Tilstandsrapport

Leilighet
Ringgata 15 F, 6005 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 200, bnr. 431
Andelsnummer 5

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 14.07.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2103 **Eiendomsverdi ref nr:** EE3540

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

Medlem av Norsk takst

møretakst

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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligblokka er fra 1954 og ca 72 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig.
Etterisolert og kledd med fasadeplater ca 2015.
Vinduer av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.
Balkong på ca 7 m². Oppført i betong og stålkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat på gulv.
Det er malte/tapetserte vegger, noe malte panelplater. Malt betong i himling.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Det opplyses om at pipe ble rehabilitert i 2021.
Det er innvendige slette finerdører i boligen.
Det opplyses om at det har vært en liten fuktlekkasje langs stuevindu i 2025. Forholdet er utbedret av Borettslaget.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med buet glassdører, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2007.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, vv-bereder i benk. Fuktbedige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør av plast og eldre støpejernsrør.
Det er naturlig ventilasjon med veggventil på hovedsoverom. Det er ingen ventilasjon i stue, gjesterom og kjøkken.
Vv-bereder i kjøkkenbenk.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.
Det er installert porttelefon i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

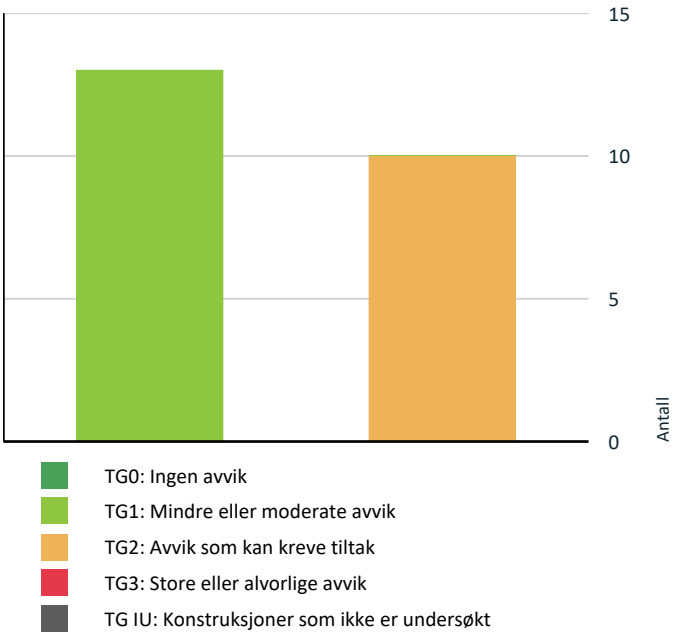
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av murkonstruksjoner som er pusset og malt utvendig. Etterisolert og kledd med fasadeplater ca 2015.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med brann- og lydkrav. Verandadør av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca 7 m². Oppført i betong og stålkonstruksjoner med rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte/tapetserte vegger, noe malte panelplater. Malt betong i himling. Stedvis fornyet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det er målt 20 mm høydeforskjell på 2 meter i stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Det opplyses om at pipe ble rehabilitert i 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige slette finerdører i boligen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses om at det har vært en liten fuktlekkasje langs stuevindu i 2025. Forholdet er utbedret av Borettslaget.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med buet glassdører, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, himlingsplater i tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plast-/stålsluk og smøremembran som tettesjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Dusjhjørne med buet glassdører, toalett, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot bad uten å avdekke unormale forhold. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, vv-bereder i benk. Fuktbedige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast og eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventil på begge soverom. Det er ingen ventilasjon i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vv-bereder i kjøkkenbenk. Det er montert waterguard med fuktsensor i kjøkkenbenk. Magnetventil på vanninntak.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger el-kontroll datert 9.7.2026 med utbedringer datert 15.7.2026.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert porttelefon i leiligheten. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved porttelefon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Bygninger på eiendommen

Boder



Anvendelse
Bod

Byggeår
1954

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i loftsetasje på ca 6 m² (ca 10 m² gulvareal, men ikke målbart pga skråhimling). Det er furubord på gulv, lettvegger av treverk kledd med netting. Enkel standard.
Bod i kjeller på ca 6,5 m². Det er støpt plate på grunn, murvegger og lettvegger av treverk med rupanel. Støpt etasjeskiller i tak. Plassbygd inngangsdør av treverk. Stoppekran og vannmåler til bygget er plassert i boden. Enkel standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/62 m²

Leilighet: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Gang

Andre bygg: Boder
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

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		**1 850 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	72 285
Fradrag for andel felles gjeld	-	200 560
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

Markedsvurdering

3-roms andelsleilighet beliggende i Ringgata ca 2,5 km vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak boligblokker, bygårder og eneboliger i nærmiljøet. Det er kort vei til nærbutikk og kollektivtransport. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringgata 15A ,6005 ÅLESUND 63 m² 1954 2 sov	07-04-2026	2 200 000	**2 150 000**	205 106	2 355 106	**37 383**
2	Ringgata 15D ,6005 ÅLESUND 62 m² 1954 2 sov	27-05-2026	1 690 000	**2 000 000**	205 112	2 205 112	**35 566**
3	Johs. Aarflots gate 15E ,6005 ÅLESUND 53 m² 1951 1 sov	21-11-2024	1 890 000	**1 800 000**	63 000	1 863 000	**35 151**
4	Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1949 2 sov	07-08-2025	1 700 000	**1 600 000**	642 000	2 242 000	**30 712**
5	Ringgata 15F ,6005 ÅLESUND 61 m² 1954 2 sov	29-08-2024	1 500 000	**1 480 000**	228 000	1 708 000	**28 000**
6	Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 64 m² 1949 1 sov	25-11-2025	1 500 000	**1 250 000**	495 184	1 745 184	**27 268**
7	Ringgata 15E ,6005 ÅLESUND 63 m² 1954 2 sov	27-08-2024	1 350 000	**1 200 000**	228 000	1 428 000	**22 667**
8	Ringgata 15F ,6005 ÅLESUND 62 m² 1954 2 sov	18-07-2024	1 190 000	**1 150 000**	229 000	1 379 000	**22 242**

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.		72 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**72 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 450 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**1 800 000**

Boder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Boder	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 850 000**

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.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

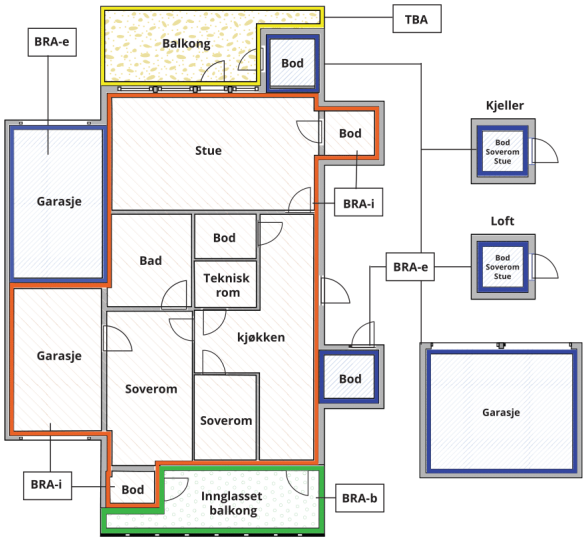
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	62			62	7
SUM	**62**				**7**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
Kjeller		6		6	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftsbod har ca 10 m² gulvareal, men ikke målbart grunnet skråhimling.

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Espen Meisingset Rasmus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	431		0	3356.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringgata 15 F

Hjemmelshaver
Ringgata 15 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/RINGGATA 15 BORETTSLAG	955937503	H0102	OBOS, tlf 70161900	Rasmus Espen Meisingset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
5	100	3 400	72 285	*31.12.2025*	200 560	*10.07.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		4 000
Omløpsmidler:		3 002 482	Samlet innskuddskapital:		136 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	131 666	Langsiktig gjeld (+):	+	8 351 668
Disponible midler:		2 870 816	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		8 487 668

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ringgata i Skutvika ca 2,5 km vest for Ålesund sentrum, og ligger i et etablert område med i all hovedsak boligblokker, bygårder og eneboliger i nærmiljøet. Det er kort vei til nærbutikk og kollektivtransport.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet asfalterte trafikkarealer, forstøtningsmurer, støpte trapper og platter og noe beplantet areal.
Parkering i området

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader kr 6000,- pr mnd

Forkjøpsrett

Ja, Borettslag. Styregodkjenning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	14.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	10.11.1949		Gjennomgått	13	Nei
Årsberetning/regnskap	27.05.2026		Gjennomgått	39	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	
2	04.08.2026	Oppdatering konstruksjoner

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Ringgata 15 F, 6005 ÅLESUND

13 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ringgata 15 F	Ringgata 15 F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August -september 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bod der hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Rasmus, Espen Meisingset

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært litt mugg inne på badet i listene over dusjen når jeg kjøpte det men fikk det fikset med en gang jeg flyttet inn

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var dårlig isolert ute for ca 1 år siden men det har de fikset opp i. Ny glidning under panelene på veggen ute

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt i boden nede. Er 2 boder her. En på loftet og en i under etg

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vært noe feil med stikk kontaktene men fikk en EL til å fikse dette 10.07.26

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Stikkontakter i hele leiligheten pluss lysbryteren. El sjekk av hele leiligheten

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ålesund eleltro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Den skal ha vært renovert til nytt rett før jeg fikk den.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Liten flekk ved vinduet i stuen som ble fikset under oppussing og under rep da det var vann lekkasje igjennom vinduet. Litt på en list rett over dusjen men fikset opp i

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se svar lengre opp eller så vet jeg ikke om rundt om kring i borettslaget

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83441357

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Espen Meisingset Rasmus	**2026-07-13**

Identification

Espen Meisingset Rasmus

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Journal-Nr. .....

ttest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for A. M. Liaaen

anmeldte bygningsarbeide på Ringgt. 15 B, 15 E og 15 F

nemlig: 3 Boligblokker

.....

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

Aalesund, den 17 oktober 1954

.....

Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Firma A.M. Liaaen,

anmeldte bygningsarbeide på Ringgata 15.a, 15.b, og 15.c.

nemlig: Boligblokker.

.....

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

Aalesund, den 8.sept.1955.

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

Knut Sien Knudsen.

bygningssjef

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
EINARVIKGATA 7

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
Steinar Hanken	JH/96/2564/200/0431	03.06.1996

F E R D I G A T T E S T
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.1

GNR. 200 BNR. 431 - ADRESSE: RINGGATA 15
EIER: BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L
SØKNAD OM FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.02 Grunnkr. nr.0201
Søknad av:	24.06.94
Arbeidets art:	Fasadeendring av boligblokk
Byggherre:	B/L Ringgata 15
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Byggetillatelse:	12.07.94 (del.sak nr. 625/96)
Ansvarshavende:	Per Einar Langseth
Igangsettingstillatelse:	29.05.95

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter

ÅLESUND KOMMUNE

Ringgata 15 Borettslag
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:

Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/5727-5 21/71312	L42 200/431	06.07.2021

Gbnr. 200/431 - Ferdigattest - Ringgata 15A - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 200 / 431 Ringgata 15A
Tiltakshaver:	Ringgata 15 Borettslag
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS
Søknad komplett:	02.07.2021
Byggetillatelse:	629/21, datert 14.06.2021

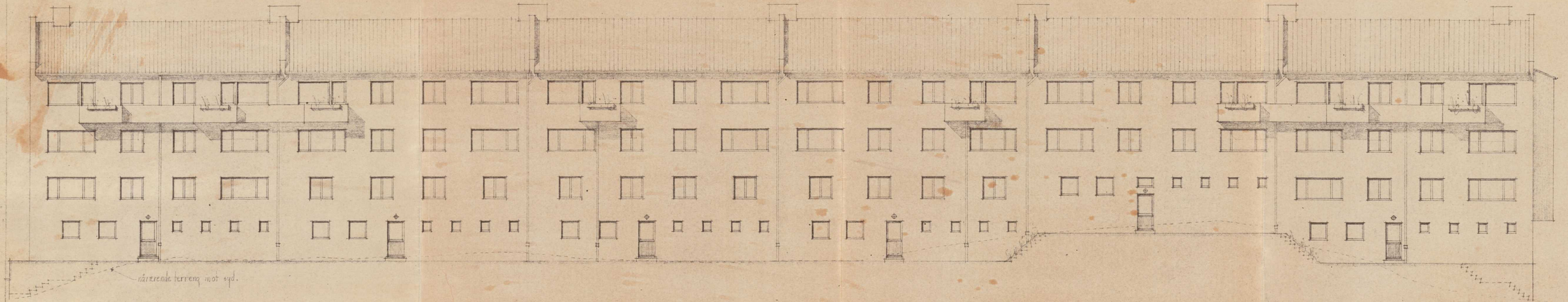
Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.M. LIAATN, ÅALESUND.

