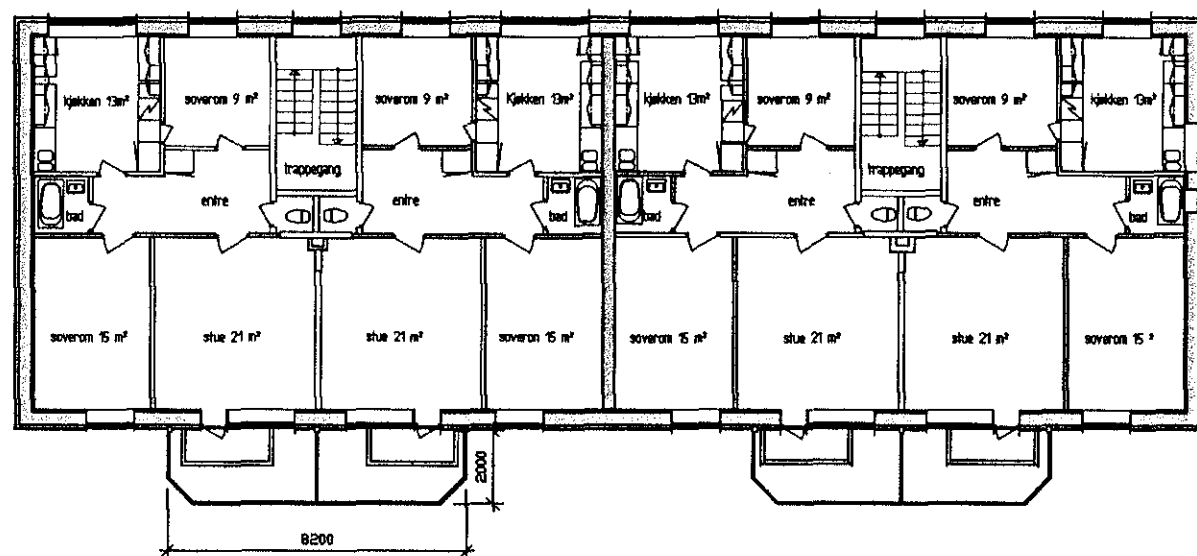
FASADE MOT SYD KJØPMANNSGT. 32 OG 34



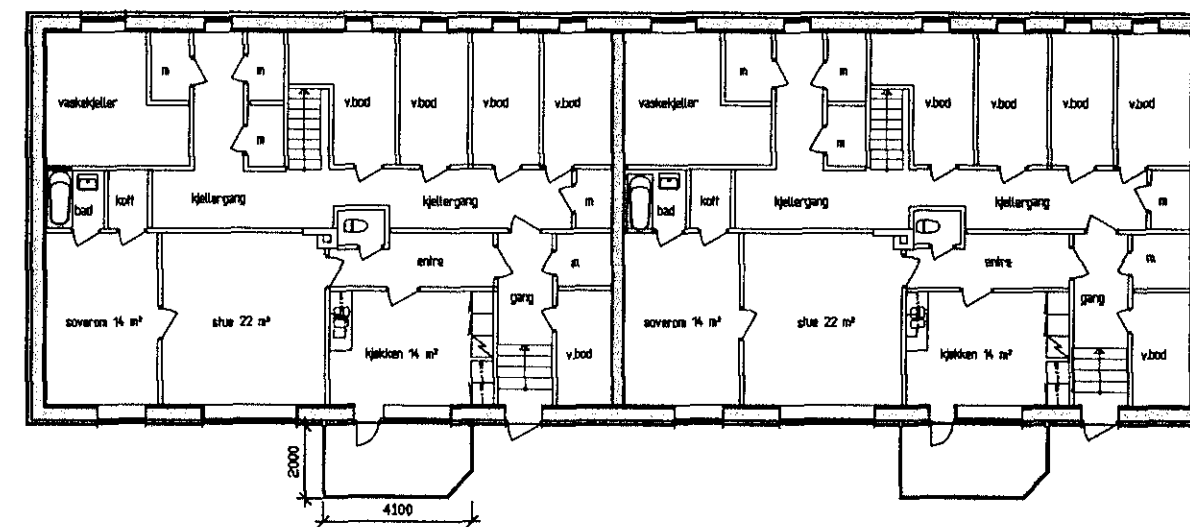
SNITT IVAR ÅSENSGT. 33 OG 35.

REV. NO. 10.09.2004	AVT.	DRUKKET/ÅRSDRUKKET	SKALA	BYGGER
10.09.2004			1:100	ÅBO
				Charv. 7, 6002 Ålesund
B/L SKJERVA VEST A/L				102
FASADER MOT SYD OG ØST.				
Handtegn	Indre	Bygging		

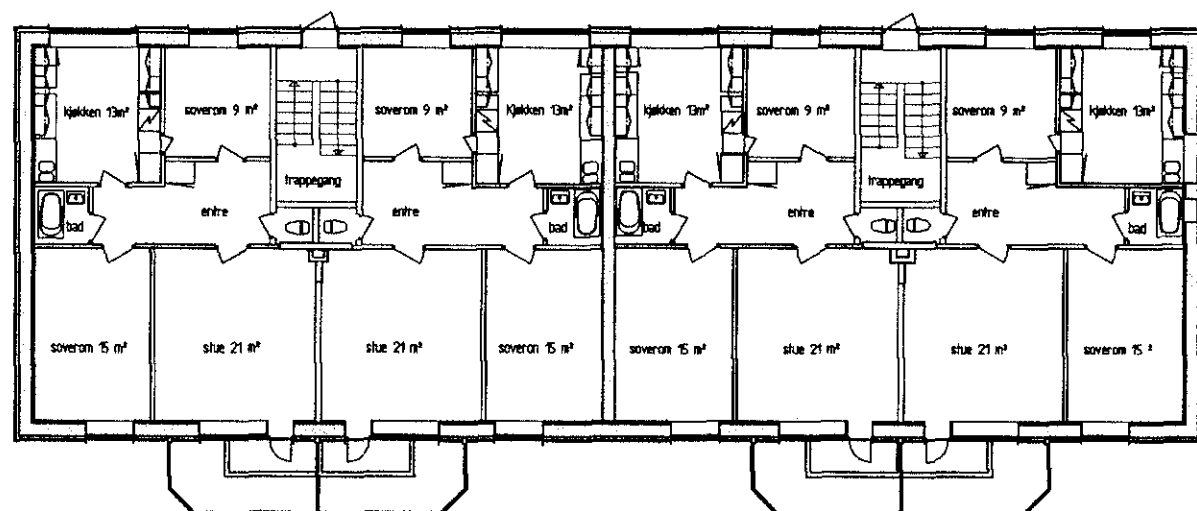
E-3.



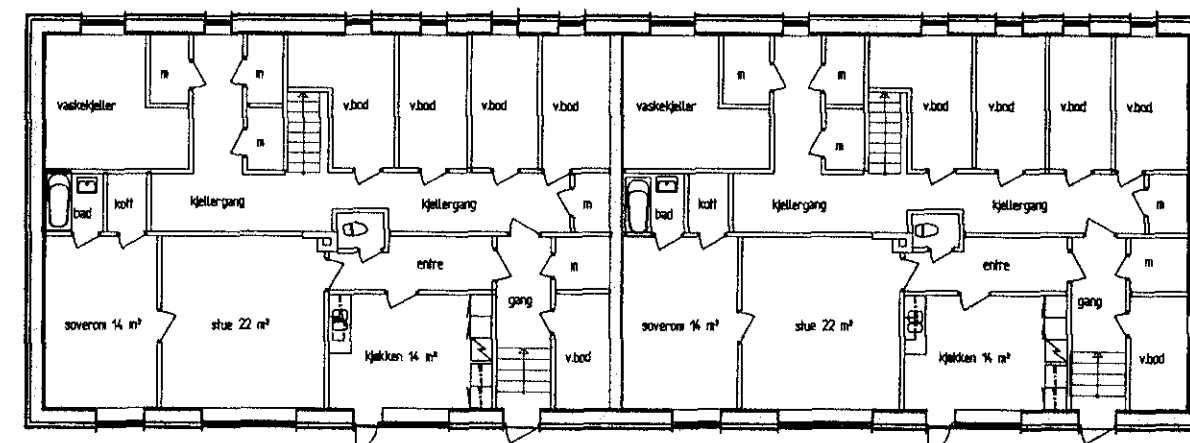
PLAN 2. ETG.



KJELLERPLAN IVAR ÅSENSGT. 33 - 35



PLAN 1. ETG.



KJELLERPLAN KJØPMANNSGT. 32 - 34.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGSBESKRIVELSE	BYG.	DATE
10.09.2004		H.D.	1:200	ÅBO
				Enhetst. 7, 6002 Åsund
B/L SKJERVA VEST A/L				
ETASJEFLANER				101

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

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

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktes serskilt efter regler utfordiget av stadsingeniøren.

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

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

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

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

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

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD 11/9/46 hvor da besluttet:

Anmeldelsen godkjennes på betingelse av at der tilgås nødvendig erklæring om nabeavstand for lagerrom under gårdeplass.

Forsåvidt rommene under gårdeplassen skal brukes til verksted må saken forelegges Helserådet (bygn. lov. § 127.)

12/9/46.

Ålesunds bygningsråd
[Signature]
bygningssjef

Anmeldesskema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utfærdiges for ethvert byggeforetagende.

Tilsalgs hos Alb. Gjertz

J.nr. 240/46

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

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

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

matr. no. 33 og 35, Ivar Aasens gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 2 blade tegninger, visende:

planer, snitt og fasader

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.)

(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Nybyggede våningshus

Videre opplyses: Tomtens størrelse 330 kvm. hver.

(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal "

Nye bygningers areal 178,7 "

+ overbygget gårdeplass 97,5 "

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

Fjell.

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

Anmeldes av rørlegger.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Tulbaketrunket byggelinje som før de vestenforliggende hus.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)

Ingen.

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

Brannavgift mot nabo.

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

Ingen.

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

Ingen.

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

Se tegning.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Ingen.

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Ingen.

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

Balkonger mot syd.

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

Ingen.

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

Ingen.

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

Til oparbeidet gate.

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

Der bygges direkte til nabogrense.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellomvegge (§§ 82, 85). Se desuten dept. forskifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. Utvendige vegger mur, gulver av tre, bjelkebærende mellomvegger plankes.

Isolasjon. (§ 81.)

Lovlig.

Takvinkel (§ 72.)

ca. 45 gr.

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

papp - senere skifer.

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

Heis (§ 94).

Lysgård (§ 78).

Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trappehus. (§ 90.)

1,0 m. nette.

Bredde 2,30

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

1 trapp pr. hus, lysbredde 1,0 m. Tripp ca. 18/25

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

1 pipe pr. hus - 25/25

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide 2,50 m. eksclus. bjelkelag.

1ste etg. " 2,50 " " "

2den " " 2,50 " " "

3dje " " " " "

4de " " " " "

Loft " " " " "

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

Se tegninger.

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

Vannklosetter.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ingen.

Yderligere opplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 9/9/46.

Ålesunds boligbyggelag a/l.

ved

Finn Strøm
anmelder.

eier.

Tiltredes:

Anmeldes senere.

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse kr.

" dispensasjonsandragende "

" Tilsyn "

Kr.

Ålesund Boligbyggelag A/L
Kongensgt. 11

6000 ÅLESUND

DB/mv

V

23.2.77

IVAR AASENSGATA 31 - 33 OG KJØPMANNSGATA 32 - 34 -
SKIFTING AV VINDUER OG BALKONGDØRER

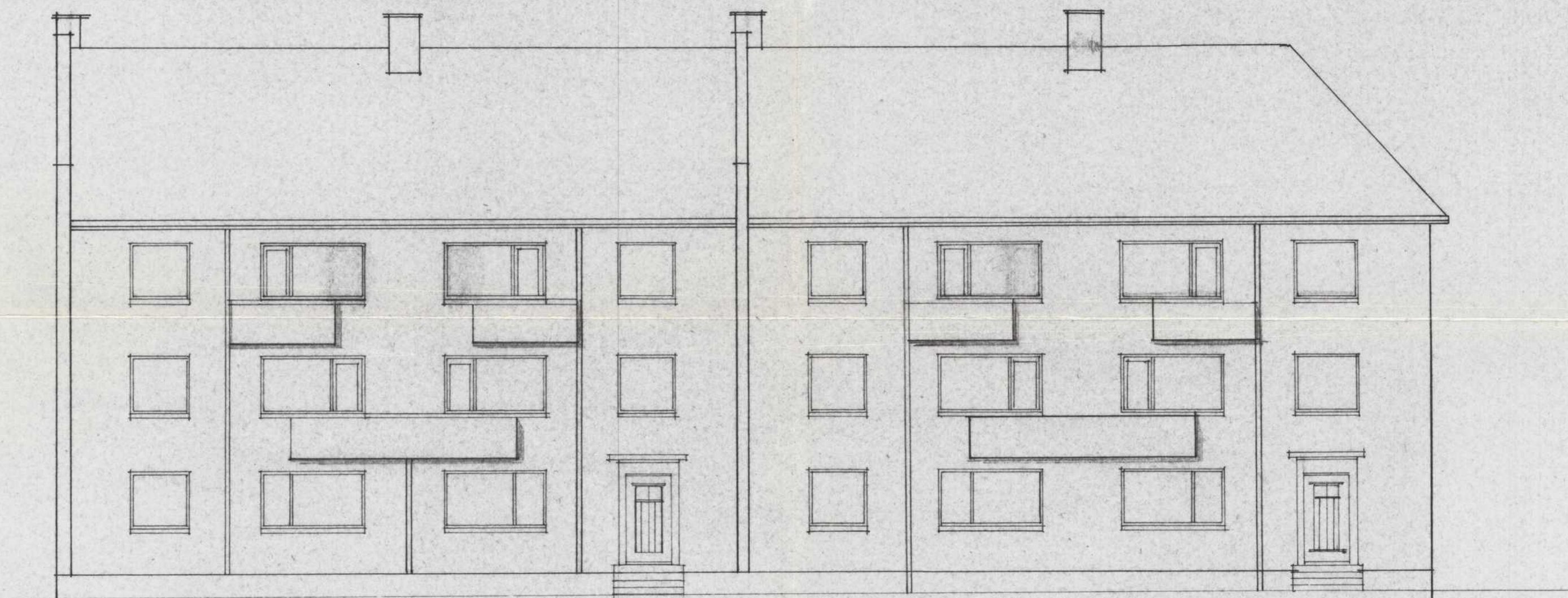
Viser til Deres brev datert 11.2.77 vedrørende ovennevnte.

Bygningssjefen har ingen merknader og godkjenner for sin del
at det omsøkte arbeidet utføres.