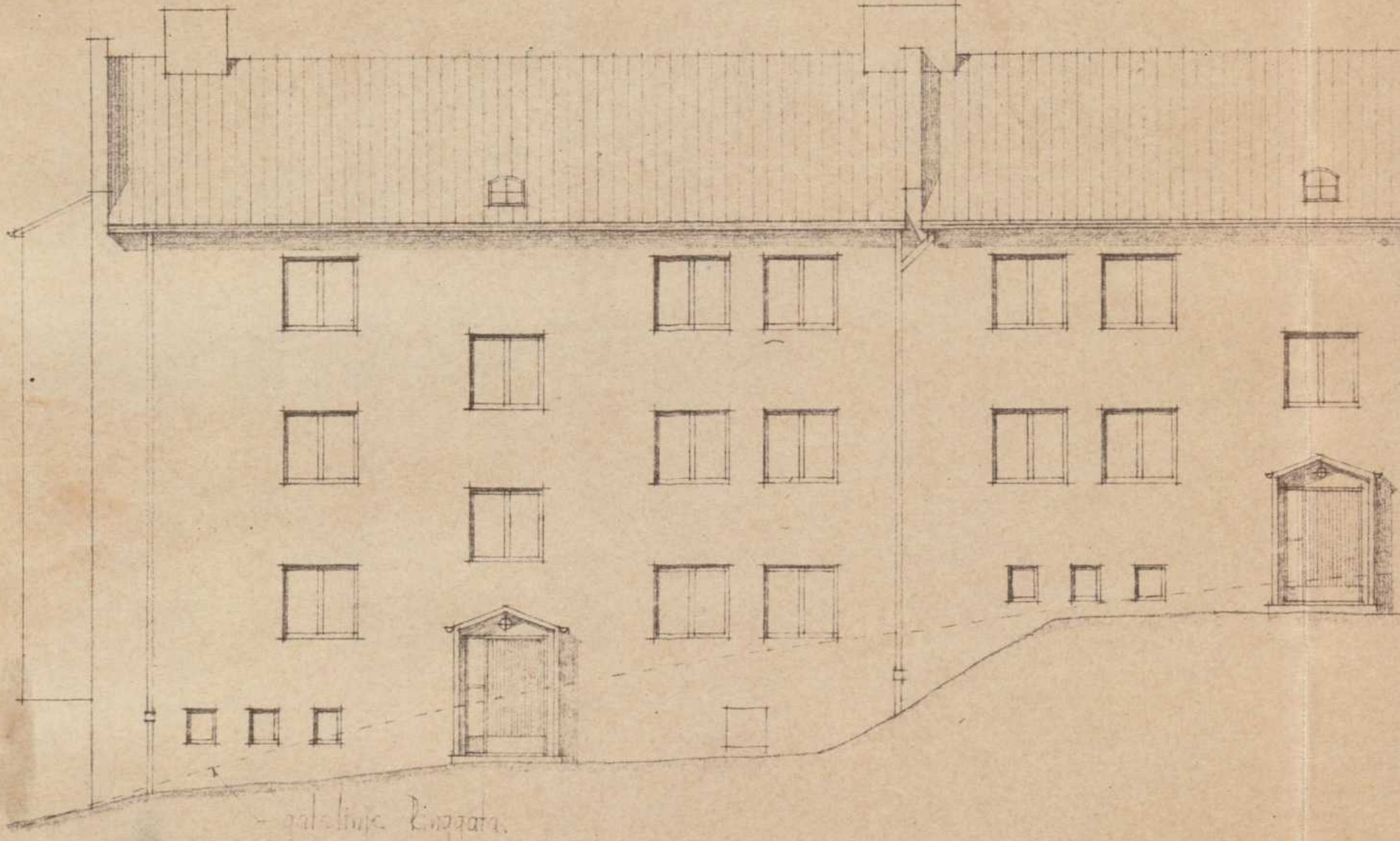
FUNKSJONÆRBOLIGER

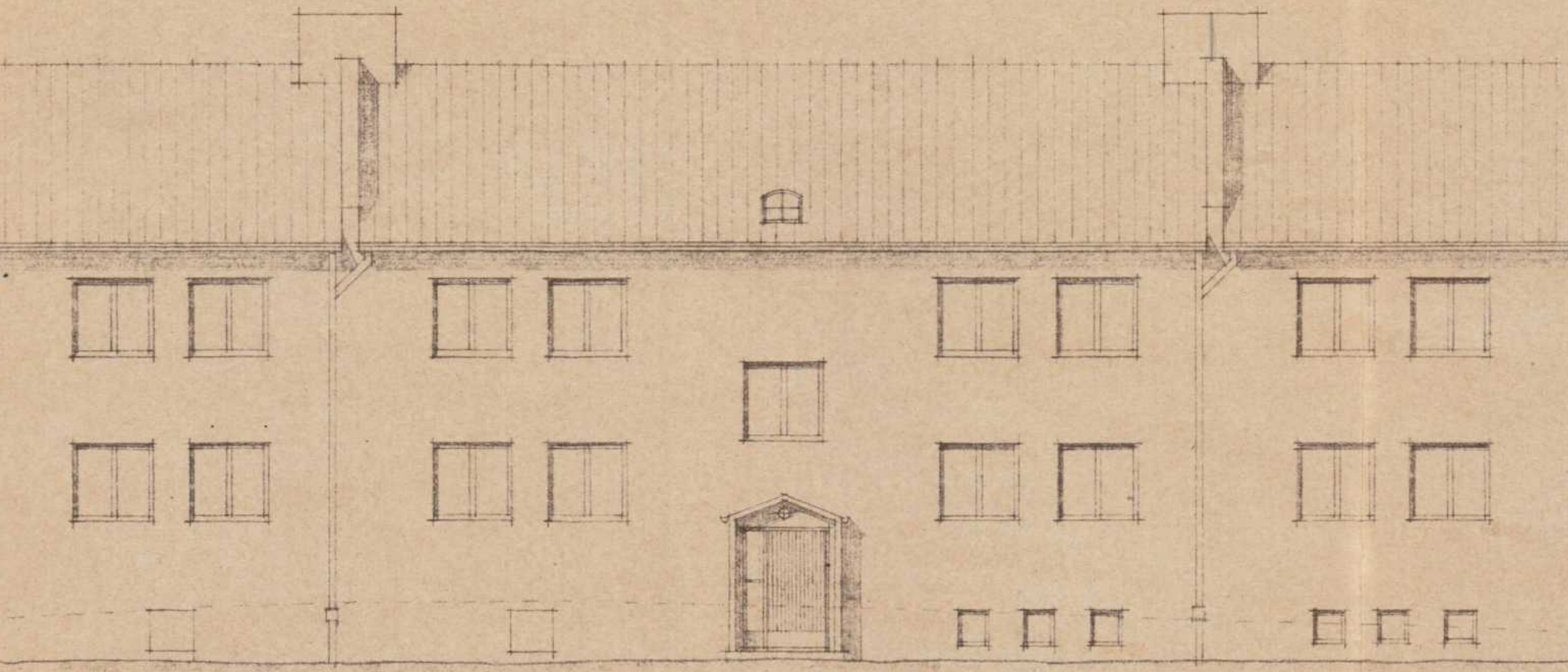
FASADE MOT SYD

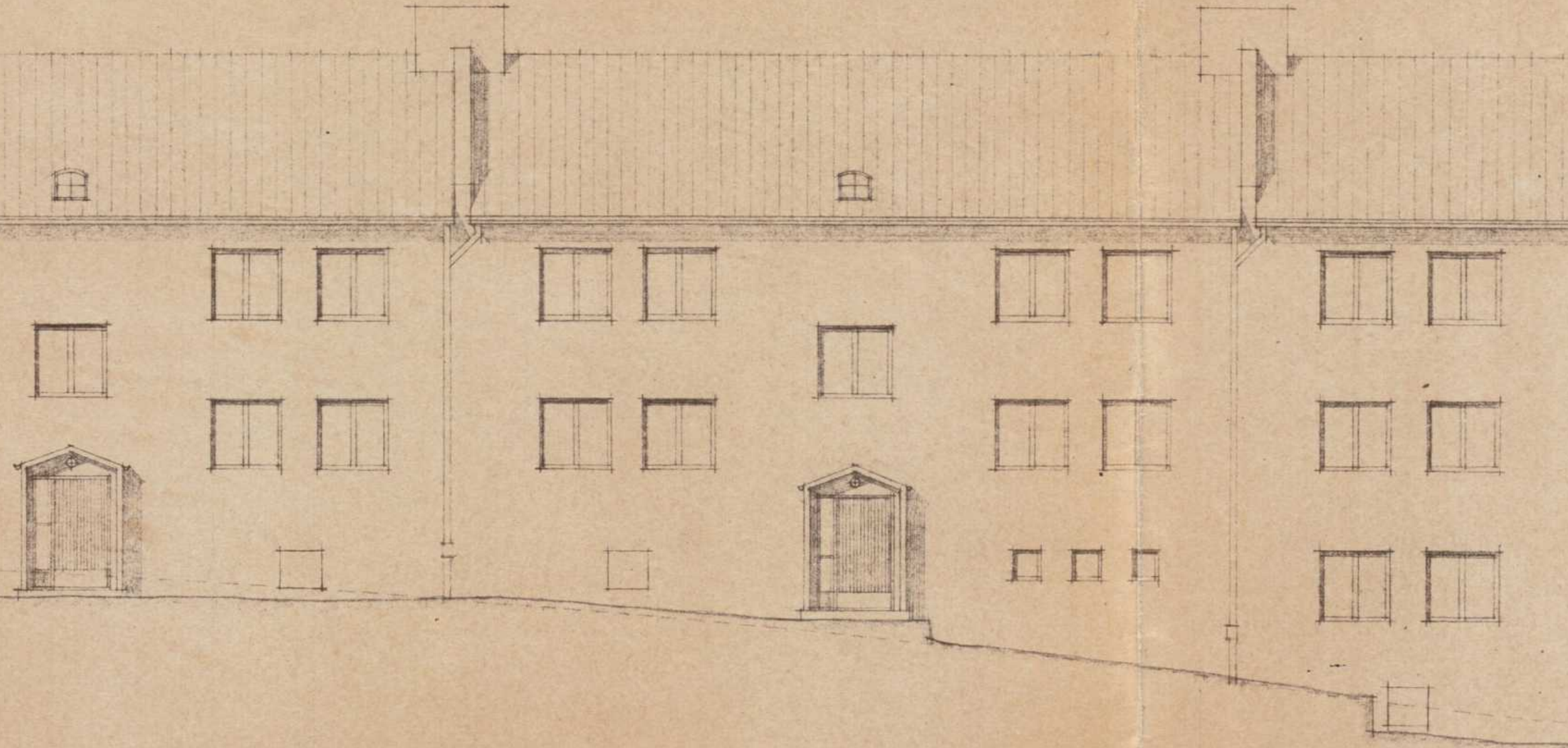
123/06

M. 1:100 TEGNET: 16-11-49

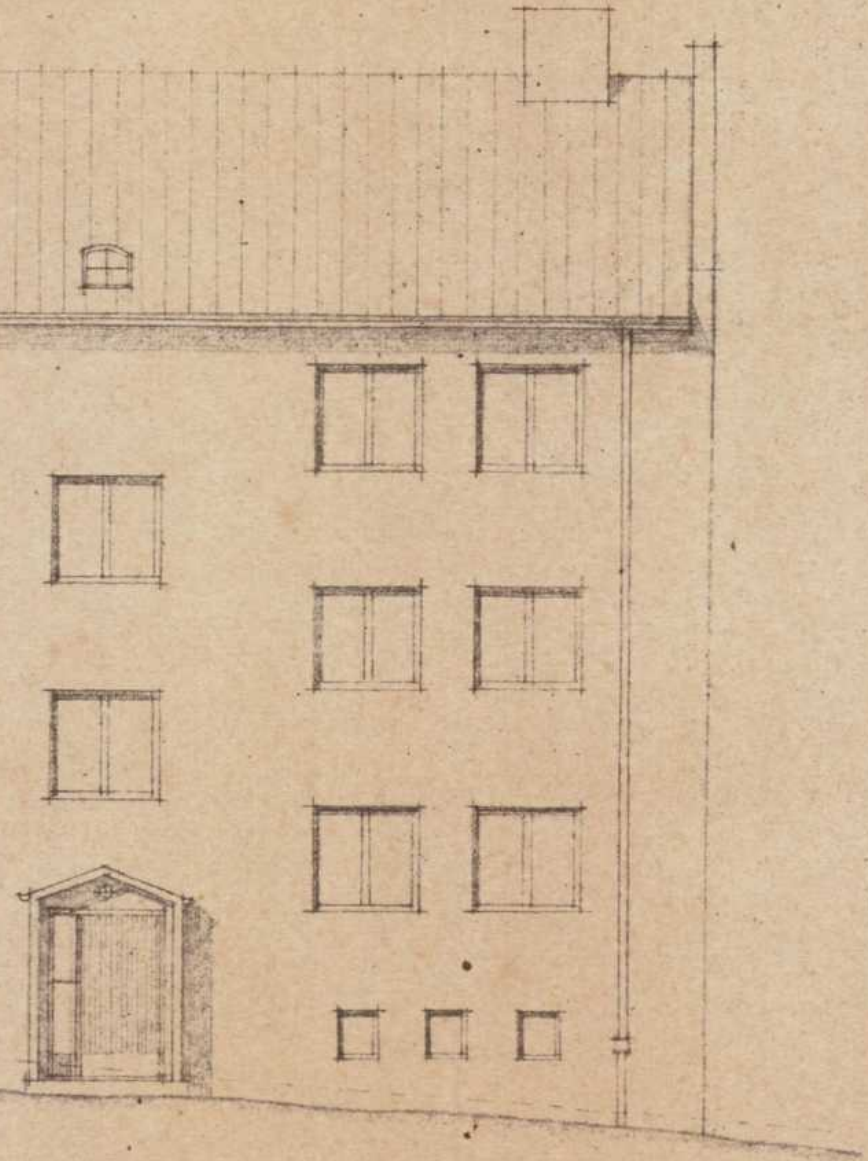
DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A.L.
ÅALESUND







3



Ålesunds bygningsråd
Jnr. $\frac{267}{49}$ fremlagt i møte d.

FOR FIRMA A.M. LIAAEN,
AALESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

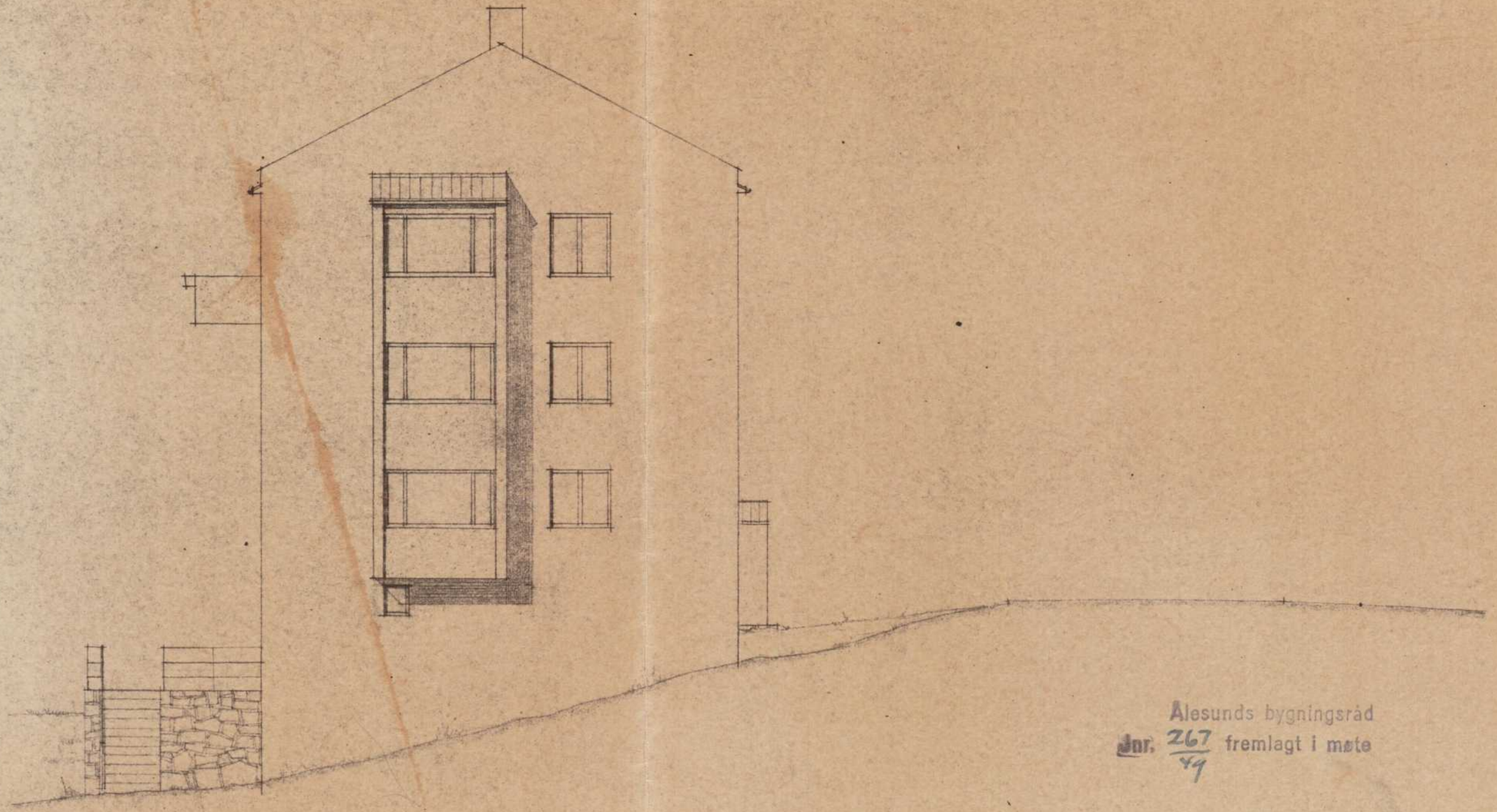
FASADE MOT NORD

123/05

M. 1:100 | TEGNET: 10-11-44

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
AALESUND

4



Alesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

for FIRMA A.M. LIAAEN,
AALESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

FASADE MOT ØST

123/07

M. 1:100 | TEGNET: 10-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
AALESUND

5



Ålesunds bygningsråd
dnr. 267/49 fremlagt i møte 8/5-50

ALT. 2.

FOR FRYD I. LIMEN, ÅLESUND.

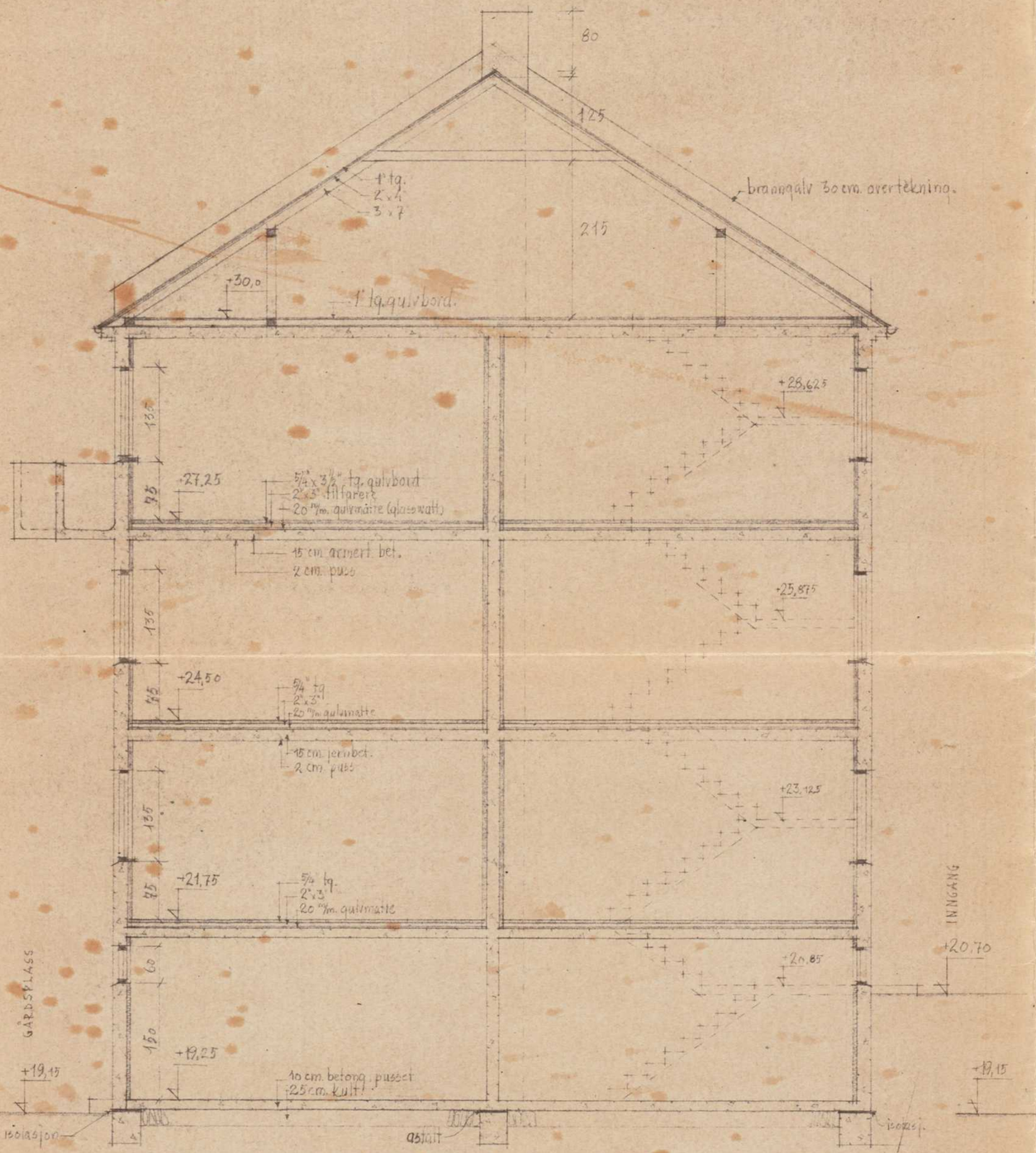
EINESTØYERBOLIG

FASADE MOT GATE

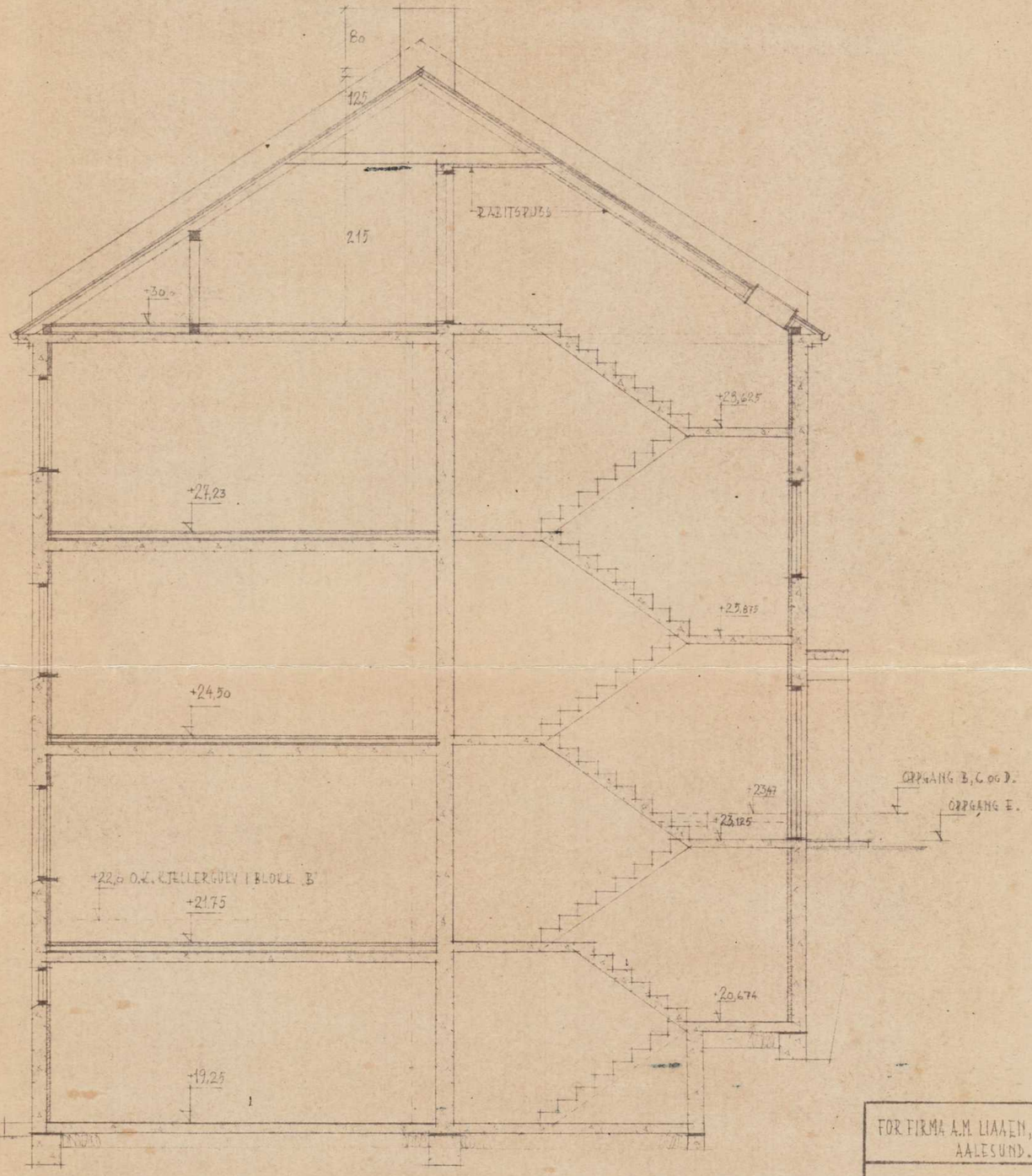
123/07

M. 1:100 4.5.50

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
ÅALESUND



SNITT – OPPGANG A OG F.



SNITT – OPPGANG B, C, D OG E.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.M. LIAAEN, ÅLESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

SNITT

123/08

M. 1:50 | TEGNET: 10-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
ÅALESUND

7

40 CM. ARMERT BETONG
25 CM. ARMERT BETONG

TILFLUKSROM 26,5 m²

LUKE

VASKEROM.

KJELLEROD.

½ st.

TRAPP I BLOKK B.

VEDBOD 1.

VEDBOD 2.

VEDBOD 3.

VEDBOD 4.

VEDBOD 5.

VEDBOD 6.

MATBOD 1.

MATBOD 2.

MATBOD 3.

MATBOD 4.

MATBOD 5.

MATBOD 6.

20cm

5cm. Hilarrpl.

~20 cm

4"x4"

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.M. LIAAEN. ÅALESUND.
FUNKSJONÆRBOLIGER
KJELLERPLAN.
123/09
M. 1:50 | TEGNET: 10-11-49
DAGFINN GJERDE ARKITEKT M.N.A.L. ÅALESUND

8

1440

235

IKKE UTSPRENGT.

IKKE UTSPRENGT.

20

165

20

STØPT MED MEDUSASEMENT.

480

8 7 6 5 4 3 2 1

9 10

130

1050

20cm

295

120

VASKEROM

½ RULLEBOD

1½ st.

VEDBOD 3

VEDBOD 4.

VEDBOD 5.

VEDBOD 6.

4x4

4x4

4x4

20cm

0 220 230 210 165 170 170 170 105

N

Alesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.M. LIAAEN, AALESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

KJELLERPLAN
BLOKK C, D og E.

123/10

M. 1:50 | TEGNET: 10-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
AALESUND

9

MATBOD 1

MATBOD 2

MATBOD 3.

MATBOD 4.

5cm. Hilderpl.

5 cm. Hilderpl

20cm

1,65

TILFLUKTSROM 26,5 M²

40 CM. ARMERT BETONG

25 CM. ARMERT BETONG

LUKE

GANG

HYBEL 11,5 M²

HYBEL 8,15 M²

HYBEL 8,15 M²

HYBEL 11,5 M²

20 cm. bet.

20 cm. bet.

10 cm. armert betong

for hutningsspalte

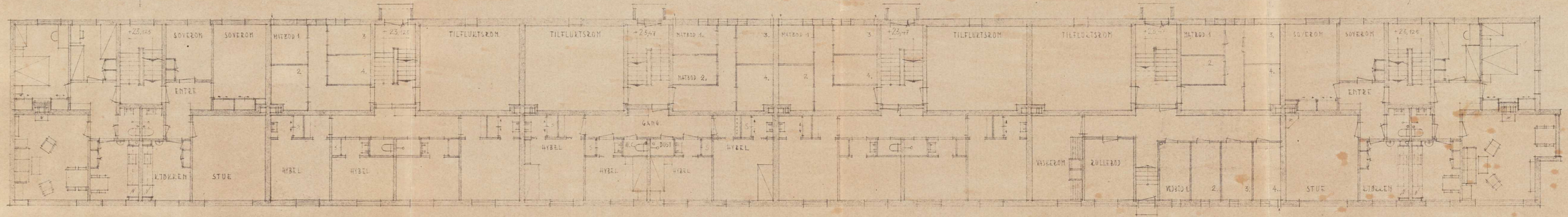
3/8" vekselpanel på lekter

W.C.

DUSJ

Alesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.M. LIAAEN, AALESUND.
FUNKSJONÆRBOLIGER
UNDERETASJE BLOKK C, D og E.
123/11
M. 1:50 | TEGNET: 10-11-49
DAGFINN GJERDE ARKITEKT M. N. A. L. AALESUND



N

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

TOR FIRMA W.K. DAAM, ÅALESUND.