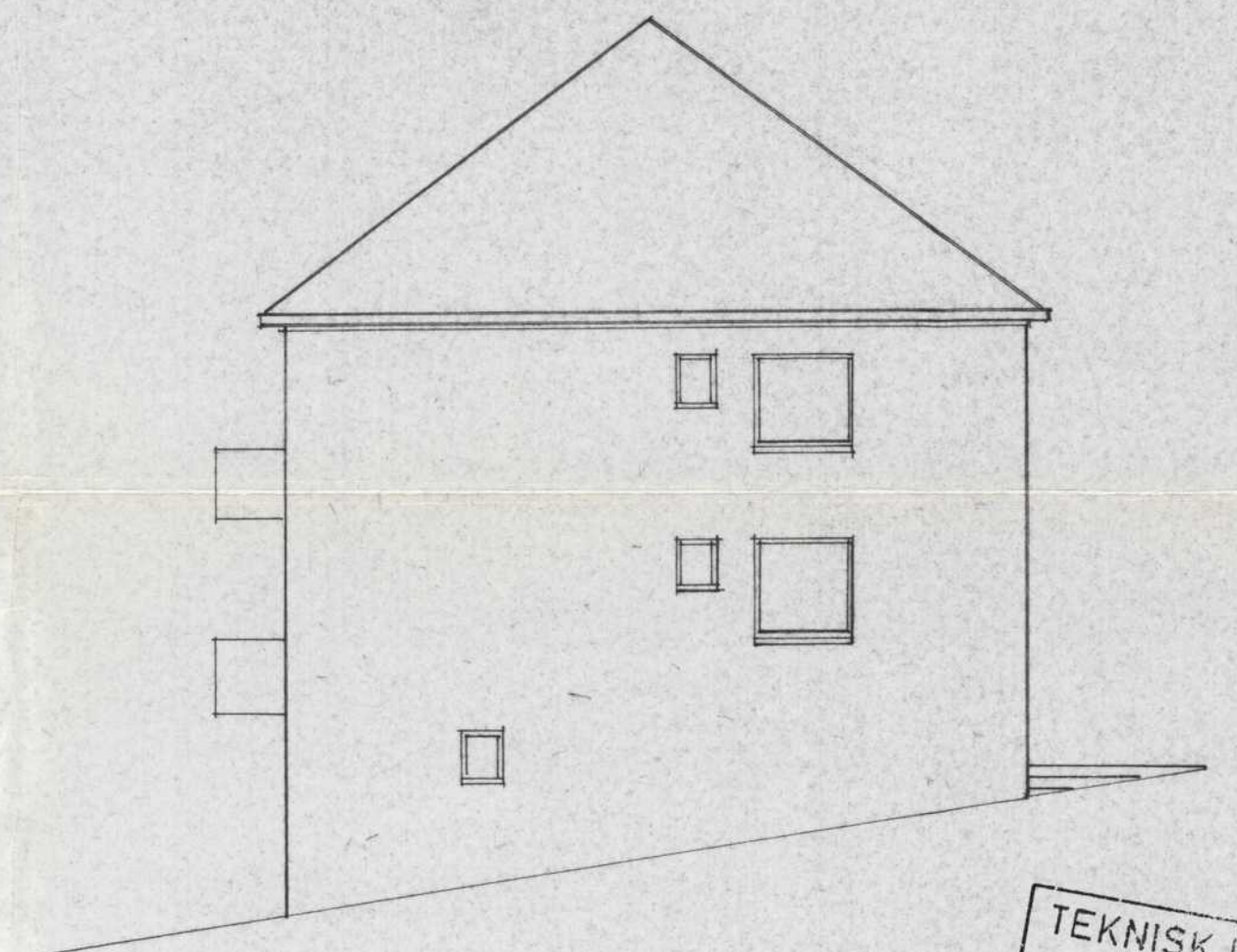
Bygningssjefen i Ålesund


Kjell Fjertoft


Dagnar Brekke
avd.ing.

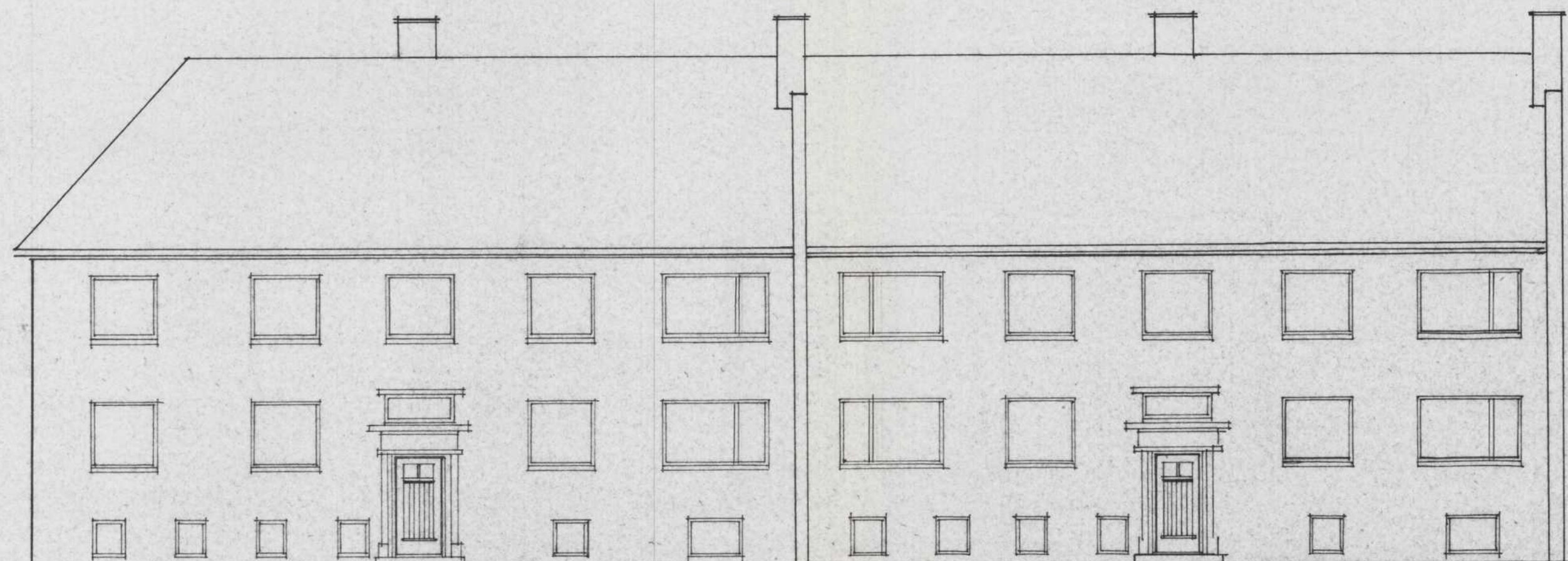


MOT SÖR



MOT ÖST

TEKNISK ETAT
Mott. 15. FEB. 1977
Ark.nr. V



MOT NORD

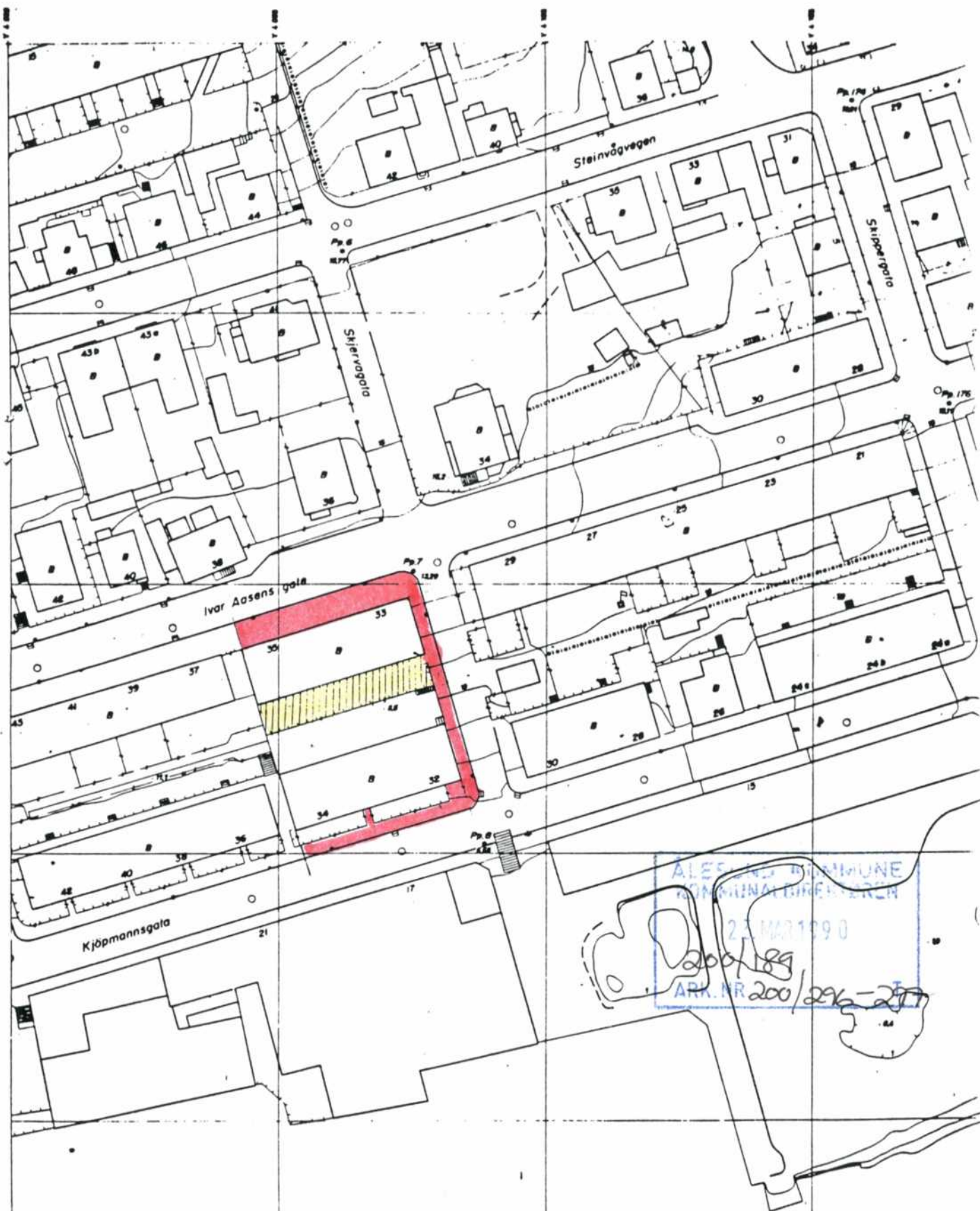
GODKJENT
Bygningssjefen i Ålesund
Brev/Dokument nr.
23/2 1977

ANMELDELSETEGNINGER
KFR. BETINGELSE R SAIT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sekt. 18-100 Dat. 23/2-77

B/L SKJERVA VEST
ANMELDELSESTEGNING FOR IVAR ÅSENSGT. 31 - 33
OG KJÖPMANNSGT. 32 - 34
VEDR. UTSKIFTING. AV VINDUER

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L KONGENSGT 11

11.02.1977.
1:100
Hå



 - GÅRDSPLASS B/LSKIERYA VEST
 - FORTAU.

Ålesund 13.02.90
 For Ålesund Boligbyggelag
 Establiert



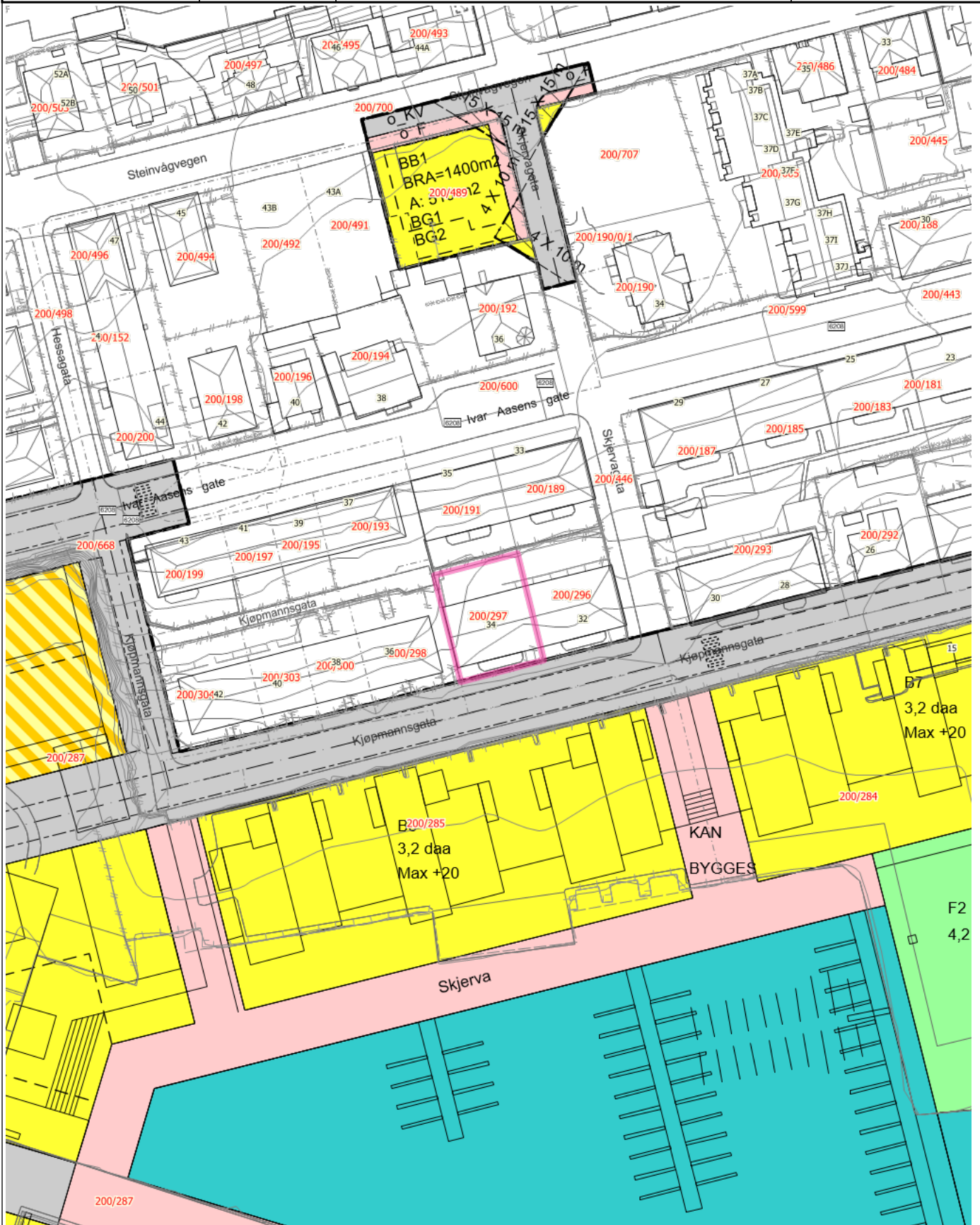
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjøpmannsgata 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



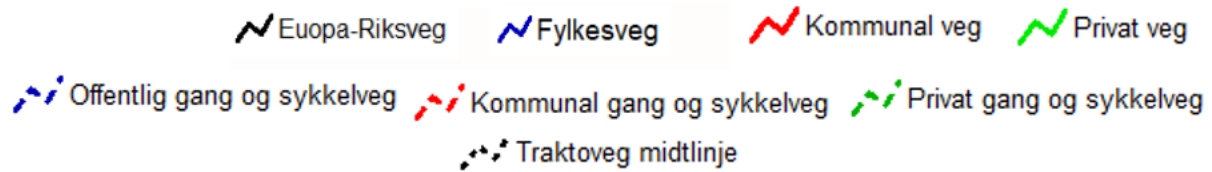
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekanth	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekanth
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Friområde
 Småbåthavn	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 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	



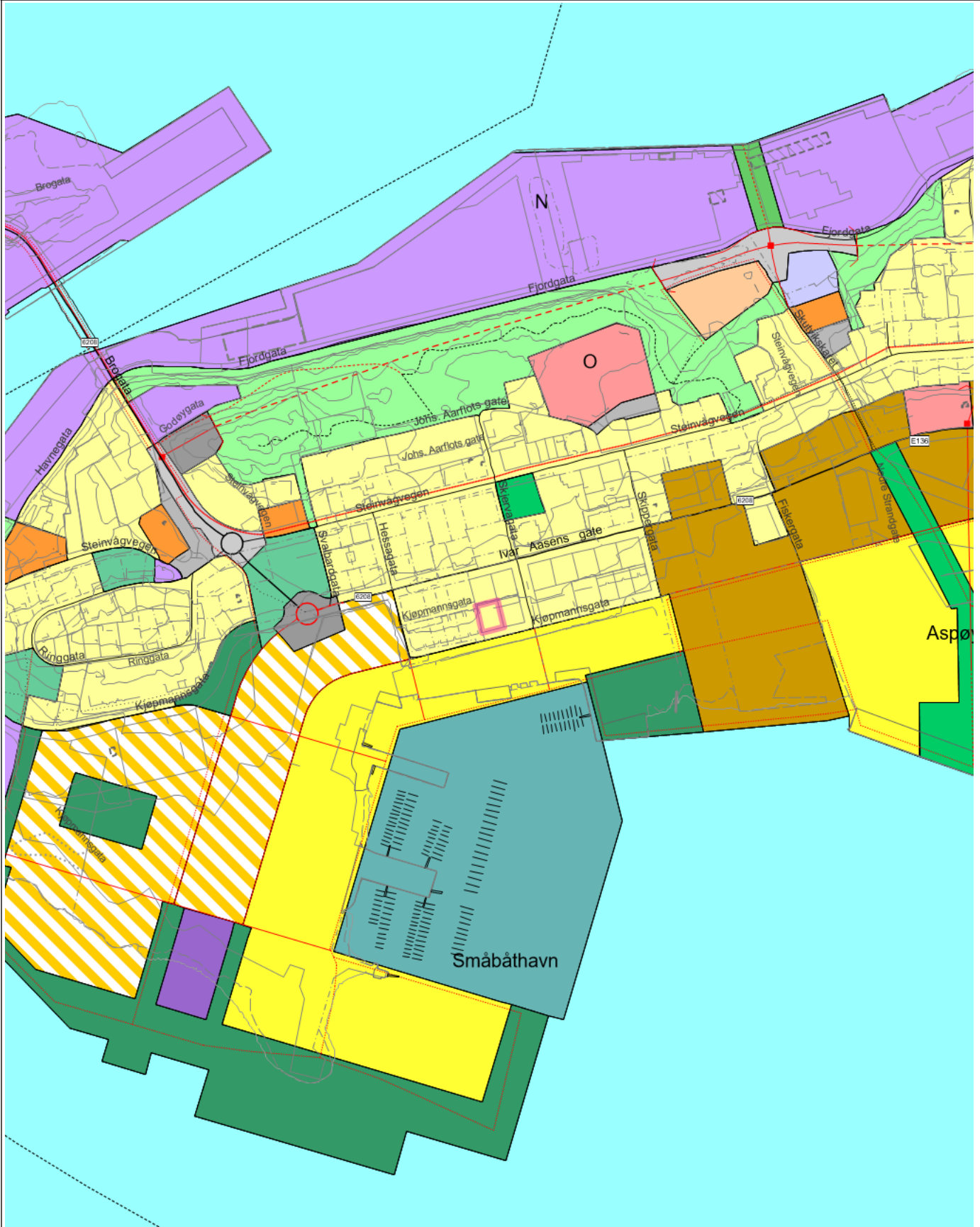
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjøpmannsgata 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



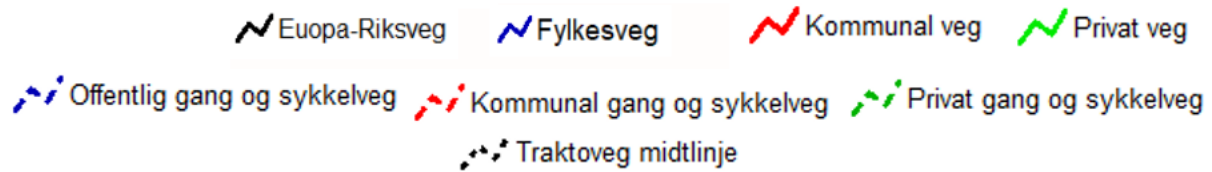
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Brudetalj	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Boligbebyggelse
Næringsvirksomhet	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Veg	Parkering
Trase for teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Friområde
Blågrønnstruktur	Friområde	Friluftsområde
Småbåthavn		

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	

REGULERINGSPLAN FOR KVENNANESET

ÅLESUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

SISTE REVISJON 28.05.2011

§1 GENERELT

- A Reguleringsbestemmelsene gjelder området avgrenset på kart datert 10.01.10, sist revidert 13.05.11.
- B Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt å opprette privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser. Ut fra de rammer som er definert i områdeplanen, skal en normalt behandle ulike utbyggingsetapper innen området med tilhørende teknisk infrastruktur, friområder og nødvendige miljøtiltak i grunn og sjø direkte som byggesak. Ved større avvik fra områdeplanens rammer, kan det faste planutvalget kreve utarbeidelse av detaljregulering for nærmere definerte delområder.
- C Det faste planutvalget kan gi dispensasjon fra plan og bestemmelser innenfor fastsatte rammer i plan- og bygningsloven med vedtekter.
- D Planområdet er regulert til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5:

§12-5 nr 1: BEBYGGELSE OG ANLEGG

rp-kode 1113: Boligbebyggelse/blokkbebyggelse (Område B1-B7)
 rp-kode 1310: Kontor (Område K1)
 rp-kode 1802: Bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK2)
 rp-kode 1900: Forretning/kontor (FK1)
 rp-kode 1900: Bolig/kontor (BK1-BK2)
 rp-kode 1900: Bolig/kontor/tjenesteyting (BKO1)

§12-5 nr 2: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

rp-kode 2010: Veg (navngitte gater på reguleringskart)
 rp-kode 2013: Torg (Dokka/Skjerva)

§12-5 nr 3: GRØNNSTRUKTUR

rp-kode 3040: Friområde (F1-F7)

§12-5 nr 6: SJØ

rp-kode 6100: Ferdsel (H1, H3)
 rp-kode 6230: Småbåthavn (H2)

§2 FELLESBESTEMMELSER

A Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste formålsgrensene og de viste byggelinjene. Planlagt bebyggelse er av illustrerende karakter, og er ikke bindende for den endelige utformingen.

Av sikkerhetsmessige grunner skal avstanden fra bebyggelsen til kaifronten være minst 15 meter der bebyggelsen grenser mot området H3. Denne begrensningen gjelder ikke mot områdene H1 og H2. Innenfor område F1 er det vist et avgrenset område der bebyggelsen tillates bygd ut over kailinja. Nødvendige sikkerhetstiltak skal her avklares før søknad om rammetillatelse blir gitt.

B Bebyggelsens utnyttelsesgrad og høyde

I likhet med sentrumsplanen for Ålesund og reguleringsplan for Ålesund sentrum syd, er det ikke fastsatt utnyttelsesgrad. Utnyttelsen er i stedet styrt gjennom fastsettelse av kotehøyder, som entydige referanser. Bebyggelsens maksimale tillatte kotehøyde er fastsatt på plankartet. Mindre takoppbygg med høyde inntil 4 meter over dette tillates der oppbygget inngår som et element i den arkitektoniske utformingen.

C Parkering

Ålesund kommunes parkeringsvedtekter er dimensjonerende for parkeringskapasiteten. Det tillates tilrettelagt for parkeringsareal under bakken innenfor hele området uavhengig av reguleringsformål.

D Tekniske anlegg

Innenfor byggeområdene tillates etablert nødvendige arealer for teknisk infrastruktur (trafo, pumpestasjoner eller andre nødvendige funksjoner). Areal for disse skal integreres i planlagt bebyggelse.

E Bebyggelsens utforming og dokumentasjonskrav

Det skal vektlegges å gi bebyggelse og utomhusanlegg en helhetlig og tiltalende utforming med referanser til den bestående bystrukturen. Ved søknad om rammetillatelse skal bebyggelsens arkitektoniske sammenheng med omgivelsene og materialbruk dokumenteres skriftlig og ved perspektivtegninger eller modell.

F Lekeplasser og utearealer

Ålesund kommunes lekeplassnorm av 05.01.95 er dimensjonerende for kravene i området. Behovet skal dekkes innenfor planområdet, og opparbeides før det gis brukstillatelse. Ved søknad om rammetillatelse for enkeltbygninger skal det vedlegges utomhusplan med redegjørelse for den planlagte utformingen.

Redegjørelsen skal også dokumentere hvordan hensyn til det lokale klimaet er ivarettatt.

G Universell utforming

Bydelen skal utformes etter retningslinjene for universell utforming slik disse er definert i henhold til gjeldende lovverk på søknadstidspunktet for det enkelte tiltak.

H Minimumshøyde på ny bebyggelse og uteområder

Høyder på kai er i reguleringsplanen foreløpig fastsatt til +2.70, og høyden på tilstøtende arealer og bebyggelse er satt ut fra dette. Endelig høyde skal vurderes ved søknad om rammetillatelse ut fra den offentlig kjente kunnskap om havnivåstigning og omfang av ekstremvær som foreligger på søknadstidspunktet.

I Forurensning

Utbygging på land tillates ikke før miljøtilstanden i berørt grunn er dokumentert og eventuelle relevante tiltak gjennomført for berørte områder. Rettleder TA 2553/2009 (Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn) skal gjelde for dokumentasjonen.

Områdene B1-B7 samt K1 og BK1 tillates ikke utbygd i sjø før miljøtilstanden vedrørende forurensning er dokumentert og eventuelle relevante tiltak gjennomført for berørte områder. Tilsvarende gjelder for de deler som bygges ut i sjøen av F1 og F2, samt reguleringsformålene 2010 Veg og 2013 Torg.

Tiltak i sjøen i områder der det er dokumentert forurensning, kan ikke gjennomføres uten tillatelse etter forurensningsloven fra Fylkesmannen.

J Tiltak i sjøen

Før tiltak i sjø kan iverksettes må det foreligge egen tillatelse etter havne- og farvannsloven. Kystverket har avklart at omstilling av sektorer i fyrlykt syd for planområdet kan gjennomføres. Før utbygging

av sydøstre del av område F1 og B5 skal den praktiske gjennomføringen avklares med Kystverket.

Lyssetting på land innenfor planområdet må anordnes slik at den ikke medfører blendingsfare for båttrafikken.

K Energi

Bydelen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilkobling. Bebyggelsens varmesystem avklares som del av søknad om rammetillatelse.

L Støytiltak

Det er gjennomført støyvurderinger for området. Utredning datert 2009-11-04 skal legges til grunn for vurdering av støyforholdene ved gjennomføringen av de enkelte tiltak. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at løsningene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav og retningslinjene i T-1442.

M Avfallshåndtering

Som ledd i byggesaksbehandlingen skal en i samråd med offentlig instans som har ansvar for innsamling av avfall, legge til rette for avfallshåndtering som kan tilpasses en helhetlig og miljøvennlig prinsippløsning for hele området.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse/blokkbebyggelse (B1-B7, rp-kode 1113)

A Områdene skal benyttes til boligområde med tilhørende anlegg. Mindre forretninger, forsamlingslokaler, spisesteder eller lignende funksjoner tillates etablert innenfor områdene i den grad dette ikke er til ulempe for bebyggelsens hovedformål. For uteområdene vises det til fellesbestemmelsene §2F.

B Om de ulike delområdene

Områdene B1 til B3 er regulert til max kotehøyde 20. Dette tilsvarer 4 etasjer mot Støperigata, og 5 etasjer mot Dokka. Innenfor områdene kan det etableres parkering for småbåthavna samt eventuelle servicefunksjoner i tilknytning til denne.

Område B4 er regulert til max kotehøyde 20, som tilsvarer 5 etasjer. Gjennom område B4 skal det etableres gangpassasje som knytter sammen friområde F1 og Dokka. Plassering avklares ved søknad om rammetillatelse.

Område B5 tillates utbygd etter to alternative bestemmelser:

1) Området er regulert til max kotehøyde 50. Etasjeareal opp til kote 20 skal ikke overskride 1500 kvm bruksareal. Mellom kote 20 og 50 skal etasjearealet ikke overskride 500 kvm bruksareal. Balkongareal kommer i tillegg til de nevnte arealbegrensningene.

2) Området er regulert til max kotehøyde 20, som tilsvarer 5 etasjer som B4.

Område B6-B7 er regulert til max kotehøyde 20. Dette tilsvarer 4 etasjer mot Kjøpmannsgata i vest, gradvis økende mot øst på grunn av gatas fall. Mot sjøsiden og F2 tilsvarer dette 5 etasjer. Bebyggelsen skal utformes slik at det innenfor hvert delområde er minst to ubebygde åpninger i bebyggelsen ned til plan 1 med bredde minst 12 meter. Det kan i tillegg oppføres mindre addisjoner til hovedvolumet slik dette er vist på illustrasjonsplanen, men åpningens bredde skal ikke være under 8 meter. Plan 0 med parkeringskjeller kan oppføres sammenhengende.

3.2 Kontor (K1, rp-kode 1310)

- A Området skal benyttes til kontorformål med tilhørende anlegg. Mindre forretninger, forsamlingslokaler, spisesteder eller lignende funksjoner tillates etablert innenfor området.
- B Det er regulert to ulike byggehøyder, der kote 22 tilsvarer 5 etasjer og kote 18 tilsvarer 4 etasjer. I tillegg kan toppetasjen på heves inntil 3 meter der dette inngår som del av den arkitektoniske utformingen.

3.3 Bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK2, rp-kode 1802)

- A Områdene skal benyttes til boligformål, forretningsformål eller kontor, eventuelt i kombinasjon.
- B Områdene er regulert med to ulike byggehøyder, der kote 22 tilsvarer 5 kontoretasjer (6 boligitasjer), mens kote 20 tilsvarer 4 kontoretasjer (5 boligitasjer). På grunn av terrengets beskaffenhet vil disse maksimalhøydene bare fremkomme mot A.M. Liaaens gate.

3.4 Forretning/kontor (FK1, rp-kode 1900)

Bydelsenter

- A Området skal benyttes til kontorformål eller forretningsformål, eventuelt i kombinasjon. Det tillates etablert boliger samt funksjoner for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor området.

- B FK 1 er regulert til kote 20 slik dette er vist på plankartet. Mot Ivar Aasens gate og Verkstedgata er maksimal høyde regulert til kote 24.

3.5 Bolig/kontor (BK1-BK2, rp-kode 1900)

- A Områdene skal benyttes til boligformål eller kontorformål, eventuelt i kombinasjon. Det tillates etablert mindre forretninger, spisesteder eller lignende funksjoner innenfor områdene i den grad dette ikke er til ulempe for bebyggelsens hovedformål.
- B BK 1 er regulert til maksimal kotehøyde 20, som tilsvarer 4 kontoretasjer (5 boligetasjer).
- C BK 2 er regulert til maksimal kotehøyde 22, som tilsvarer høyden på eksisterende kontorbygg.

3.6 Bolig/kontor/tjenesteyting (BKO1, rp-kode 1900)

- A Området skal benyttes til boligformål, kontorformål eller offentlig/privat tjenesteyting, *herunder barnehage*. Det tillates etablert mindre forretninger, spisesteder eller lignende funksjoner innenfor områdene i den grad dette ikke er til ulempe for bebyggelsens hovedformål.
- B BKO1 er regulert til kote 20, som tilsvarer 4 kontortasjer (5 boligetasjer) mot A.M. Liaaens gate og 3 kontoretasjer (4 boligetasjer) mot Osemarka.
- C Det skal reserveres areal til utbygging av barnehage i kvartalet, dersom barnehagetilbudet ved søknad om rammetillatelse ikke er tilfredsstillende dekket for planområdet.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (navngitte gater på reguleringskart, rp-kode 2010)

- A Gatenettet skal fremstå som et urbant utformet offentlige gatenett basert på tekniske planer som utarbeides etter hvert som området opparbeides. Planene skal godkjennes av ansvarlige vegmyndigheter.

4.2 Torg (Dokka/Skjerva, rp-kode 2013)

- A Området skal opparbeides til en bilfri urbant utformet offentlig kaipromenade.
- B Mindre bygninger som har tilknytning til områdets funksjon, eksempelvis spisested tillates etablert slik dette er vist på illustrasjonsmateriellet som følger planen.
- C Tverrforbindelsen mellom B6 og B7 tillates bebygget med parkeringskjeller slik dette er vist på planen.

4.3 Sykkelløsning

Ved utarbeidelse av byggeplan for Verkstedgata skal det vurderes om to-sidige sykkelfelt skal innpasses. Likså skal det ved detalj- og utomhusplaner for friområdene F1 og F2 og Torg vurderes hvordan sykkeltrafikken langs sjøpromenaden løses. Både blandet trafikk over generelle torgarealer, kombinert gang/sykkelveg og separate løsninger bør vurderes, i sammenheng med oppdaterte standarder nasjonalt og i forbindelse med annen sykkelplanlegging i Ålesund.

4.4 Kollektivløsning

- A Ved utarbeidelse av byggeplaner skal det legges tilrette for kollektivbetjening av området basert på universelt utformede bussholdeplasser.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (F1-F7, rp-kode 3040)

- A Områdene skal opparbeides som offentlig tilgjengelige rekreasjonsområder.
- B Innenfor område F1 tillates etablert offentlig tilgjengelig friluftsbad. Mindre bygninger med tilknytning til funksjonen tillates etablert innenfor området.
- C En del av område F1 tillates overbygget med et bygningsvolum på inntil 4 etasjer som vist på planen. Fri høyde skal være minst 3 meter.
- D Innenfor område F2 skal det etableres gang- og sykkelforbindelse gjennom området slik at Skippergata og Skjerva knyttes sammen. Utforming avklares ved søknad om rammetillatelse. Det skal også innpasses snuplass i enden av Skippergata, samt sikres kjøreadkomst til eiendommen 200/282.
- E I enden av Verkstedgata innenfor område F1 tillates det etablert kjørerampe slik dette er vist på illustrasjonsplanen.