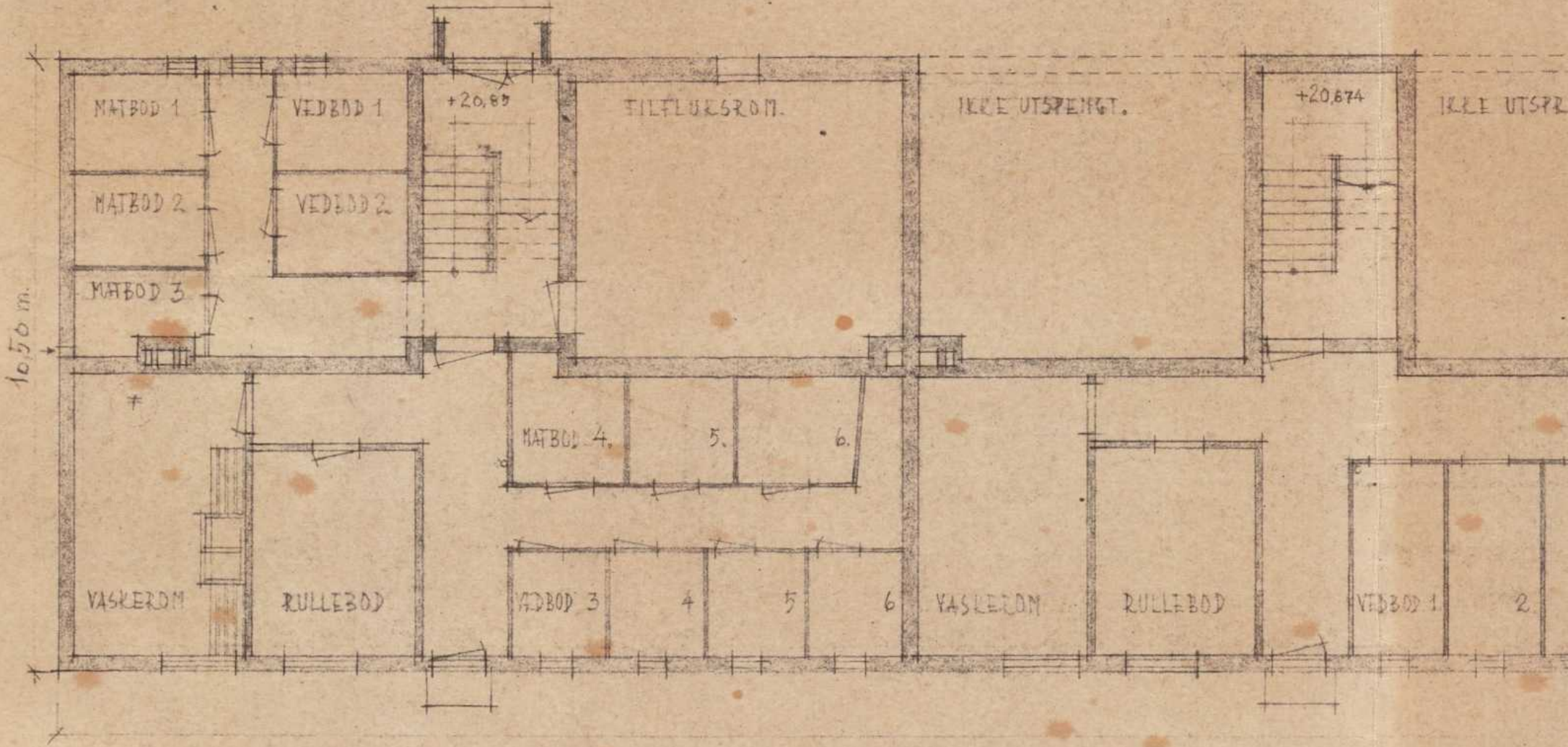
FUNKSJONÆRBOLIGER

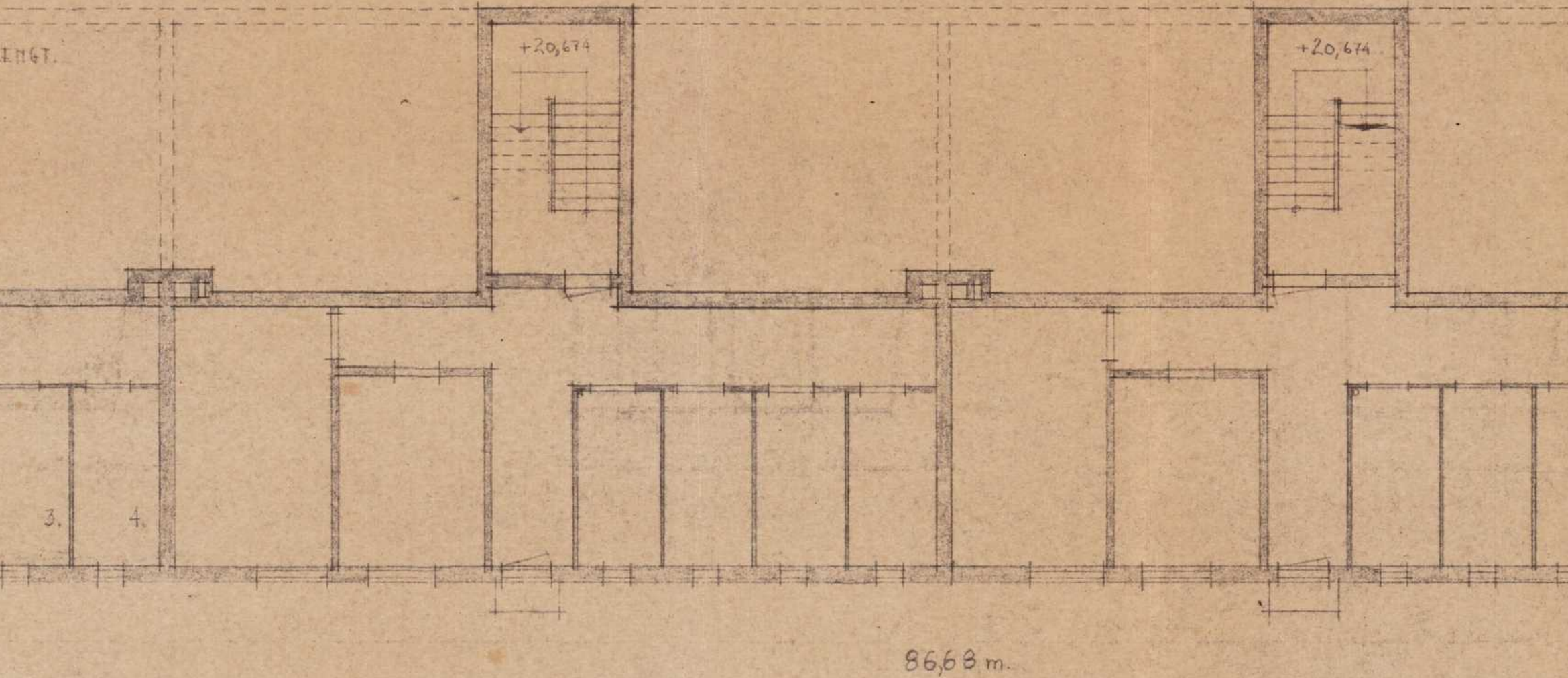
PLAN AV UNDERETASJE

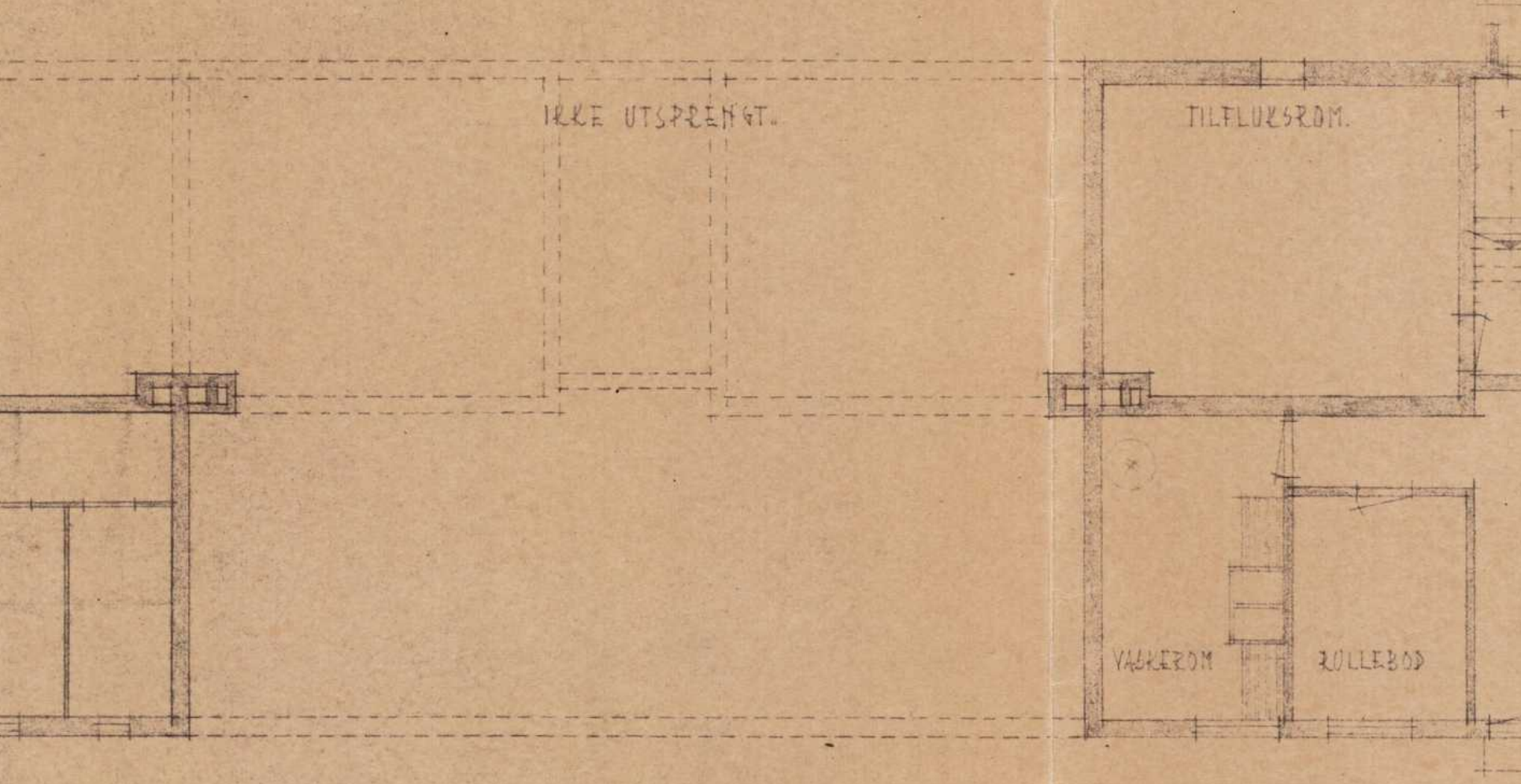
123/02

M. 1:100 | Dato: 10-11-49

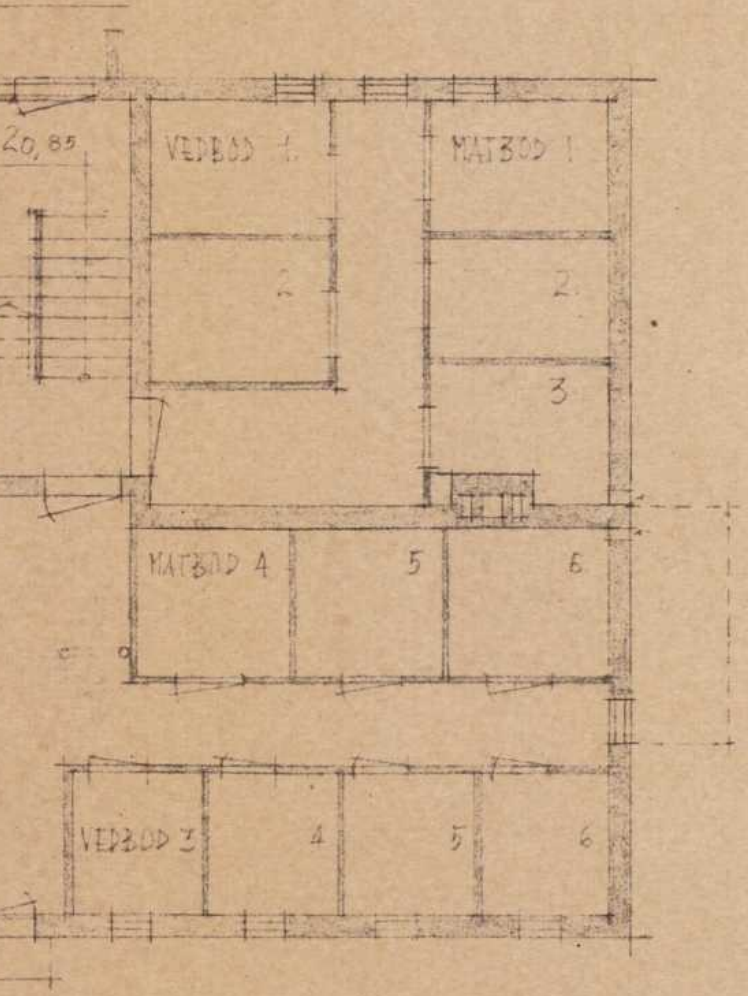
DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M.N.A.L.
ÅALESUND

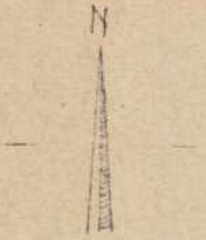

MATBOD 1.
VEDBOD 1
+20,85
TILFLUKSROM.
IKKE UTSPRENGT.
+20,674
IKKE UTSPR
MATBOD 2.
VEDBOD 2.
MATBOD 3.
10,50 m.
MATBOD 4.
5.
6.
VASKEROM
RULLEBOD
VEDBOD 3
4
5
6
VASKEROM
RULLEBOD
VEDBOD 1.
2.


ENGT.
+20,674
+20,674
3.
4.
86,68 m.


IKKE UTSPRENGT.
TILFLUKSROM.
VASKEROM
RULLEBOD

11


20,85
VEDBOD 1
MATBOD 1
2
2
3
MATBOD 4
5
6
VEDBOD 3
4
5
6



FOR FIRMA A.M. LIAAEN,
AALESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

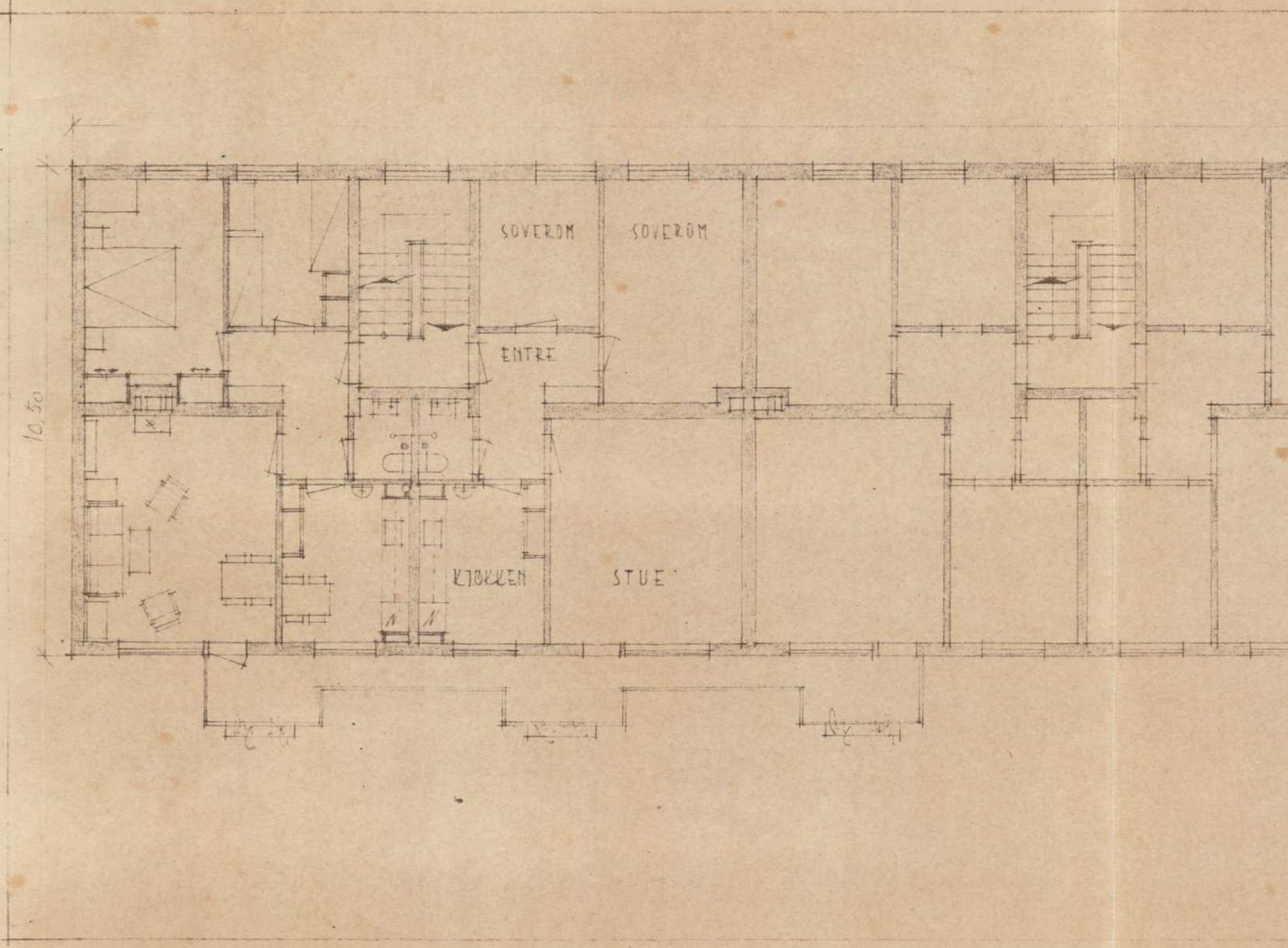
KJELLERPLAN

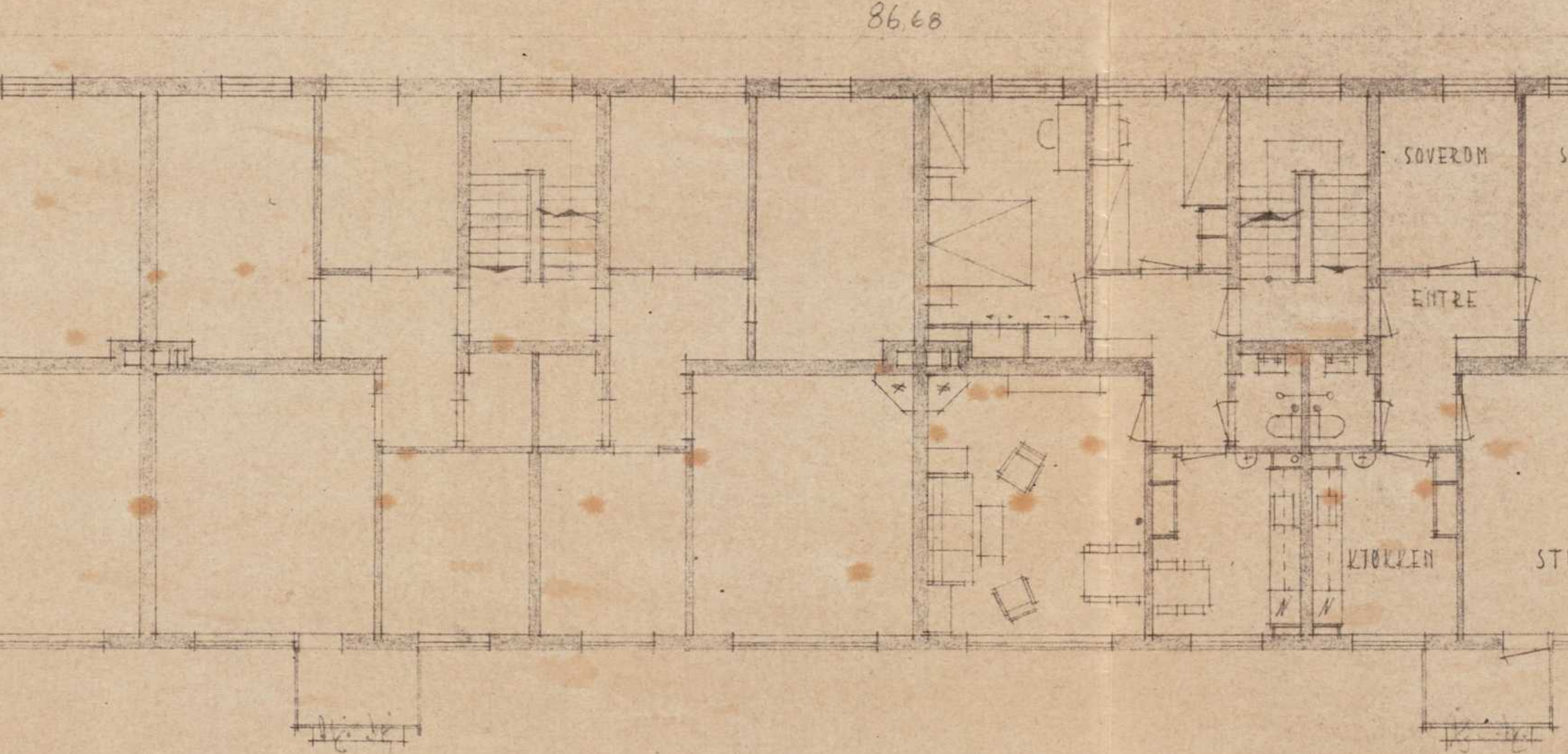
123/01

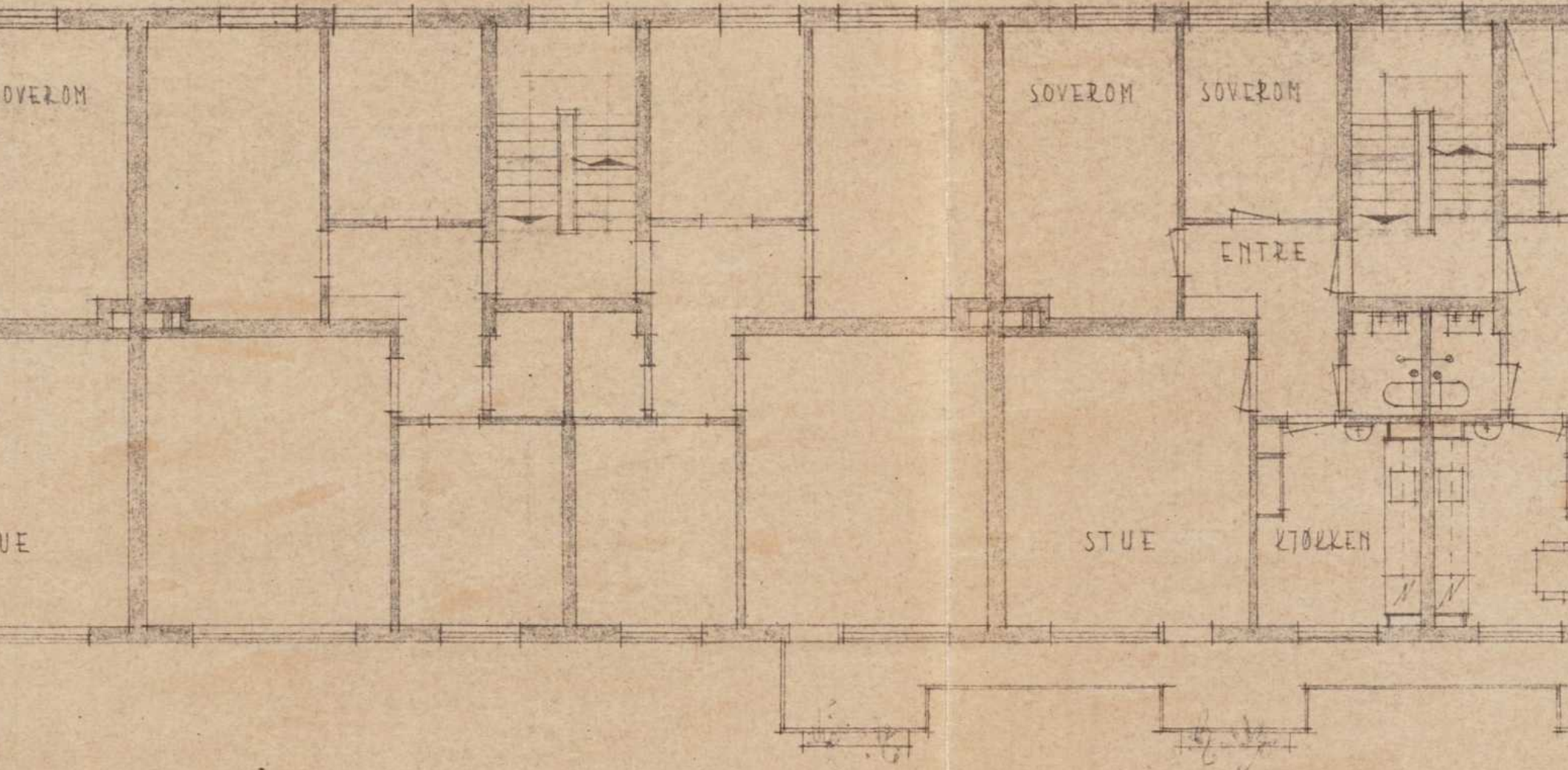
M. 1:100 | NET: 10-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
AALESUND