§6 SJØ

6.1 Ferdseil (H1, H3, rp-kode 6100)

- A Området er regulert for allmenn ferdsel i sjø.

6.2 Småbåthavn (H2, rp-kode 6230)

- A I området tillates etablert småbåthavn med tilhørende anlegg.

§7 REKKEFØLGEKRAV

- A Før utbygging av områdene skal krysset mellom Brogata og Ivar Aasens gate utbedres slik dette er vist i trafikkutredning 06/2010-12-02. Det tillates utbygget inntil 52100 kvm boliger og 10700 kvm kontor med dette som utgangspunkt. Arealet er oppgitt som bruksareal eksklusive parkering. Dersom det etableres andre funksjoner, skal tillatt areal være basert på tilsvarende trafikkmengde. Nødvendig tilliggende infrastruktur skal opparbeides i henhold til planen.
- B En utbygging med et volum utover det som er nevnt i §7A skal vurderes i forhold til vegsystemet for gjennomgangstrafikk i sentrum.
- C Før det gjennomføres en utbygging ut over det volum som er definert i §7A og med en grense oppad på totalt 78 200 kvm boliger, 17 000 kvm kontor og 5 000 kvm handel forsettes det at nytt internt vegsystem er etablert slik plankartet viser. Dersom det etableres andre funksjoner, skal tillatt areal være basert på tilsvarende trafikkmengde. I tillegg skal det etableres rundkjøring i krysset med Brogata/Ivar Aasens gate og Kjøpmannsgata skal forlenges til Skutvika og der det etableres tilsvarende rundkjøring med Nedre Strandgate slik vist i trafikkutredning 06/2010-12-02. Ved eventuell parallell etablering av ny hovedvegløsning som avlaster dagens nett, skal FUP vurdere andre kryssløsninger før utbygging.
- D Friområdene skal tilrettelegge for opphold og ulike leke- og rekreasjonsaktiviteter for alle aldersgrupper, med særlig vekt på barn og unge. Også større barn og unge skal ha tilrettelagte områder, som for eksempel basketballbane, klatre- og/eller skateelementer. Lokalisering og muligheter for naturlig skjerming av slike elementer for å unngå støykonflikter i forhold til tilliggende bebyggelse må vurderes. Detaljerte utomhusplaner for dette skal følge de ulike utbyggingsfasene og en skal tilgodese at flest mulig av disse hensynene ivaretas etter hvert som området ferdigstilles.

Et eventuelt overdekket skateanlegg kan innpasses som del av det underjordiske parkeringsanlegget. Anlegget skal fortrinnsvis ha adkomst fra samme plan som det offentlige gatenettet.

Friområde F1 og F2 skal opparbeides som vist på plankart i forbindelse med utbyggingen av tilliggende kvartaler BK1, K1, B4, B5, B6 og B7. Friområdene skal være ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtaler og etter godkjente utomhusplaner sammen med tilliggende kvartal, og senest innen samme eller først påfølgende vekstsesong når det gis brukstillatelse for bebyggelsen. Ved en kvartalsvis utbygging skal dette gjelde for tilliggende sjøfrontareal mellom bebyggelsen og sjøen, slik at deler av F1 og F2 i tilknytning kvartaler som bygges ut på et senere tidspunkt, kan avventes.

Det må likevel være en målsetning om å etablere en mest mulig kontinuerlig sjøpromenade og sammenhengende friområder langs sjøfronten så tidlig som mulig.

- E Friområde F3 skal opparbeides som et større lekefelt senest før det gis brukstillatelse for de rendyrkede boligkvartalene B1, B2 og B3 for å gi litt eldre barn og unge en egnet områdelekeplass. F3 kan derfor være aktuelt å opparbeide i forkant av at det omkringliggende kvartalet BKO1 bygges ut.

Ålesund, 10.01.10
Slyngstad Aamlid Arkitekter AS

Revidert 11.01.11

Revidert etter 2. gangs offentlig ettersyn 13.05.11

Sist revidert i forbindelse med saksforbredelsen 28.05.11

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 16.06.2011, sak 052/11

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Olaug Flø Brekke
- rådmann -



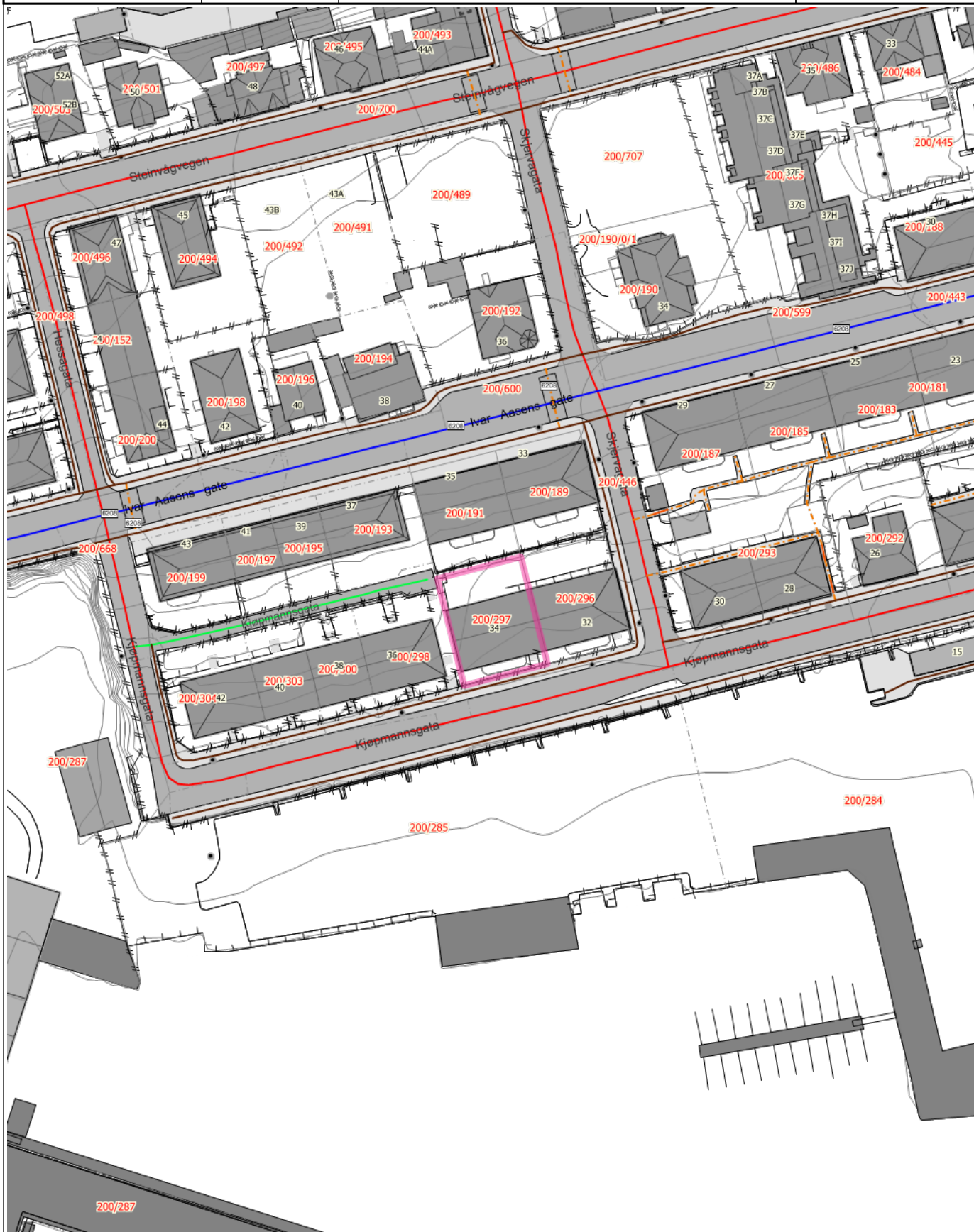
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjøpmannsgata 34 6005 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



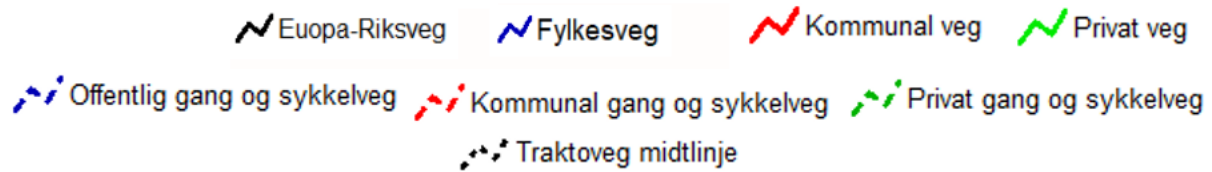
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Trapp
 Fortau	 Gangveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	▪ Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

200 297 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (14)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Radon

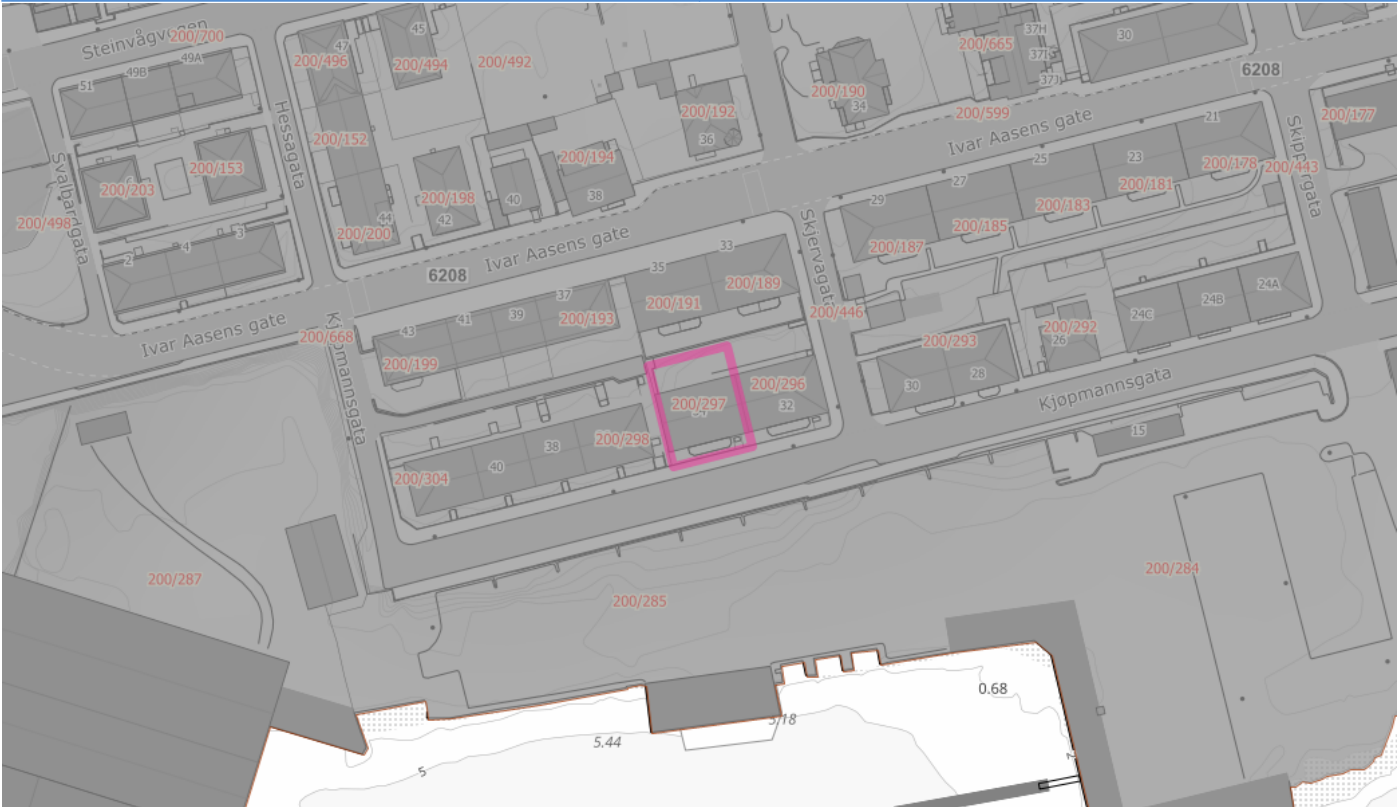
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan

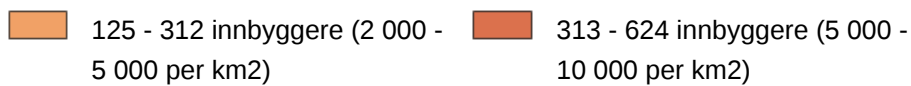
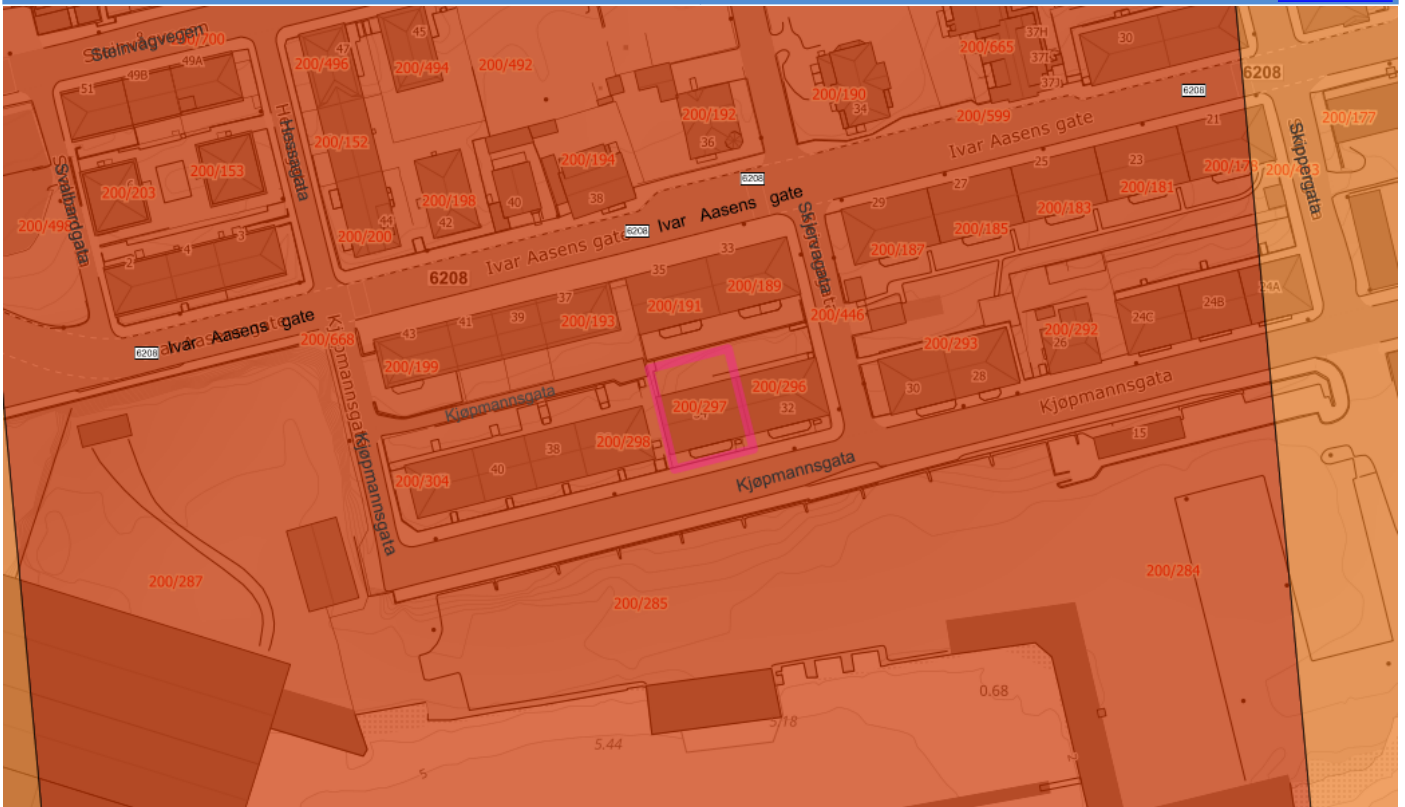
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		331.03m ²



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	1	x		331.03m ²

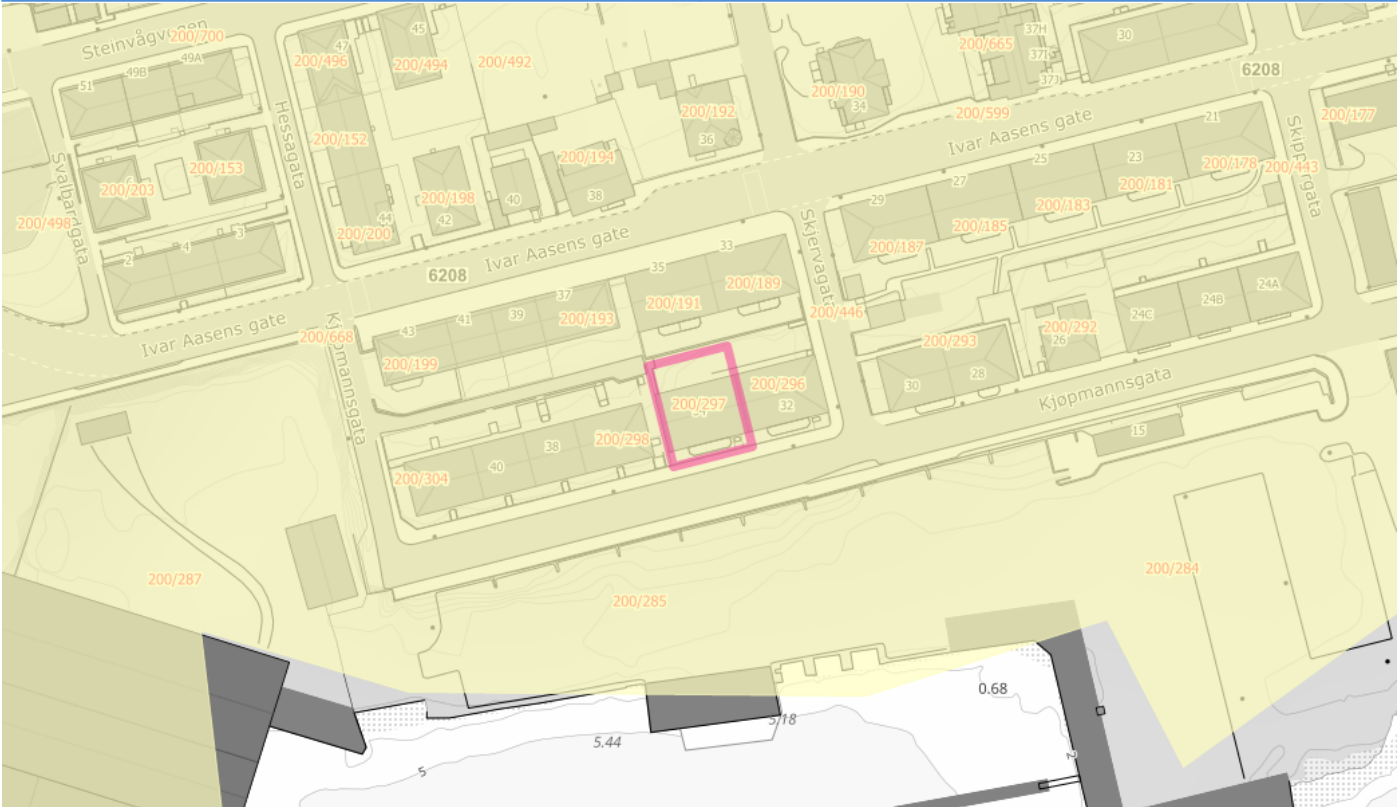
Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)



 Fjernvarme konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		331.03m ²



Radon aktsomhet - Moderat til lav

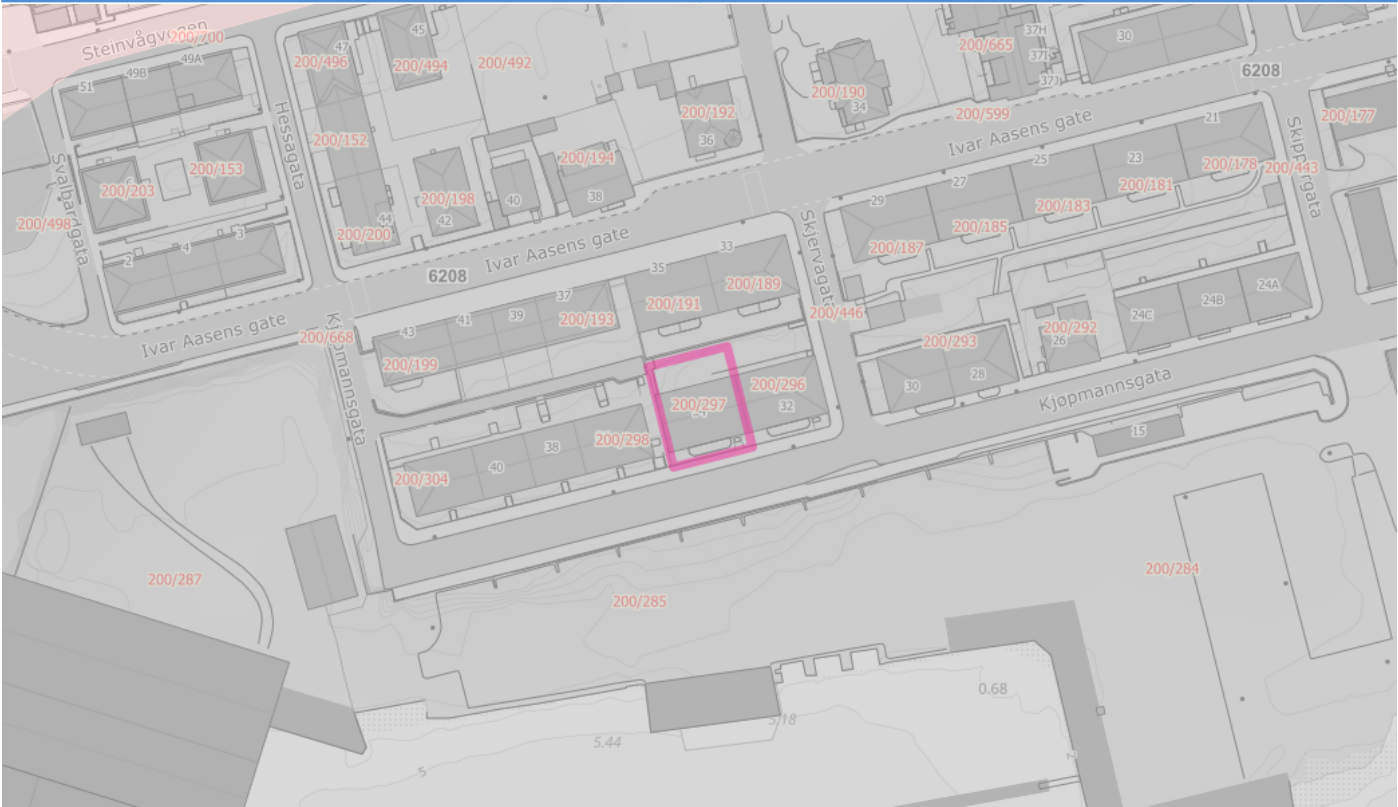
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

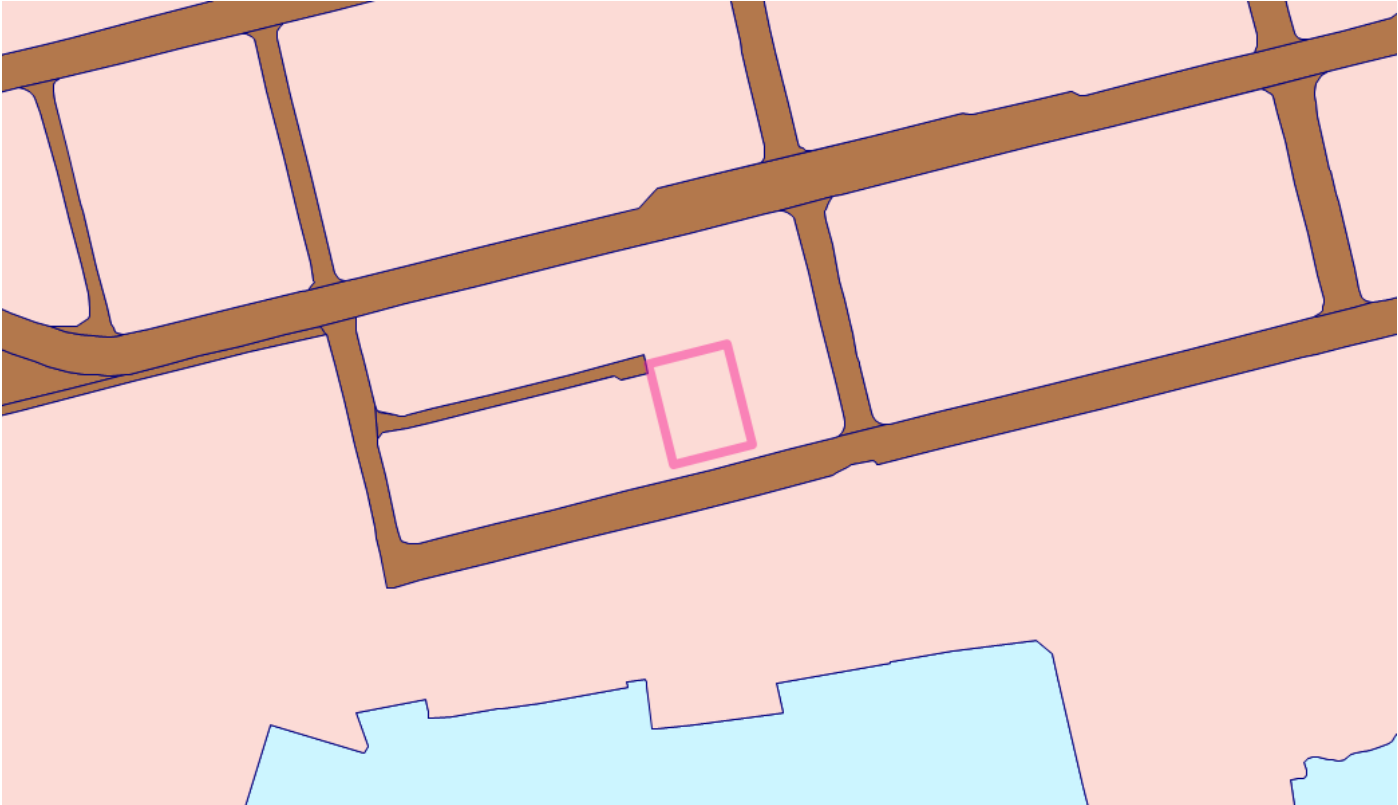


-  Enkeltminner - Verneverdig
-  Brannsmitteområder
-  Verneverdige tette trehusmiljøer

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Brannsmitteområder	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer



Bebyggd Samferdsel Vann

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

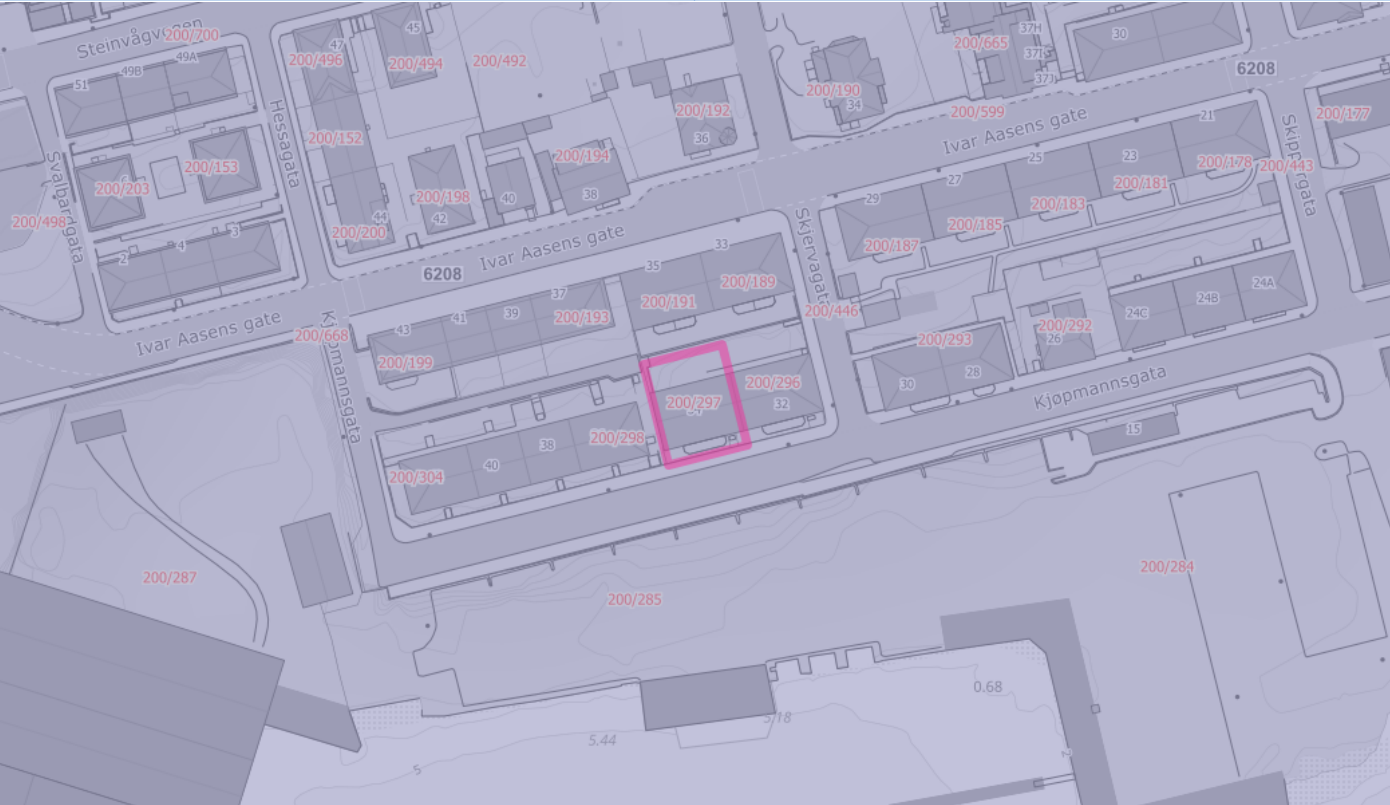
Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann



 Vassdragsområde

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

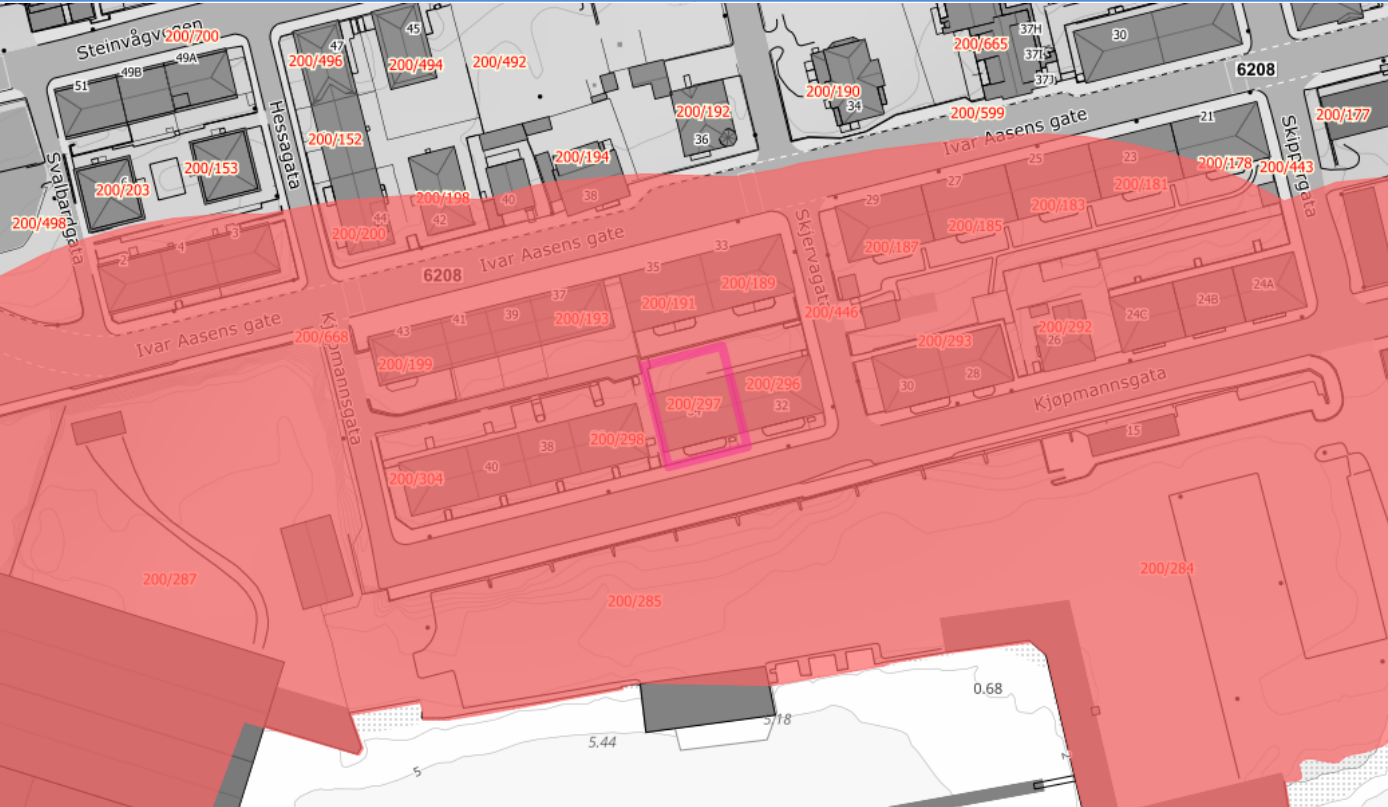


Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

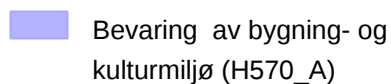


100 metersbelte langs sjøen

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		331.03m ²

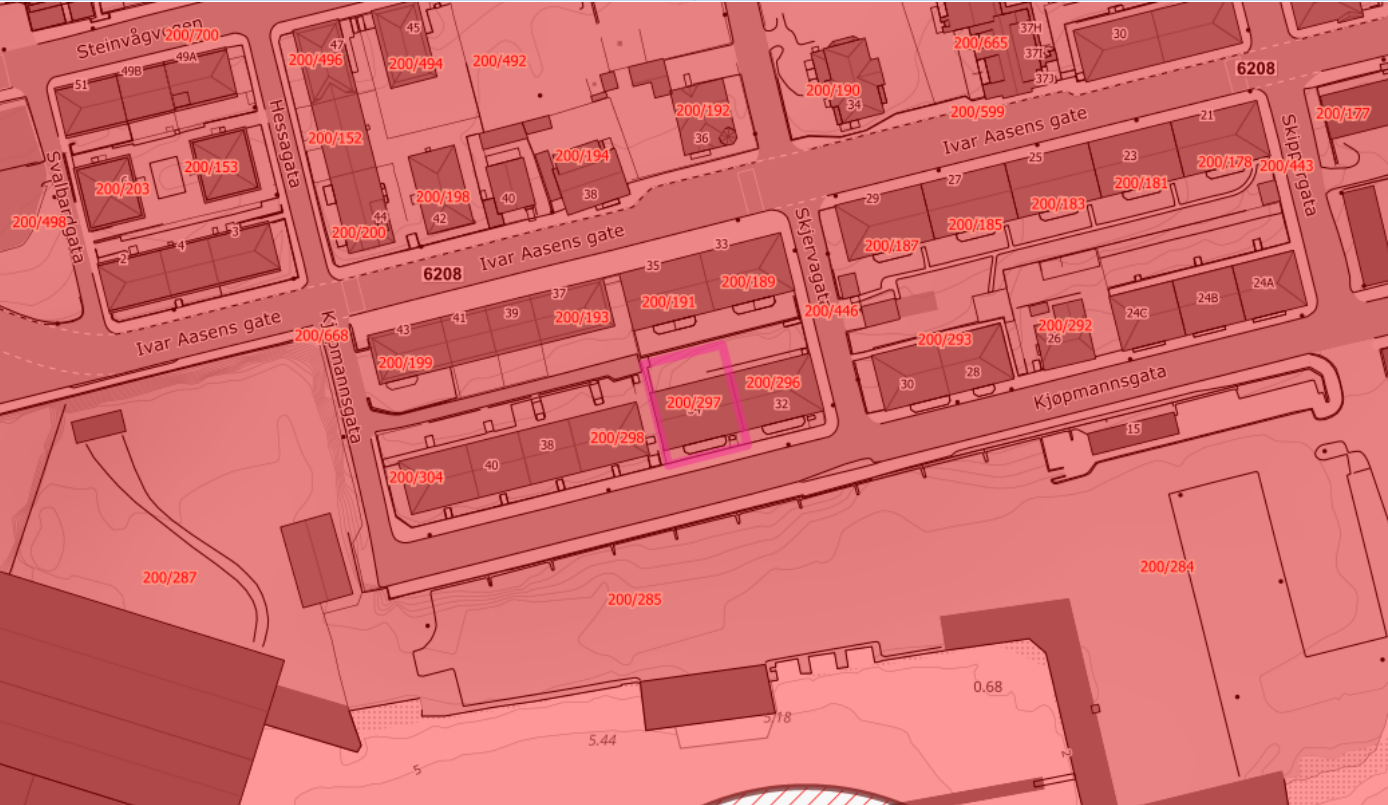
Tema uten treff:

Markagrensen



Tema uten treff:

Side 12 av 17

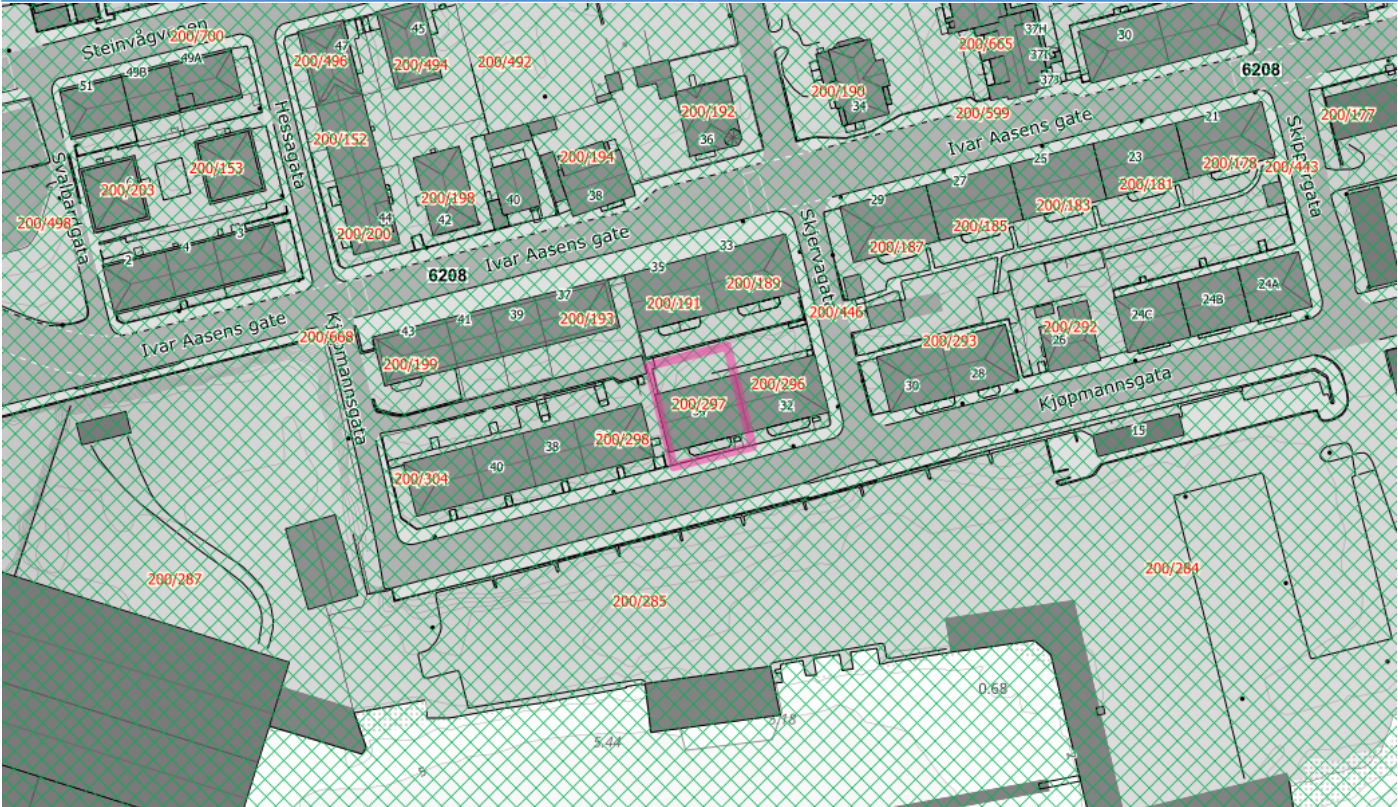


-  Sone 1 - Urban fortetting
-  Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

- Sone 2 - Boligfortetting i randsonene
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

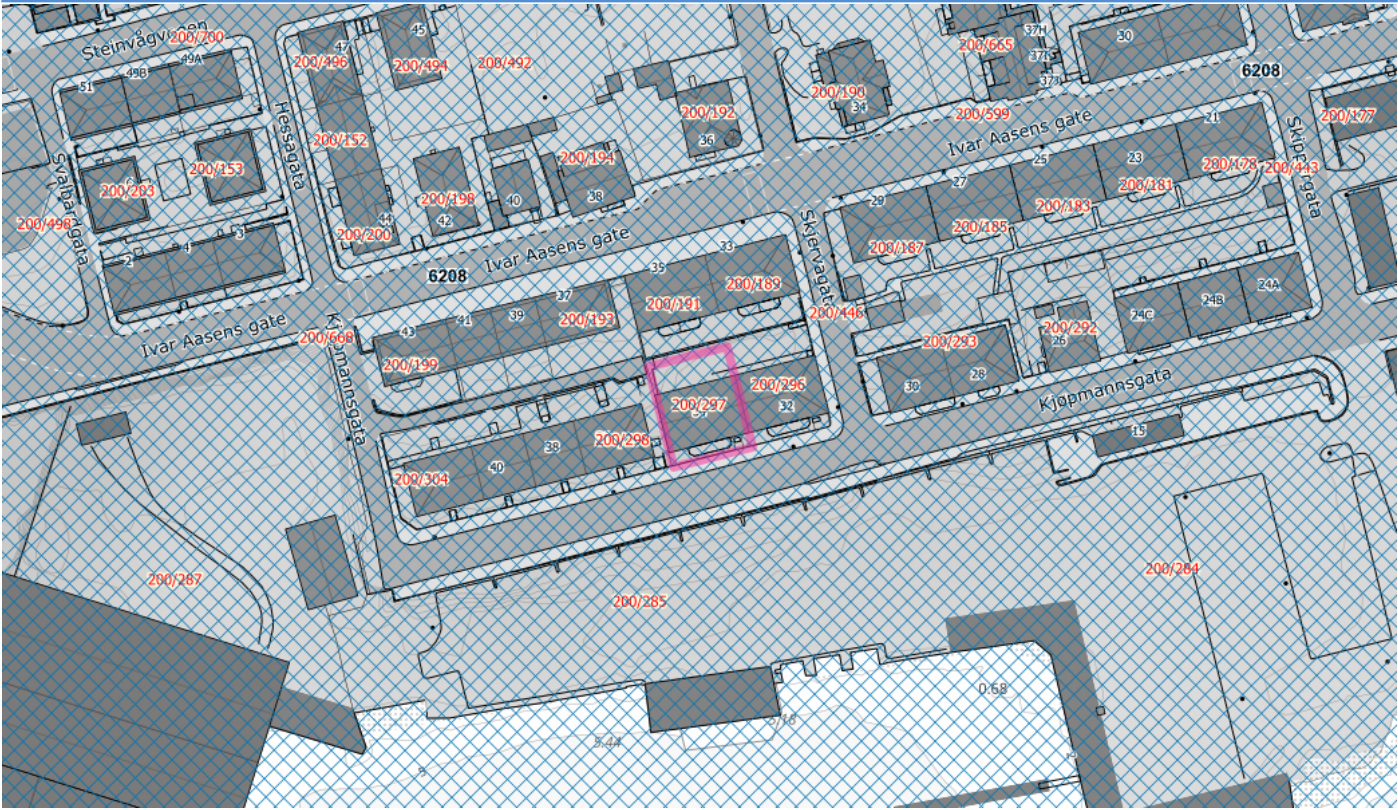


 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		331.03m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	200	297	0	0	1	331.03m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg					1	187.15m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	331.03m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype		Status		Areal
1504641	Kvennaneset	Detaljregulering		Endelig vedtatt arealplan		0.93m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Veg						0.93m ²

Datasett uten treff/status ukjent (40)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



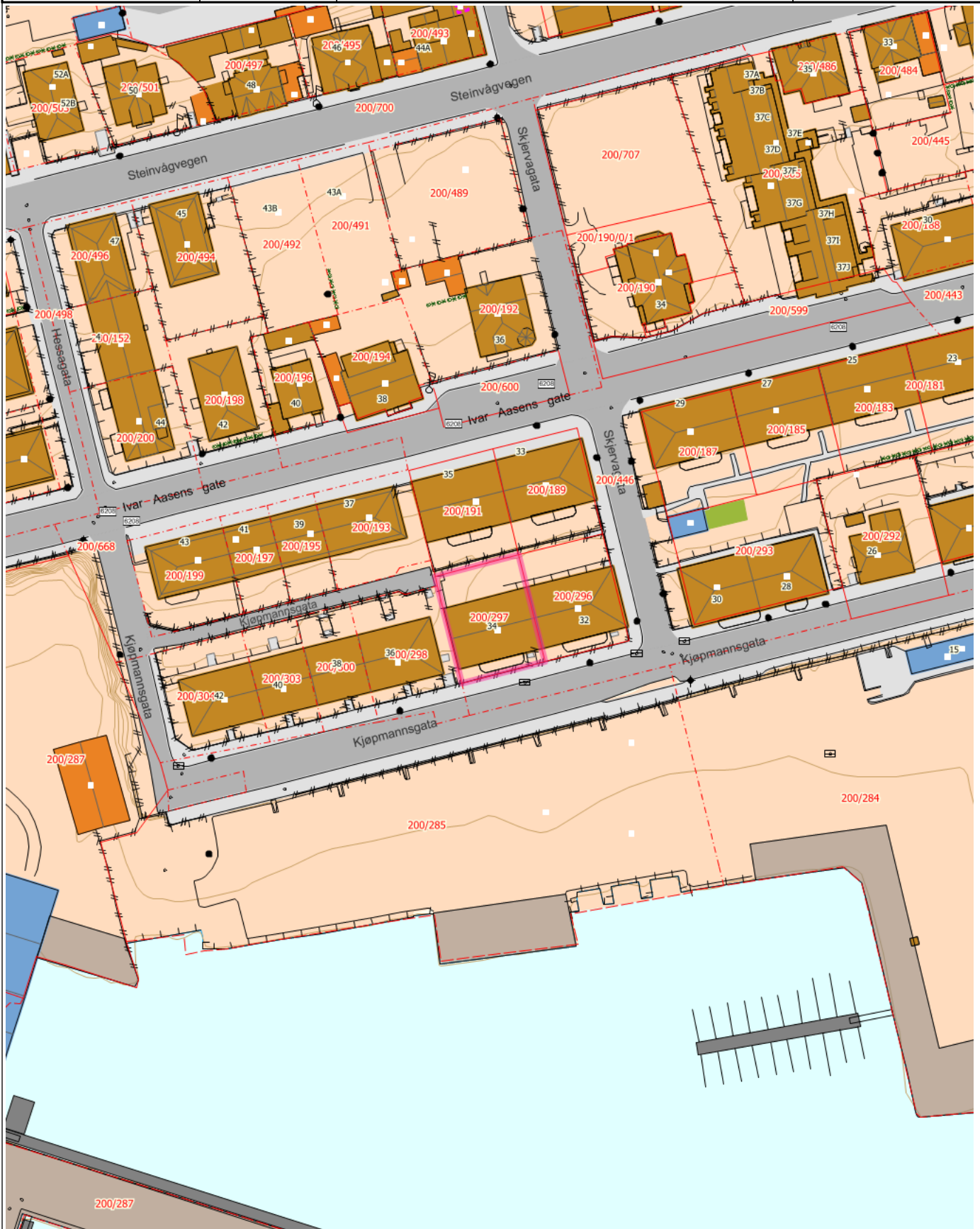
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjøpmannsgata 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



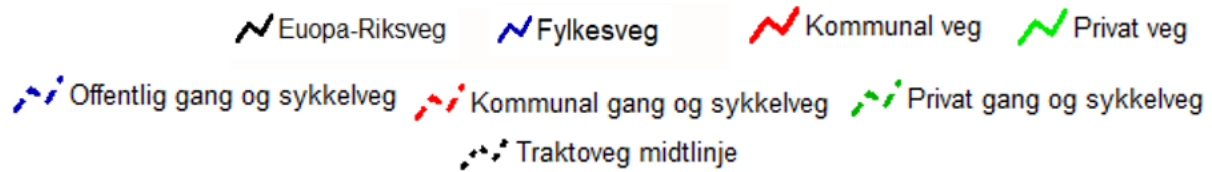
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Flytebrygge
 Kai og brygge	 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Lekeplass	 Bebygd område
 Havflate	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 297	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kjøpmannsgata 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



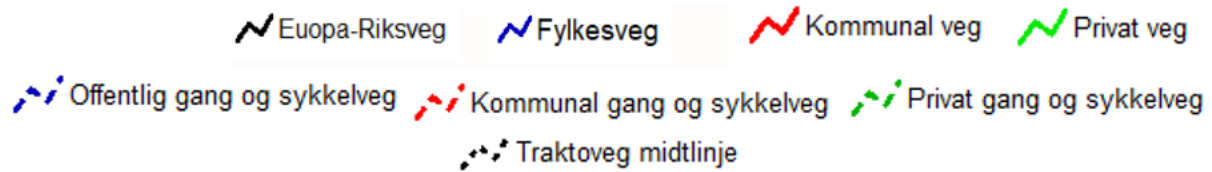
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Kai- og bryggekant	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Kai og brygge	 Trapp
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Lekeplass
 Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Onsdag 09.04.2025 kl 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Borettslaget Skjerva Vest AL. Møtet ble holdt som et fysisk møte hvor møteplassen var Frivillighetssentralen i Kirkegata 33 i Ålesund.