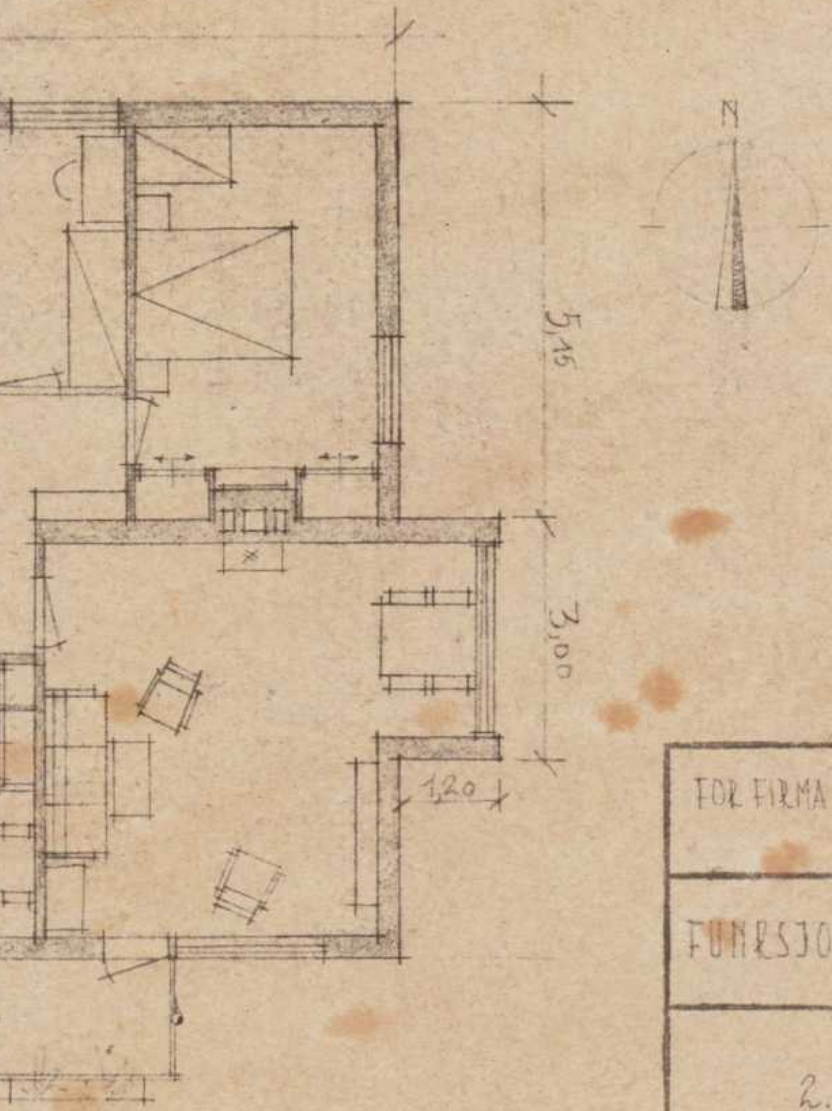
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte


SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
KJØKKEN
STUE
10,50


86,68
SOVEROM
ENTRE
KJØKKEN


OVEROM
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
UE
STUE
KJØKKEN

12



N
5,15
3,00
1,20

FOR FIRMA A. M. LIAAEN,
AALESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

2. ETASJE

123/03

M. 1:100 | TEGNET: 10-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
AALESUND

Ålesunds bygningsråd
nr. 267/49 fremlagt i møte

18

N

1440

200 200 320 320 200 200

135 130

235

20cm

165

SOVEROM 12,4M²

SOVEROM 7,8M²

350

305

60

S.

125

480

6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

25 25

105 25 105

ENTRÉ

SOVEROM 7,8M²
LYSFL. 1,24M²

SOVEROM 12,4M²
LYSFL. 1,24M²

26cm

DUSJ W.C.

DUSJ W.C.

10cm jernbetong
rabitspuss

195

50

420

160

45

30

STUE 19,8M²

KJØKKEN 8,25M²

KJØKKEN 8,25M²
LYSFL. 1,24M²

STUE 19,8M²
LYSFL. 2,65M²

1050

525

220 270 350 135 150 150 135 350 270 220

720 720

- 20 cm. armert betong
- 20 m/m standard Å glassv. matte.
- 5/8" vekselpanel på lekter
- 20 cm. armert betong
- forhudningspapp
- 5/8" vekselpanel på lekter

UTVENDIG MÅL ER MURMÅL.
DØR- OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 267/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.M. LIAAEN, ÅALESUND.

FUNKSJONÆRBOLIGER

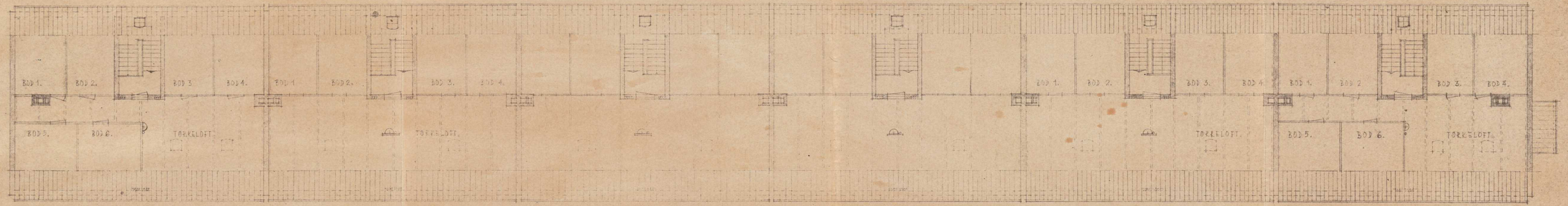
ETASJEPLAN.

123/12

M. 1:50 | TEGNET: 10-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
ÅALESUND

14



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 262/49 fremlagt i møte

FOR FIRMA A.H. LIAALEN
ÅALESUND

FUNKSJONÆRBOLIGER

PLOTTSPLAN

123/04

M. 1:100 | TEGNET 16-11-49

DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M.N.A.L.
ÅALESUND

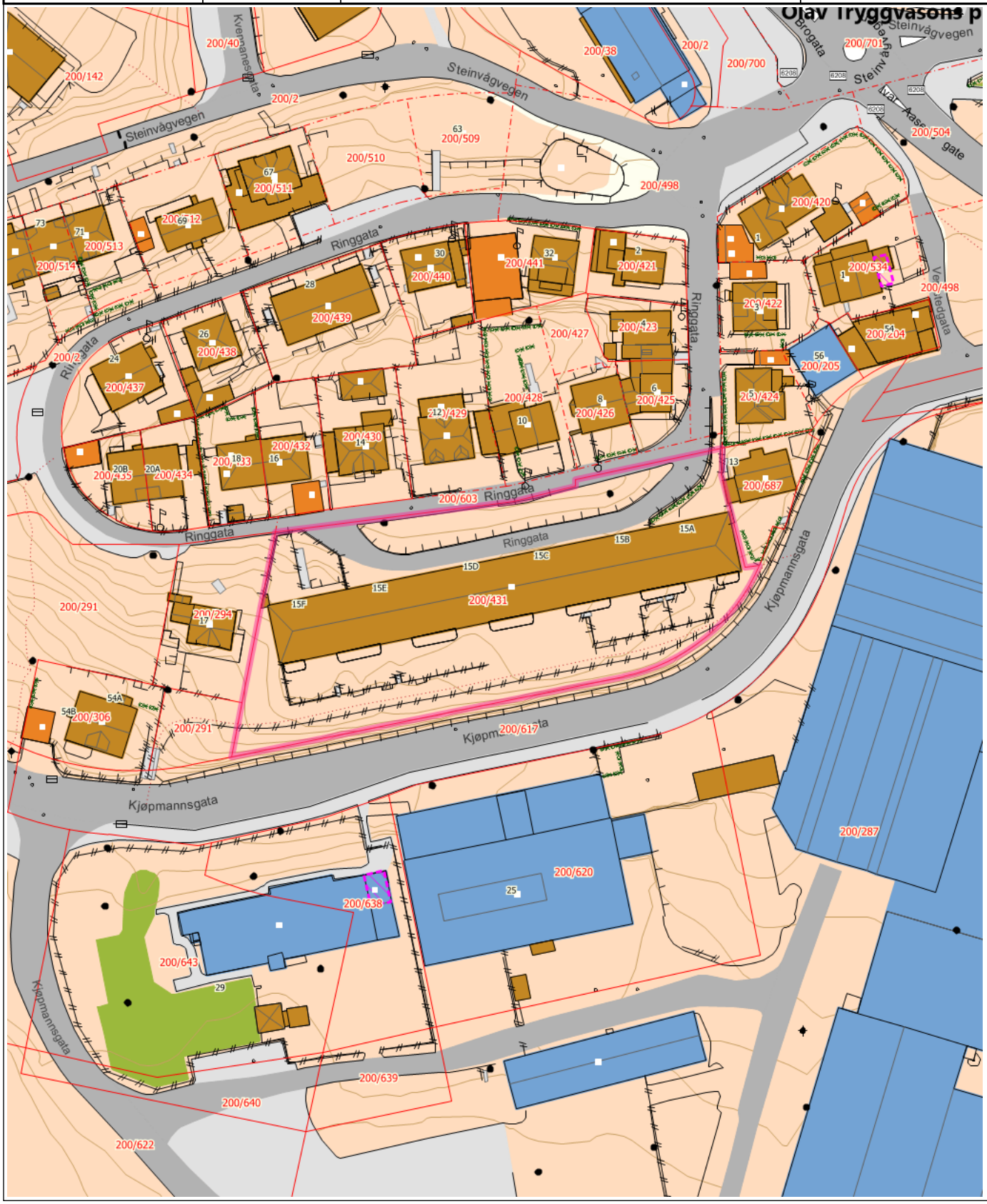
41

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringgata 15A 6005 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

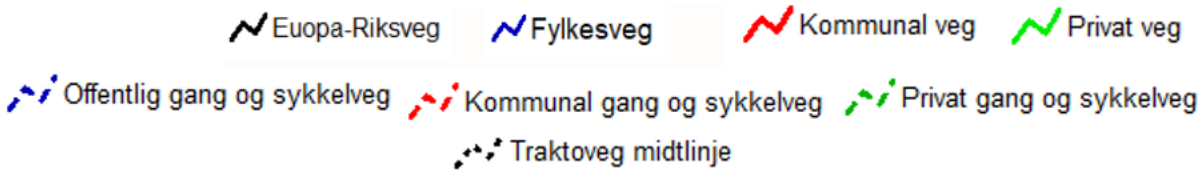
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

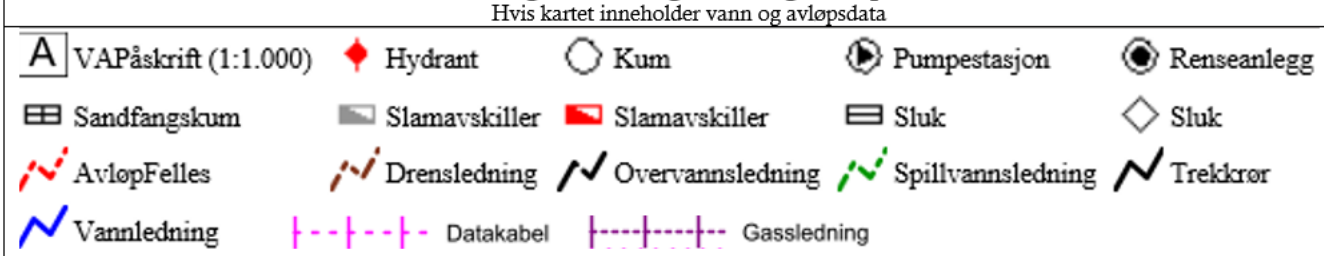
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Stitrapp	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Trafikkøy
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Lekeplass	Bebygd område	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6560
RINGGATA 15 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RINGGATA 15 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2026 kl. 17:00, Obos lokaler, Ystenesgata 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RINGGATA 15 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning_Ringgata_15_Borettslag.pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Espen Rasmus som styre medlem, erstatter Anne Mari Barstad Holmedal

Llste Tørlen innstilles fra styret, erstatter Espen Rasmus

Roller og kandidater

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

- Espen Rasmus

  Espen Rasmus stiller til valg, erstatter Anne Mari Barstad Holmedal

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

- Lise Tørlen

  Lise Tørlen er innstilt av styret , erstatter Espen Rasmus

Styrets årsrapport

Oppsummering av styrets arbeid 2025.

I styret har Stian Henriksen og Jorunn Schønefeld hatt bistand av vara Ole Christian Skogen og Espen Rasmus, de over tok plassen til Anne Marie Barstad Holmedal, som trakk seg etter årsmøtet i 2025.

Styret har avholdt 8 styremøter siste periode. Styret har også jobbet med å avklare ansvarsområder for styresmedlemen, slik det blir lettere for andelseierne og ta kontakt med ansvarlig.

I januar så blei det distribuert et info skriv fra styret om arbeidet som er gjort og planer/tanker videre for borettslaget. Dette er noe som vi tenker og videreføre, ikke hver mnd men 1 til 2 ganger i året.

I året som har gått, har vi ferdigstilt bodene i A inngangen, byttet alt av belysning i fellesområder/ganger og loft.

Borettslaget har også igangsatt ett større prosjekt i samarbeid med OBOS prosjekt. Kartlegging av tilstand på bygget vårt. I første runde så har de hatt fokus på VVS. Dette er en jobb som går over tid. Oppsummering etter fullført prosjekt vil bli gjennomgått av styret i samarbeid med Obos prosjekt og videre formidlet andelseiere. Dette prosjektet har vi fått støtte til å gjennomføre av Enova.

Styret har også re forhandlet lån, der falt valget på DNB, her har Mathias hos OBOS bistått. Vi har også byttet leverandør på Vaktmester tjenesten vår til Green Service AS, de vil også ta over renholdet av felles arealene fra 1 jan 2007. Med disse re forhandlingene og ny leverandør, vil borettslaget få en vesentlig god innsparing på utgifter framover. Borettslaget har også gått til anskaffelse av robotklipper til hagen.

Vi i borettslaget har som andre beboere i Ringgata problem med parkering. Her har Kommunen med et penne strøk fjernet mange plasser uten og informere oss. Dette kom fram i avis artikkelen som vi belyste problemet. Men der har det stoppet. Vi vet at flere i Ringgata er i en prosess med å få etablere egne plasser på egen tomt, men dette ser ut til å bli ei stor utfordring. Vi er ikke i mot at det etableres egne oppstillings plasser, det vi har belyst i nabo varslene som vi har besvart, er hvordan trafikk avviklingen blir. Vi bor i ei en veis kjørt gate. Passering langs blokken på dag tid av al trafikk er noe vi er i mot, uten vesentlig kompensasjon .

Ellers så har det vært gjennomført noen dugnader , maling av mur inngangs siden,beplanting og fjerning av villnis. Dette har vært meget sosialt og ønsker å få til flere slike. Sist dugnad så stilte vel 14 andelseiere opp, vi hadde det kjekt denne fredagen med mye latter og grilling.

Får 2025 regnskapet er det et vesentlig høyere bruk av midler en det som har vært budsjettert. Dette er i hovedsak tilknyttet fornying/oppgradering av belysning i fellesområder,trapp og loft. Samt bygging av de bodene i inng A.

For budsjettet i 2026, er det lagt inn oppgradering på Elektrisk , VVS og uteområder. Dette er områder som vi har sett må gjøres. Men dette er innenfor budsjettet og vil ikke få påvirkning av felles kostnader .Samt investering av div hageartikler osv.

Vi som borettslag har noen hybler som ikke generere inntekt lengre. Noe vi i styret har sett på. Vi har derfor kontaktet ART arkitekt kontor om å tegne forslag på hva vi kan få til her. I dag så har vi mottatt nye tegninger på disse hyblene. Vårt mål er å få solgt disse som små 2 roms leiligheter inkl balkong. Med et slik salg så vil dette generere inntekt som kan benyttes til videre oppgradering av borettslaget.Dette er en prosess som jobbes med, derfor vil det komme innkallelse til et info møte før eventuelt det blir kalt inn til et ekstra ordinært årsmøte om .

Vi holder også på med å tegne eventuelt ny parkering på inngangs siden, men som nevnt tidligere, så setter kommunen begrensninger på dette. Det er booket en for hånds konferanse med kommunen, med flere involverte instanser på dette. Vi håper jo på at dette er noe vi kan få til. Her vil midler fra eventuelt salg av de små leilighetene bidra til dette formålet. Her også vil det komme et info møte senere.

Vi har en stor hage og her ønsker vi å få til ei oppgradering. Mange gode forslag har kommet men dette er noe vi ønsker innspill fra andelseiere om hva vi kan gjør/få til her. Dette for å kunne skape et sosialt samlings punkt .

Vi i styret takker for året som har gått og ser fram til videre arbeid i det kommende året.

Mvh

Styret

RINGGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 955937503, KLIENTNR. 6560

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 063 970**	**2 495 843**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		334 211	1 037 205
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 418 261	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 945 626	-469 078
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-193 154**	**568 127**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 870 817**	**3 063 970**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 002 482	3 173 212
Kortsiktig gjeld		-131 666	-109 241
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 870 817**	**3 063 970**

RINGGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 955937503, KLIENTNR. 6560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 880 335	2 886 336	2 886 000	2 974 000
Andre inntekter	3	720	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 881 055**	**2 886 336**	**2 886 000**	**2 974 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-113 000	-113 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 576	-11 753	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-135 718	-129 518	-137 000	-143 165
Konsulenthonorar		-11 985	-2 071	-5 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-567 944	-44 202	-100 000	-810 000
Forsikringer		-119 889	-111 490	-137 000	-153 440
Kommunale avgifter	8	-523 685	-485 008	-487 000	-503 905
Energi/fyring	9	-94 750	-105 106	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 782	-305 016	-304 000	-313 120
Andre driftskostnader	10	-303 747	-147 931	-162 000	-204 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 188 356**	**-1 433 375**	**-1 587 000**	**-2 553 490**
DRIFTSRESULTAT		**692 700**	**1 452 961**	**1 299 000**	**420 510**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	110 785	91 579	48 000	48 000
Finanskostnader	12	-469 274	-507 335	-488 000	-433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-358 489**	**-415 756**	**-440 000**	**-385 000**
ÅRSRESULTAT		**334 211**	**1 037 205**	**859 000**	**35 510**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		334 211	1 037 205		

RINGGATA 15 BORETTSLAG
ORG.NR. 955937503, KLIENTNR. 6560

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 018 809	3 018 809
Tomt		27 270	27 270
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 046 079**	**3 046 079**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 472	49 686
Forskuddsbetalte kostnader		0	158 009
Driftskonto OBOS-banken		584 035	1 088 324
Innestående i andre banker		273 255	258 314
Sparekonto OBOS-banken		2 109 720	26 879
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 592 000
SUM OMLØPSMIDLER		**3 002 482**	**3 173 212**
SUM EIENDELER		**6 048 561**	**6 219 290**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	14	-2 574 773	-2 908 984
SUM EGENKAPITAL		**-2 570 773**	**-2 904 984**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 351 668	8 879 033
Borettsinnskudd	16	136 000	136 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 487 668**	**9 015 033**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	57 548
Leverandørgjeld		57 117	9 583
Påløpte renter		21 798	42 110
Annen kortsiktig gjeld	17	52 751	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 666**	**109 241**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 048 561**	**6 219 290**

.

Pantstillelse	18	34 840 000	16 840 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 30.03.2026
Styret i Ringgata 15 Borettslag

Stian Henriksen | Jorunn Schønefeld | Anne Mari Barstad Holmedal

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel felleskostnader	2 628 547
Tv/internett	257 808
Leie hybel	21 600
Felleskostnader tidl.år	-27 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 880 335**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	720
SUM ANDRE INNTEKTER	**720**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 576
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 576**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 092
Drift/vedlikehold VVS	-206 649
Drift/vedlikehold elektro	-163 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 047
Kostnader dugnader	-241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-567 944**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-125 178
Vann- og avløpsgebyr	-290 867
Feie- og tilsynsgebyr	-5 748
Renovasjonsgebyr	-101 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-523 685**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-94 750
SUM ENERGI / FYRING	**-94 750**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 521
Diverse utstyr	-79 455
Vaktmestertjenester	-75 759
Renhold ved firmaer	-55 158
Snørydding	-3 476
Andre driftskostnader	-48 447
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-14 722
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 908
Øreavrunding	-57
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-303 747**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 841
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	16 861
SUM FINANSINNTEKTER	**110 785**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-136 691
Pantegjeldsrenter	-321 445
Pantegjeldsrenter	-11 133
Andre rentekostnader	-4
SUM FINANSKOSTNADER	**-469 274**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 018 809
SUM BYGNINGER	**3 018 809**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,677 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2009	-4 840 000	
Nedbetalt tidligere	1 752 046	
Nedbetalt i år	154 547	
		-2 933 407
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 208 921	
Nedbetalt i år	5 791 079	
		0
Dnb Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,00 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-5 418 261	
Nedbetalt i år	0	
		-5 418 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 351 668**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-136 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-136 000**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Factoring	-52 751
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-52 751**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	136 000
Pantelån	8 351 668
TOTALT	**8 487 668**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 018 809
Tomt	27 270
TOTALT	**3 046 079**

.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ringgata 15 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgata 15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: MLXI8-ADIXY-4Z999-PYT2T-NHKBE-NMSTA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 15. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MLXI8-ADIXY-4Z999-PYT2T-NHKBE-NMSTA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-15 16:00:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MLXI8-ADIXY-4Z999-PYT2T-NHKBE-NMSTA

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
Selskapsnummer: 6560 **Selskapsnavn:** RINGGATA 15 BORETTSLAG

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET RINGGATA 15 AL

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Det skal herske ro i leiligheten fra kl 2300-0700
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider pågå.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At boligen er rengjort,slik at ikke lukt sjenerer naboer
- at avtrekksventiler på kjøkken,soverom,bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.andeleier plikter å rengjøre vann renne på balkongen ved behov .

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.restavfall som kommer av oppussing Skal ikke kastes i bosskassene, men leverest på godkjent mottak,

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.lys i gang og utelys skal stå på hele døgnet

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.se vedtekter!