Sak 1 – Valg av møteleder

Benkeforslag på styreleder Eystein Drønnesund

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 2 – Godkjenning av de stemmeberettigede

Navn	Oppgang	Repr.ved
Stig Arild Roald	Ivar Aasens gate 33	
Sverre Olsvik	Kjøpmannsgata 34	
Ingo Kejzar	Kjøpmannsgata 34	Fullmakt til Sverre Olsvik (1)
Janne Johnsen	Ivar Aasens gate 33	(2)
Bente Nærø	Kjøpmannsgata 32	
Ragnhild Ostnes	Kjøpmannsgata 32	
Tone Nybø	Ivar Aasens gate 33	Fullmakt til Jan Jørgensen (3)
Marit Helseth	Kjøpmannsgata 34	
Beryl Konradsen	Kjøpmannsgata 34	
Paulius Solheim	Ivar Aasens gate 35	

Note 1 – Fullmakten var gjenglemt, men årsmøtet valgte å godkjenne fullmaktsforholdet.

Note 2 - Oppmøtte er ikke registrert som eier/medeier i Vibbo, men årsmøtet valgte å godkjenne

Note 3 – Den fullmektige angitt i fullmakten møtte ikke opp, men samboer Janne Johnsen var fremmøtt. Årsmøtet valgte å godkjenne at fullmakten ble utøvd av Janne Johnsen.

Med dette var 10 andeler av 20 andeler representert.

Fra det sittende styret møtte Eystein Drønnesund (styreleder), Stig Arild Roald, Beryl Konradsen og vara Sverre Olsvik.

Vedtak: De fremmøtte og de registrerte fullmakter og fullmaktsforhold ble enstemmig godkjent.

Fra forretn.fører OBOS møtte for øvrig Malin Stadsnes og Benedikte Birkelund.

Sak 3 – Valg av protokollfører og medundertegner

Det kom forslag om styreleder Eystein Drønnesund som protokollfører og Sverre Olsvik som medundertegner/protokollvitne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 4 – Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak: Innkalling og sakliste enstemmig godkjent

Sak 5 – Årsrapport med årsregnskap for 2024

Styreleder orienterte om innholdet i årsrapport og årsregnskap. Hovedtall gjengis i protokollen;

	2024	2023
Sum driftsinntekter	1 654 856	1 546 704
Driftsresultat	613 524	662 967
Årsresultat	-65 949	46 134
Sum eiendeler/aktiva	6 021 999	6 375 482

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Sak 6 – Styrets godtgjørelse for 2024

Styrehonorar på kr 51.250 i 2024 godkjennes.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Sak 7 – Styrets godtgjørelse for 2025-2026

1. Styregodtgjørelse til styrets formann for 2025-2026 økes med 5 % med virkning fra og med april 2025. Det nye beløpet på årsbasis vil da være kr 55.125.

2. Styregodtgjørelse til styrets formann fortsetter med utbetaling etter halvårslige opptjeningsperioder.

3. Styreleders avtale om godtgjørelse utover styrearbeid videreføres. Denne avtale ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2023. Avtalen følger vedlagt i saken. Avtalen har eget punkt om årlig justering av timesats. Justering per 01.05.24 var på 4,8 %. Justering per 01.05.2025 blir med faktor 2,8 % (KPI-JAE).

4. Styregodtgjørelse til styrets øvrige medlemmer ble i 2024 for 2023 vedtatt til kr 0. Dette foreslås videreført.

Vedtak: Punkt 1-4 ble enstemmig vedtatt slik angitt over.

Sak 8 – Valg av tillitsvalgte/styre

Rolle	Navn	Valg
Styreleder	Eystein Drønnesund	Ikke på valg
Styremedlem	Stig Arild Roald	Ikke på valg
Styremedlem	Sverre Olsvik	Valgt nå for 2 år
Vara (1 vara)	Jan Jørgensen	Valgt nå for 1 år
Vara (2 vara)	Paulius Solheim	Valgt nå for 1 år

Vedtak: Valg av Sverre Olsvik, Jan Jørgensen og Paulius Solheim enstemmig vedtatt.

Sak 9 - Valg av delegater til OBOS generalforsamling

Forslag på Eystein Drønnesund og som vara Sverre Olsvik.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Ålesund, 09.04.2025

Eystein Drønnesund
Møteleder og protokollfører

Sverre Olsvik
protokollvitne

Vedtekter

for Skjerva Vest borettslag org nr 955 192 672.

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.12.1947, sist endret den 05.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjerva Vest borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6481

BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SKJERVA VEST 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:

9. april 2025 kl. 18:00, Frivillighetssentralen, Kirkegata 33 .

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. Styrets godtgjørelse for 2024
7. Styregodtgjørelse 2025-2026
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SKJERVA VEST 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

Eystein Jarle Drønnesund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6481 Årsrapport 2024.pdf
 2. 6481 Årsregnskap 2024.pdf
 3. 6481 Borettslaget Skjerva Vest AL.pdf
-

Sak 6

Styrets godtgjørelse for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet styrehonorar i 2024 er kr 51.250.

Dette er til styrets formann. Honorar til øvrige medlemmer har i 2024 vært kr 0.

Det er i 2024 forøvrig utbetalt kr 142.713 i honorar til styreleder for arbeid utenom styrearbeid ihht avtale vedtatt av årsmøte i 2023.

Styrets innstilling

Styrehonorar på kr 51.250 i 2024 godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrehonorar på kr 51.250 i 2024 godkjennes.

Sak 7

Styregodtgjørelse 2025-2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

1. Styregodtgjørelse til styrets formann for 2025-2026 økes med 5 % med virkning fra og med april 2025. Det nye beløpet på årsbasis vil da være kr 55.125.

2. Styregodtgjørelse til styrets formann fortsetter med utbetaling etter halvårlige opptjeningsperioder.

3. Styreleders avtale om godtgjørelse utover styrearbeid videreføres. Denne avtale ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2023. Avtalen følger vedlagt i saken. Avtalen har eget punkt om årlig justering av timesats. Justering per 01.05.24 var på 4,8 %. Justering per 01.05.2025 blir med faktor 2,8 % (KPI-JAE).

I 2024 ble det utbetalt kr 142 712 i godtgjørelse utover styrearbeid.

4. Styregodtgjørelse til styrets øvrige medlemmer ble i 2024 for 2023 vedtatt til kr 0. Dette foreslås videreført.

Forslag til vedtak

1. Styregodtgjørelse til styrets formann for 2025-2026 økes med 5 % med virkning fra og med april 2025. Det nye beløpet på årsbasis vil da være kr 55.125. 2. Styregodtgjørelse til styrets formann fortsetter med utbetaling etter halvårlige opptjeningsperioder. 3. Styreleders avtale om godtgjørelse utover styrearbeid videreføres. Denne avtale ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2023. Avtalen følger vedlagt i saken. Avtalen har eget punkt om årlig justering av timesats. Justering per 01.05.24 var på 4,8 %. Justering per 01.05.2025 blir med faktor 2,8 % (KPI-JAE). 4. Styregodtgjørelse til styrets øvrige medlemmer ble i 2024 for 2023 vedtatt til kr 0. Dette foreslås videreført.

Vedlegg

4. BRLSkjervaVestAL-TimeavtaleEystein-11.02.23.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Eystein Drønnesund ble gjenvalgt som styreleder i 2024 - 2 års funksjonsperiode.

Stig Arild Roald ble gjenvalgt som styremedlem i 2024 - 2 års funksjonsperiode.

Beryl Konradsen har vært styremedlem - tar ikke gjenvalg som fast styremedlem.

Sverre Olsvik og Jan Jørgensen vært varamedlemmer, og med Sverre Olsvik som 1.vara (deltatt som observatør på flere styremøter)

Varmedlemmene har 1 års funksjonsperiode.

Innstilling

Styrets innstilling - se under

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sverre Olsvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beryl Konradsen
- Jan Jørgensen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Eystein Drønnesund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sverre Olsvik
-

Styrets årsrapport

INFORMASJON FRA STYRET I BRL SKJERVA VEST AL - TIL ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets sammensetting

Styreleder Eystein Drønnesund 2022-2026

Styremedlem Stig Arild Roald 2022-2025

Styremedlem Beryl Konradsen 2022-2026

Varamedlem Sverre Olsvik 2022-2025

Varamedlem Jan Jørgensen 2024-2025

Styremøter

Det har vært avholdt 4 styremøter i 2024 og behandlet 44 saker. Det er normalt i tillegg en del saker som løses/avklare gjennom dialog mellom styremedlemmene på telefon og/eller epost.

Årsmøter

Ordinært årsmøte avholdt 15. april 2024. Totalt 11 andeler av 20 andeler representert, herav 1 gjennom fullmakt.

Skadesaker

Borettslagets byggforsikring ble i 2024 skiftet over fra If Forsikring til Fremtind Forsikring.

Litt om saker det har vært arbeidet med i 2024

Listen er ikke uttømmende og er i tilfeldig rekkefølge:

- Andelseiers gjentatte brudd på ordensregler – arbeid med tvangssalg og deretter tvangsfravikelse
- Omlegging av forrentning overskuddslikviditet (vesentlig forbedrede renteinntekter i 2024)
- Vernerunde/risikokartleggingsrunde med rapport
- Arrangering av dugnad
- Undersøkelse vedr elbil-lading
- Revisjon av vedtekter og husordensregler
- Klargjøring av policy for husdyrhold
- Revisjon av leveranseforhold internett & TV - tilbud innhentet, presentert andelseierne og forespurt preferanser, kontrakt med ny leverandør inngått
- Utskiftning av gjerder på fabrikkta
- Brannvarslingsanlegg for samtlige boliger og fellesareal (Elotec Ajax, levert og montert av Firesafe AS avd Ålesund)
- Opplæringsmanual utarbeidet og opplæring utført for styremedlemmer vdr brannvarslingsanlegget
- Rutine for kontroll av alarmanlegg
- Rutine for kontroll av manuelt slukkeutstyr
- Kontroll av manuelt slukkeutstyr i fellesarealer og boliger gjennomført
- Revisjon av vaktmestertjenester – tilbud innhentet og vurdert

- Revisjon av lånevilkår fellesgjeld – div tilbud innhentet i flere omganger og vurdert – besluttet skifte til Sparebank1 Nordvest med 1/3 av gjelden i 5-årig fastrentekontrakt på 4,8 % og 2/3 i flytende rente til per tiden 5,6 %.
- Revisjon av leveranseforhold byggforsikring – div tilbud innhentet og vurdert med innhent ytterligere info for å sikre beslutningsunderlag – besluttet skifte fra If Forsikring til Fremtind Forsikring
- Forebyggende rutiner mot skadedyr & skadedyrkontroll
- Igangsatt utbedring av feil på VVS-anlegg ref rapport fra vernerunde/risikokartlegging

Investeringer i 2024

- Nytt brannvarslingsanlegg
 - o Elotec Ajax alarmanlegg
 - o Separat alarmanlegg for hver av de 4 oppgangene og app-basert styringssystem
 - o Med sensorer og avstillingsknapp i samtlige boliger
 - o Sensorer i fellesarealer og teknisk rom
 - o Levert og montert av Firesafe AS Avd Ålesund
 - o Faktura KF110219655 datert 22.06.24
 - o Samlet investering kr 163.155 inkl mva
- Miljøbelysningsprosjekt
 - o Utskiftning av armaturer i trappegangene til LED og bevegelsesstyring
 - o Ny utebelysning i IvarAasensg 33 og 35 samt Kjøpmannsg 32
 - o Levert og utført av Jansen Elektro AS
 - o Faktura 14252 av 31.03.24 kr 3.566
 - o Faktura 14260 av 31.03.24 kr 12.278
 - o Faktura 14261 av 31.03.24 kr 31.820
 - o Finansiert av øremerkede miljømidler fra OBOS
 - o Samlet investering kr 47 124 inkl mva

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Der er ingen vesentlige avvik i budsjetterte driftsinntekter eller driftskostnader i sum. Det er høyere kostnader til personalkostnader og honorar enn budsjettert, og lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12 var kr 668 082.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
ORG.NR. 955 192 672, KUNDENR. 6481

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 082 734	1 268 483
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-65 949	46 134
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 158	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-163 155	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 230 164	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-12 423 517	-231 231
Innsk. øremerk. bankkto		-353	-652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-414 652	-185 749
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		668 082	1 082 733
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		741 809	1 224 128
Kortsiktig gjeld		-73 727	-141 395
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		668 082	1 082 733

BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
ORG.NR. 955 192 672, KUNDENR. 6481

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 624 080	1 546 704	1 624 000	1 624 000
Andre inntekter	3	30 776	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 654 856	1 546 704	1 624 000	1 624 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 654	-12 421	-16 145	-16 000
Andre honorarer	4	-146 373	-38 090	-63 255	-63 000
Styrehonorar	5	-51 250	-50 000	-51 250	-51 000
Avskrivninger	14	-8 158	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 754	-8 829	-2 354	-2 000
Forretningsførerhonorar		-53 835	-51 195	-58 004	-61 000
Konsulenthonorar	7	-16 825	-3 469	0	0
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 140	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-115 014	-125 352	-236 803	-237 000
Forsikringer		-137 376	-111 396	-113 624	-136 000
Kommunale avgifter	9	-220 220	-206 742	-199 319	-220 000
Energi/fyring		-47 693	-51 747	-47 499	-47 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 760	-127 009	-110 400	-115 000
Andre driftskostnader	10	-97 420	-93 488	-168 082	-173 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 041 332	-883 737	-1 070 875	-1 125 000
DRIFTSRESULTAT		613 524	662 967	553 125	499 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 519	7 920	0	0
Finanskostnader	12	-716 992	-624 754	-702 000	-708 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-679 473	-616 834	-702 000	-708 000
ÅRSRESULTAT		-65 949	46 134	-148 875	-209 000
Overføringer:					
Udekket tap		-65 949	0		
Reduksjon udekket tap		0	46 134		

BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL
ORG.NR. 955 192 672, KUNDENR. 6481

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 110 268	5 110 268
Tomt		10 309	10 309
Andre varige driftsmidler	14	154 997	0
Miljøbankkonto, øremerket		4 616	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		5 280 190	5 151 354
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 518	2 865
Driftskonto OBOS-banken		81 777	912 198
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 719	8 416
Sparekonto OBOS-banken		7 249	300 650
Sparekonto OBOS-banken II		629 546	0
SUM OMLØPSMIDLER		741 809	1 224 128
SUM EIENDELER		6 021 999	6 375 482

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-6 303 071	-6 237 122
SUM EGENKAPITAL		-6 301 071	-6 235 122

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 209 839	12 403 192
Borettsinnskudd	17	36 000	36 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	3 504	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 249 343	12 469 210

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		20 375	16 613
Skyldige offentlige avgifter	19	15 563	11 242
Påløpte renter		3 559	62 062
Påløpte avdrag		0	17 248
Annen kortsiktig gjeld	20	34 230	34 230
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 727	141 395

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 021 999	6 375 482
Pantstillelse	21	13 283 000	13 436 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 27.02.2025
Styret i Borettslaget Skjerva Vest AL

Eystein Jarle Drønnesund

Beryl Konradsen

Stig Arild Roald

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	1 624 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 624 080

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	30 776
SUM ANDRE INNTEKTER	30 776

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-692
Andre honorarer	-146 373
Arbeidsgiveravgift	-27 962
SUM PERSONALKOSTNADER	-175 027

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 51 250.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 754.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 200
SUM KONSULENTHONORAR	-16 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 601
Drift/vedlikehold VVS	-23 712
Drift/vedlikehold elektro	-52 498
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 552
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 014

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 556
Vann- og avløpsavgift	-86 336
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-57 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-220 220

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 606
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 835
Verktøy og redskaper	-599
Vaktmestertjenester	-76 365
Andre fremmede tjenester	-628
Andre kontorkostnader	-3 688
Telefon, annet	-1 005
Porto	-100
Bilgodtgjørelse	-1 729
Reisekostnader	-777
Bank- og kortgebyr	-2 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-97 420

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 021
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 498
SUM FINANSINNTEKTER	37 519

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-660 361
Renter og gebyr på lån i SPARE1	-37 972
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-16 633
Renter på leverandørgjeld	-2 027
SUM FINANSKOSTNADER	-716 992

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1946	562 104
Rahabilitering 2005	4 548 164
SUM BYGNINGER	5 110 268

Tomten ble kjøpt i 1946 for 10 309,-.