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7.Begrensninger på antall besøkene i leiligheten

Det er satt en grense på totalt 12 personer i leiligheten samtidig ,

denne er satt med tanke på støy mot naboer,brannsikkerhet
unntak fra dette er årlige begivenheter som
Feks: Bursdag,nyttår,høytidsfeiringer,
Det er ikke lov å avholde møter i blokka uten styrets samtykke

8.Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for Ringgata 15 borettslag org nr 955 937 503.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. mai 1953, sist endret den 26. april 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ringgata 15 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(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.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for RINGGATA 15 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955937503
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Obos lokaler, Ystenesgata 6B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Olsbø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste med eventuelle fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste med eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Tørlen og Arild Johansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

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

6. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Espen Rasmus som styre medlem, erstatter Anne Mari Barstad Holmedal

Llste Tørlen innstilles fra styret, erstatter Espen Rasmus

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Rasmus

Følgende stilte til valg:
Espen Rasmus

Varamedlem (1 år)

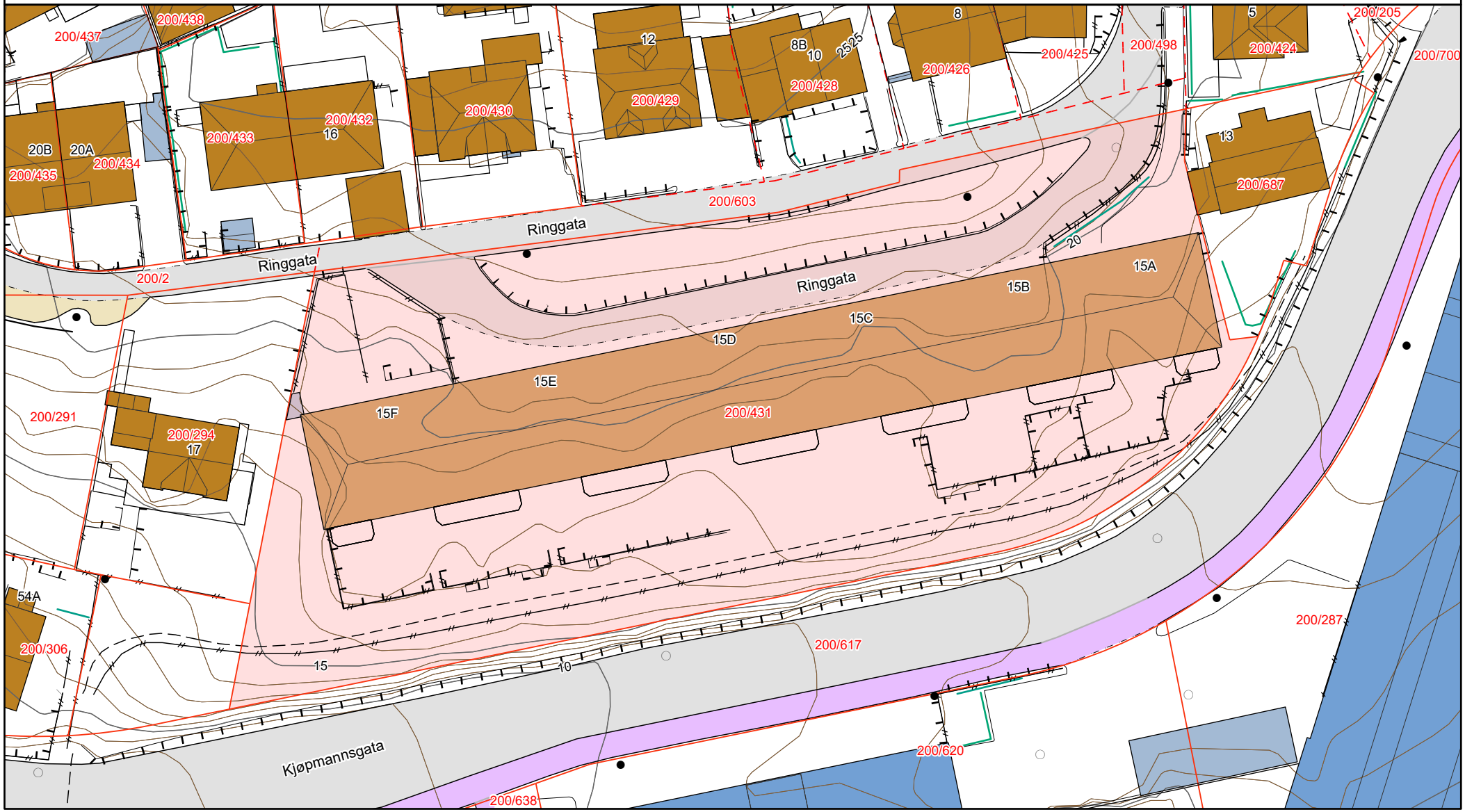
Følgende ble valgt:
Lise Tørlen

Følgende stilte til valg:
Lise Tørlen

Oversiktskart

Adresse: **Ringgata 15F, 6005 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/200/431/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3357 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.07.2026



Matrikkelkart

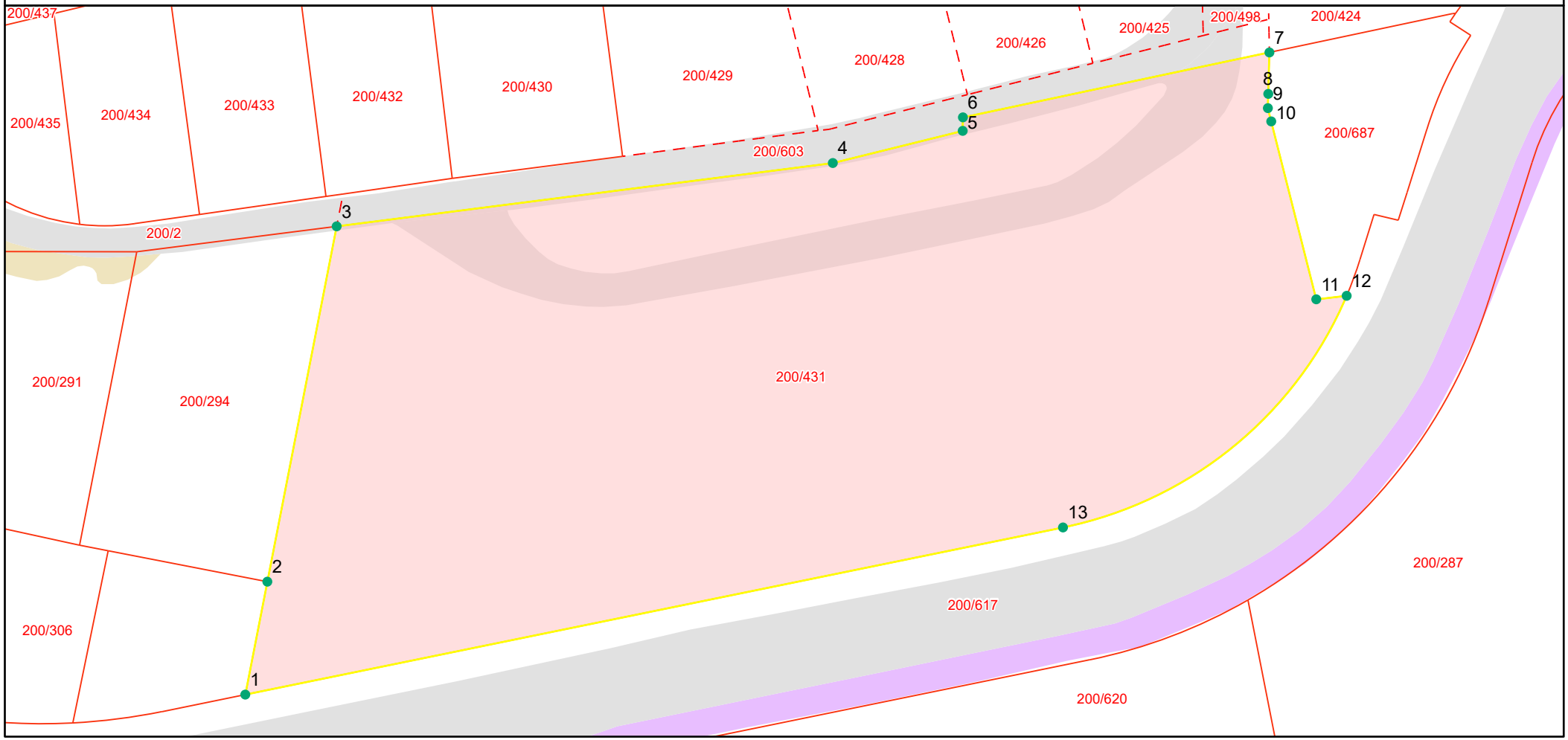
Adresse: **Ringgata 15F, 6005 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/200/431/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3357 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3357 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929669.52	351733.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	10.25	0
2	6929679.56	351735	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	32.26	0
3	6929711.15	351741.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	44.54	0
4	6929716.78	351785.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.92	0
5	6929719.64	351796.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.2	0
6	6929720.84	351796.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	27.9	0
7	6929726.61	351824.03	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.69	0
8	6929722.93	351823.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.27	0
9	6929721.66	351823.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.22	0
10	6929720.48	351824.19	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.35	0
11	6929704.66	351828.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.73	0
12	6929704.98	351830.89	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	33.93	35.083
13	6929684.38	351805.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	74.32	0

Vegstatuskart

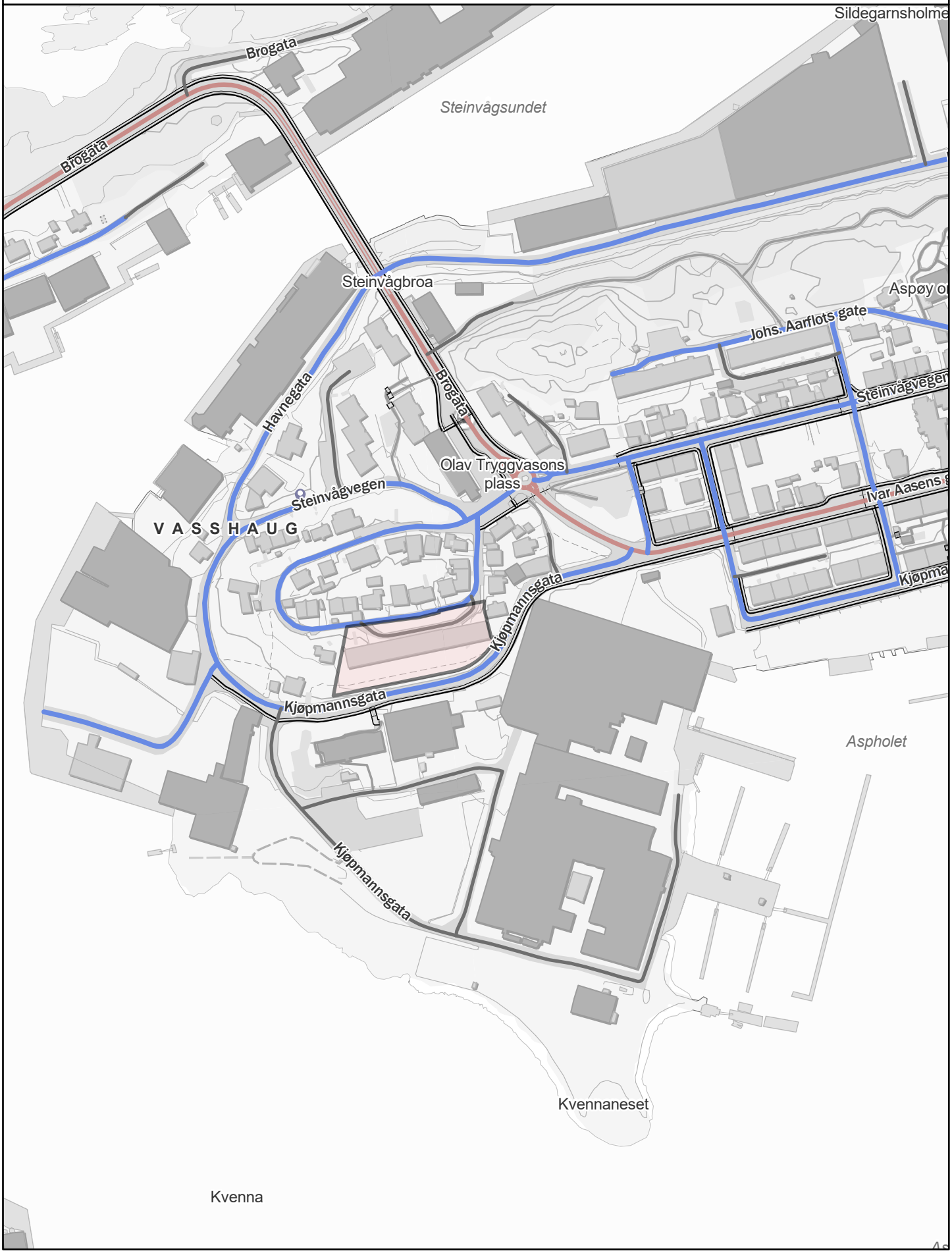
Kommune: Ålesund

Matr.nr. : 200/431/0/0

Adresse: Ringgata 15A, 6005 Ålesund

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/07/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.07.2026 14:41

Eiendom 1508-200/431

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.10.1949	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	3618,3 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	200	Beregnet areal	3356,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	431	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (6)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ringgata 15A	6005 Ålesund	Skjerva	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn
Ringgata 15B	6005 Ålesund	Skjerva	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn
Ringgata 15C	6005 Ålesund	Skjerva	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn
Ringgata 15D	6005 Ålesund	Skjerva	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn
Ringgata 15E	6005 Ålesund	Skjerva	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn
Ringgata 15F	6005 Ålesund	Skjerva	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.04.1975	Kart- og delingsforretning	1508-200/431	Mottaker	4409,5
		1508-200/287	Avgiver	-4409,5
21.02.1984	Kart- og delingsforretning	1508-200/617	Mottaker	791,2
		1508-200/431	Avgiver	-791,2
16.12.2011	Oppmålingsforretning	1508-200/617	Berørt	0
		1508-200/424	Berørt	0
		1508-200/603	Berørt	0
		1508-200/431	Avgiver	-259,5
		1508-200/687	Mottaker	259,6
01.01.2020	Omnummerering	1508-200/431	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-200/431	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	178927256			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	4548/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	19.10.1954	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	52	Areal, totalt (bruk/brutto)	4548/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	65	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	16	1	0	0	
U0102		Underetasje	10	1	0	0	
U0103		Underetasje	10	1	0	0	
U0104		Underetasje	16	1	0	0	
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	16	1	0	0	
U0102		Underetasje	10	1	0	0	
U0103		Underetasje	10	1	0	0	
U0104		Underetasje	16	1	0	0	
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	16	1	0	0	
U0102		Underetasje	10	1	0	0	
U0103		Underetasje	10	1	0	0	
U0104		Underetasje	16	1	0	0	
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	65	3	1	1	Kjøkken
U0102		Underetasje	62	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	12	841/0	0/0	841/0
H02	Hovedetasje	12	841/0	0/0	841/0
H03	Hovedetasje	12	841/0	0/0	841/0
K01	Kjelleretasje	0	524/0	0/0	524/0
L01	Loft	0	660/0	0/0	660/0
U01	Underetasje	16	841/0	0/0	841/0

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**200**	**431**	**0**	**0**	Ringgata 15A, 6005 ÅLESUND Ringgata 15B, 6005 ÅLESUND Ringgata 15C, 6005 ÅLESUND Ringgata 15D, 6005 ÅLESUND Ringgata 15E, 6005 ÅLESUND Ringgata 15F, 6005 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	3355.96m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	1508 1504641	Kvennaneset (16.6.2011)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

13.01.2026 10:49:12 AR7169998862

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Ringgata 14, 6005 ÅLESUND		
Kommune:	ÅLESUND		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
200	430	0	0
Eier:	Best Service Eiendom AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bygningstekniske installasjoner - Reparasjon
	Bruksendring
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om å re-etablere en balkong i øverste etasje slik det fremkommer av tegninger.
Videre søkes det om å bruksendre/opprette ny boenhet i det gamle verkstedet i bakgården.

Reetablering av balkong i øverste etasje:
Boligen ble opprinnelig oppført i 1931 og stilmessig ligger huset i sjiktet mellom jugendstil og nyklassisismen i følge tidligere beskrivelse fra kommunen.
Da huset ble bygget hadde det et symmetrisk fasadeuttrykk som var typisk for denne perioden.
På originale tegninger fra byggeår er det tegnet inn en tett balkong i øverste etasje med midstilt verandadør og vinduer på hver side. Disse vinduene og denne døren stod i stil med resten av uttrykket til huset, og vinduene i den mellomste etasjen harmonerte med vinduene og døren i den øverste etasjen. På sidene av huset var vinduene noe mindre, men de stod også i stil med resten av huset.

I forbindelse med fasadeendringer som trolig ble gjennomført på 1960–80-tallet, (tegninger er stemplet med det som ser ut som 14.11.1969 og februar 1985) ble dette uttrykket endret. Vinduer ble flyttet og endret i størrelse, enkelte vinduer ble tettet, og detaljer og utsmykkinger fra den opprinnelige perioden ble fjernet. Endringene gjaldt ikke bare øverste etasje, men også mellometasje og kjeller. Som følge av dette

13.01.2026 10:49:12 AR7169998862

13.01.2026 10:49:12 AR716998862

mistet boligen mye av sitt opprinnelige 1931-preg og fikk i stedet et mer typisk 1960-1980- talls uttrykk, slik huset i stor grad fremstår i dag. Det ble etablert en forlengelse av altanen i den mellomste etasjen, som tidligere kun hadde vært på vest-siden av boligen, nå ble den forlenget til å gå foran huset (på sydfasaden), og på nordsiden ble det etablert et mindre tilbygg over trapp. Huset gikk altså gjennom en stor forandring fasademessig i denne tidsperioden.

Tiltaket det nå søkes om gjelder reetablering av balkongen i øverste etasje, basert på fasadeløsningen slik den ble omsøkt trolig mellom 60- og 80-tallet, med verandadør plassert mot vest og et større vindu mot øst. Det søkes altså ikke om tilbakeføring til opprinnelig løsning fra 1931, men om en videreføring av det uttrykket boligen har hatt i flere tiår.

Det legges vekt på at øvrige fasadeelementer og vinduer ikke skal tilbakeføres til opprinnelig utforming. En tilbakeføring av kun balkongen til 1931-løsningen vil derfor gi et fasadeuttrykk som ikke henger naturlig sammen med resten av bygget, verken arkitektonisk eller historisk. Tiltaket vil etter vår vurdering bidra til et mer helhetlig uttrykk, ved at boligen i større grad fremstår slik den har gjort siden 1960–80-tallet.
Som tegninger fra 1969-1985 viser, så vil dør og vindu i øverste etasje bli lik slik dør og vindu ved altan i mellometasjen er i dag, og disse harmonerer bedre med hverandre og resten av fasaden, og de vinduene som er i boligen i dag.

Balkongen er tenkt utført med nøktern utforming og materialbruk som er tilpasset byggets eksisterende fasade, og uten å tilføre nye dominerende elementer. Tiltaket innebærer ingen vesentlig endring av volum eller byggehøyde, men en reetablering av et tidligere element.
Ved å plassere verandadør på venstre side får man et mer brukervennlig areal på balkongen, siden man da ikke mister arealet "bak" verandadøren hvis denne er midtstilt og åpnes.

Vi mener på denne bakgrunn at tiltaket er forenlig med hensynet bak bestemmelsene for kulturminneområdet, og at en dispensasjon vil gi et bedre og mer sammenhengende fasadeuttrykk enn en delvis tilbakeføring til opprinnelig løsning.

Dersom boligen skulle gjennomgå en fullstendig fasaderehabilitering, med utskifting av alle vinduer og tilbakeføring av detaljer, ville det vært naturlig å vurdere en helhetlig tilbakeføring til opprinnelig uttrykk fra 1931. Dette er imidlertid ikke en del av det omsøkte tiltaket. Boligen fremstår i dag i hovedsak med vinduer og fasadeutforming fra 1960–80-tallet, og disse elementene skal videreføres. I denne sammenhengen vurderes det som mer hensiktsmessig at også balkongen tilpasses det uttrykket bygget faktisk har hatt over lang tid, fremfor en delvis tilbakeføring som ikke gir et helhetlig resultat.

Når det gjelder dispensasjon fra vegloven for balkong, så er det gitt dispensasjon for dette i arkivsak24/1399, den 09.02.24. I forhold til størrelse og plassering av balkong så er denne lik nå som da.

Vi håper kommunen vil vurdere saken på nytt i lys av ovennevnte informasjon og håper på en positiv tilbakemelding.

13.01.2026 10:49:12 AR716998862

Bruksendring/etablering av boenhet i verkstedbygg i bakgården:
I følge forhåndskonferransen som ble avholdt i 2024 ble verkstedet omsøkt i 1934 av arkitekt Jens P. Flor.
Formålet med bygningen var verksted, forniklingsanstalt og pusserom.
Det søkes nå om å bruksendre/etablere separat boenhet i denne bygningen.
Siden bygget ligger i hensynssone for kulturmiljø (H570) er det gitt tilbakemelding fra kommunen i forhåndskonferanse at eventuelle fasadeendringer må ta hensyn til kuturmiljøet og byggets opprinnelige karakter. Det ble også påpekt at de originale vinduene er sjeldne, og verdt å bevare.
For å ivareta kommunens føringer så er det tenkt å bevare de eksisterende vinduene i bygget. På innsiden blir det satt inn nye vinduer for isolering og ivaretagelse av optimalt inneklima.

Ytterdøren er tenkt forsøkt restaurert til opprinnelig stand.

Ytterveggen mot nord må utføres med brannkrav REI30, dette fordi den står i tomtegrensen.
Ytterveggene er av mur/betong med murpuss.
Fasaden, tak, pipe og utvendig trapp med smijerns-rekkverk skal bevares.
Vegger og tak etterisoleres innvendig.

Innvendig vil bygget få en åpen stue/kjøkken-løsning, et bad og det blir etablert en hems.

Eksisterende pipe skal rehabiliteres.

Annet:
Når de gjelder arealer/utnyttelse, så er området uregulert, og det er ikke regulert noen utnyttelse på eiendommen. Forhåndskonferransen med kommunen i 2024 gav føringer om at det skulle legges med arealregnskap for eiendommen.
Som det fremkommer av tegninger så er det i dag et bebygd areal på 156,1 m2 på eiendommen. Det skal ikke bebygges noe mer på eiendommen, og utnyttelsen vil derfor ikke endres.
Når det gjelder parkering så er den nye boenheten under 40 m2 BRA, og den utløser derfor ikke krav til egen parkeringsplass. Boligen i seg selv har parkering fremfor boligen, dette er forhold som ikke endres.

Vurdering av lekeplasstilbudet i området, jmf. § 12.2:
Omsøkt tiltak omfatter bruksendring/etablering av én boenhet i eksisterende verksted. Det stilles ikke krav om etablering av lekeareal på egen eiendom, men det skal gjøres en vurdering av tilgjengelig lekeplasstilbud i nærområdet.

Den omsøkte boenheten er av begrenset størrelse og type, og vurderes i hovedsak å være egnet for én til to voksne. Planløsning og uteoppholdsarealer gir begrensede muligheter for barnefamilier, og tiltaket vurderes derfor å ha liten betydning for etterspørsel etter lekeareal.

Som hovedregel skal boenheter ha tilgang til nærlekeplass og større lekeplass i gangavstand.

I 2024 ble det etablert en lekeplass i område mellom Ringata/Steinvågvegen. Lekeplassen kan nåes ved å følge Ringgata, både mot vest eller øst.
I luftlinje er det cirka 50 meter til lekeplassen, og i gangavstand er det cirka 130-170 meter, avhengig av hvilken trasè man velger.
Man slipper å krysse trafikkert veg for å komme til denne lekeplassen.
Videre er det en annen lekeplass ca. 120 meter fra eiendommen i luftlinje og ca. 150 meter i faktisk gangavstand. Denne ligger mot øst, i et område lokalisert mellom Ivar Aasens gate og Steinvågvegen. Gangforbindelsen går først via Ringgata, deretter må en mer trafikkert veg krysses. Denne er tilrettelagt med fortau og merket overgangsfelt, noe som gir en trygg og oversiktlig kryssing.

Lekeplassene vurderes å være tilgjengelig innenfor akseptabel gangavstand, og adkomsten vurderes som trafikksikker. Tiltaket vurderes derfor å oppfylle hensynet bak § 12.2, selv om det ikke etableres lekeareal på egen eiendom.
På bakgrunn av tiltakets omfang, boenhetens karakter og eksisterende lekeplasstilbud i nærområdet, vurderes lekeplasstilbudet som tilstrekkelig.

13.01.2026 10:49:12 AR716998862
13.01.2026 10:49:12 AR716998862

13.01.2026 10:49:12 AR716998862

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.1 der det står:
«Det skal foreligge områderegulering for områder avgrenset i Temaplan1: Reguleringsplankrav, for detaljregulering kan vedtas".
Under er det listet opp hvilke områder dette gjelder, der Aspøya/Nørvøya er nevnt som et av punktene.

Tiltaket omfatter reetablering av balkong på eksisterende bolig samt bruksendring/etablering av én boenhet i eksisterende verksted oppført i 1934. Begge tiltakene gjennomføres innenfor allerede bebygd eiendom og innenfor eksisterende bygningsvolumer.

Det søkes også om dispensasjon fra kommunedelplanen §17-2, som slår fast at byggetiltak ikke tillates innenfor hensynssoner for kulturmiljø før kulturhistoriske verdier er kartlagt og eventuelt sikret gjennom ny område- eller detaljregulering.
Hele eiendommen ligger innenfor hensynssone Bevaring av bygning og kulturmiljø, H570-A.
Eiendommen ligger også i område for verneverdige tette trehusmiljø, og i brannsmitteområde.

Eiendommen består av bolig oppført i 1931 og et verksted oppført i 1934. Boligen gjennomgikk en fasadeendring på 1960-1980-tallet og fremstår i hovedsak med et uttrykk fra denne perioden.

Begrunnelse:

Redegjørelse dispensasjon § 2.1:
Hensynet bak bestemmelsen:
Områdereguleringer i bysentrum har som hovedformål å sikre en helhetlig og strukturert utvikling av et område. Områdeplanen skal ivareta hensyn som trafikkflyt, tilgjengelighet til tjenester og fasiliteter, estetisk utforming, og opprettholdelse av en balansert boligsammensetning. En områdeplan skal også sørge for at utbygging skjer i samsvar med kommunens langsiktige mål for området, både i forhold til næringsutvikling, boligutvikling og miljøhensyn.

Vurdering av hensynet i denne saken:
Tiltaket gjennomføres i hovedsak innenfor rammen av eksisterende bygningsvolum, og med en utforming som i all hovedsak er tilpasset dagens byggeskikk og nabobebyggelse. Endringene vurderes å være i tråd med overordnede mål om oppgradering og bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det dreier seg om et enkeltstående tiltak på én eiendom, og tiltaket har ingen sammenheng med større utviklingsgrep eller endringer i området for øvrig. Kravet om områderegulering framstår derfor som lite relevant for denne typen tiltak.

Ulemper ved dispensasjon:
En dispensasjon innebærer at tiltaket behandles uten forutgående områdeplan. Dette kan i utgangspunktet redusere muligheten for helhetlige vurderinger på et overordnet nivå. I denne saken vurderes imidlertid denne ulempen som liten, da tiltakene ikke utløser problemstillinger som normalt avklares gjennom områdeplan.

- Dispensasjon fra planbestemmelser kan svekke forutberegneligheten dersom det gis uten konkret begrunnelse.
- Det kan argumenteres for at tiltak i bynære strøk i utgangspunktet bør underlegges en samlet vurdering gjennom plan.

Fordeler ved dispensasjon:

13.01.2026 10:49:12 AR716998862

- Bidrar til bruk og videreføring av eksisterende bygningsmasse.
- Bidrar til godkjenning av tiltak som tidligere har vært godkjent på boligen, uten større konsekvenser for omgivelsene.
- Endringene har begrenset omfang og påvirker ikke omkringliggende struktur, infrastruktur eller arealbruk.
- Dispensasjon gir en hensiktsmessig og effektiv saksbehandling for tiltak som ikke krever overordnet planavklaring.
- Dispensasjonen muliggjør nødvendig tilpasning av bolig til dagens bruk.

Samlet vurdering:
Kravet om områderegulering vurderes som lite formålstjenlig i dette tilfellet, da tiltaket har begrenset omfang og kun gjelder tiltak på én enkelt tomt. Det foreligger ingen hensyn til helhetlig arealutvikling eller samordning som tilsier at områderegulering bør være en forutsetning. Hensynet bak bestemmelsen anses derfor ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.
Vi anser vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses oppfylt.

Redegjørelse kulturminner § 17.2:
Hensynet bak bestemmelsen:
Formålet med § 17.2 er å ivareta kulturhistoriske verdier og sikre at tiltak innenfor hensynssonen tilpasses bebyggelsens arkitektoniske og kulturhistoriske karakter.

Vurdering av hensynet i denne saken:
Balkong:
Det omsøkte tiltaket gjelder reetablering av balkong basert på fasadeløsning som har vært gjeldende siden 1960-1980-tallet. Det søkes ikke om tilbakeføring til opprinnelig løsning fra 1931. Øvrige vinduer og fasadeelementer skal heller ikke tilbakeføres. En tilbakeføring av kun balkongen til opprinnelig uttrykk vil derfor gi et lite helhetlig fasadeuttrykk. Tiltaket vurderes å ivareta hensynet bak bestemmelsen ved å videreføre byggets faktiske og etablerte uttrykk.

Verksted:
Bruksendringen av verkstedet innebærer i hovedsak innvendige tiltak. Eksisterende vinduer og fasade beholdes, i tråd med kulturminnehensynet. Tiltaket vurderes derfor å ha liten påvirkning på byggets kulturhistoriske verdi.

Ulemper ved dispensasjon:
Dispensasjonen innebærer at balkongen ikke tilbakeføres til opprinnelig løsning fra 1931. Dette kan isolert sett anses som en ulempe i et kulturminneområde. Ulempen vurderes imidlertid som begrenset, da bygget allerede i stor grad har mistet sitt opprinnelige uttrykk gjennom tidligere endringer.

Fordeler ved dispensasjon:
- Gir et mer helhetlig fasadeuttrykk i tråd med byggets faktiske utvikling
- Unngår fragmentert og historisk inkonsekvent tilbakeføring
- Sikrer bruk og vedlikehold av både bolig og verksted
- Verkstedets fasade og vinduer bevares

Samlet vurdering:
Tiltakene vurderes å være tilpasset kulturmiljøet slik det faktisk fremstår i dag. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses oppfylt.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

13.01.2026 10:49:12 AR716998862
13.01.2026 10:49:12 AR716998862

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommunedelplan for Ålesund kommune 2016-2028

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	ARTIKON AS, Erik Haugen
E-post:	erik@artikon.no
Telefon:	90078647 / 90078647

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	ARTIKON AS
Organisasjonsnummer:	922217424
Telefon:	90078647 / 90078647
E-post:	erik@artikon.no
Postadresse:	Postboks 48, 6034 EIDSNES

Nabovarselet er signert av

JANNICKE DARUP på vegne av ARTIKON AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

13.01.2026 10:49:12 AR716998862

13.01.2026 10:49:12 AR716998862

Filvedlegg:

2995 - Søknadstegninger (4).pdf

2995 - Søknadstegninger (4).pdf

Ålesund kommune

Saksframlegg

Videresending til Klagenemnda - Gbnr. 200/432 - Dispensasjon fra byggegrense

Dokumentinformasjon:	
Saksbehandlar: Daniel Rönnqvist	Arkivsak: 26/4975
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/54241

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
014/26	Klagenemnda	15.06.2026

014/26 - Klagenemnda

Vedtak:
Klagenemnda gir klager medhold, og vedtaket endres til fordel for klageren.
Underinstansen bes om å iverksette nødvendige tiltak i henhold til klagenemndas avgjørelse.

Behandling:

Fellesforslag - fremma av Andrea Hunger Kristelig Folkeparti

Klagenemnda gir klager medhold, og vedtaket endres til fordel for klageren.
Underinstansen bes om å iverksette nødvendige tiltak i henhold til klagenemndas avgjørelse.

Votering:
Fellesforslaget fremma av leder Andrea Hunger (KrF) enstemmig vedtatt.

Kommunedirektøren si innstilling:
Klagenemnda har vurdert klagen på vedtak i sak 26/4975. Klagenemnda opprettholder vedtaket, som anses å være i samsvar med gjeldende lovverk og kommunale retningslinjer.

Saksgang:
Klager sendte søknad om dispensasjon fra vegloven § 29 om krav til avstand fra bygning til offentlig veg. Ålesund kommune avslo søknad med hjemmel i vegloven § 30 og § 40. Klager overklaget uten at administrasjonen fant noen grunn til å endre vedtaket om avslaget. Saken sendes nå over til Klagenemnda for vedtak.

Samandrag:

Klager ønsker å få byggd en carport helt inntil byggegrensa. Via tiltaket vil utkjørselen som skal brukes i dag utvides for å tilpasse den nye carporten. Utkjørselen fra carporten vil bli plassert ut mot offentlig veg grunnet plassmangel på tomten. Grunnet trafikksikkerhetshensyn så har kommunen gitt avslag med hjemmel i § 30 da det offentlige veinettet skal kunne i varetas med hensyn til drift og vedlikehold. Veien er av eldre slag og det må derfor vurderes om den skal utbedres i fremtiden og dermed utvides.

I tillegg har klager fått avslag på dispensasjon med hjemmel i § 40 som omhandler avkjørsel der administrasjonen vurderer tiltaket som ny avkjørsel, der enhver ny avkjørsel gir minket fremkommelighet og lavere trafikksikkerhet. Eiendommen har fra før en avkjørsel, og lovverket gir tillatelse for kun en avkjørsel. Her mener klager på at avkjørselen vil plasseres i direkte tilknytning til nåværende avkjørsel og at fremkommelighet og trafikksikkerhet vil bli bedre dersom man kan få bil vekk fra gateparkering. Det argumenteres for at dette ikke vil endre trafikkmengde eller trafikkmønster for nabolaget.

Saksopplysningar:
Gbnr. 200/432 Adresse: Ringgata 16

Søknad av: 18.03.2026

Tiltakets art: Søknad om dispensasjon fra veglovas byggegrense mot veg for oppføring av carport, terrenginngrep og oppføring av støttemur.

Tiltakshaver: Lung Ngo

Ansvarlig søker: Artikon AS

For området gjelder arealdelen av kommunedelplan for Ålesund 2016-2028.

Vedtak

Søknad om dispensasjon fra veglovas byggegrense mot veg for oppføring av carport, terrenginngrep og oppføring av støttemur, datert 18.03.2026 blir avslått. Hjemmel for avslaget er gitt i Vegloven § 30 og § 40.

Søknad om avkjørselstillatelse, datert 18.03.2026, blir avslått. Hjemmel for avslaget er gitt i vegloven § 40.

Klage på kommunens vedtak

Klager viser til at kommunen viser til egne bestemmelser om at det normalt kun tillates én avkjørsel per eiendom, samt til hensynet til fremtidig vegutvidelse, drift og vedlikehold, trafikksikkerhet og frisikt. Klager ber imidlertid om at det foretas en konkret vurdering av de faktiske forholdene på stedet.

Klager mener at eiendommen ligger i en etablert gate med gjennomgående smal vegbredde, hvor flere eiendommer har tilsvarende løsninger med parkering og adkomst tett mot offentlig veg. Det er allerede begrensede sidearealer langs vegen, og omsøkt tiltak vil i liten grad endre dagens situasjon. Klager vurderer det som lite sannsynlig at en fremtidig vegutvidelse kan gjennomføres uten omfattende inngrep i eksisterende bebyggelse langs hele gaten.

Klager mener på at tiltaket ikke vil medføre til en vesentlig endring i trafikkmengde eller kjøremønster. Eiendommen har allerede adkomst til garasje, og etablering av carport vil kun være en utvidelse av eksisterende bruk, ikke en ny trafikal belastning. Klager mener at det er dessuten vanlig i området at kjøretøy rygger direkte ut i vegen fra private avkjørsler. Ytterliggere mener klager at tiltaket vil kunne bidra til å redusere gateparkering ved at én bil flyttes fra offentlig veg til egen eiendom, noe som kan gi bedre framkommelighet og noe bedre forhold for utrykningskjøretøy.

Kalger mener at eiendommen liten og bygd på en måte som gjør det umulig å etablere intern kjøreadkomst mellom garasje og carport, eller å plassere carporten andre steder på tomten. Tiltaket er derfor en nødvendig tilpasning til eiendommens fysiske begrensninger.

Selv om etablering av en ny avkjørsel innebærer et avvik fra kommunens praksis om én avkjørsel per eiendom, vil begge avkjørsler være knyttet til samme husstand og samme trafikkgrunnlag, og vil ikke medføre økt trafikkmengde.

Klager mener at omsøkt løsning må også ses i sammenheng med situasjonen i området, hvor det er et betydelig parkeringspress og begrensede muligheter for parkering på egen grunn. Flere eiendommer har tilsvarende løsninger, og omsøkt tiltak vil derfor ikke representere et vesentlig avvik fra eksisterende situasjon i gaten.

Sist så nevner klager at når det gjelder hensynet til veglovens byggegrense, fremheves det at tiltaket i begrenset grad vil påvirke sidearealet langs vegen. En eventuell fremtidig vegutvidelse vil uansett kreve omfattende inngrep i eksisterende bebyggelse i området.

Vurderingar og konklusjone:
Eiendommen ligger i et uregulert område, og det er derfor veglovas bestemmelser om avkjørsel fra offentlig veg og byggegrense som kommer til anvendelse. Ved vurderingen skal kommunen blant annet legge vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet, drift og vedlikehold av vegnettet, samt behovet for framtidig utvidelse eller utbedring av vegen.

Eiendommen har i dag en eksisterende avkjørsel fra den kommunale vegen Ringgata, som har en fartsgrense på 30 km/t. Det er søkt om etablering av en ny avkjørsel i forbindelse med oppføring av carport, samtidig som eksisterende avkjørsel til garasje opprettholdes. Tiltaket vil dermed gi to separate adkomster fra offentlig veg til samme eiendom.

Kommunalteknisk veg- og gatenorm for Ålesund kommune angir at det normalt bare skal tillates én avkjørsel per eiendom. Kommunen begrunner dette med at hver avkjørsel utgjør et konfliktpunkt i trafikken, og at flere avkjørsler kan skape et mindre oversiktlig trafikkbilde for trafikanter på offentlig veg. Kommunen skal derfor vurdere om den nye avkjørselen vil ha negative konsekvenser for framkommelighet og trafikksikkerhet.

Søker har påpekt at den nye avkjørselen ikke vil medføre økt trafikkbelastning til eiendommen, men kun gi direkte adkomst til en planlagt carport ved siden av eksisterende garasje. Det vises også til at eiendommens begrensede størrelse og terrengforhold gjør det vanskelig å plassere carporten andre steder.

Det er samtidig søkt om dispensasjon fra veglovas bestemmelser om byggegrense. I uregulerte områder skal bygninger som plasseres nærmere enn 15 meter fra midten av vegbanen vurderes særskilt. Byggegrensen skal blant annet ivareta hensyn til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, miljøforhold og framtidige behov for vegutvidelse.

Kommunen viser til at Ringgata er en smal veg som kan ha behov for utvidelse i framtiden, og at plasseringen av den omsøkte carporten og støttemuren vil redusere tilgjengelig sideareal langs vegen. Dette kan gjøre framtidige tiltak på vegen mer krevende og begrense areal som ellers kunne vært benyttet til drift, vedlikehold eller utbygging.

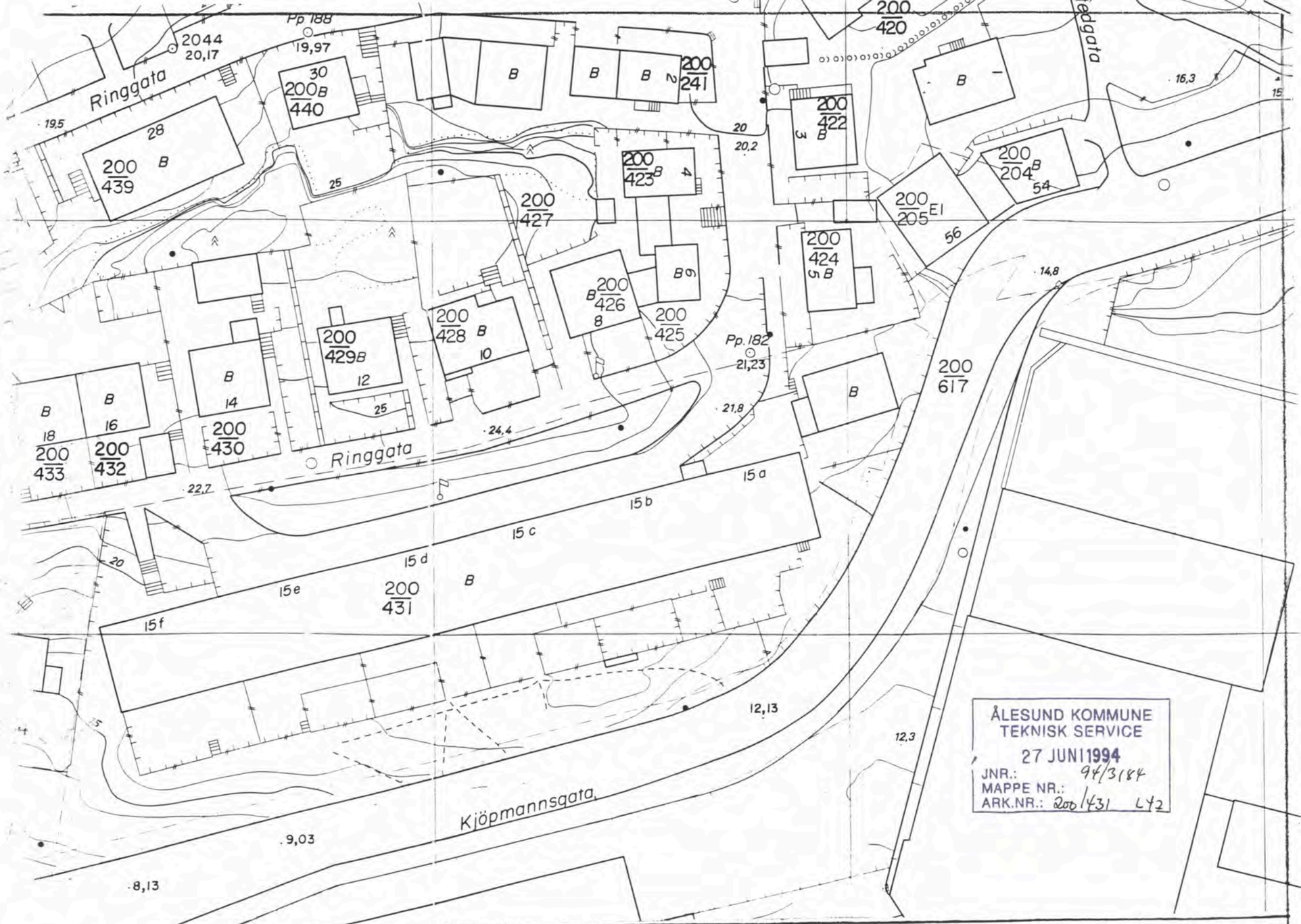
Videre påpeker kommunen at en garasje eller carport med innkjøring fra offentlig veg normalt skal ha en oppstillingsplass på minst 6 meter mellom bygningen og vegarealet. Ifølge kommunen oppfyller ikke den omsøkte løsningen dette kravet. Kommunen mener også at plasseringen av carport og støttemur kan påvirke oversiktlighet og frisikt langs vegen, noe som kan få negative konsekvenser for trafikksikkerheten ved inn- og utkjøring til eiendommen.

Samlet vurderer kommunen derfor at både etablering av en ekstra avkjørsel og plasseringen av den omsøkte carporten reiser spørsmål knyttet til trafikksikkerhet, framkommelighet, framtidige behov for vegutvidelse og muligheten for effektiv drift og vedlikehold av den kommunale vegen.

Jon Steven Hasseldal
kommunedirektør

Vedlegg:

1. Gbnr. 200/432 - Klage på avslag fra vegloven og avkjøringstillatelse - Dispensasjon fra byggegrense - ny
2. Klage på avslag - avkjøringstillatelse - gnr 200 bnr 432
3. Klage på avslag - vegloven - gnr 200 bnr 432
4. Gbnr. 200/432 - Ringgata 16 - Vedtak om dispensasjon fra veglovas byggegrense mot veg - Avslag
5. Gbnr. 200/432 - Ringgata 16 - Vedtak om avkjørselstillatelse - Avslag
6. andrevedlegg_Dispensasjonssoknad_vegloven_gnr200_bnr432
7. teknisktegning_3056_Søknadstegninger
8. Videresending til Klagenemnda



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 JUNI 1994
JNR.: 94/3184
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 200/431 L42

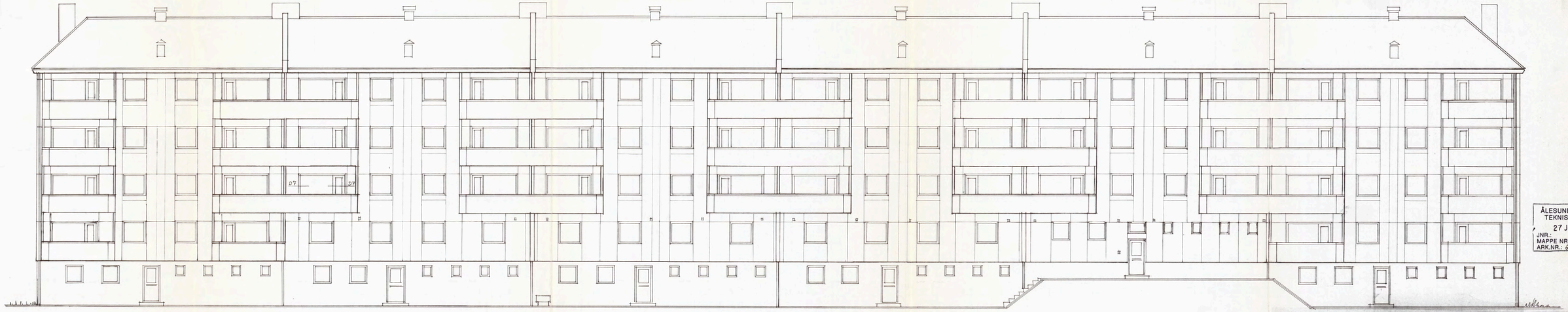
PROSJEKT:
B/L RINGGATA 15 A/L. REHABILITERINGSARBEIDER.

Tegn. tittel.
SITUASJONSKART.

BYGGHERRE:
BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L

PLANLEGGER:
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
EINARVIKGT. 7
6002 ÅLESUND.

TEGNING NR.	MÅLESTOKK
5.	1:5000
Dato.	Sign.
08.06.1994.	H.O

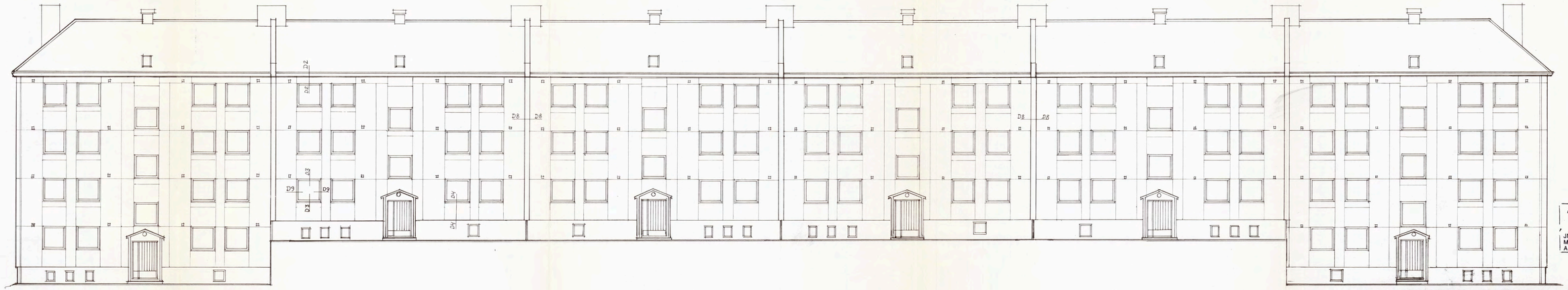


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 JUN 1994
JNR.: 94/3184
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 200/431 L42

PROSJEKT:
B/L RINGGATA 15 A/L. REHABILITERINGSARBEIDER.

Tegn. tittel.
OPPRISS MOT SYD.

BYGGHERRE:	TEGNING NR.	MÅLESTOKK
BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L	**01.**	**1:100**
PLANLEGGER: **ÅLESUND BOLIGBYGGELAC A/L** **EINARVIKGT. 7** **6002 ÅLESUND.**	Dato. **08.06.1994**	Sign. **H.O.**

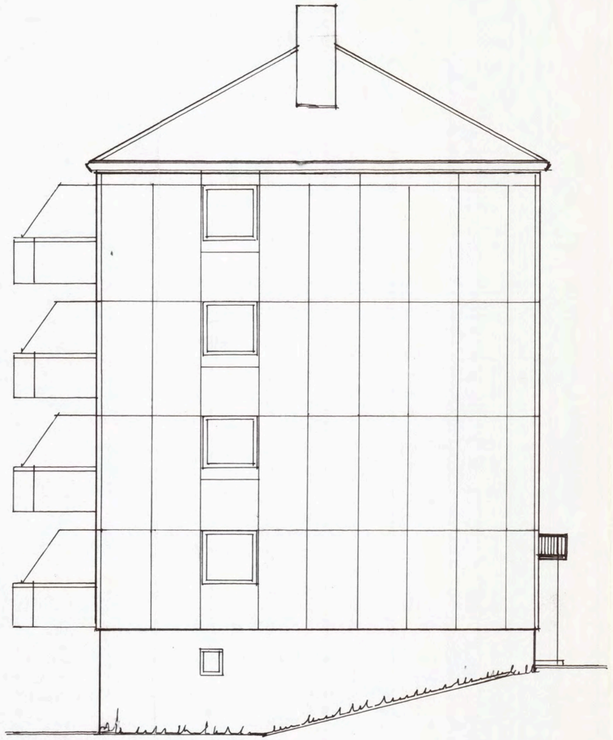


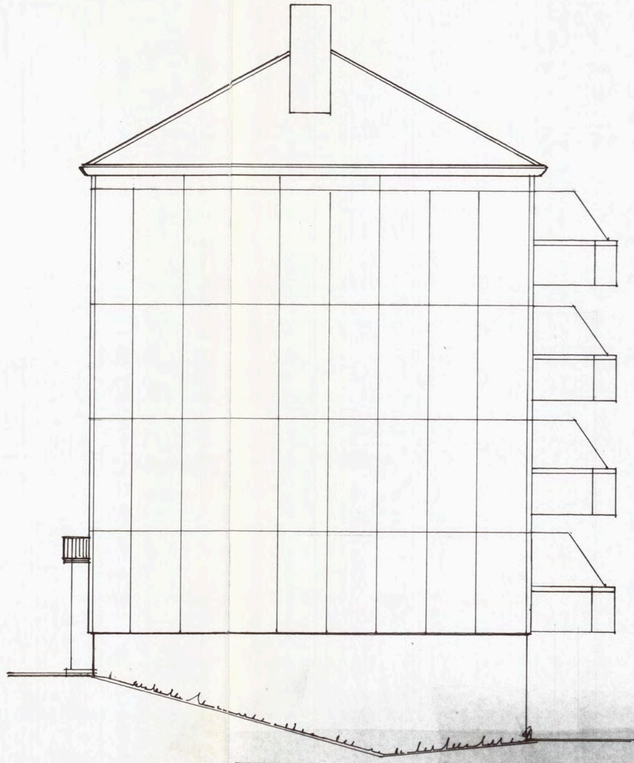
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 JUN 1994
JNR.: 94/3184
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 200/431/L42

PROSJEKT:
B/L RINGGATA 15 A/L. REHABILITERINGSARBEIDER.

Tegn. tittel.
OPPRISS MOT NORD.

BYGGHERRE:	TEGNING NR.	MÅLESTOKK
BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L	**02.**	**1:100**
PLANLEGGER: **ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L** **EINARVIKGT. 7** **6002 ÅLESUND.**	Dato. **08.06.1994**	Sign. **H.O.**



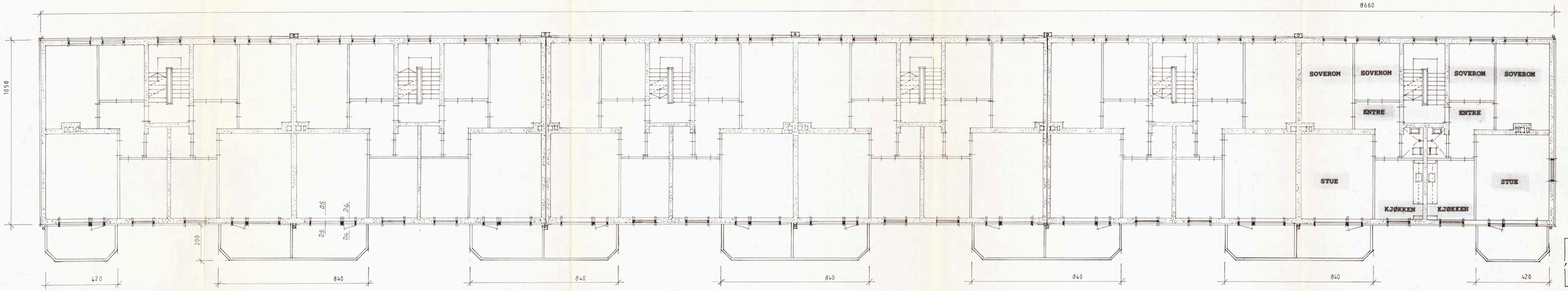


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 JUNI 1994
JNR.: 94/3184
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 200/431 L42

PROSJEKT:
B/L RINGGATA 15 A/L. REHABILITERINGSARBEIDER.

Tegn. tittel.
OPPRISS MOT ØST OG VEST,

BYGGHERRE:	TEGNING NR.	MÅLESTOKK
BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L	**03.**	**1:100**
PLANLEGGER: **ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L** **EINARVIKGT. 7** **6002 ÅLESUND.**	Dato. **08.06.1994**	Sign. **H.O.**



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 JUNI 1994
JNR.: 94/3/84
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 200/43/ L42

PROSJEKT:
B/L RINGGATA 15 A/L. REHABILITERINGSARBEIDER.

Tegn. tittel.
TYPISK ETASJEPLAN.

BYGGHERRE:	TEGNING NR.	MÅLESTOKK
BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L	04.	1:100
PLANLEGGER: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L EINARVIKGT. 7 6002 ÅLESUND.	Dato. 08.06.1994	Sign. H.O.

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

Nr. 154
Tilsalgs hos Alb. Gjørtz

J.nr. 267/79

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

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

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

matr. no. 15 etc. Ringgata gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 13 blade tegninger, visende: Situasj.plan, planer, snitt og fasader

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.) Våningshus.
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . " (Rives)
Nye bygningers areal . . . . . 911,14 "

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

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

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.) Bragarl mot vest. Vindusrett mot syd-öst og nord. 2 stk. trebygninger mot öst til Kjöpmannsgata rives når byggets er ferdig til innflytning.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.) Nei

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.) Naboer varsles för arbeidets settes igang.

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

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

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.) Største gesimshöide = 10,90 m. Mönehöide mot öst = 15,00 m.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.) Karnapp mot øst.

Sokkelfremspring. (§ 66.3.) Nei.

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.) 4 stk. balkonger. 2 av disse er braunbalkonger.

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

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.) Nei

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.) Se situasjonsplan.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.) Braungavl mot vest. Forøvrig lovlig avstand til naboer når foranmeldte trebygninger er revet.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. Ytterveggene og bærende mellomvegger er 2 gen. armert betong. I kjelleren isoleres det med 5 cm. Treonit i ytterveggene. I beboelsesrom isoleres ytterveggene med glassvatt-matter + rupanel. Gulver av jernbetong + tregolv. Egen anmeldelse for jernbetongarbeidet.

Isolasjon. (§ 81.) I h.h.t. forskr.

Takvinkel (§ 72.) ca. 30° Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.) Skifer

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.) 18 stk. 6-rutters takluker. Takstiger til hver pipe. Snefangere mot syd og nord.

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

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) Lovlig. Trappehus. (§ 90.) 6 stk.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. 1 stk. trapp i hver blokk. Blokk A og F har 3 etg. + kjeller og har adgang til nabobblokkens trapp ved braunbalkong i 3. etg. Trappebredden = 1,00 m. mellom håndlister. I = 25 cm. O = 17,2 cm.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming. 7 stk. piper. 1 stk. ildsted i hver leilighet - forøvrig elektrisk oppvarming. 1 stk. byggepanne for hver blokk. Ingen trukne rør. Ventilasjon i h.h.t. forskrifter.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.) Lovlig.

Kjellerhøide 2,20 og 2,50 m. eksklus. bjelkelag.

1ste etg. „ 2,50 „ „ „

2nen „ „ 2,50 „ „ „

3dje „ „ 2,50 „ „ „

4de „ „ „ „ „

Loft „ „ 2,15 „ „ „ under hanebjelker.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.) Ja - på loft og i kjeller.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.) 1 klk. pr. leilighet, samt 1 klk. pr. 4 hybler i underetg. i blokk C-D-E.

Innhegning. (§ 148.) Stakitt

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende. Nei

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 14. 11. 1949

eier.

anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende. Tilsettes senere i h.t. anbud.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.

„ dispensasjonsandragende . . . . . „

„ tilsyn . . . . . „

Kr.

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

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

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur 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 opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

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

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

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGS RÅD** 21/11/49 hvor da besluttedes:

Anmeldelsen godkjennes, idet man gjør opmerksom på at det ikke kan påregnes ytterligere bebyggelse mot sønnenforliggende gate. Brannmuren mot vest må utstyres fasademessig.

22/11/49.

Aalesunds bygningsråd

bygningssjef

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
EINARVIKGATA 7

6002 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
Steinar Hanken	JH/95/2355/200/0431	29.05.1995

IGANGSETTINGSTILLATELSE
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 95 NR. 2 SISTE LEDD

GNR. 200 BNR. 431 - ADRESSE: RINGGATA 15
EIER: BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L
SØKNAD OM FASADEENDRING

Beliggenhet:	Bydel nr.02 Grunnkrets nr.0201
Søknad av:	24.06.94
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring av boligblokk
Byggherre:	B/L Ringgata 15
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag A/L
Byggetillatelse:	12.07.94 (del.sak nr. 625/94)
Ansvarshavende:	Per Einar Langseth

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Jan Hansen
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

Ålesund bygningsråd
Jnr. 198/66

~~BOLIGBYGGELAGET~~
RINGGATEN 15 ~~A/L~~
BORETTSLAG

Aalesund, 23. nov. 1966.

Aalesund Bygningsråd,
Byarkitekt Siem Knudsen,
Aalesund.

Ringgt. 15 F.

Vi viser til konferanse på Byarkitekt-kontoret 19. nov. og søker herved om tillatelse til å ta ut døråpning, bredde ca 130-140 cm. i veggen mellem stue og soverom i 2 leiligheter:

Gunnar Wollstad's leilighet, hus F., 1. etasje
Ansgar Hjelset's " " 3. " .

Vi tør håpe på et velvillig svar.

Med hilsen

for S t y r e t

RINGGATEN 15
BORETTSLAG
Ansgar Hjelseth.

Ansgar Hjelseth
form.

adr. Rinngt. 15 F.

Vann- og kloakk
Bemerkn. Oppmålingsved.

KSK/RKK

Herr Ansgar Hjelseth,
Ringgt. 15 F
Her.

B.r. Jnr. 198/66, Ringgata 15 f, ominnredning.

Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd 12. desember 1966, der det ble fattet følgende vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes. Husbankens samtykke må innhentes."

Bygningssjefen i Ålesund, 15. desember 1966.

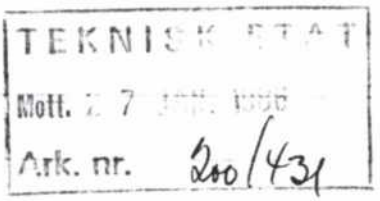
Knut Siem Knudsen

Gnr. 200 bnr. 431 Gjelder 200/431

Søker om å få endre innvendig leilighet. Som er vist på tegningen.

Farh Dykvik.





RETURNERES SÖKEREN:

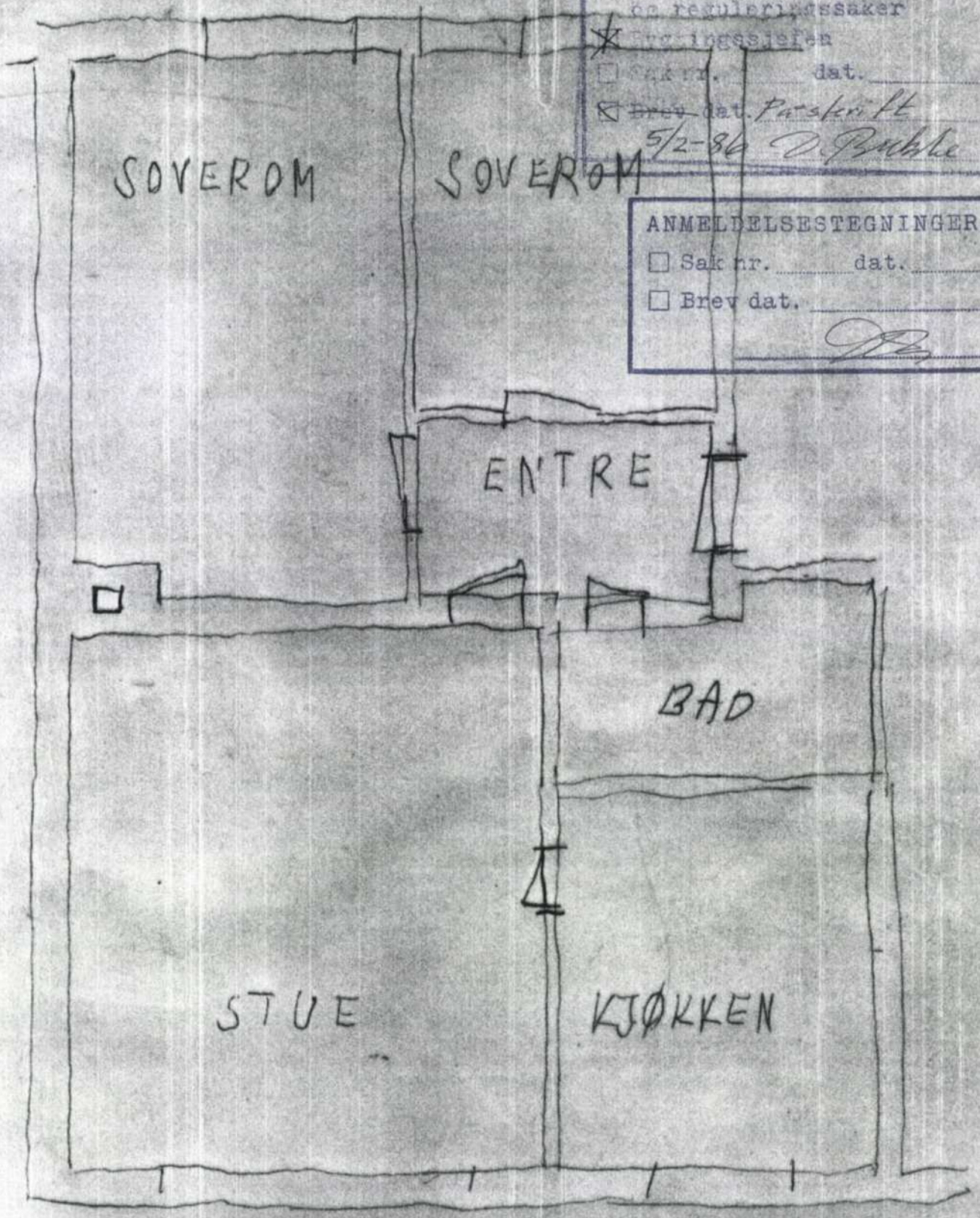
Bygningssjefen godkjenner for sin del den omsökte endringen slik den framgår av vedlagte tegninger av tidligere etasjeplan og endret etasjeplan.

Ålesund den 5-2-86

Peter Kjelsvik
bygningssjef
bem.

Dagnar Brekke
avd. ing.

Vedlegg: 2. stk tegninger.



GODKJENT ~~PÅ VILKÅR SATT~~ AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Byggesjefen
☐ Sak nr. dat.
☒ ~~Brev~~ dat. Parsellert 5/2-86 D. Bachke

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. dat.
☐ Brev dat.

TEKNISK ETAT
MOTTATT 27 JAN. 1986
Ark. nr. 200/431

Ark. nr.

Ålesund 15/3-85

Ålesund kommune
v/ Byggningsrådet

TEKNISK ETAT
Mott. 15 MARS 1985
Ark. nr. 200/431

Ang. Hull i bæregg i Ringgt 15. 3 etg.

Jeg viser til vedlagte tegninger samt skrivo fra Sam Borgen, og søker herved om byggningsrådets godkjenning for å ta hull i veggen mellom stue og soverom på 1,4 - 1,5 m

Hilsen
Odd Helge Hessen

Odd Helge Hessen
Fjellstuv. 17
6000 Ålesund.

Hurtigbrev
... svaret er skrevet på Deres eget brevark i stedet for separat svarbrev – et ledd i forenklingen av våre kontorrutiner.

3 Vedlegg.

RETURNERES SÖKEREN:

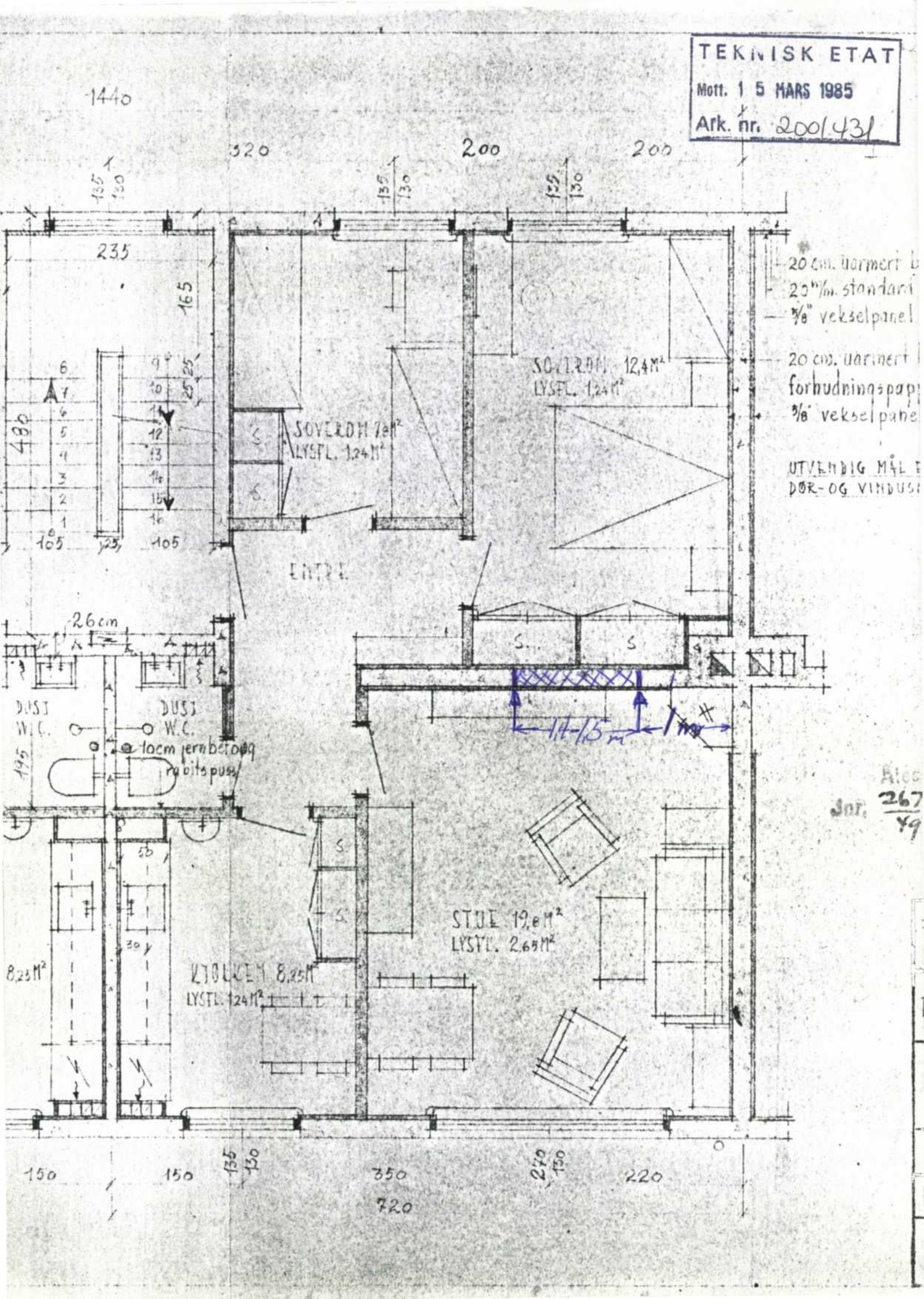
Bygningssjefen godkjenner for sin del at det taes åpning på 1,4 m bredde i veggen.

Ålesund den 25-3-1985

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd. ing.

TEKNISK ETAT
Mott. 15 MARS 1985
Ark. nr. 200/431



ÅLESUND KOMMUNE

Cementprodukt AS

6030 LANGEVÅG

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/5727-2 21/57739	L42 200/431	14.06.2021

Gbnr. 200/431 - Vedtak - Ringgata 15A - Skorsteinsrehabilitering

Behandling:

Delegert sak nummer: 629/21	Dato: 14.06.2021

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 200 / 431 Ringgata 15A
Tiltakshaver:	Ringgata 15 Borettslag
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS
Søknad komplett:	27.05.2021

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om rehabilitering av skorstein.

Saksopplysninger

Vurderinger

Saken gjelder:
Du har søkt om rehabilitering av skorstein som beskrevet i søknaden.

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

Konklusjon
Søknaden godkjennes.

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 tiltakshaver 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 blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/5727» og gbnr. 200/431.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/

Dokument fra før 2020 finner du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
avdelingsleder

Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –-Plan, byggesak og geodata

		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. 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.	Fvl. § 28, jf. § 2.
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 veker 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, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata 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 Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre 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.	Fvl. § 42
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://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner 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 begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt 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 Statsforvalteren 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

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L
EINARVIKGATA 7

6002 ÅLESUND

DEL.SAK NR. 625/94

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/94/3543/200/0431	12.07.1994

GNR. 200 BNR. 431 - SØKNAD OM FASADEENDRING -
EIER: BORETTSLAGET RINGGATA 15 A/L
ADRESSE: RINGGATA 15

Viser til Deres søknad datert 24.06.94 vedr. ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.02 Grunnkr. nr.01
Søknad av:	24.06.94
Arbeidets/byggets art:	Fasadeendring av boligblokk
Byggherre:	B/L Ringgata 15
Anmelder:	Ålesund Boligbyggelag

Bygget er kledd med Eternitplater som ønskes fjernet og erstattes med Stenexplater. Veggen utlektes med metallprofiler og tilleggsisoleres.

Eksisterende balkonger (10 stk.) av armert betong, er i dårlig forfatning og fjernes. Samtlige leiligheter får nye balkonger av lettmetall.

Vurderinger:

Det er ikke opplyst hvilke farge som er tenkt på Stenexplatene. Fargeprøve bør forevises.

V e d t a k :

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-3 kan oppfylles, godkjennes søknaden om byggetillatelse datert 24.06.94.

1. Fargeprøve av veggkledningen innsendes for godkjenning.

Del.sak nr. 625/94

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

3. Statiske beregninger og tegninger av balkonger må innsendes og være behandlet av plan- og bygningsavdelingen, kfr. byggeforskriftenes kap. 14.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109).

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt, vil vi, etter anmodning fra søker utstede særskilt byggetillatelse. **OVENFORSTÅENDE VILKÅR OG PUNKTER MÅ VÆRE OPPFYLT FØR SÆRSKILT BYGGETILLATELSE KAN UTSTEDES.**

FØR ARBEIDET SETTES IGANG MÅ SÆRSKILT BYGGETILLATELSE FORELIGGE.

Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

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

Dette vedtaket er fattet av sektorsjefen i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Arnvid Godøy
avd.ingeniør

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Saksbehandler: Arnvid Godøy

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 ivaretatt.

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 boligetasjer), mens kote 20 tilsvarer 4 kontoretasjer (5 boligetasjer). 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 Ferdsel (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 forusettes 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 -

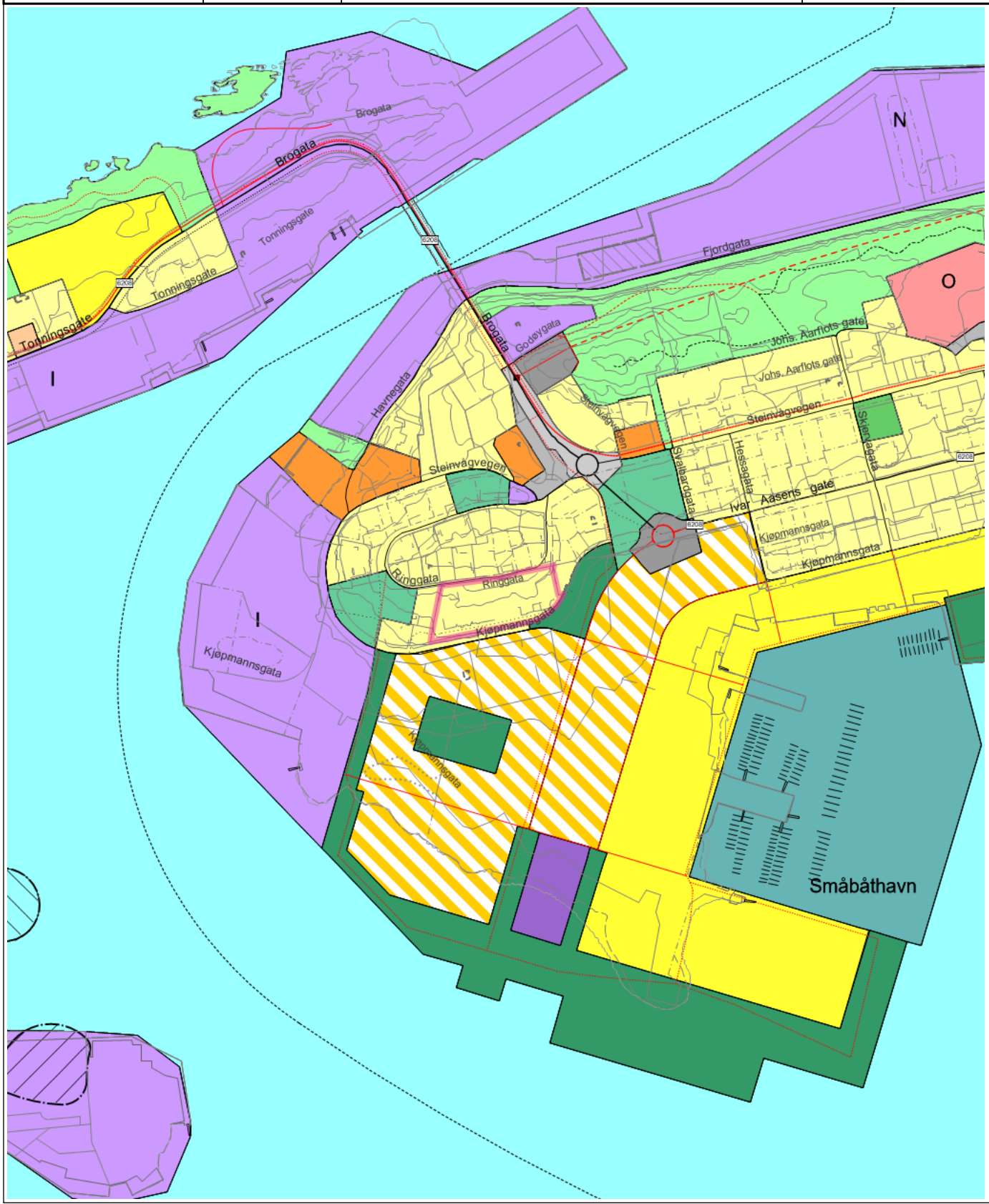
Olaug Flø Brekke
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringgata 15A 6005 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

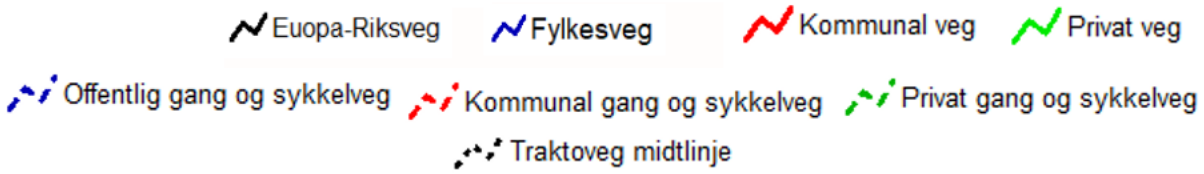
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

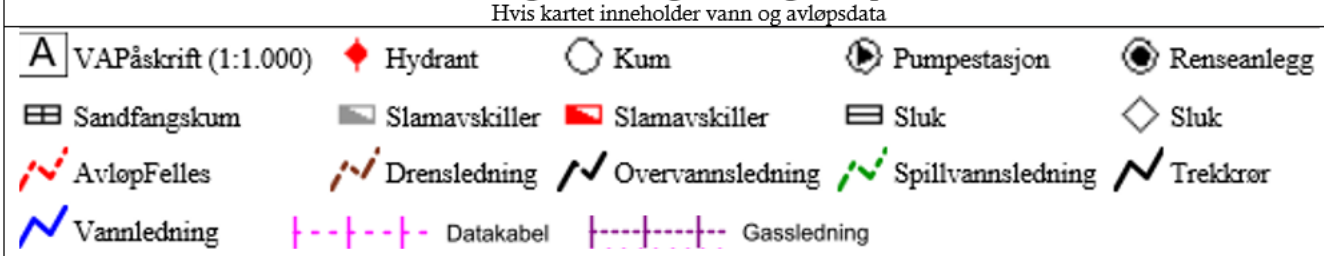
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Brudetalj
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- 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
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Næringsbebyggelse - Fremtidig
- Uteoppholdsarealer - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Grønnstruktur - Fremtidig
- Friluftsområde - Nåværende
- Småbåthavn - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

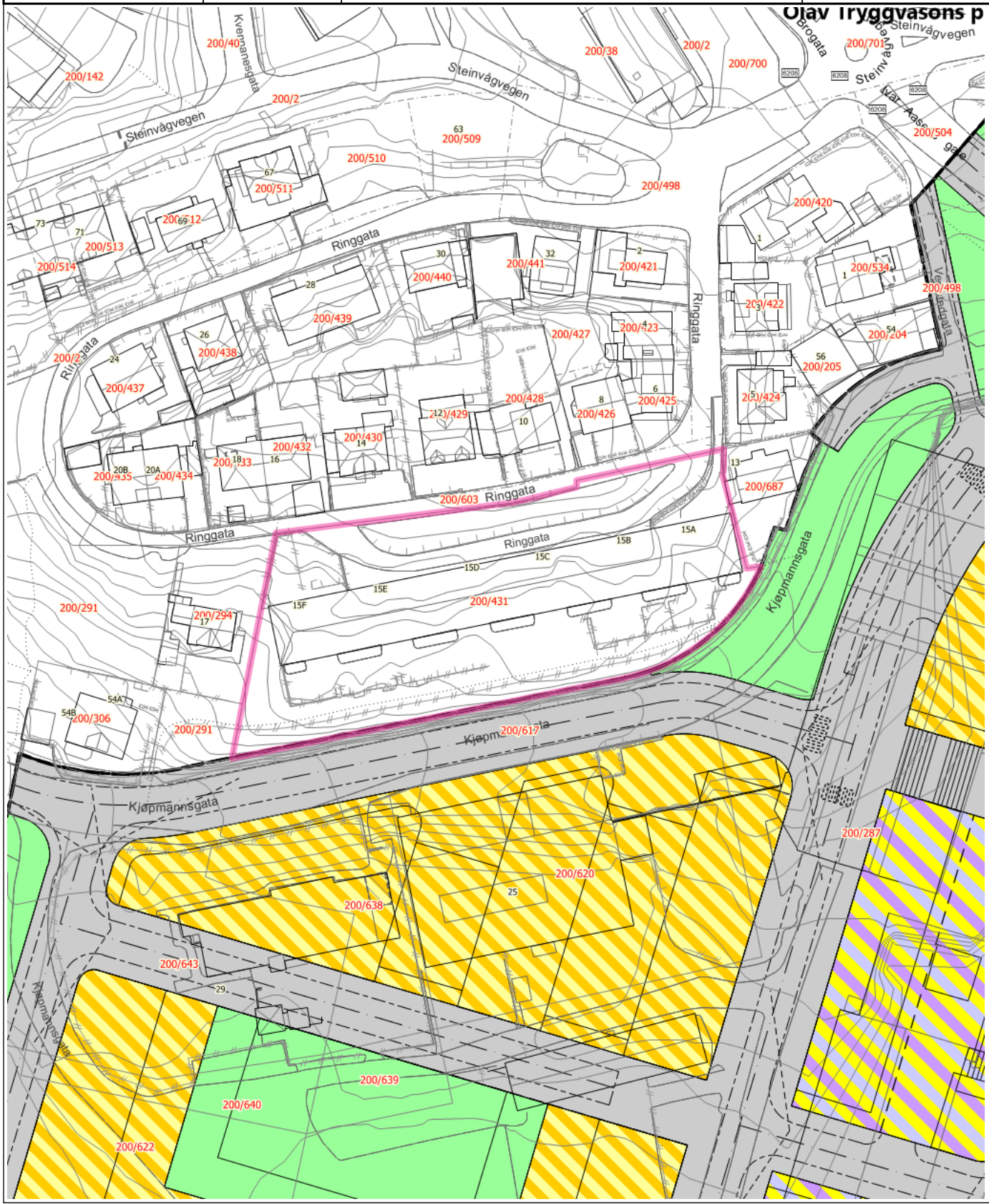
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ringgata 15A 6005 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

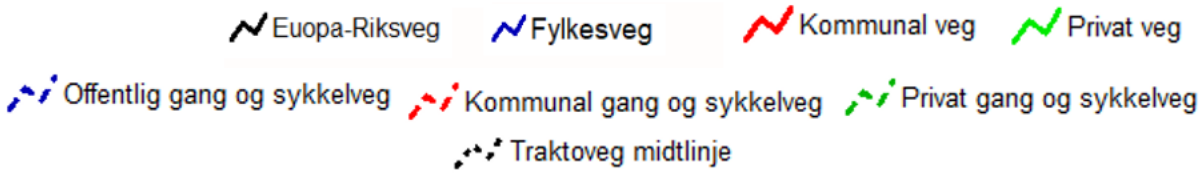
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

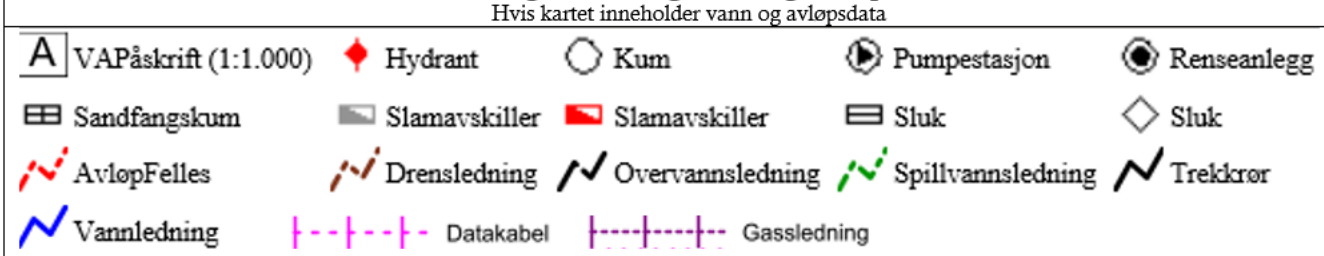
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Stitrapp	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Kombinert bolig, forretning og kontor
Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	Veg	Friområde

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.

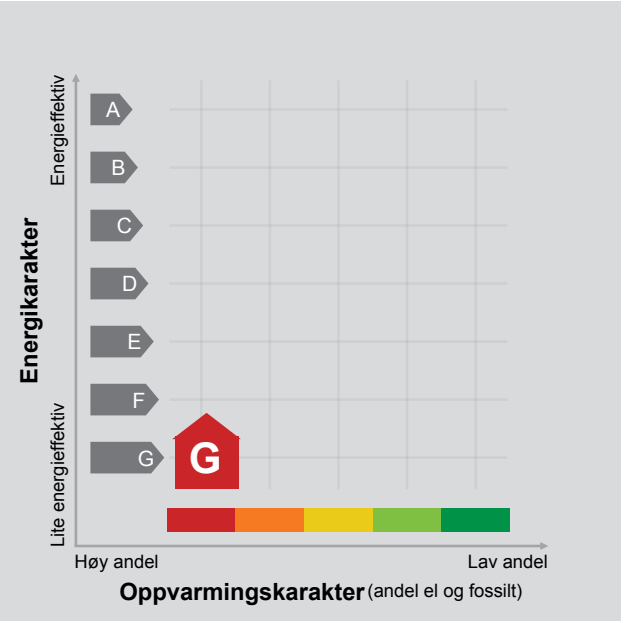
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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	

ENERGIATTEST

Adresse	Ringgata 15F
Postnummer	6005
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178927256
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	8c3b233e-6ba4-4424-9d5a-09b5430304b9
Dato	13.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ringgata 15F
Postnummer: 6005
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0102
Dato: 13.06.2024 10:01:29
Energimerkenummer: 8c3b233e-6ba4-4424-9d5a-09b5430304b9

Kommunenummer: 1508
Gårdsnummer: 200
Bruksnummer: 431
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 178927256

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Ringgata 15F

Nabolaget Steinvågen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Steinvågbakken Linje 1, 21	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	19 min

Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet Realfagsungdomsskole ... 29 elever, 3 klasser	21 min 1.9 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet videregående skole Åle... 360 elever	21 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Skutvika Ålesund	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

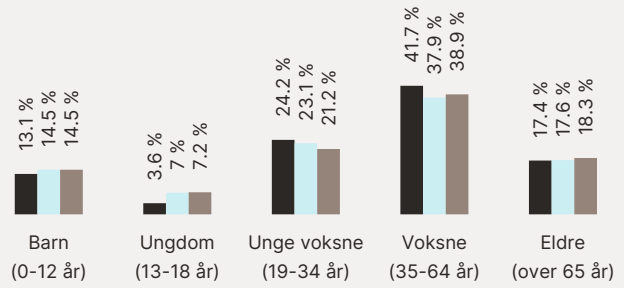
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinvågen	973	651
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storhaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 1.3 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år) 49 barn	18 min 1.6 km
Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	5 min 2.2 km

Dagligvare

Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Strandgata	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

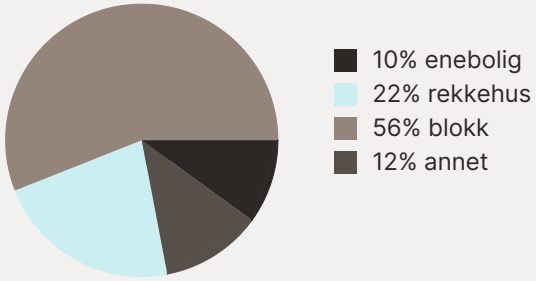
Støynivået
Lite støynivå 78/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 74/100

Sport

Bowling og squashall Squash	10 min 0.8 km
Stor ola - marka Fotball	19 min 1.5 km
Ålesund Helsestudio	11 min
Sprek365 Aspøya	14 min

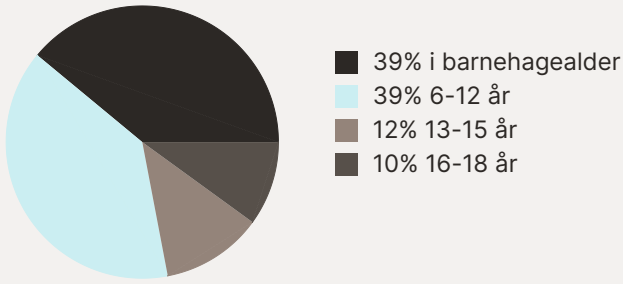
Boligmasse



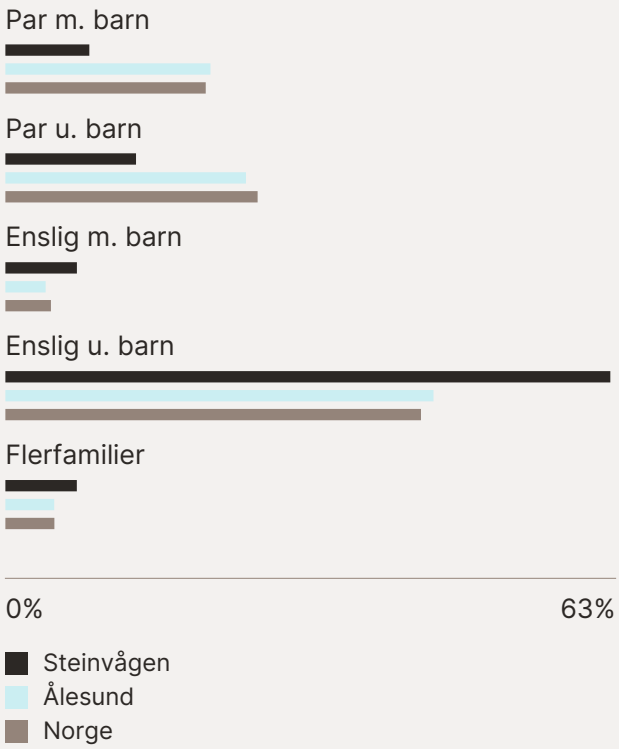
Varer/Tjenester

Kremmergaarden Butikksenter	24 min
Apotek 1 Nordstjernen Ålesund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026