Gnr.200/bnr.189 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**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2024	163 155
Avskrevet i år	-8 158
	154 997
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	154 997

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-8 158****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**

OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-2 828 572
Økning i 2020	-10 474 649
Nedbetalt tidligere	900 029
Nedbetalt i år	12 403 192

0

Sparebank1 Normøre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-8 148 164
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	13 075

-8 135 089

Sparebank 1 Nordmøre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.12.2034.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-4 082 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	7 250

-4 074 750

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-12 209 839****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-36 000
-------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-36 000
----------------------------	----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-3 504
-------------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 504
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 719
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 844
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 563
---	----------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Styrehonorar og arbeidsgiveravgift 2022 avsetning - ikke utbetalt	-34 230
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 230
-----------------------------------	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 000
Pantelån	12 209 839
TOTALT	12 245 839

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

Bygninger	5 110 268
Tomt	10 309
TOTALT	5 120 577

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8THXO-CYKWE-OP8UQ-CEASU-2VOXH-SADG0

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

TILKALLINGSAVTALE – TIMEBASERT – «PROSJEKTLEDER»**1. Arbeidsgiver**

Borettslaget Skjerva Vest AL, org.nr.

2. Arbeidsutfører

Eystein Drønnesund, født 03.06.1966, Ole Dyrøysveg 16b, 6017 Ålesund

3. Formål med avtalen

Denne arbeidsavtale kommer som en forlengelse av styreverv, der arbeidsavtalen regulerer godtgjøring av arbeid som faller utenfor typisk styrearbeid. Grunnlaget for avtalen faller bort når arbeidsutfører trer ut av styret.

4. Type arbeidsavtale

Dette er en tilknytning av arbeidsressurs uten at den tilknyttede blir fast ansatt. Dette er regulert som midlertidig ansettelse i henhold til Arbeidsmiljølovens §14-9. Den midlertidig ansatte har ikke krav på arbeid. Tilsvarende vil arbeidsgiver ikke kreve arbeid utført. Denne avtale skal ikke opparbeide rett til fast ansettelse.

Arbeidsavtalen gir opptjening til honorar som er inklusive feriepengar. Honorar er en godtgjørelsesform som ofte brukes av frivillige. Det vil si at mottaker av honorar ikke er fast ansatt, med alminnelige faste lønnsvilkår. Honorar er en betaling for et utført oppdrag.

5. Bestemmelser for godtgjøring av arbeid

Grunnlag for oppstart arbeid skal være bestemmelser gjort i styret, enten i forbindelse med styresaker eller ved bestemmelse av 2 andre styremedlemmer i fellesskap. Styret kan også definere noen faste oppgaver.

Styret vil typisk definere timeomfang per oppgave/prosjekt, og justere dette ved behov. Arbeidstaker skal føre timelister med dato, klokkeslett, type oppgave og hvilket prosjekt. Timelistene skal godkjennes av 2 andre styremedlemmer i fellesskap.

Arbeidssted er ikke definert, og blir etter behov stedlig eller fjernarbeid.

6. Timesats

Ved etableringen gjelder per tiden følgende brutto honorar per time:

Kategori arbeid	Type oppgaver (eksempler, ikke uttømmende)	Honorarsats
Prosjektledelse	Ledelse av leverandørrevisjon. Ledelse av håndtering av nabokonflikter. Ledelse av arbeid med internkontroll.	Kr 480
Praktisk arbeid som ærend osv.	Praktiske ærend som f.eks innkjøp av materiell. Praktisk gjennomføring av brannøvelse. Praktisk gjennomføring av reparasjon/utbedringsarbeid.	Kr 350

Honorarsats er inklusive feriepengar.

Intensjon ved avtaleinngåelse er at det ikke utløses krav til tjenestepensjon under de unntakskravene gitt i Lov om tjenestepensjon §2-2 om minstekrav.

Timesatsene er gjenstand for årlig justering. Satsene justeres etter den generelle pris/kostnadsutvikling. Tidspunkt for justering er 01.05. Første justeringspunkt vil være 01.05.2024.

Det legges til grunn konsumprisindeks fra Statistisk Sentralbyrå for januar til januar som kunngjøres ca 10 februar.

7. Kostnader

Evt direkte kostnader refunderes etter dokumentasjon som attesteres av 2 styremedlemmer (evt vara). Reisekostnader etter statens regulativ, herunder kilometergodtgjørelse med per tiden kr 4,48.

8. Utbetaling

Grunnlag for utbetaling er timelister attestert av 2 styremedlemmer, evt vara dersom det er nødvendig. Arbeidsgiver trekker forskuddsskatt og er ansvarlig for innbetaling av denne. Arbeidsgiver har rett til å foreta trekk/justeringer i senere utbetaling dersom det er gjort feil i utbetaling.

9. Varighet/oppsigelse

Denne avtale kan gjensidig sies opp med umiddelbar virkning. Opptjente timer frem til oppsigelse godtgjøres ihht avtalen. Oppsigelse skal skje skriftlig og bekreftes mottatt av motpart. Ved uttreden av styrerolle opphører denne avtale uten nærmere varsel.

10. Signatur - fullmakt

Signatur av styrets øvrige medlemmer basert på avgjørelse/fullmakt i årsmøte _____

ARBEIDSGIVER

Ålesund, _____

BRL Skjerva Vest AL

ARBEIDSUTFØRER/FREELANCE

Ålesund, _____

Eystein Drønnesund

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 6481 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SKJERVA VEST 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.

§ 1 - Formål

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og ro i de alminnelige hviletider.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de også skal være med på å sikre borettsshaverne ro og hygge i hjemmet.

§ 2 - Ro

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Støyende virksomhet i leiligheten skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 09.00 og kl. 21.00. Dersom det er nødvendig å utføre støyende arbeid utover dette tidspunktet skal berørte naboer varsles i god tid. Musikk/TV/radio må dempes så det ikke forstyrrer de øvrige borettsshaverne.

§ 3 – Fellesareal og uteareal

Uteareal, innganger, fellesrom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Mindre ting (blomstervase/figurer/små skostativ etc.) kan plasseres utenfor din/deres «inngangsdør» så lenge det ikke er til hinder.

Plener og beplantninger må vernes.

Flaggstenger, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning.

Blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

Verandaer, vinduer og ganger må ikke brukes til resting av tepper, tøy eller sengeklær.

La aldri små barn være alene på loft eller kjeller.

Andelseier skal forestå ekstra rydding og rengjøring av fellesarealer når/dersom det pågår bygningsarbeider eller annet som medfører rusk, støv og/eller annen tilskitning.

Bruk av elektriske apparater i boder på kjeller eller loft må skje med varsomhet.

Apparatene må være av god stand. Det påhviler restriksjoner vedr tilkobling av strøm beregnet for fellesareal/borettslagets abonnement.

§ 4 - Ryddighet

Kjeller-, lofts- og verandaer må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter eller er til sjanse for andre borettsshavere.

Søppel skal legges i bossdunkene og en må påse at lokket på dunkene blir lagt på.

Andelseier/brukere skal rette seg etter de regler for sortering som gjelder. Større avfallsmengder, større gjenstander og/eller næringsavfall skal ikke i borettslagets dunker eller container når dette leies, men leveres særskilt til innsamlingssted.

§ 5 – Rengjøring og snømåking

Vaskekjeller og tørkeloft rengjøres etter bruk. Det må ikke henges vått tøy på loftet.

Tøy må ikke henges ut til tørk på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai.

Renhold av bakgård, fortau, ganger og bossdunker foretas etter tur av samtlige borettshavere. Styret utarbeider «tørnliste» for vask og renhold.

Spyling av fortau etc. bør unngås ved fare for frost, bør heller koste og fjerne søppel.

Måking av snø den uka du er satt opp på spyling på vinteren.

§ 6 – Vedr dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i borettslaget. Styret kan imidlertid etter søknad, tillate dyrehold dersom gode grunner taler for det, og det ikke er til påviselig ulempe, jf. Lov om Borettslag §5 – 11, 4, ledd. Manglede søknad er mislighold.

§ 7 - Grilling

Beboere som ønsker å grille, må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig.

Elektriske griller eller gassgriller er å foretrekke fremfor kullgrill.

På verandaer skal ikke kullgrill benyttes p.g.a. brannfare og sjenerende lukt.

§ 8 – Fremleie/utleieransvar

All bruksoverlating / «fremleie» må godkjennes av styret. Dette gjelder også utleie av ett eller flere rom i boligen for kortere eller lengre tid.

Andelseier / utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som beboer/bruker/fremleieren påfører laget eller de andre borettsshaverne.

§ 9 – Ytterdører og vinduer

Alle beboere skal sikre at ytterdører og vinduer er slik at uvedkommende og skadedyr ikke har tilgang. Ytterdører skal holdes lukket og låst til enhver tid. Dersom ytterdør skal holdes åpen er dette kun i forbindelse med inn-/utbæring, og under stedlig tilsyn. Vinduer og verandadører med rimelig tilgang fra bakkeplan skal holdes i låst posisjon slik at disse med sikkerhet ikke kan åpnes utenfra.

§ 10 – Systemlås og nøkler

Borettslaget har nøkkelsystem for ytterdører og boligdører. Alle andelseiere fikk ved etablering 3 nøkler for hver bolig. Andelseier er pliktig å oppbevare nøklene slik at de ikke kommer på avveie/kommer bort. Alle nøkler skal følge over til ny andelseier ved overdragelse.

Det er andelseiers ansvar å ta vare på nøklene og sikre sin tilgang til boligen. Styret vil normalt besitte masternøkkel til ytterdører, men innehar ikke nøkler til boligene.

Produksjon av ny systemnøkkel krever begrunnet søknad og godkjenning fra styret. Avslag skal være saklig begrunnet. Herunder innvirker hvor mange nøkler som andelseier har mistet, hvorvidt bolig misbrukes m.m. Ved produksjon av ny nøkkel vil

HUSORDENSREGLER I BORETTSLAGET SKJERVA VEST

BRL Skjerva Vest AL

Org.nr. 955 192 672

andelseier bli belastet for produksjonskostnad samt et gebyr fra borettslaget. Gebyret skal dekke merarbeid/merkostnader for borettslaget.

Nøkler på avveie kan gi tilgang til ytterdører og den respektive bolig. Dersom mange nøkler er på avveie vil styret måtte vurdere skifte av låsesylinder i den/de oppganger der det er mange nøkler på avveie. Hele eller deler av denne kostnad kan bli krevd dekket forholdsmessig av de som har mistet nøkler.

§11 – Brannsikkerhet

Andelseier skal sette seg inn i branninstruksjoner og instruksjoner for brannsikkerhet som utstedes av styre og/eller offentlige myndigheter. Andelseier skal påse at brukere av boligen er kjent med og etterlever disse.

§ 12 - Mislighold

Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter og husordensregler må følges. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold jfr § 6-1 i vedtektene til borettslaget. Brudd kan føre til pålegg om salg jfr §6-2, og eventuelt krav om fravikelse jfr §6-3.

**HUSK AT EIENDOMMEN ER DERES OG DET ER DERES INTERESSE AT
EIENDOMMEN SKJØTTES BRA !**

Borettslaget Skjerva Vest A/L

Revidert 27. mars 2017.

Revisjon vedtatt årsmøte 15. april 2024.

REGLER VEDR DYREHOLD I BORETTSLAGET

Styret ønsker å veilede om hvilke regler som blir lagt til grunn vedr dyrehold i borettslaget. Styrets hjemmel er forankret i Lov om burettslag §5-11 og derunder Husordensreglene §6. Dette dokument vil være et TILLEGG til husordensreglene. Øvrig regelverk som kan være relevant for andelseier/dyreeier er Lov om dyrevelferd

1. Dyrehold krever tillatelse

- 1.1. Det er styret som kan gi tillatelse til dyrehold. Ethvert dyrehold skal omsøkes til styret i forkant og avventes til skriftlig tillatelse fra styret er mottatt.
- 1.2. En avgitt tillatelse kan senere når som helst bli trukket tilbake dersom det er brudd på vilkårene. Det er styret som vurderer og avgjør om dyreholdet er i brudd med reglene. Mislighold vil bli påtalt/advarsel gitt før en tillatelse evt blir trukket tilbake.
- 1.3. Det er andelseier som må svare for kostnader og ulemper dersom en tillatelse evt blir trukket tilbake.

2. Basis regler

- 2.1. Dyrehold kun etter forhåndsgitt skriftlig tillatelse fra styret.
- 2.2. Dyreholder skal sørge for at dyr blir ivaretatt av tilstrekkelig og faglig kompetent personell.
- 2.3. Andre skal ha nødvendig kompetanse til den aktiviteten rundt dyret de utfører.
- 2.4. Foresatte skal ikke la barn under 16 år ha et selvstendig ansvar for dyr.
- 2.5. Dyrevelferdsloven gir regler for hvordan dyr skal behandles, med plikter for eiere og passere av dyr.
- 2.6. Dyreholdet skal ikke medføre ekstra slitasje eller risiko for skade – andelseier er ansvarlig for å sikre dette
- 2.7. Tillatelsen til dyrehold overføres ikke til ny andelseier – ny andelseier må selv søke

3. Særskilte regler

- 3.1. Tillatelse innebærer KUN innedyr.
- 3.2. Tillatelse for hund/katt vil omfatte kun ett dyr per bolig.
- 3.3. Andelseier er til enhver tid pliktig å sikre at dyret ikke beveger seg utenfor bolig.
- 3.4. Dersom dyr skal ha tilgang til veranda skal denne være sikret slik at dyret ikke kommer seg ut fra verandaen. Nettingburet skal ikke være høyere enn rekkverket.
- 3.5. For alle dyr gjelder regler om minimalt med lyder som kan være til sjenanse for naboer. Særskilt strengt blir kvelds- og nattestid.
- 3.6. Alt av dyrefor, kosttilskudd osv skal oppbevares inne i boligen, og ikke i bod slik at lukter plager andre og evt tiltrekker seg skadedyr.

Dette regelverk har ikke tilbakevirkende kraft.

Vedtatt i styremøte 16.10.2024

Dokumentref	Utarbeidet	Godkjent	Sider
Regler dyrehold	06.10.2024-EysteinD	Styremøte 16.10.24	Side 1 av 1

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysningsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

Eventuelle forbehold

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigeedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse

Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsgdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur