

TOLLBUGATA 10B

SKANSEN - Sentral 2-roms leilighet med
renoveringsbehov!



Legal
EgedomsmeKling



VELKOMMEN TIL TOLLBUGATA 10B

Leiligheten ligger i Tollbugata i sentrum av Ålesund. Alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.



FAKTA

Adresse	Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 600 000,-
Omkostninger	Kr 43 450,-
Fellesutgifter	kr 3 192,-/mnd
Fellesgjeld	kr 2 692,-
Totalpris	kr 1 646 142,-

BRA/P-rom	48/44kvm
Eierform	Eierseksjon
Eiendomstype	Leilighet
Byggeår	1907
Tomt	554.5 kvm eiet
Parkering	Soneparkering i gate.



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Tollbugata 10B!

En romslig 2-roms leilighet med renoveringsbehov sentralt i Ålesund. Leiligheten har en planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, 1 soverom, bad/vaskerom. Dette er et oppussingsobjekt med stort potensiale. Området er et etablert bolig- og forretningsstrøk med boligblokker og noe næringsvirksomhet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter og fine turmuligheter på byfjellet Aksla.

Velkommen til visning!

Oppdrag

01004224

Eiendom

Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 714, seksjonsnummer 9 i Ålesund kommune. Sameiebrøk 61/1310.

Eier

Unntatt offentlighet av diskresjonshensyn.

Prisantydning

Kr 1 600 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 43 450,-
Prisantydning kr 1 600 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 40 000,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-
- 4) Attestgebyr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr. 2 200,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 643 450,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Andel fellesgjeld

Kr 2 692,-

pr. 2022-12-30

Andel fellesformue

Kr 26 334,- pr. 31.12.22

Total kjøpesum

Prisantydning 1 600 000,-
+ Fellesgjeld kr. 2 692,-
+ Totale omkostn. kr. 43 450,-
= sum kr. 1 646 142,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 600 000,-

Felleskostnader

Kr 3 192,- pr. mnd.

Innkudert i felleskostnadene: Fjernvarme, kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), styrehonorar, vedlikehold, heis, forsikring, internett, vaktmestertjenester, strøm i fellesareal, forretningsførsel, VA gebyr bolig og bankgebyr.

Felleskostnader vil bli endret etter årsmøte våren 2024.

Eiendomsskatt

kr 1 134,-

Avgiften gjelder for 2023, gjelder for eieendomsskatt. Det er 4 terminer i året.

Dette iflg opplysninger fra Ålesund kommune. Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leiligheten er beliggende i 3.etasje og inneholder følgende:

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Leiligheten disponerer også en bod.

Opplysningene ovenfor er hentet i fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 48kvm
P-rom 44kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt bodar) som ligger utenom selve bruksenheta skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheta.

Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheta ikke er dokumentert.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

1

Byggeår

Byggeår: 1907 ifølge Ålesund kommune.

Standard

INNVENDIG:

Innvendig er det en pågående renovering av leiligheta. Delevegger er delvis fjernet, det samme gjelder noe av overflata. Overflata på gulv med parketter og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Overflata står foran fornying. Det er skader på overflata. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skjevheter i bjelkelagene. I leiligheta er det montert en innvendig dør, denne til badet. Dette er en hvit finert dør.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter. Innredninga er utstyrt med integrert komfyr og med integrert oppvaskmaskin.

Innordninga er under montering. Det er en rekke gjenstående arbeider og delar ved kjøkkeninnredninga som ikke er montert eller mangler. Det er ikke montert ventilator.

BAD/VASKEROM:

Bad/ wc/ vaskerom fra ca. 2016, rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er mekanisk

avtrekk fra rommet.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Opplysningene ovenfor er hentet i fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Byggemåte

Selveierleilighet i gjenreisningsgård i Ålesund sentrum. Opprinnelig bolig som i perioder har vært brukt som næringsseksjon, er seksjonert som bolig.

Leiligheta er beliggende i 2. etasje og er iht gitte opplysninger i tidligere salgsoppgave innredet/renovert i 2016. Leiligheta er nå delvis utrevet og noen av delevegger er fjernet. Dette med unntak av badet.

Leiligheta er et renoveringsobjekt innvendig. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende opplysninger.

UTVENDIG:

Ang. blokken/eiendommen utvendig er dette kun enkelt beskrevet i denne rapport, da dette er et anliggende for sameiet. Eiendommen er oppført i perioden 1905-1907. Registrert tatt i bruk 01.03.1907. Søkt om nye vinduer i 1983.

Leiligheta ligger i en bygård som er oppført i murkonstruksjoner. Utvendig pusset/malt. Trebjelkelag mellom etasjene. Skifertekking som takteking med utbedringer i 2014/15. Tresperrer. Deler av loft ombygd ved etablering av leiligheter her. Bygninga har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1983. Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet. Inngangsdøra til leiligheta er en finert dør med lyd og brann godkjenning.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet på badet. Det er observert avløpsrør av plast i leiligheta. Røropplegget er trolig fra renovering av leiligheta. Det kan forekomme røropplegg av andre materialer og alder i skjulte konstruksjoner. Leiligheta har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Sentralvarme, det er montert to radiatorer i leiligheten for dette.

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er i stor grad fra 2016. I forbindelse med at vegger er fjernet i leiligheten for en ombygging er deler av el- anlegget fjernet. Det var ikke påkoblet strøm i leiligheten under befaringen. Mangler brannslukker og røykvarslere i leiligheten iht krav.

Opplysningene ovenfor er hentet i fra tilstandsrapporten.

Parkering

Soneparkering i gate.

Etasje

3

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Tollbugata i sentrum av Ålesund. Alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Grunnarealer

Eiet tomt for sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen. Tomten er opparbeidet med fortau mot Kongensgt og Tollbugata. Støpt platt i bakgård med eldre uthus med boder og sentralfyring. Tomteareal: 554.5 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Elektrisk (varmekabler på bad) og fjernvarme.

Energimerking

Energifarge Grønn og bokstav G.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av

eiendommen før dette.

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre.

Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

LOVLIGHET

Leilighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Leiligheten er seksjonert som bolig. Det er ikke fremlagt/ funnet godkjente tegninger av leiligheten. Leiligheten er dels utrevet og har ikke en fungerende planløsning. Den som kjøper leiligheten, må sende inn tegninger/ avklare med Ålesund kommune i forhold til godkjenning av tegninger med planløsning.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3:

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/201/714/9:

03.06.1930 - Dokumentnr: 900330 - Bruksrett
Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:714
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2015 - Dokumentnr: 1149927 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/1310

03.10.2018 - Dokumentnr: 1358856 - Reseksjonering

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 61/1310

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av areal mellom snr. 4,5,6 og 7

Endring av formål

Deling av seksjon

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett gjennom private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før 1965 var det ikke vanlig praksis å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger i Norge. Disse dokumentene, som bekrefter at et bygg er ferdigstilt i henhold til gjeldende regler og forskrifter, ble ikke formelt innført før etter denne datoen.

Dette betyr at mange eldre bygninger, spesielt de som ble oppført før 1965, ikke har slike tillatelser eller attester som bekrefter deres byggestatus på samme måte som moderne konstruksjoner.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/kontor og forretningsbygg datert 07.08.1997.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 27.01.2021.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for Ålesund sentrum med plan-id 1508 1504446, datert 17.03.2000, er reguleringsformålet til eiendommen annetbyggeområde (B/F/K 11) og bevaring av bygninger.

Eiendommen omfattes av regulering under arbeid for Ålesund sentrum - områderegulering, endring av bestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført som annet SEFRAK-bygg og kulturmiljøer. SEFRAK står for "Selvbygges FRAHus og Kulturmiljøer" og er en nasjonal registrering av eldre bygninger og kulturmiljøer i Norge med kulturhistorisk verdi. SEFRAK-registrerte bygninger har ofte spesielle bevaringsrestriksjoner for å sikre deres historiske og kulturelle verdi. Dette kan påvirke hva som kan endres eller bygges på eiendommen. SEFRAK-registreringen er derfor viktig for å bevare Norges kulturarv og kan påvirke fremtidige utviklingsmuligheter for eiendommen.

Sameie navn

Sameiet Tollbugata 10

Sameie orgnr 818368712

Informasjon om sameie

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Om sameiet

Sameiet har navn «Sameiet Tollbugata 10» og består av 14 private seksjoner og 3 næringsseksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring.

Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr.714 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggsdeler ikke medtatt).

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik: Arealberegningen for de enkelte seksjoner viser BRA (bruksareal) iflg. NS 3940 med de unntak som gjøres i Husbankens arealregler for vertikale konstruksjoner og sjakter inne i seksjonen som er regnet med i arealet. Arealet for hver seksjon er avrundet til nærmeste hele tall.

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, ute område eller andel av fellesareal, heiser, trapper e.l.

Styregodkjennelse

Det kreves styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/Husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler som alle seksjonseiere må innrette seg etter. Disse følger vedlagt prospektet.

Dyrehold

Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.

Forretningsfører

Admento AS

Takst utført av

Halvard Godø AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligg ved prospektet.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og

rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Cecilie Langva
tlf: 419 16 720
cecilie@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

11.03.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport datert 23.02.2024.
- Vedtekter for Sameiet Tollbugata 10.
- Husordensregler for Sameiet Tollbugata 10.
- Driftsbudsjett for 2023.
- Styrets beretning for 2022.
- Årsregnskap 2022.
- Seksjonering datert 07.12.2015.
- Fasadetegninger datert 03.11.1983.
- Ferdigattest for bruksendring/kontor og forretningsbygg datert 07.08.1997.
- Ferdigattest for bruksendring datert 27.01.2021.
- Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Ålesund sentrum - Ålesund kommune.
- Kommunedelplan datert 24.01.2024.
- Kommunedelplan for Ålesund.
- Reguleringsplan datert 24.01.2024.

- Situasjonsskart datert 24.01.2024.
- Energiattest datert 04.03.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post cecilie@legaleigedom.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt.

Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

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

- o Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvete dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- o Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- o Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- o Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal

tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri





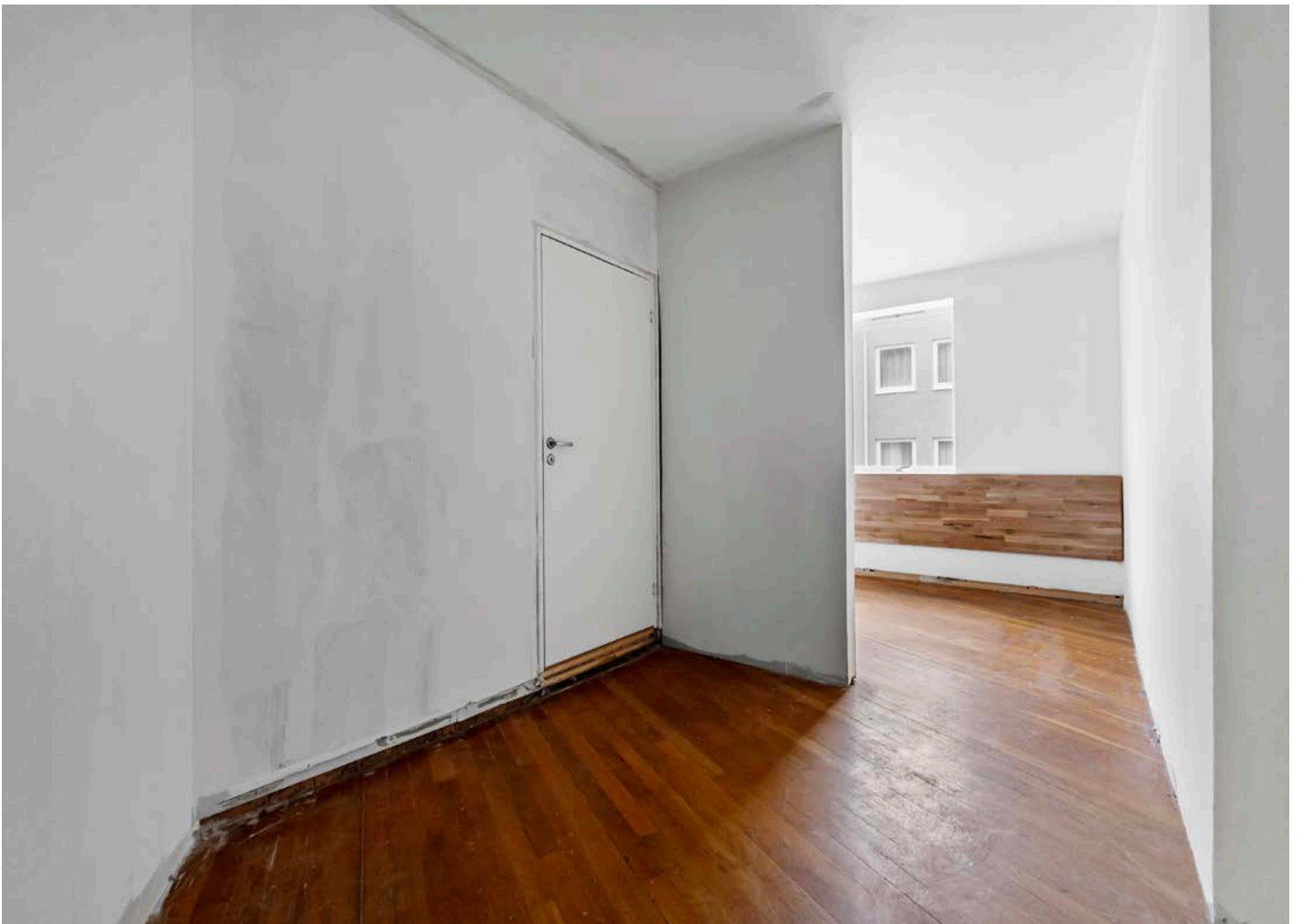






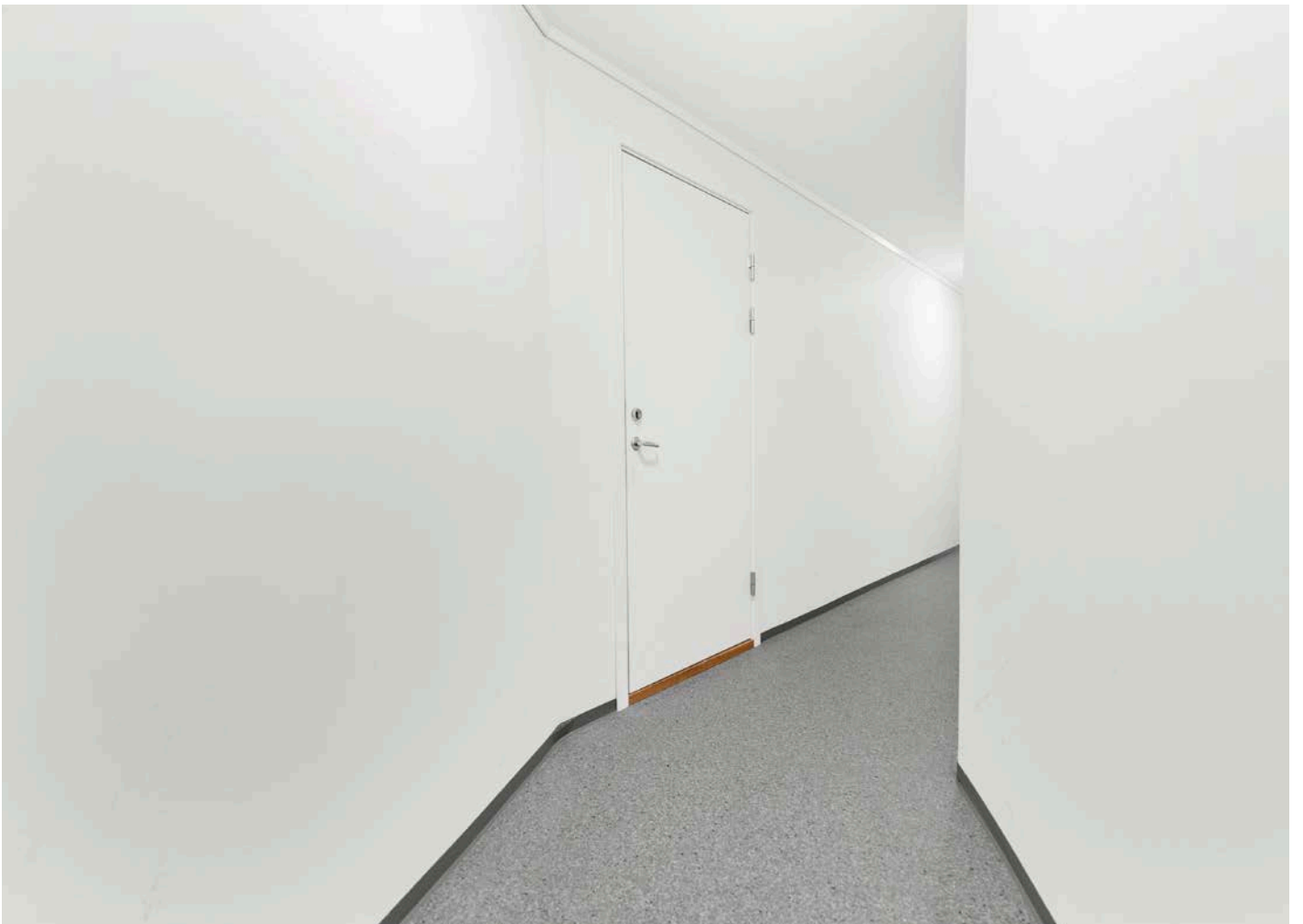


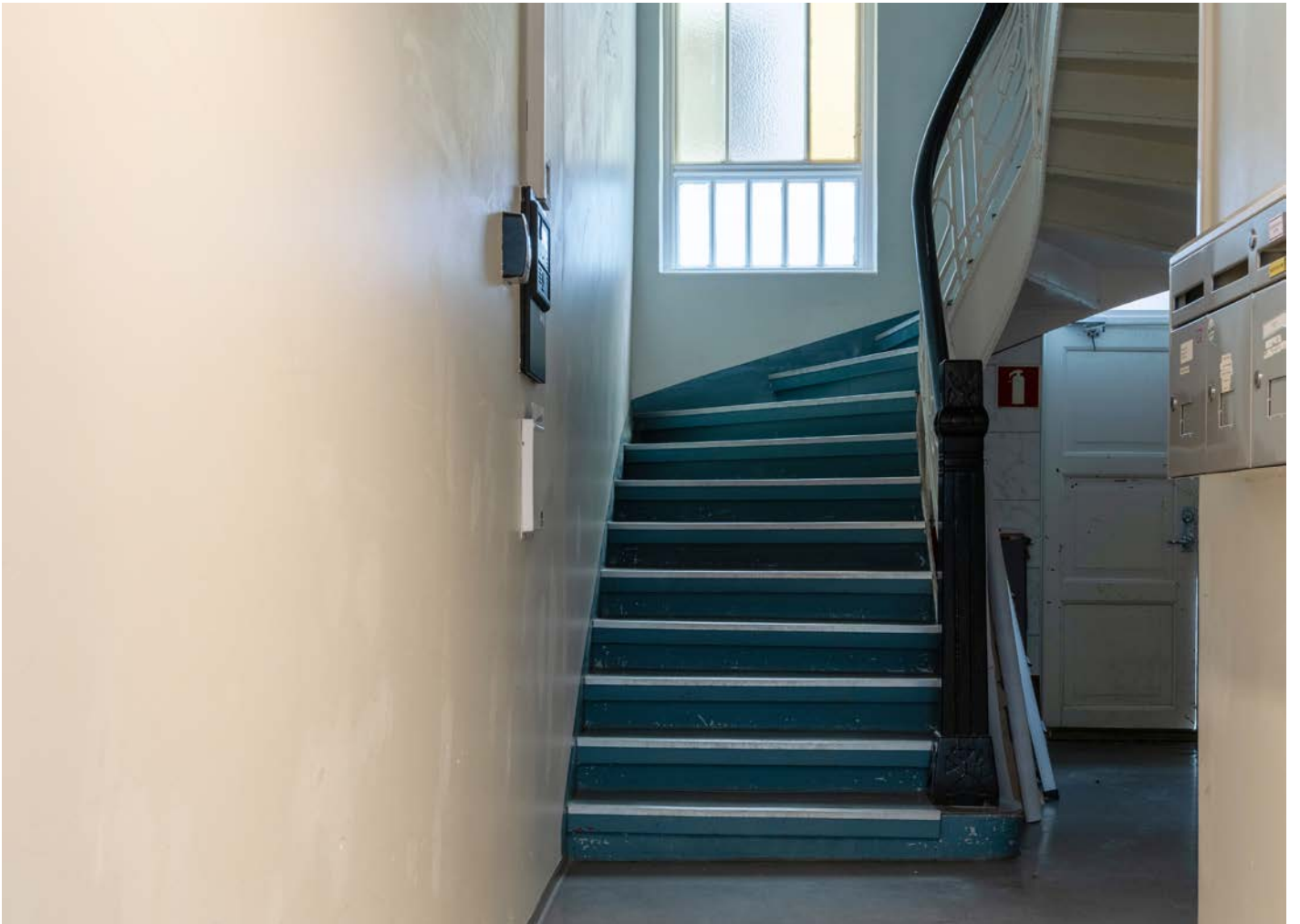




















Tilstandsrapport

📍 Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND

🏠 ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 714, snr. 9

Markedsverdi

1 600 000

Areal (BRA): Leilighet 44 m², Bod 4 m²



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 23.02.2024

Oppdragsnr.: 18978-1179

Referansenummer: HG2013

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

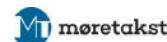
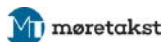
Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i gjenreisningsgård i Ålesund sentrum. Opprinnelig bolig som i perioder har vært næringsseksjon, er seksjonert som bolig.

Leiligheten er beliggende i 2. etasje og er iht gitte opplysninger i tidligere salgsoppgave innredet/renovert i 2016.

Leiligheten er nå delvis utrevet og noen av delevegger er fjernet. Dette med unntak av badet.

Leiligheten er et renoveringsobjekt innvendig. Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende opplysninger.

Leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ang. blokken/eiendommen utvendig er dette kun enkelt beskrevet i denne rapport, da dette er et anliggende for sameiet.

Eiendommen er oppført i perioden 1905-1907.

Registrert tatt i bruk 01.03.1907.

Søkt om nye vinduer i 1983.

Leiligheten ligger i en bygård som er oppført i murkonstruksjoner. Utvendig pusset/malt.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Skifertekking som takteking med utbedringer i 2014/15. Tresperrer. Deler av loft ombygd ved etablering av leiligheter her.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra 1983.

Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det en pågående renovering av leiligheten. Delevegger er delvis fjernet, det samme gjelder noe av overflater.

Overflater på gulv med parketter og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger

er med hvite flater. Overflater står foran fornying.

Det er skader på overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er skjevheter i bjelkelagene.

I leiligheten er det montert en innvendig dør, denne til badet. Dette er en hvit finert dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/ wc/ vaskerom fra ca 2016, rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med integrert oppvaskmaskin.

Innordningen er under montering.

Det er en rekke gjenstående arbeider og deler ved kjøkkeninnredningen som ikke er montert eller mangler.

Det er ikke montert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besikttet via rør i rørskapet på badet.

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten.

Rørøpplaget er trolig fra renovering av leiligheten.

Det kan forekomme rørøpplagg av andre materialer og alder i skjulte konstruksjoner.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

Sentralvarme, det er montert to radiatorer i leiligheten for dette.

Sikringssskap med automatsikringer. Anlegget er i stor grad fra 2016.

I forbindelse med at vegger er fjernet i leiligheten for en ombygging er deler av el- anlegget fjernet.

Det var ikke påkoblet strøm i leiligheten under befaringen.

Mangler brannslukker og røykvarslere i leiligheten iht krav.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Leilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3. Etasje	44	0	0	44
Sum	44	0	0	
Sum BRA	44			

Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	4	0	4
Sum	0	4	0	
Sum BRA	4			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Leiligheten er seksjonert som bolig.

Det er ikke fremlagt/ funnet godkjente tegninger av leiligheten.

Leiligheten er dels utrevet og har ikke en fungerende planløsning.

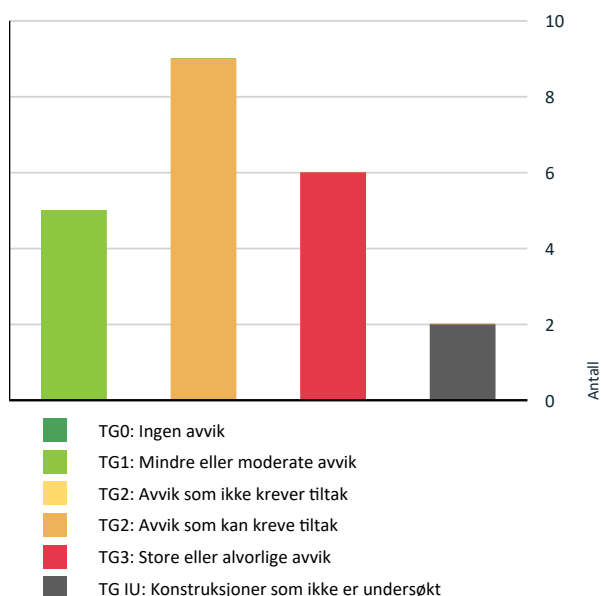
Den som kjøper leiligheten, må sende inn tegninger/ avklare med Ålesund kommune i forhold til godkjenning av tegninger med planløsning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

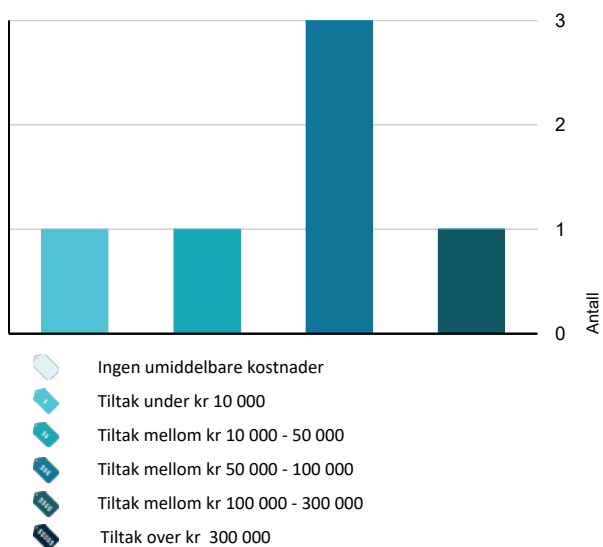
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1907

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leiligheten var nyoppusset i 2016, men er etter dette delvis utrevet innvendig.
Badet er fra 2016.

Vedlikehold
Leiligheten får foran innvendig renovering.



! TG 2 Dører

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er registrert enkelte sår/ skader i dørbladet/ karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Vedlikehold/ oppgraderinger er påregnelig.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1983. Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

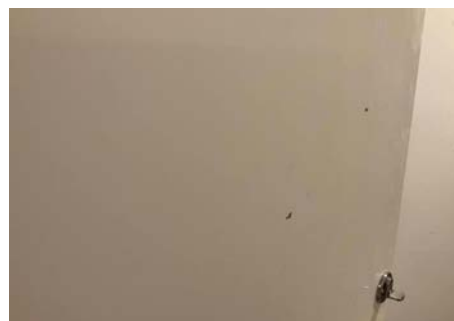
Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Vinduer er over 40 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvis oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Pakninger/ klemlister er også svekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er påregnelig med oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Overflater på gulv med parketter og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

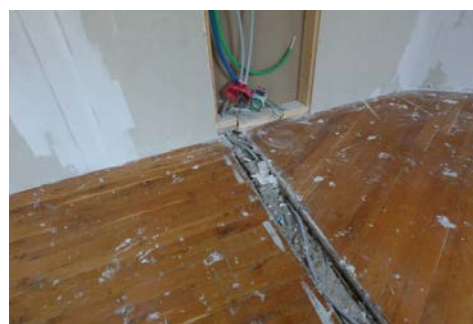
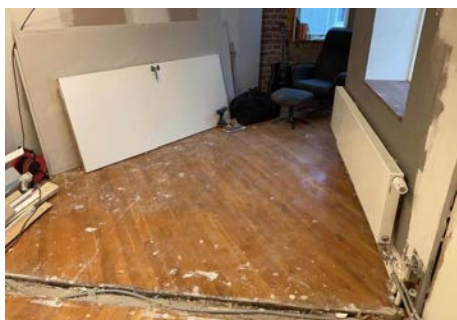
Det er skader på gulv, vegger og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Leiligheten er delvis utrevet. Leiligheten må gjenoppbygges og overflater må fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv.

I stue ved montert kjøkken er det målt ca. 30 mm helling.

I gangen er det målt ca. 55 mm.

Konsekvens/tiltak

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

leiligheten står foran renovering.

Retting av gulv må foretas i forbindelse med renoveringen.

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Innvendige dører

I leiligheten er det montert en innvendig dør, denne til badet. Dette er en hvit finert dør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom fra ca 2016, rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er registrert bom i flis. Med bom menes at flisene ikke er fullimt til underlaget. Fliser med bom kan lettere løsne helt fra underlaget enn fliser ellers. Årsaken til bom kan være forskjellig, men det er kjent at «skinnherding» at store fliser ikke er dobbelt limt og trykket godt nok til underlaget. Erfaringer viser at store fliser har større forekomst av dette med bom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens med bom, i fliser er at disse flisene kan lettere løsne fra underlaget.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom innredning/ servantplate og veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rette opp innredning og fuge mellom plate og vegg for å hindre at vann trekker ned.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

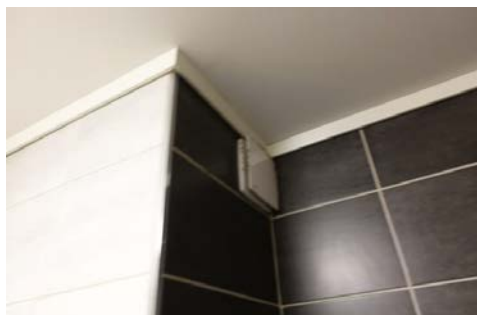
Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjnische er beliggende mot naboileighet og felles gang. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med integrert oppvaskmaskin.

Innordningen er under montering.

Det er en rekke gjenstående arbeider og deler ved kjøkkeninnredningen som ikke er montert eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er under montering. En del gjenstående arbeid og deler til kjøkkeninnredningen som ikke er levert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet på badet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullføre arbeidet på kjøkkenet som knytter seg til kjøkkenarmatur og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Røropplegget er trolig fra renovering av leiligheten.

Det kan forekomme røropplegg av andre materialer og alder i skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

TG IJ Varmesentral

Sentralvarme, det er montert to radiatorer i leiligheten for dette.

Anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Årstall: 1907 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG IJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Dette er ikke videre kontrollert eller undersøkt.

En del forhold med felles teknisk anlegg er et anliggende for sameiet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskap med automatsikringer. Anlegget er i stor grad fra 2016. I forbindelse med at vegger er fjernet i leiligheten for en ombygging er deler av el- anlegget fjernet.

Det var ikke påkoblet strøm i leiligheten under befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opprinnelig installasjon er utført av Acel.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

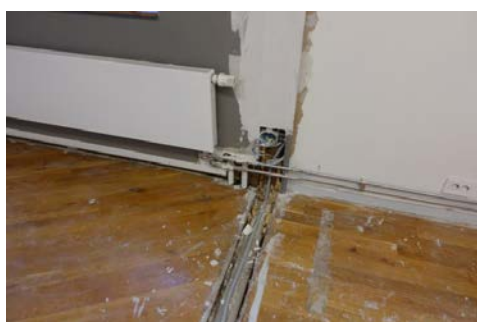
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det er påregnelig med oppgradering, utskiftning og fornying av el- anlegget i boligen og at dette tas i sammenheng med oppussing/ renovering av leiligheten.
Det må innhentes en utvidet el- kontroll og gjennomgang av det elektriske anlegget med et el- foretak for kartlegging av omfang og kostnader ved oppgraderinger/ fornyinger av anlegget.**

Generell kommentar

Utbedringer og oppgraderinger av anlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

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

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

Mangler brannslukker og røykvarslere i leiligheten iht krav.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod.

Byggeår

2016

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

Normal enkel bodstandard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det er bod i felles bodbygg med adkomst fra bakgård. Bodene er trolig etablert i 2016. Boden er i enkel til normal standard for denne type boder. Vegger av tre med platekledning. Det var lagret mye innbo/ løsøre i boden under befaringa. Dette begrenset muligheten for kontroll.

Videre vedlikehold og enkelt oppgraderinger vil være påregnelig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/44 m²

Leilighet: Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Sentrumsleilighet som står foran renovering/ ferdigstilling. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Det blir dels misvisende og vise til sammenlignbare salg for denne type leiligheter. Opplistede leiligheter vis under, er mer en pekepinn etter ferdig renovering.

Leiligheten er seksjonert som bolig.

Det er ikke fremlagt/ funnet godkjente tegninger av leiligheten.

Leiligheten er dels utrevet og har ikke en fungerende planløsning.

Den som kjøper leiligheten, må sende inn tegninger/ avklare med Ålesund kommune i forhold til godkjenning av tegninger med planløsning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tollbugata 10A ,6002 ÅLESUND 42 m ² 1907 1 sov	31-05-2022	2 300 000	2 300 000	0	2 300 000	54 762
2 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1918 1 sov	30-05-2022	2 300 000	2 475 000	0	2 475 000	49 500
3 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1918 1 sov	09-05-2023	2 500 000	2 450 000	0	2 450 000	49 000
4 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 49 m ² 1918 1 sov	15-02-2024	2 300 000	2 400 000	0	2 400 000	48 980
5 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1918 1 sov	19-10-2023	2 400 000	2 400 000	6 135	2 406 135	48 123

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 450 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 510 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3. Etasje	44			44		
SUM	44					
SUM BRA	44					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Kjøkken , Soverom , Stue , Bad/vaskerom		

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har en utforming som gjør den krevende og måle. Det er tårn i leiligheten og det vinkler og dels koniske vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leiligheten er seksjonert som bolig.

Det er ikke fremlagt/ funnet godkjente tegninger av leiligheten.

Leiligheten er dels utrevet og har ikke en fungerende planløsning.

Den som kjøper leiligheten, må sende inn tegninger/ avklare med Ålesund kommune i forhold til godkjenning av tegninger med planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		4		4		
SUM		4				

SUM BRA 4

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	44	0
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2022	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS	Rekvirent
24.1.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmekling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	714		9	554.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tollbugata 10 B

Hjemmelshaver

Unntatt offentlighet av diskresjonshensyn.

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

61 / 1310

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Tollbugata i sentrum av Ålesund. Alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiet tomt for sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Tomten er opparbeidet med fortau mot Kongensgt og Tollbugata. Støpt platt i bakgård med eldre uthus med boder og sentralfyring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Sameieforsikring inkl. i felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Eksisterer ikke	0	Nei
Tegninger		Ikke funnet av leiligheten med planløsning.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke funnet for leiligheten som den fremstod.	Ikke vist	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Oppdelingsbegjæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG2013>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

Vedtatt på årsmøte torsdag 10. juni 2021

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.

Sameiet har navn «Sameiet Tollbugata 10» og består av 14 private seksjoner og 3 næringsseksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr.714 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggsdeler ikke medtatt).

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik:

Arealberegningen for de enkelte seksjoner viser BRA (bruksareal) iflg. NS 3940 med de unntak som gjøres i Husbankens arealregler for vertikale konstruksjoner og sjakter inne i seksjonen som er regnet med i arealet. Arealet for hver seksjon er avrundet til nærmeste hele tall.

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, ute område eller andel av fellesareal, heiser, trapper e.l.

2. Organisering av sameiet, seksjonseiers råderett og plikter

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte på sin seksjon.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med de begrensninger som gis i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Utleie av seksjoner skal meddeles styret skriftlig med minst 14 dagers varsel før innflytting. Gyldig salg/utleie krever skriftlig godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan styret ikke nekte uten saklig grunn.

Korttidsutleie er begrenset så mye sameieloven tillater p.t. 60 dager.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen. Seksjonseier plikter å opplyse styret om at leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av utleieperioden.

Framleie, d.v.s. leietakers videre bortleie, er ikke tillatt.

Seksjonseier har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne til sameiets fellesarealer. Disse må imidlertid ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

3. Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom eierne ihht. følgende fordelingsliste:

<u>Felleskostnad</u>	<u>Nøkkel</u>	<u>Fordeling</u>
Vedlikehold/fond	A	Pr. areal
Kostnader heis	A	Pr. areal
Forsikring	A	Pr. areal
Kommunale avgifter	A	Pr. areal

Internett	D	Pr. seksjon utenom snr. 1
Vaktmestertjenester / vask	E	Pr. seksjon
Felles strøm	A	Pr. areal
Forretningsførsel	E	Pr. seksjon
Vann/avløp gebyr boliger	B	Pr. seksjon bolig
Vann/avløp gebyr næring	C	Pr. seksjon næring
Bankgebyr etc.	A	Pr. areal
Fjernvarme	A	Pr. areal
Styrehonorar	E	Pr. seksjon

Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes for felleskostnader, og fordelingen mellom seksjonseierne.

For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene. Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av felleskostnader har den enkelte sameier panterrett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §31.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler helt og fulle den enkelte seksjonseier for egen regning. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom for å unngå lekkasje, skal rense sluk og holde avløpsrør åpne. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Hver seksjonseier er ansvarlig for egne dører og vinduer.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sørge for vedlikeholdet for seksjonseiers egen regning

Det er opprettet et vedlikeholdsfond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene, eller slik som styret måtte kreve.

5. Styret

Boligsameiet skal ha et styre bestående 1 – 3 medlemmer. Styret velges på årsmøte.

Styremedlemmene velges for 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Evt. vararepresentant velges for ett år av gangen.

6. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette og si opp forretningsførere, evt. vaktmester/vaktmesterordning og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan foreslå alminnelige ordensregler for sameiet, som må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

7. Styremøtet

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder.

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 30. april. Styret innkaller til årsmøte med varsel minst åtte dager, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles til med minst 3, høyst 20 dagers varsel når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

På årsmøtet har sameierne stemmerett etter den sameiebrøk de representerer. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §38 og §39. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Valg av styre og vararepresentanter
6. Godtgjørelse til revisor og styre
7. Innkomne saker

10. Regnskap og revisjon

Styret ansetter forretningsfører, som skal forestå den daglige driften av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Denne sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet, som skal revideres av revisor. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører andre nødvendige tjenester ihht. avtale.

Revisor velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

11. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter, også i.h.t. panteretten etter pkt. 3.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder også mislighold av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, ref. Eierseksjonslovens §38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer denne er ansvarlig for, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet på årsmøte.

Når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter, er dette også å betrakte som vesentlig mislighold.

For øvrig vises det til Eierseksjonslovens §38 og §39.

12. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

Videre skal styret på forhånd ha godkjent oppsetting av reklame samt eventuelle lys og andre innretninger i forbindelse med reklameskilt og annet reklameutstyr.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

13. Endringer i vedtekter

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven §27, 2. ledd.

14. Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv. Ved utleie gjelder dette også for leietakere og det er utleiers plikt å sørge for at leietaker er underrettet om dette.

15. Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtekter for sameiet.

16. Firmategning

Styrets leder har sameiets signatur og binder sameiet utad.

17. Forhold til lov om eierseksjoner

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 714 i Ålesund 10. juni 2021.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

Følgende husordensregler har til formål å sikre ro, orden og trivsel i eiendommen.

1. I felles rom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc.
2. Det må tilstrebes å holde søppelrommene rene og luktfrie. Kun husholdningsavfall skal legges i bossdunkene. **Avfallet må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene.** Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall må det benyttes sekker som er merket Ålesund kommune, ellers blir ikke fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund kommune- Teknisk sektor.
3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner e.l. fra vinduer eller verandaer.
4. Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
5. Etter kl 16.00 må ingen la ytre inngangsdør stå ulåst. Lørdag og søndag skal de være låst hele dagen.
6. Mellom kl 23.00 og kl 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio og TV- apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at dette foregår uten bråk i gangene.
7. Styret har avgjørelsesmyndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendige farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l.
8. Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting skal det vises forsiktighet i heisen.
9. Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldende husordensregler.
10. Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakerne eller andre som har gitt adgang til leiligheten.

Vedtatt årsmøte 01.09.2020

Sameiet Tollbugata 10 - Driftsbudsjett for 2023

Sameiekostnader	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Avvik	Ford.kode
Styreonorar	28 000	27 384	616	E
Vask v/lønn	26 000	26 183	-183	E
Vedlikehold	200 000	256 884	-56 884	A
Resultat / fond		58 755	-58 755	A
Kostnader Heis	30 000	19 381	10 619	A
Forsikring av bygget	80 000	70 504	9 496	A
Renovasjon	66 000	58 358	7 642	A
Vann/avløp forbruk	23 000	58 728	-35 728	A
Internett	30 000	31 066	-1 066	D
Vaktmestertjenester/vask	17 000	16 251	749	E
Felles strøm	17 000	13 540	3 460	A
Forretningsfører	63 000	61 089	1 911	E
VA gebyr bolig	30 000	27 412	2 588	B
VA gebyr næring	19 000	17 622	1 378	C
Bankgebyr etc.	1 000	603	398	A
Fjernvarme	150 000	130 741	19 259	A
Sum	780 000	874 500	-94 500	

Fordelingsnøkkel A	567 000
Fordelingsnøkkel B	30 000
Fordelingsnøkkel C	19 000
Fordelingsnøkkel D	30 000
Fordelingsnøkkel E	134 000
Sum	780 000

Nøkkel tall	Ant. seksj.
Boliger	14
Næring	3
Areal totalt kvm	1 310

Pr kvm	595
---------------	------------

Note :
Fordeling av felleskostnader.
Fordelingskoder :
Sameiebrøk er lik seksjonsareal/totalareal, som er x/1310 kvm.
17 seksjoner totalt
Bokstaven A, B, C, D har følgende fordeling :
A: Dekkes etter sameiebrøken, x/1310 kvm
B: Skal deles på hver seksjonseier boliger, x/14
C: Skal deles på hver seksjonseier næring, x/3
D: Skal deles på alle seksjonseiere utenom snr. 1, x/16
E: Skal deles på alle seksjoner, x/17

Budsjett 2023 Sameiet Tollbugata 10 - Kostnadsfordeling													
FORDELINGSSKJEMA													
S	Nr.	L.Nr.	EIERE	Areal	Ford. A	Ford. B	Ford. C	Ford. D	Ford. E	Sum	Pr. Mnd.	Gml	Diff.
S	1	Nær.	Spilleriet Alesund	150	64 924		6 333		7 882	79 139	6 595	7 511	-916
S	2	Nær.	Alesund Maskinistforening	71	30 731		6 333	1 875	7 882	46 821	3 902	4 312	-410
S	3	Nær.	Alesund Maskinistforening	52	22 507		6 333	1 875	7 882	38 598	3 216	3 493	-276
S	4	Bolig	Petter Aaland	84	36 357	2 143		1 875	7 882	48 257	4 021	4 540	-518
S	5	Bolig	K Blindheimsnes fom 040722	57	24 671	2 143		1 875	7 882	36 571	3 048	3 375	-327
S	6	Bolig	Baroz og Dzienisiewicz fom 030323	46	19 910	2 143		1 875	7 882	31 810	2 651	2 901	-250
S	7	Bolig	Andreas Hølen	54	23 373	2 143		1 875	7 882	35 273	2 939	3 246	-306
S	8	Bolig	Preben Botterli Trætnes	55	23 805	2 143		1 875	7 882	35 706	2 975	3 289	-313
S	9	Bolig	Christer Hessen	61	26 402	2 143		1 875	7 882	38 303	3 192	3 548	-356
S	10	Bolig	Jonas André og Elise Ingebrigtisen	64	27 701	2 143		1 875	7 882	39 601	3 300	3 677	-377
S	11	Bolig	Ruth Bergmann	65	28 134	2 143		1 875	7 882	40 034	3 336	3 720	-384
S	12	Bolig	Astrid Sofie Bakke	53	22 940	2 143		1 875	7 882	34 840	2 903	3 203	-299
S	13	Bolig	Ingunn Havnen	113	48 909	2 143		1 875	7 882	60 809	5 067	5 790	-723
S	14	Bolig	Bartłomiej Bazewicz	100	43 282	2 143		1 875	7 882	55 183	4 599	5 230	-631
S	15	Bolig	Buksner og Berging AS	100	43 282	2 143		1 875	7 882	55 183	4 599	5 230	-631
S	16	Bolig	Erlend Haugsbø	140	60 595	2 143		1 875	7 882	72 496	6 041	6 955	-914
S	17	Bolig	Emma Molnes fom 010722	45	19 477	2 143		1 875	7 882	31 377	2 615	2 858	-243
	17	Stk.	Seksjoner	1 310	567 000	30 000	19 000	30 000	134 000	780 000	65 000		

Sameiet Tollbugata 10

Sammenligning budsjett gml og nytt, og mot regnskap

Sameiekostnader	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik regn/budsj. 2022	Budsjett 2023	Endr. Budsj. 2022/2023
Styrehonorar	27 384	16 000	11 384	28 000	12 000
Vask v/lønn	26 183	20 000	6 183	26 000	6 000
Vedlikehold/fond	256 884	300 000	- 43 116	200 000	- 100 000
Kostnader Heis	19 381	30 000	- 10 619	30 000	-
Forsikring av bygget	70 504	72 000	- 1 496	80 000	8 000
Renovasjon	58 358	59 000	- 642	66 000	7 000
Vann/avløp forbruk	58 728	59 000	- 272	23 000	- 36 000
Internett	31 066	40 000	- 8 934	30 000	- 10 000
Vaktmestertjenester/vask	16 251	15 000	1 251	17 000	2 000
Felles strøm	13 540	15 000	- 1 460	17 000	2 000
Forretningsførsel	61 089	59 500	1 589	63 000	3 500
VA gebyr bolig	27 412	28 000	- 588	30 000	2 000
VA gebyr næring	17 622	18 000	- 378	19 000	1 000
Bankgebyr etc.	603	3 000	- 2 398	1 000	- 2 000
Fjernvarme	130 741	140 000	- 9 259	150 000	10 000
Sum	815 745	874 500	- 58 755	780 000	- 94 500

Sameiet Tollbugata 10

Styrets beretning for 2022

Siden forrige årsmøtet har styrets sammensetning vært følgende:

Styreleder: Andreas Holen

Styremedlem: Erlend Haugsbø

Styremedlem: Tomas Slotsvik

Siden forrige årsmøte har styrets arbeid medført:

Styret har fulgt opp de sakene som ble tatt opp ved forrige årsmøte, samt andre saker som har dukket opp løpende, herunder:

- Bytte av vannmåler i henhold til nytt reglement fra kommunen.
- Reparasjon av veranda og soverom i etasjen under etter vannskade.
- Fulgt opp skadedyrproblematikk.
- Ved starten av 2023 mistet bygget varmtvann. Det skyldtes defekte pumper som måtte skiftes.
- Skifte av lysarmatur i gang.

Vedr. vannlekkasjesaker:


I begynnelsen av 2022 oppstod det en vannlekkasje fra en veranda ned til leiligheten under. Skadene ble ikke dekt av forsikringen. På årsmøtet 14.06.22 ble det satt et budsjett på 300 000,- på vedlikehold bygg-posten. Den totale kostnaden for utbedringen av vannlekkasjen ble 305 000,-. I tillegg hadde vi andre løpende kostnader på denne posten (skadedyrsavtale etc.).


I slutten av mars 2023 oppstod det enda en vannlekkasje fra en annen veranda. Dette dekkes heller ikke av forsikringen. Vi har per dags dato (25.04.23) ikke en endelig oversikt over hvor stor kostnaden kommer til å bli.

Kommentar til årsregnskapet for 2022

Sameiets økonomi var ved utgangen av året etter styrets oppfatning solid og trygg. Driftsinntektene endte på 874 536,-. Driftskostnadene endte på 815 781,-. Årsresultatet for 2021 var 58 755,- som vi foreslår å beholde i sameiet og styrke egenkapitalen.

Forretningsførereren er Admento AS. Inngående faktura blir sendt til styrets leder, Andreas Holen, for godkjenning. Tomas Slotsvik har revidert årsregnskapet for 2022.

 BankID Signing
Erlend Haugsbø
2023-02-27

 BankID Signing
Andreas Holen
2023-02-27

 BankID Signing
Tomas Vestre Slotsvik
2023-02-28



Årsregnskap 2022

Sameiet Tollbugata 10

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 818 368 712

BankID Signing
Erlend Haugsbø
2023-02-27

BankID Signing
Andreas Holen
2023-02-27

BankID Signing
Tomas Vestre Slotsvik
2023-02-28

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET TOLLBUGATA 10

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Akonto felleskostnader		874 536	657 378
Sum driftsinntekter		874 536	657 378
Lønnskostnad	3	53 004	36 153
Annen driftskostnad		763 197	539 727
Sum driftskostnader	4	816 201	575 880
Driftsresultat		58 335	81 498
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		420	1 129
Resultat av finansposter		420	1 129
Resultat før skattekostnad		58 755	82 627
Resultat		58 755	82 627
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	6	58 755	82 627
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		58 755	82 627
Sum overføringer		58 755	82 627

 BankID Signing
Erlend Haugsbø
2023-02-27

 BankID Signing
Andreas Holen
2023-02-27

 BankID Signing
Tomas Vestre Slotsvik
2023-02-28

BALANSE

SAMEIET TOLLBUGATA 10

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		44 399	6 284
Andre kortsiktige fordringer		52 790	52 218
Sum fordringer	1	97 188	58 503
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	554 026	380 255
Sum omløpsmidler		651 214	438 758
Sum eiendeler		651 214	438 758

BankID Signing
Erlend Haugsbø
2023-02-27

BankID Signing
Andreas Holen
2023-02-27

BankID Signing
Tomas Vestre Slotsvik
2023-02-28

BALANSE

SAMEIET TOLLBUGATA 10

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sameiets fond		396 854	338 099
Sum opptjent egenkapital		396 854	338 099
Sum egenkapital	6	396 854	338 099
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		198 505	42 819
Skyldig offentlige avgifter		2 167	0
Annen kortsiktig gjeld	2	53 688	57 839
Sum kortsiktig gjeld		254 360	100 658
Sum gjeld		254 360	100 658
Sum egenkapital og gjeld		651 214	438 758

Ålesund,
Styret i Sameiet Tollbugata 10

Andreas Holen
styreleder

Tomas Vestre Slotsvik
styremedlem

Erlend Haugsbø
styremedlem

REGNSKAPSPRINSIPPER



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven bestemmelser og god regnskapsforetak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper, og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper, og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av felleskostnader skjer etter hvert som de påløper.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	44 399	6 284
Forskuddsbetalt kostnad (forsikring o.l.)	52 790	52 218
Sum	97 188	58 503

Note 2 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Fjernvarme 4. kvartal	51 316	45 576
Forskuddsbetalt husleie	0	10 395
Skyldig feriepenge inkl. aga	2 371	1 868
Sum annen kortsiktig gjeld	53 688	57 839

Note 3 Lønn Sameier

Lønn Sameier	2022	2021
Godtgjørelse til styret	24 000	14 000
Lønn til renholder	22 454	17 687
Arbeidsgiveravgift	6 550	4 466
Sum	53 004	36 153

Note 4 Spesifikasjon av driftskostnader etter art



	2022	2021
Forsikring bygg	70 504	66 591
Fjernvarme	130 741	141 615
Strøm	13 540	15 783
Vedlikehold bygninger	256 920	24 720
Vedlikehold/ drift heis	19 381	31 619
Regnskapshonorar	61 089	59 496
Penhold	0	119
Vaktmester	16 251	15 429
Renovasjon, vann/ avløp	117 086	98 896
Vann/avløp gebyr	45 034	41 837
Internett	31 066	38 355
Andre adm kostnader	1 023	5 062
Sum driftskostnader	762 635	539 520

	2022	2021
Lønnskostnad	53 004	36 153
Annen driftskostnad	763 197	539 727
Sum driftskostnader	816 201	575 880

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.
Innestående midler på driftskonto er på kr 554 026

Note 6 Vedlikeholdsfond

	2022	2021
Pr 01.01	338 099	255 472
Årets resultat	58 755	82 627
Pr 31.12	396 854	338 099

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601926069
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942953119 Navn ALESUND KOMMUNE Adresse Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989106430 Navn BUHOLMEN INVEST AS Bruksenhet Øvregata 1, 6004 ÅLESUND

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr 1504 Gnr 201 Bnr 714

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1504	201	714	0	1	150 / 1310	Næringseksjon	Nei	Nei
1504	201	714	0	2	71 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	3	52 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	4	150 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	5	22 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	6	69 / 1310	Næringseksjon	Nei	Nei
1504	201	714	0	7	45 / 1310	Næringseksjon	Nei	Nei
1504	201	714	0	8	55 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	9	61 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	10	64 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	11	65 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	12	53 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	13	113 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	14	100 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	15	100 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	16	140 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

MATRIKKELFØRT
07 DES 2015
ÅLESUND KOMMUNE



Doknr: 1149927 Tinglyst: 08.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1/12-15
PKA
EIT GJENPART BEKREFTES
Nei
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
1/12-15
PKA

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner Begjæring om resekksjonering
---	--

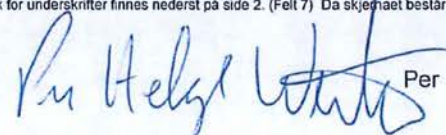
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1504	Ålesund	201	714		1 - 16

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
989 106 430	Buholmen Invest AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	150		11	B	65	B	21				31			
2	N	71	B	12	B	53	B	22				32			
3	N	52	B	13	B	113	B	23				33			
4	N	150	B	14	B	100	B	24				34			
5	N	22	B	15	B	100	B	25				35			
6	N	69		16	B	140	B	26				36			
7	N	45		17				27				37			
8	B	55	B	18				28				38			
9	B	61	B	19				29				39			
10	B	64	B	20				30				40			
SUM BRØK 739				SUM BRØK 571				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 1310				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN 1310											

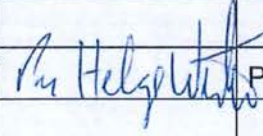
4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Seksjonering av næring og boligeiendom i henhold til tegninger. 7 Næringsseksjoner og 9 boligseksjoner.</p>

Signaturer
<p>Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.</p> <p> Per Helge Westre</p>

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

RETT GJENPART BEKREFTES
 Ålesund kommune
 Kart og oppmåling

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ^{*)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{*)}
Ålesund 2/11-15		Per Helge Westre	



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller Styret erklærer at samei møtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.
Ålesund 2/11-15		Per Helge Westre

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festerr.	Seksjonsnr.
201	714		1 - 16
i Ålesund kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
07.12.2015	Per Audun Aune	 Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef	

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samei møtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

ÅLESUND KOMMUNE
Kart og oppmålingRETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling7/12-15
PAA**Sakspapir**
Delegert sak**Gnr. 201 bnr. 714 - begjæring om seksjonering - VH kart og oppmåling jnr. 370/15 - rekvisent: Buholmen Invest AS****Dokumentinformasjon:**

Saksbehandler:	ArkivsakID:	15/8287	Avgjøres av:
Per Anders Aure	JournalID:	2015081769	
Tlf: 70 16 26 42	Arkiv:		
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 059/15	Dato: 07.12.2015
---------------------------	------------------

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av eiendommen gnr. 201 bnr. 714, denne datert 02.11.2015 og registrert mottatt 02.11.2015. Saken er gitt jnr. 370/15.

Vedtak:

I medhold av eierseksjonslovens §9 gis herved tillatelse til at eiendommen gnr. 201 bnr. 714 seksjoneres i 16 seksjoner der snr.1 – snr. 7 har bruksformål næring og snr.8 – snr. 16 har bruksformål bolig. Det er begjært tilleggsareal bygning for snr.2 – snr. 5 og snr. 8 – snr. 16. Det er ikke begjært tilleggsareal grunn for noen av seksjonene. Situasjonsplan for de enkelte etasjer viser plassering av seksjonene sin hoveddel og tilleggsareal bygning. Alt dette slik det fremgår av mottatt begjæring om seksjonering datert 02.11.2015, jfr. sak med tildelt jnr. 370/15 ved virksomhet for kart og oppmåling.

Avgrensningen for de enkelte bruksenheter og tilleggsareal bygning er klargjort gjennom situasjonskart og plantegninger som følger begjæringen om oppdeling i eierseksjoner.

Dette vedtaket er fattet ihht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Eiendommen, gnr. 201 bnr. 714, begjæres oppdelt i eierseksjoner. Eiendommen begjæres oppdelt i 16 seksjoner der snr.1 – snr. 7 har bruksformål næring og snr.8 – snr. 16 har bruksformål bolig. Det er begjært tilleggsareal bygning for snr.2 – snr. 5 og snr. 8 – snr. 16. Det er ikke begjært tilleggsareal grunn for noen av seksjonene.

Hoveddel for snr.1 – snr.3, alle med formål næring, samt tilleggsareal for bygning for snr.3, snr. 10, snr. 13, snr.14 snr.15 og snr. 16 er beliggende i 1. et.

Hoveddel for snr.4 - snr.7, alle med formål næring, samt tilleggsareal for bygning for snr.4, snr.5, snr.8, snr.9 snr.11 og snr.12 er beliggende i 2. et.

Hoveddel for snr.8 - snr.12, alle med formål bolig er beliggende i 3. et.

RETT GJENPART BEKREFTEE
Ålesund kommune

Hoveddel for snr.13 - snr.16, alle med formål bolig er beliggende i 4. et. Disse boligseksjonene går over to etasjer og har intertrapp til 5 et. Det er fellesareal i alle etasjene.

Kart og oppmåling

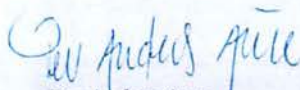
7/12-15
PAA

Til begjæringen er også vedlagt situasjonskart, egenerklæring og vedtekter. Eiendommen gnr. 201 bnr. 714 er beliggende innenfor reguleringsplan for Ålesund sentrum og er regulert til bolig/forretning/kontor. Begge panthaverne til eiendommen har gitt sitt samtykke til seksjoneringen av gnr. 201 bnr. 714.

Vurdering

Fremsatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 201 bnr. 714, datert 02.11.2015, inkl. nødvendige tegningsvedlegg og situasjonskart avklarer de enkelte bruksenheter og disse sin beliggenhet i bygningen. Dette er i samsvar med de krav eierseksjonsloven stiller for at en eiendom kan seksjoneres. Den 20.11.2015 ble det foretatt synfaring av bygget der rekviert og saksbehandler møtte. Begjæringen ble drøftet og gjennomgått på dette møtet. I matrikkelen er det registrert 5 bruksenheter bolig i 3 et. og 4 bruksenheter bolig i 4 et. Dette gir til sammen 9 bruksenheter bolig. Dette er i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

Ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlige etter tillatelse gitt til seksjonering etter lov om eierseksjonering. Tillatelse gitt til seksjonering kan ikke likestilles med midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.



Per Anders Aure
kart og oppmålingssjef

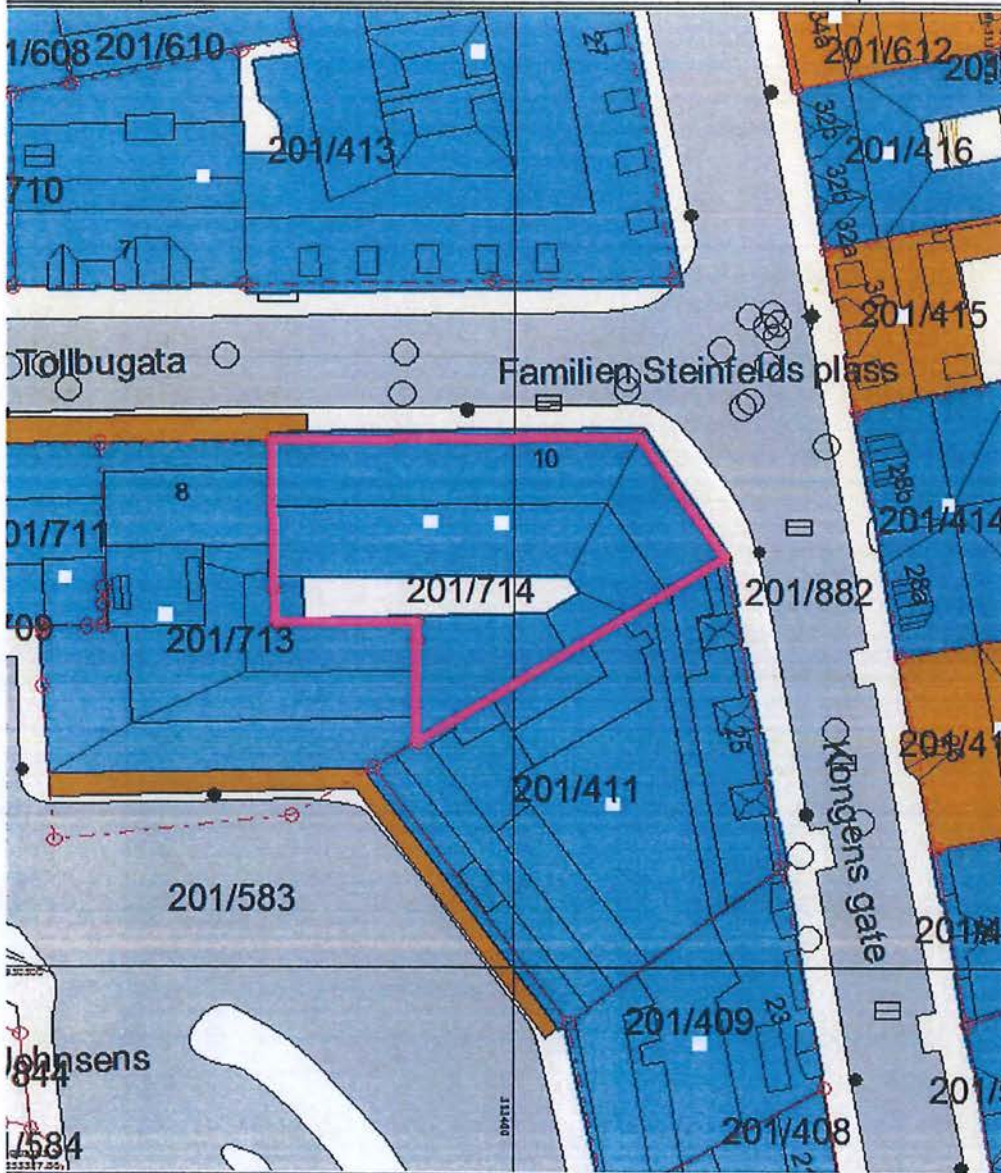


SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tollbugata 10, 6002 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:				

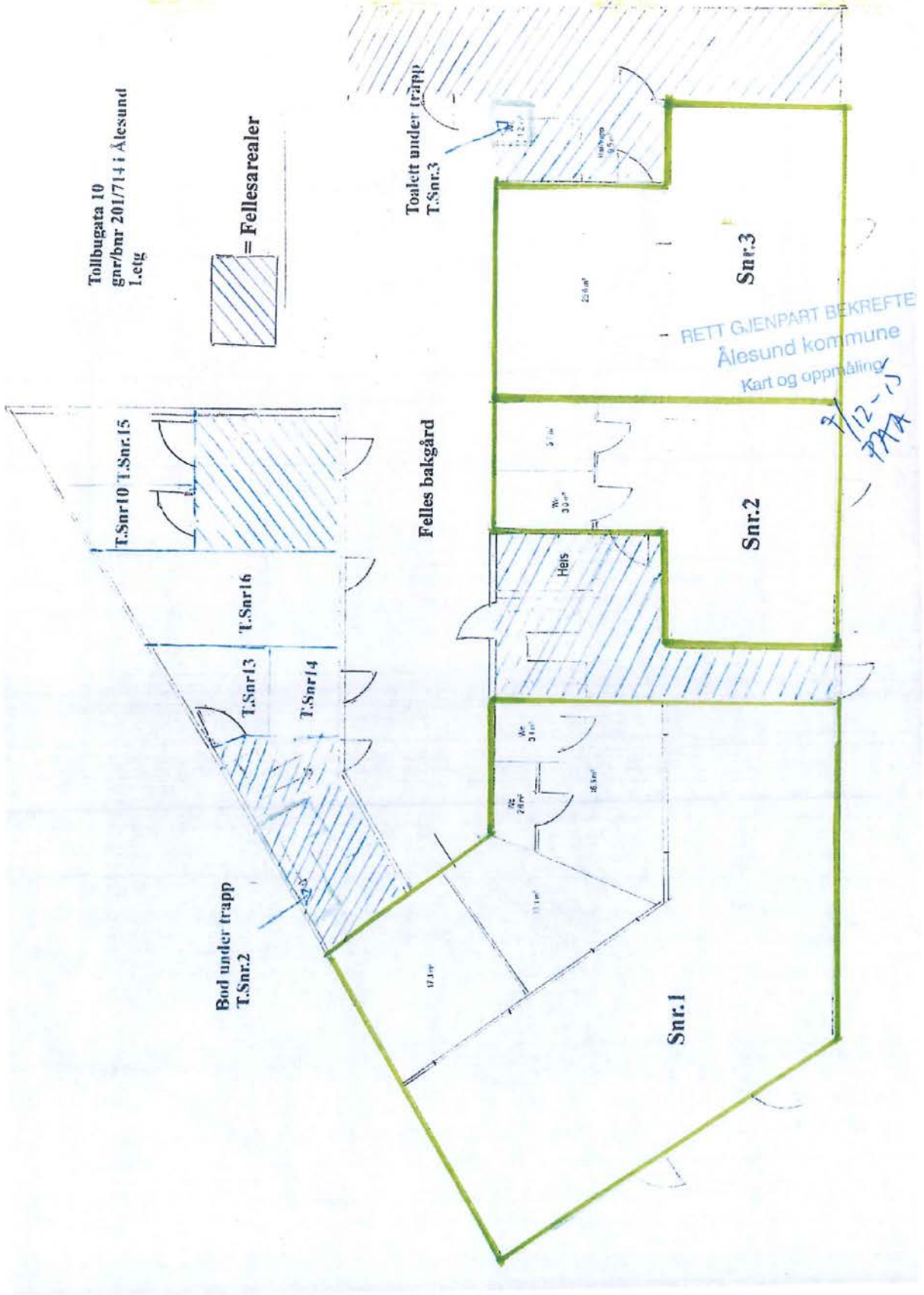


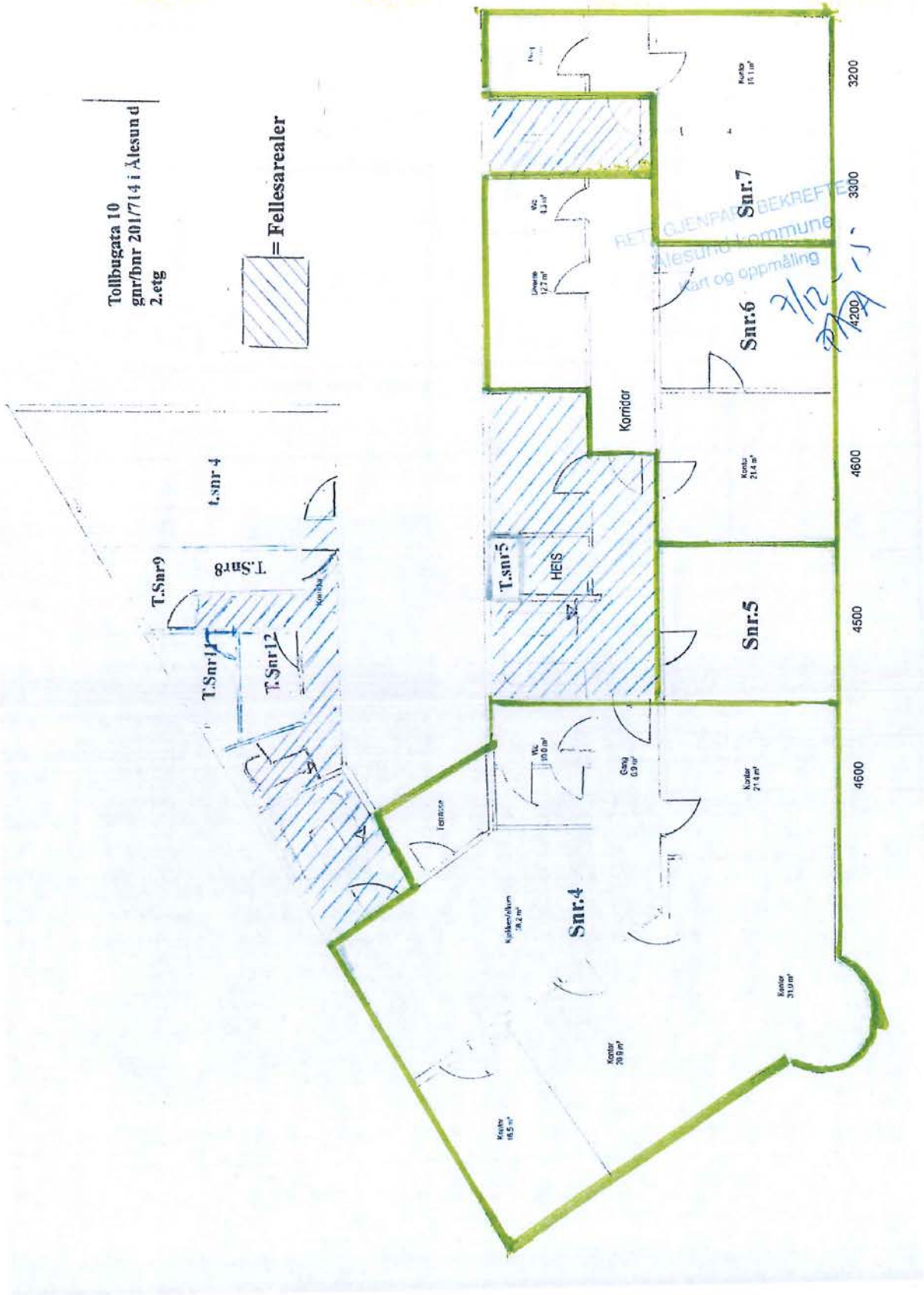
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 2/11-2015 Sign:	Målestokk 1:500
-----------------	-----------------------	-----------------



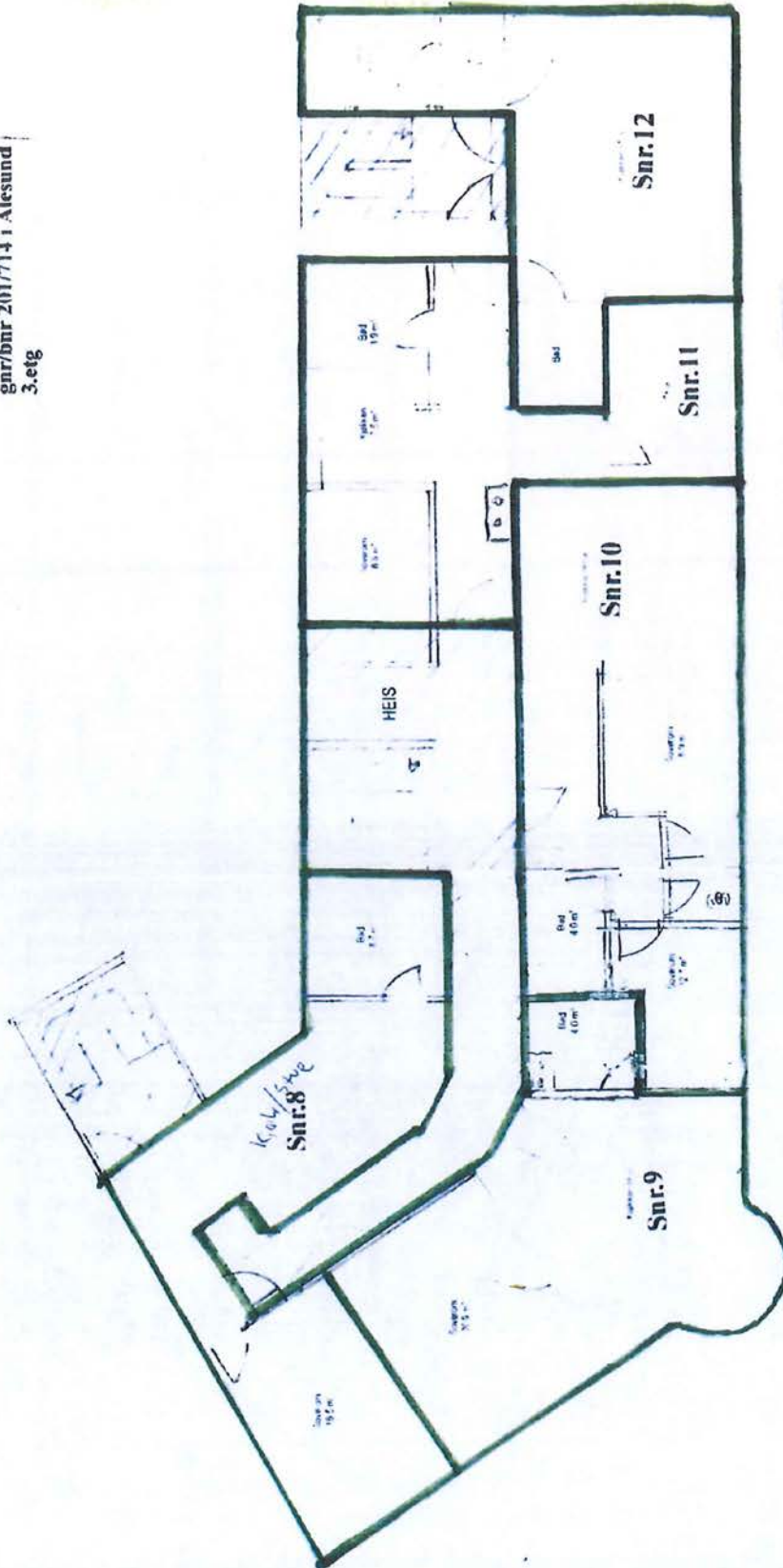
RETT GJENPART BEKREFTET
Ålesund kommune 7/12-15
Kart og oppmåling 777

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer i.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





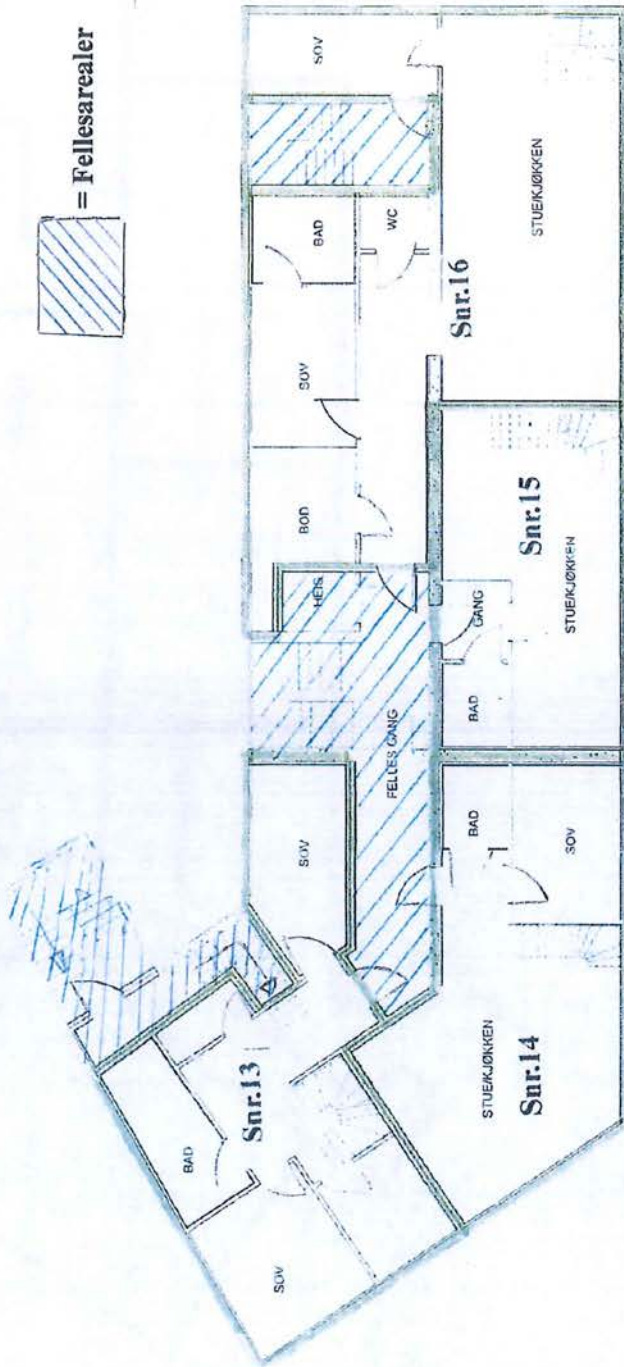
Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
3.etg



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
9/12-15
PAA

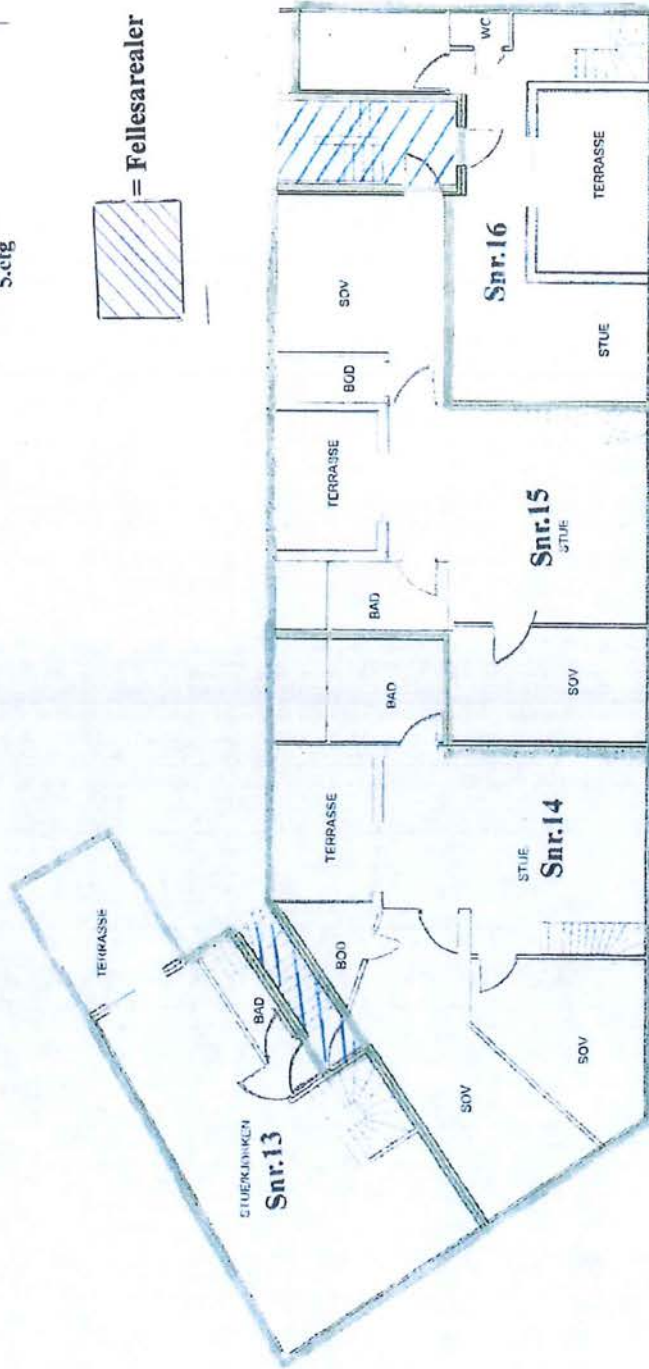
Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
4.ctg

 = Fellesarealer

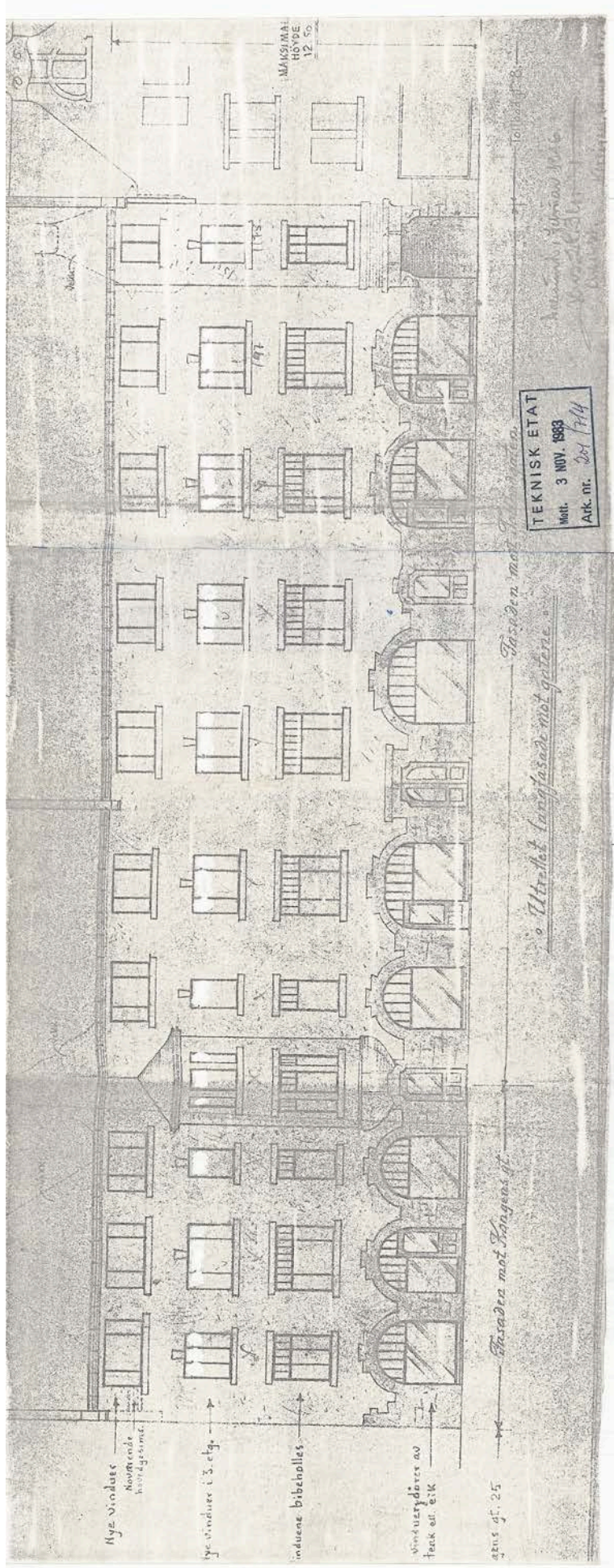


7/12-15
ATA
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
S.ctg

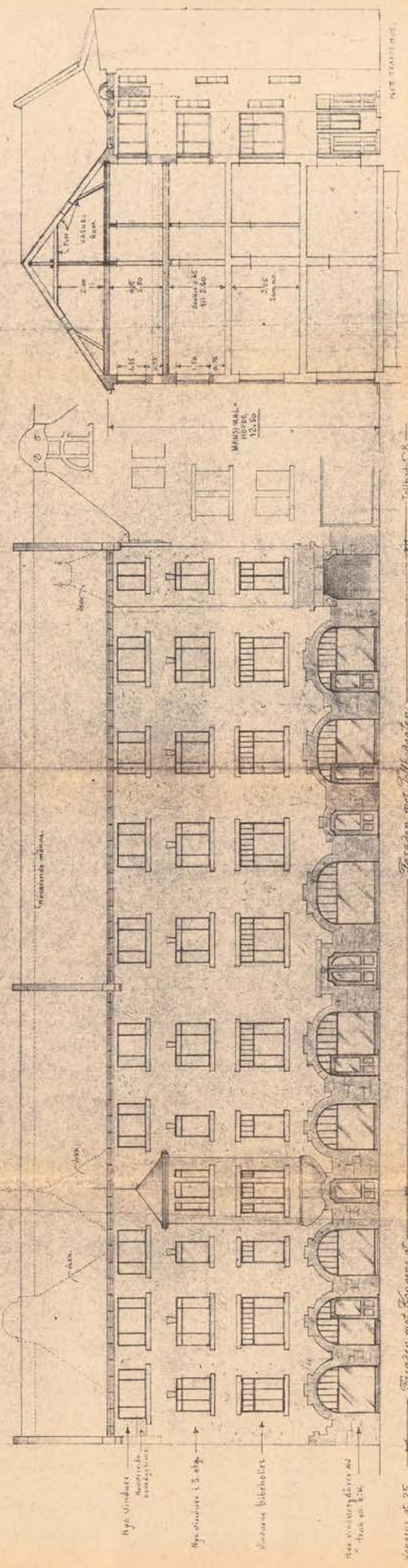


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
7/12-15
197A



Almindelig bygning
Jnr. 17
1847

For Høiands Maskinstofværing.
For andrings- og påbygningsarbejder ved Tollkædeten 10.
Udrikt gaffelside og snitt i M. 1:100.



Udrikt langfæsede mod gættene.
Fæsdene med Tollkædeten.

Fæsdene mod Kongens g.

Tollkædeten
Kædeten
1846

Udrikt E. D. af maskinstofværing.

Kædeten
1846
Kædeten
1847

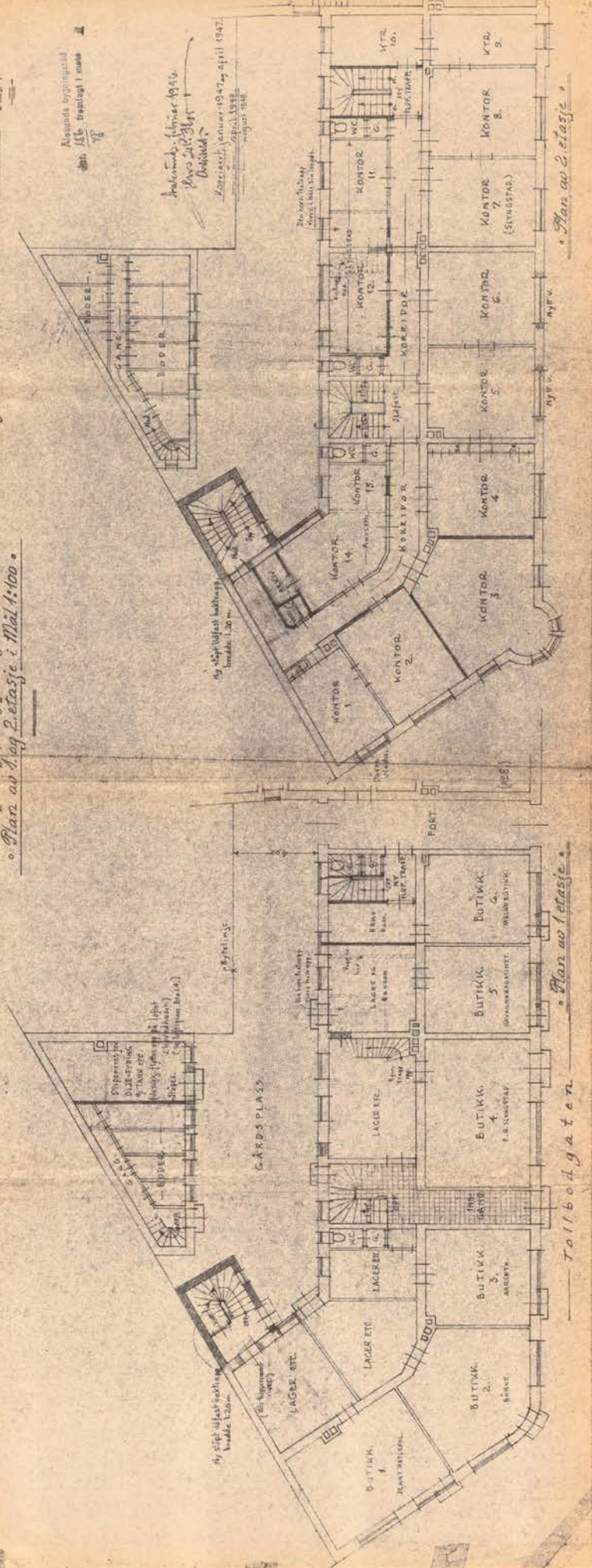
Kædeten
1847

ARKITEKT
JENS L. P. FLOR
KØBENHAVN
Bldg 1

For Nilsens Maskinfabrikering.
Forandrings- og påbygningsarbejdet ved Tollbodgaten N. Maskinstationens Hus.
Plan af 1. og 2. Etage i Mål 1:100.

Almindelig bygning
den 1/16 frempå 1 maa

Indsendt den 19. April 1947.
Korrigert den 19. April 1947.
August 1948.



Plan af 1. Etage

Tollbodgaten

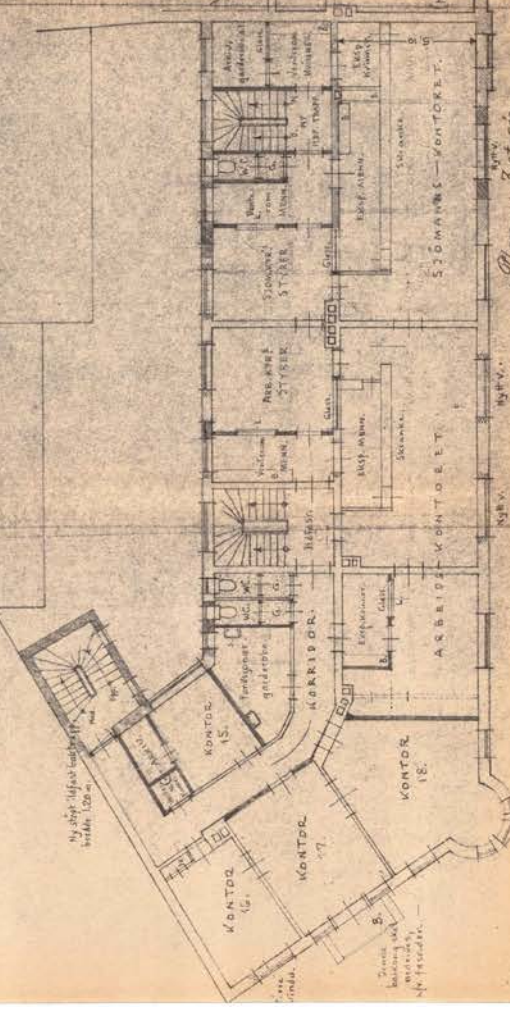
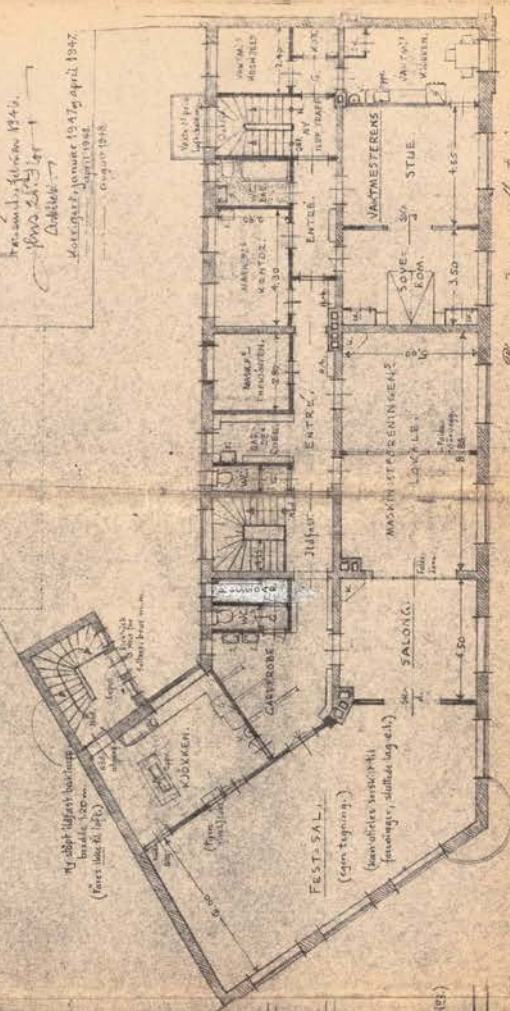
Plan af 2. Etage

ARKITEKT
JENS L. P. FLOR
ÅRHUS
Blad 2

Amundsen Sjøpælsstrøk
d. 15. februar 1947

Prosjekt for den nye bygningen
Konceptet, januar 1947
April 1947
August 1948

For Halsøens Maskinfabriksbygning.
Forandrings- og påbygningsarbejder ved Tollbodgøtten 10.
Plan av 3. og ny etasje i mål 1:100.



Plan av den nye etasje

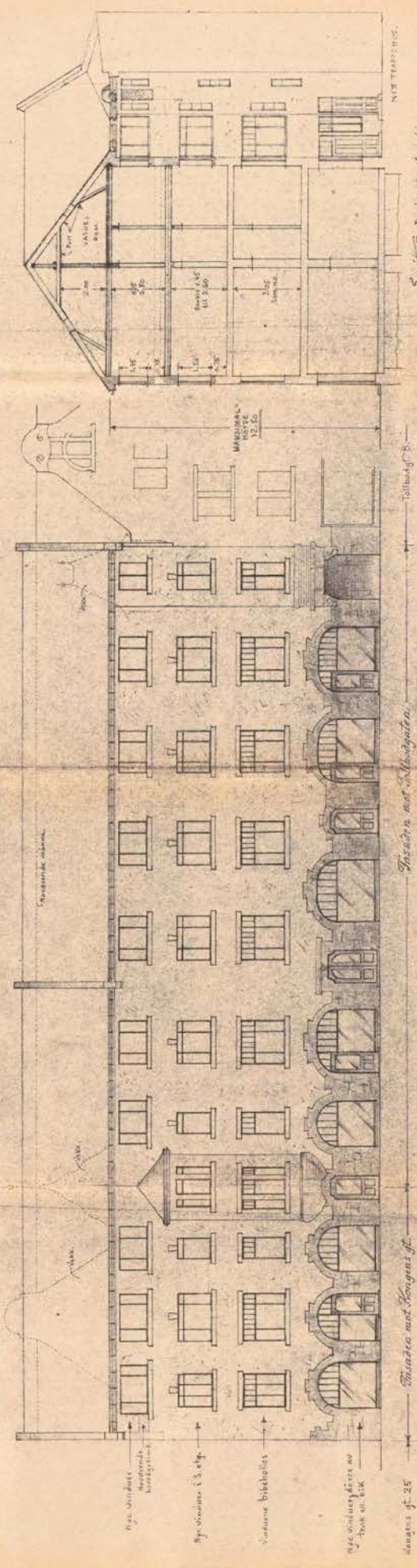
Plan av 3. etasje

Plan av 1. etasje

ARHITEKT
 JENS L. P. FLOR
 Adresse
 51, 53, 55

Auslands bygningstid
 den. 1917, fremlagt i nr. 44

For Fællesens Maskinstofning.
 Forandrings- og påbygningsarbejder ved Voldbodgaten 10.
 Udtøret gæsteværelse og snitt i M. 1:100.



Snit C-D af vestvendte halvbygning.

Konkret bygget 1916.
 L. P. Flor
 Oktober.

Fasaden med Voldbodgaten.
 Udtøret langfasade med gæsteværelse.

Fasaden med Kongens gt.

10. Voldbodgaten.
 10. Kongens gt.

Konkret 1916.
 L. P. Flor
 Oktober.

1917, april 1918, August 1918.

Blancas Hippokrat
Aire 76
47

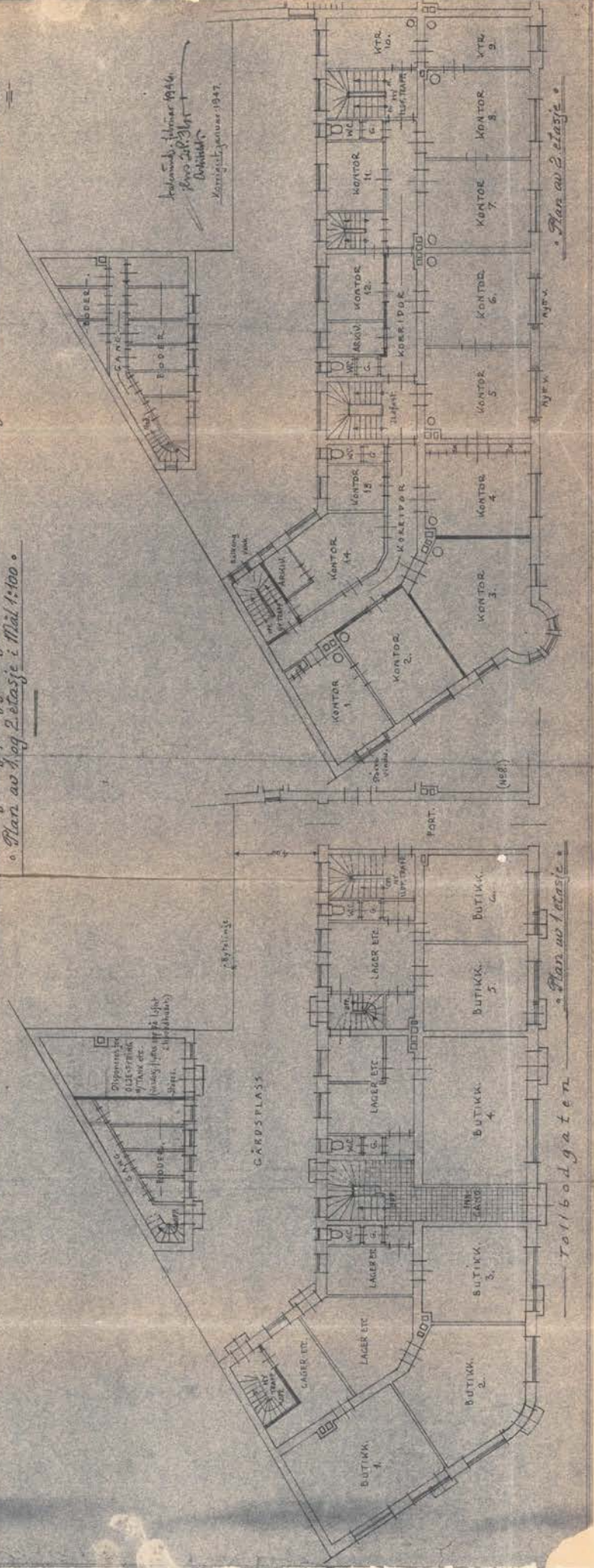
5

3.7 Koberge

ARHITEKT
 JENS L. P. FLOR
 6421

For Falewards Maskinfremning.
 Forandrings- og påbygningsarbejdet ved Tøllbodgaten 10. Maskinistenens Hus.
 Plan av 1. og 2. etasje i Mål 1:100.

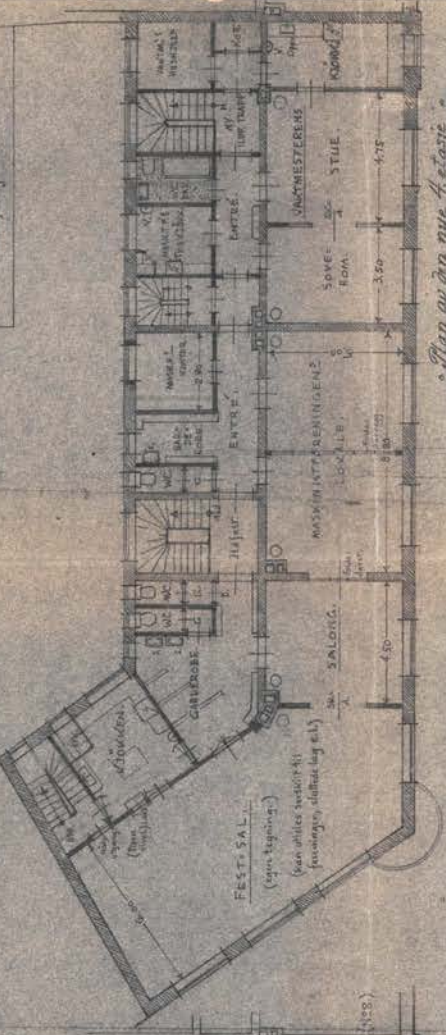
Indkomne, januar 1946.
 10. januar 1947.



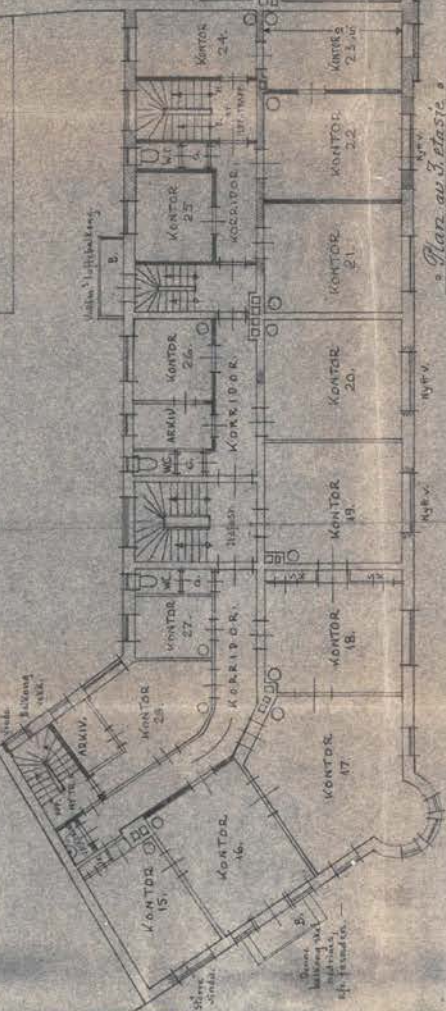
7
 ARKITEKT
 JENS L.P. FLOR
 8122

• For Falsens Maskinförning.
 • Förändring af påbyggnadsarbetet vid Tollbogaten 10.
 • Plan av 2. og ny 4. etasje i Mål 1:100.

Præsident, Falsens 1946.
 J.P. Flor 24. 1947.
 Dakt. 1947.
 Mønstret, januar 1947.



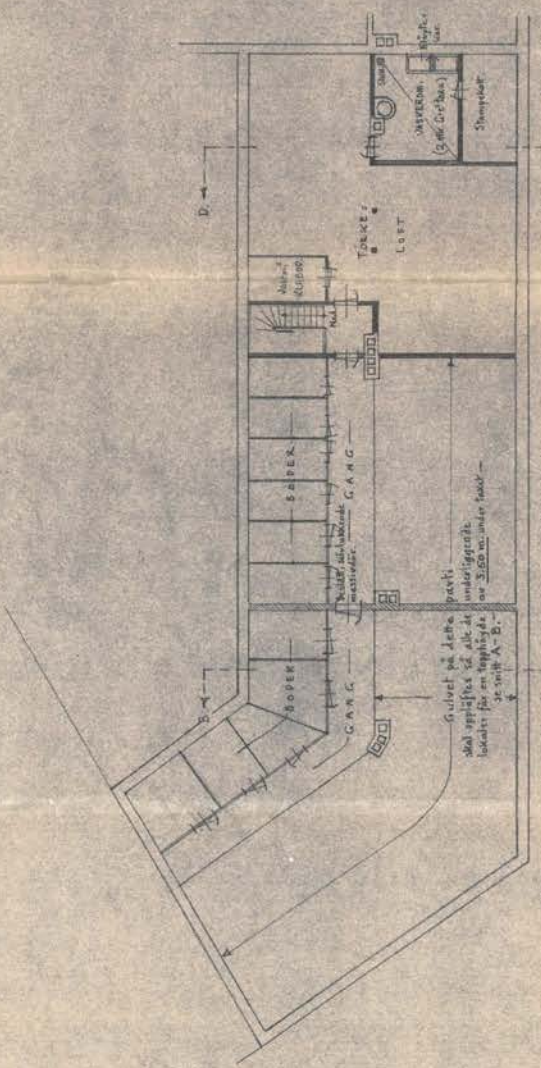
• Plan av 2. og nye 4. etasje.



• Plan av 2. etasje.

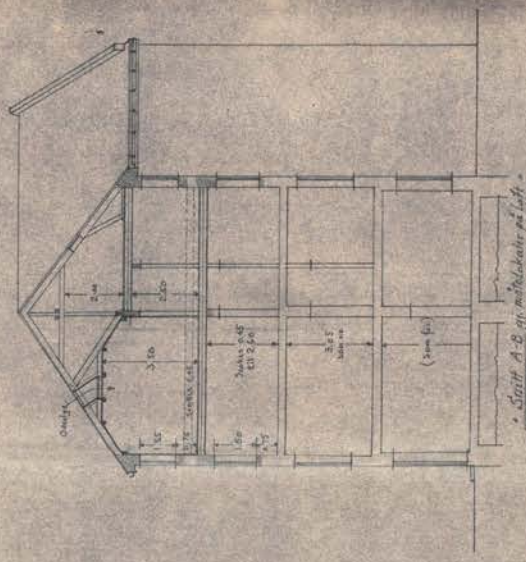
Alvansunds Byggeselskab
København (1. marts 1917)

• For Halsnæs Maskinfabriering.
• Forandrings- og påbygningsarbejder ved Tollbodgater 10.
• Loftplan og et snit i M. 1:100.



• Loftplan.

Alvansunds Byggeselskab
København
Kontoret, Havnstræde 10, 46.

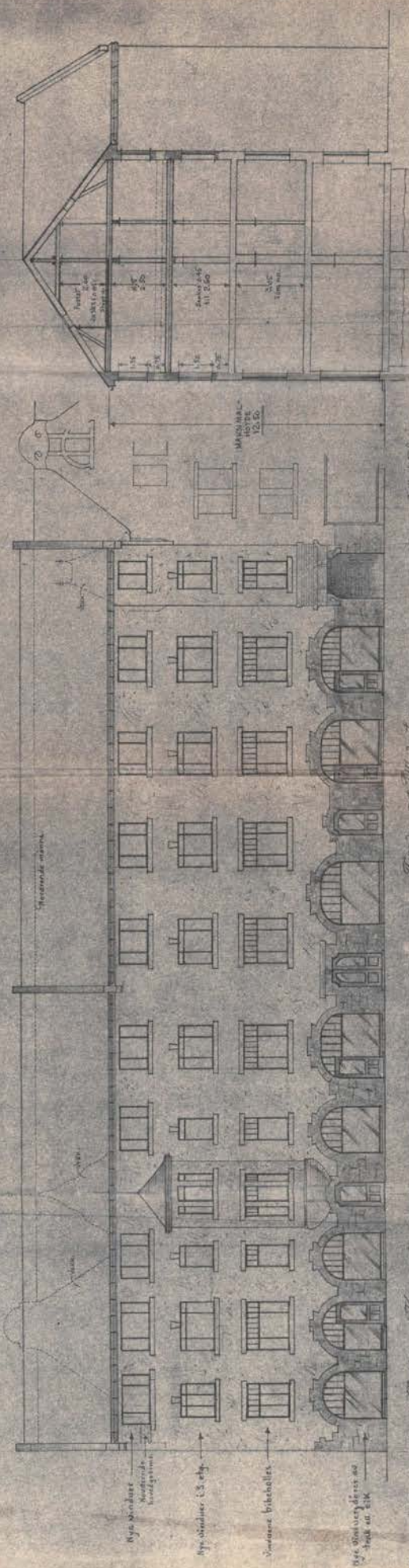


• Snit A-B til nedskæbnen på loft.

ARKITEKT
JENS L. P. FLOP
Albionvej
Blaab. 5.

Almindelig bygning
for 120 værelser i m. 1877.

For Halsens Maskinfabrikering.
Forandrings- og påbygningsarbejde ved Tollbogaten 10.
Udtekt gaffasade og snitt i M. 1:100.



Snitt E-D af maskinfabrikering.

København, Jernvej 1246.
KOPPEL
Dansk

Skrevet, januar 1877, og 1877, 1897.

Facaden mod Tollbogaten.

Udtekt længselsvis mod gaterne.

Facaden mod Kongens G.

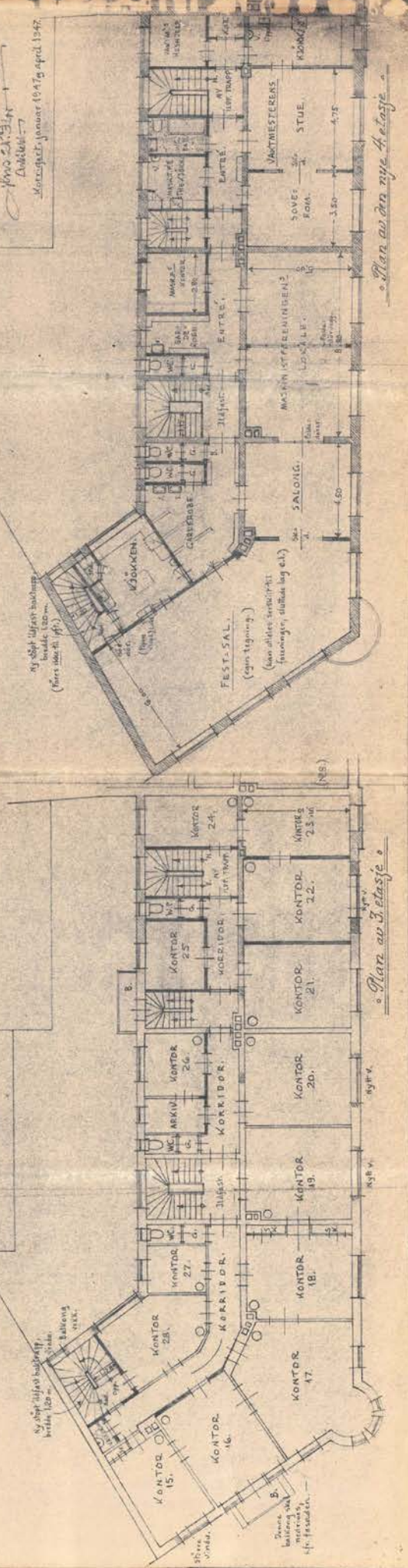
Stangs 45. 25.

ARKITEKT
 JENS L. P. FLOR
 Altonsgade
 Slagelse

Risningsbygningset
 Nr. 20
 fremlagt i marts 1947

Indsendt af
 H. S. Sørensen
 1946
 21. 3. 47
 D. 11. 1. 47
 Modtaget januar 1947 og april 1947

For Tausunds Maskinfabrikation.
 Forandrings- og påbygningsarbejder ved Tollbodgaten 10.
 Plan av 3. og ny ketsje i Mål 1:100.



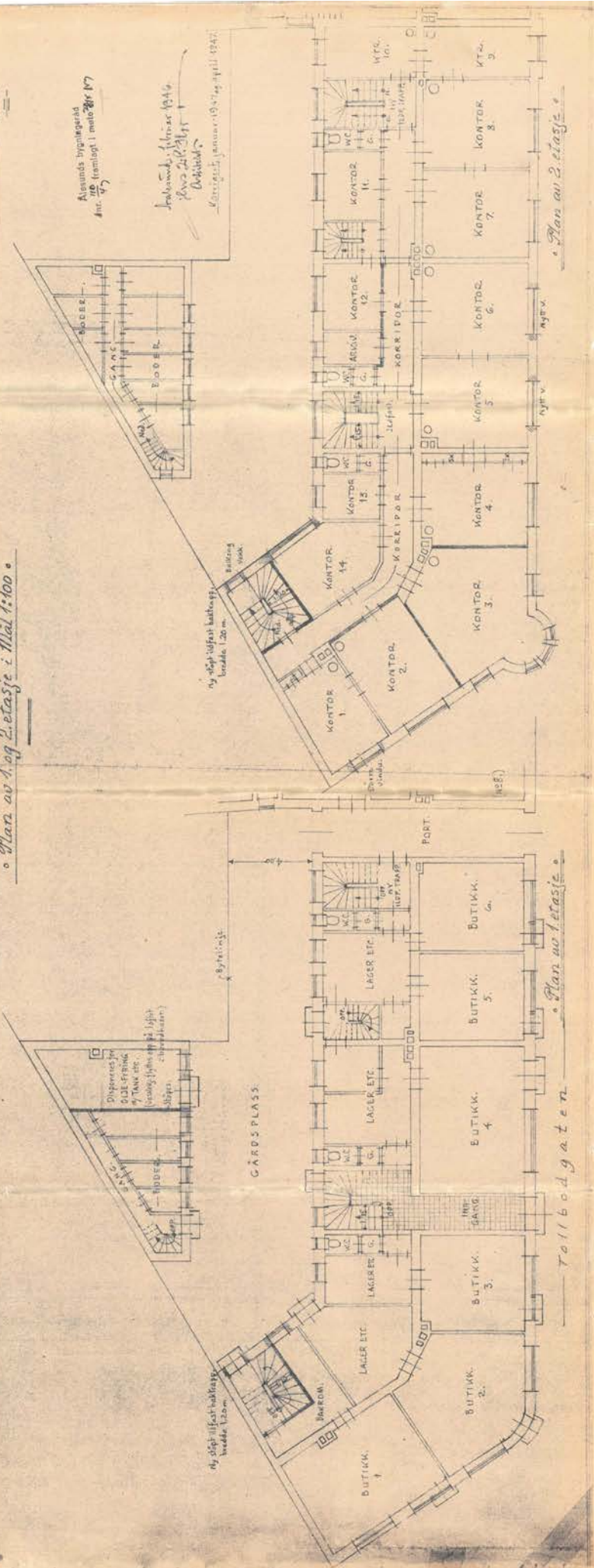
Plan av den nye ketsje

Plan av 2. etasje

• For Falstervads Maskinfabriering •
• Forandrings- og påbygningsarbeidet ved Tøllbodgaten 10 •
• Plan av 1. og 2. etasje i Mål 1:100 •

Kjønnets bygning
100 (mest i mål 1:100)

Behovet for linser (1946)
Kjønnets bygning
100 (mest i mål 1:100)



• Plan av 1. etasje •

• Plan av 2. etasje •



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Tollbugata 10 Eiendom A/S
Tollbugata 10

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Jan Hansen
Tlf. 70112352

Deres ref:
P.S.

Vår ref:
JH/97/13672/200/714

Dato:
07.08.97

F E R D I G A T T E S T
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1


GNR. 201 BNR.714 - ADRESSE: TOLLBUGATA 10
EIER: TOLLBUGATA 10 EIENDOM A/S
SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL HYBLER

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.0301
Søknad av:	24.01.97 (01.10.96)
Arbeidets/byggets art:	Bruksendring/kontor og forretningsbygg
Byggherre:	Det Norske Maskinistforbund
Anmelder:	Megahus A/S
Byggetillatelse:	24.04.97 (Del.sak nr. 240/97)
Ansvarshavende:	Per Skarseth
Igangsettingstillatelse:	30.05.97

Vi har besikttet 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



Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 12 19 19
N-6025 Ålesund Faks 70 12 19 17

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.
Rådhuset Tlf. 70 11 23 30
Keiser Wilhelmsgt 11 Faks 70 11 23 60



ÅLESUND KOMMUNE

Buholmen Invest AS
Kongens gate 17

6002 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Sofie Molnes Søvik
Tlf. 70 16 26 25

Deres referanse:

Vår referanse:
20/21757-8 21/8677

Arkivkode:
L42 201/714

Dato:
27.01.2021

Gbnr. 201/714 - Ferdigattest - Tollbugata 10B - Bruksendring

Tiltak:	Bruksendring
Byggested:	Gbnr. 201 / 714 Tollbugata 10B
Tiltakshaver:	Buholmen Invest AS
Ansvarlig søker:	Artikon AS
Søknad komplett:	06.01.2021
Byggetillatelse:	1331/20, datert 24.11.2020
Bygningsnummer:	178918427-3

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
Sofie Molnes Søvik
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND
KOMMUNE.**

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

- § 1 Generelt
- § 2 Fellesbestemmelser
- § 3 Parkering, avkjørsler mv.
- § 4 Kwartalsbebyggelse boliger, område B
- § 5 Kwartalsbebyggelse boliger lav, område BL
- § 6 Byvilla, område BV
- § 7 Blokkbebyggelse, område BB
- § 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
- § 9 Forretning/kontor F/K
- § 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
- § 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
- § 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
- § 13 Offentlige bygninger
- § 14 Hotell og bevertningssteder
- § 15 Særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
- § 16 Trafikkområder
- § 17 Parkering
- § 18 Havn
- § 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

- § 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
- § 21 Trehus fra før bybrannen
- § 22 Nyere bygninger, vern
- § 23 Bevaring av anlegg, vern
- § 24 Fredede bygninger
- § 25 Skiltbestemmelser
- § 26 Gravlund
- § 27 Transformatoriosk, radiolinjeterminal
- § 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
- § 29 Regulert sjøområde
- § 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.
2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på ungdombyens premisser og endringene skal avspeile ungdomstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "ungdombyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.
3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.
4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

- A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.
- B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

- | | | |
|-------------------|---|--------|
| 1. Bygeområder | - Boliger, områder for boligkvartaler | B |
| | - Boliger, områder for boligkvartaler lav | BL |
| | - Boliger, byvilla | BV |
| | - Boliger, blokkbebyggelse | BB |
| | - Bolig/forretning | B/F |
| | - Bolig/forretning/kontor | B/F/K |
| | - Bolig/kontor | B/K |
| | - Forretning/kontor | F/K |
| | - Forretning/kontor/industri | F/K/I |
| | - Forretning/kontor/offentlige formål | F/K/O |
| | - Kontor/industri | K/I |
| | - Forretning/kontor/bensinstasjon | K/K/ST |
| | - Andre blandede formål | |
| | - Offentlig formål (spesifisert) | O |
| | - Allmennyttige formål | A |
| | - Hotell og bevertningssteder | H |
| | - Bevertningssteder | |
| 2. Trafikkområder | - Hovedgate med avkjørsler | |
| | - Gate med fortau | |
| | - Annen veggrunn | |
| | - Gangveg | |
| | - Gågate | |
| | - Torg | |
| | - Parkeringsplass | |
| | - Kollektivanlegg | |
| | - Bussterminal | |
| | - Bussholdeplass | |
| | - Havneområde | |
| | - Trafikkområde i sjø | |
| | - Havneområde i sjø | |
| 3. Friområder | - Offentlig friområde (spesifisert) | |
| | - Park | |
| | - Lekeplass | |
| 4. Fareområde | - Bygeområde for transformatorstasjon | |

- 5. Spesialområder
 - Gravplass
 - VA-anlegg
 - Anlegg for radionavigasjon
 - Andre anlegg i sjø (gjestehavn)
- 6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
 - Gjenreisningshus
 - Trehus før bybrannen
 - Nyere bygninger
 - Fredede bygninger
 - Bevaring av anlegg (spesifisert)
- 7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
 - Felles avkjørsel
 - Felles lekeareal
 - Felles gårds plass

- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.
- E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.
- F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensning linje.

§ 2 Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formåls grense mot gate som byggelinje.
 - B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
 - C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til
-

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.

Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.

I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

- D.** Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårds plass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggende kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.
- E.** I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.
- F.** Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.
- G.** For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.
- H.** Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.
- I.** Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.
-

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

- J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.
- K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.
- L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformator kiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.
- M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.
- N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.
- O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.
- P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.
- Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.
- R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

- A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

- A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:
- B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.
- C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.
- D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og byggehøyder.
- E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.
- F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

- A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:
- BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.
- C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.
- D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

- C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

- A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.
- B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.
- C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

- A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.
- B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.
- C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

- A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

- A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.
- B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

- C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

- A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.
- B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

- A. I området tillates oppført bygg for særskilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

- A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.
 - B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.
 - C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformator kiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.
 - D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.
 - E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.
-

§ 17. Område for parkering

- A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.
- B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.
- C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

- A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling
- B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

- A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).
- B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.
- C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til området bruk som friområde og ikke er til hinder for området rette funksjon, kan tillates oppført.
- D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.
- E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjenning.
- F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

- A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden. Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene. Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.
- B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og byformingsplanens detaljerte retningslinjer.
- C. Ved eventuell brann eller andre større bygningskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.
- D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.
- E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.
- F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.
- G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

- H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.
- I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.
- J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

- A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.
- B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.
- C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekreftet i pkt. B.
- D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.
- E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.
- F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.
- G. Ved brann eller andre større bygningskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.
- H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

- A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.
- B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..
- C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

- A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

- A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.
- B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.
- C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

- E.** Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m².
- F.** Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.
- G.** Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I.** Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
 - Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
 - Plakatreklame på bygninger og innhegning.
- J.** Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.
- K.** Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.
- L.** Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.
- M.** Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.
- N.** For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.
- O.** Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.
- P.** Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

- A.** Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.

- A.** I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.
- B.** Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

- A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

- A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.
- B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
 - Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.
- C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter
- D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.
- E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3. Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnelen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

- A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.
- B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstilling av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.



Stadfestet den 17 mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsath

Tegnforklaring

<p>Europavegboks</p> <p>Fylkesveg gatenavn..</p> <p> Sti</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Byggetiltak Stikningsberegnet</p> <p> Forsenkningskurve Ålesund</p> <p> Kystkontur</p> <p> Byggetiltak Stikningsberegnet</p> <p> KpBestemmelseGrense</p> <p> Hovedveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Atkomstveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Gangveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Farled - Nåværende</p> <p> Grense for båndleggingsoner</p> <p> Båndlegging etter lov om kulturminner</p> <p> Sentrumsformål</p> <p> Fritids- og turistformål</p> <p> Uteoppholdsareal</p> <p> Offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p> Havn</p> <p> Trase for teknisk infrastruktur</p> <p> Friområde</p>	<p>Fylkesvegboks</p> <p>Kommunalveg gatenavn..</p> <p> Vegbom</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh>15</p> <p> Idrettsanlegg</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Høydekurve 5m Ålesund</p> <p> Innsjøkant</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Fjernveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Hovedveg - Tunnel - Fremtidig</p> <p> Atkomstveg - Tunnel - Nåværende</p> <p> Gangveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Grense for arealformål</p> <p> Grense for infrastruktursoner</p> <p> Krav vedrørende infrastruktur</p> <p> Forretninger</p> <p> Næringsvirksomhet</p> <p> Kombinert bebyggelse og anleggsformål</p> <p> Kombinert bebyggelse og anlegg</p> <p> Kollektivknutepunkt</p> <p> Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur</p> <p> Friluftsområde</p>	<p>Europaveg gatenavn..</p> <p>Privatveg gatenavn..</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh<15</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> Kai- og bryggekant</p> <p> Slipp</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> Takkant</p> <p> KpOmråde kommunedelplan gjeldende</p> <p> Fjernveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Samleveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Sykkelveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for angitt hensynsoner</p> <p> Bevaring kulturmiljø</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p> Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</p> <p> Sentrumsformål</p> <p> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)</p> <p> Parkering</p> <p> Kollektivknutepunkt</p> <p> Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur</p>
--	--	--

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	



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028

ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø
 H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingssoner

Nåværende Framtidig

H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
 H720 Båndlegging etter lov om naturvern
 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende		
	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
	LNF	
	LNF for spredt boligbebyggelse	

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingssoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringssoner

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Drikkevann
		Småbåthavn
		Badeplass
		Område for natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv
		Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, og akvakulturområde
		Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Faresoner

	H310	Ras- og skredfare
	H320	Flomfare
	H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
	H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
	H390	Annen fare

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak

Revisjon	DATO	SIGN.
Revisjon A	25.02.2016	
Revisjon B	12.09.2016	
Revisjon C	12.12.2016	
Revisjon D	16.02.2017	
Revisjon E	30.08.2021	
Revisjon F	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsettelse av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16 - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egenopklærning	Bystyret	019/17	09.03.2017	

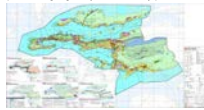
UTARBEIDET AV:



Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	MONSTRERT/DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
Målestokk: M=1:20 000		Revisjon: F
UTM sone 32 / Eurof69		Papirkvalitet: Jet Set JS02490 g m2

KOMMUNELPLAN FOR ÅLESUND



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplanen 2016-2023
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart-samlet



Ålesund kommune

Reguleringsplan

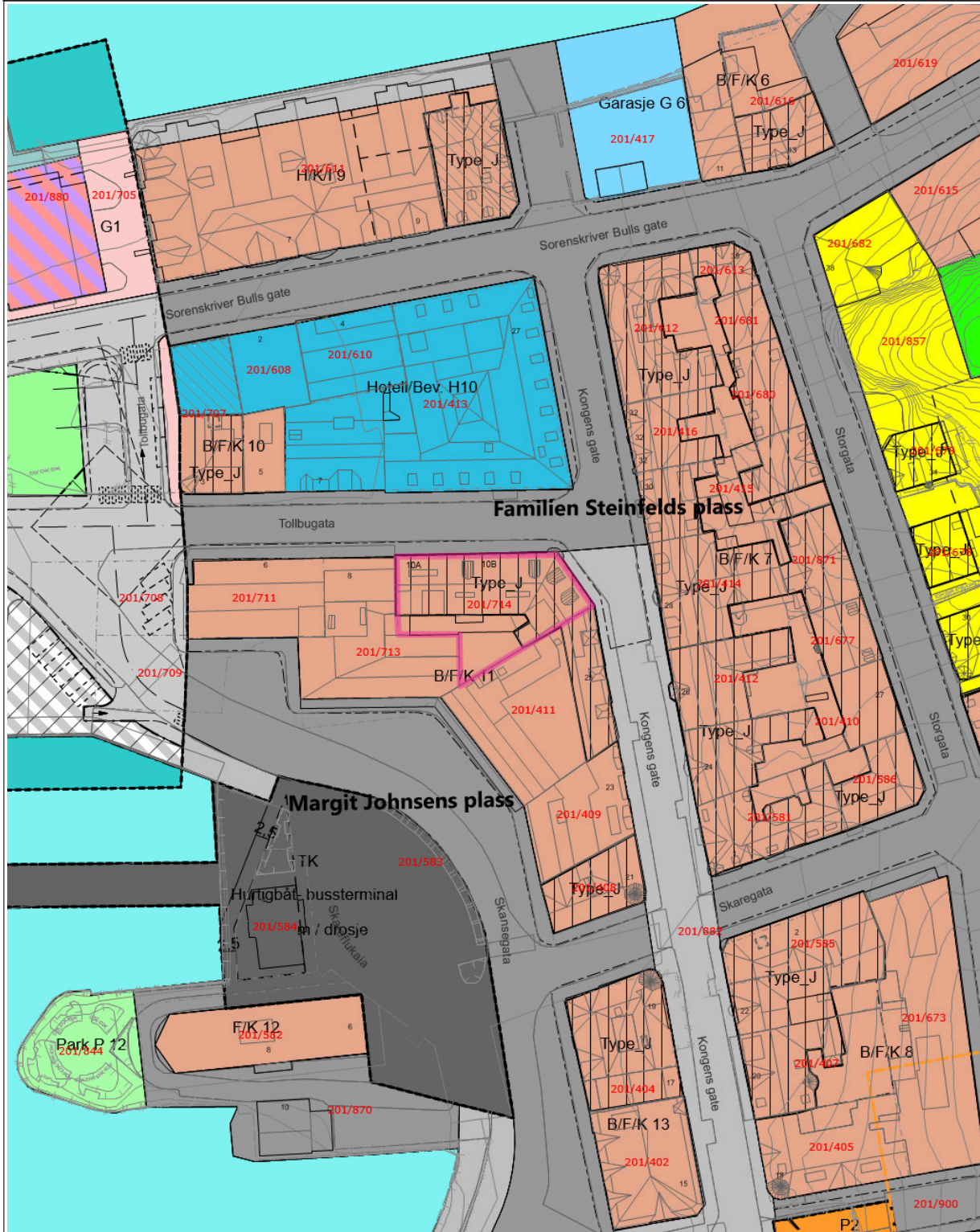
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 714 Fnr: 0 Snr: 9

Adresse: Tollbugata 10B
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 FundamentKant
 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Kai- og bryggekant
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - under grunnen	 RpAngittHensynGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - kun utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Bevaring av bygninger og anlegg	 Bevaring av bygninger	 Boligområde
 Hotell	 Garasjeanlegg	 Annet byggeområde
 Kjøreveg	 Gate m/fortau	 Gangveg
 Gatetun	 Kollektivanlegg	 Trafikkområde i sjø og vassdrag
 Park	 Anlegg for lek	 Bevaring kulturmiljø
 Frisikt	 Øvrige kommunaltekniske anlegg	 Kontor/tjenesteyting
 Veg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Havn
 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	 Friområde	 Havneområde i sjø
 RpFormålgrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Byggegrense	 Andre sikringssoner	 Parkering

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

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 714 Fnr: 0 Snr: 9

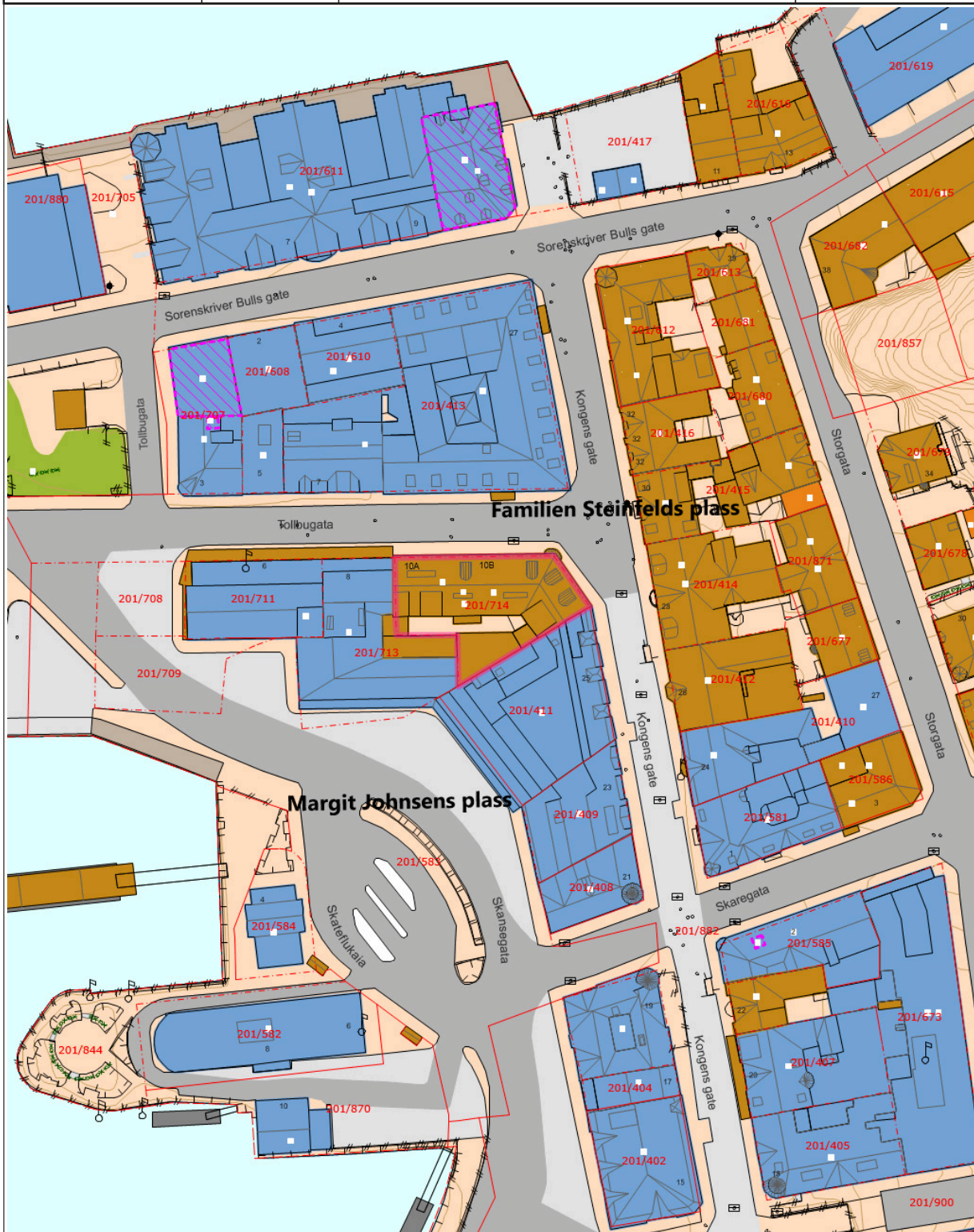
Adresse: Tollbugata 10B
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Parkdetalj
 Flytebrygge	 Fundament	 Kai og brygge
 Trapp	 Høydekurve 1 m Ålesund	 Eiendomsteig
 Kystkontur tekniske anlegg	 Lekeplass	 Bebygd område
 Havflate	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

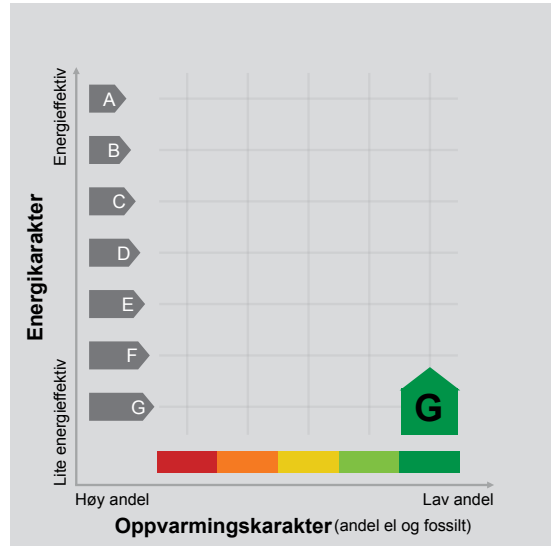
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tollbugata 10B
Postnummer	6002
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	714
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178918427
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	bf510b82-63a1-4551-a9ef-4395dc6a6ae9
Dato	04.03.2024



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 innnetemperaturen

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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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	1907
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordningen. 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: Tollbugata 10B
Postnummer: 6002
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0303
Dato: 04.03.2024 10:14:26
Energimerkenummer: bf510b82-63a1-4551-a9ef-4395dc6a6ae9

Kommunennummer: 1508
Gårdsnummer: 201
Bruksnummer: 714
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 178918427

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Legal Egedomsmeikling AS
Eiendomsmeikler/Advokat Cecilie Langva
Postboks 84, 6151 Ørsta
Telefon: 41916720
Telefaks:

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Tollbugata 10B		6002	Ålesund
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
201	714	9	Ålesund

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra meikler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper meikler/advokat Cecilie Langva til å bejære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

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

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

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

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

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

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

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

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

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

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

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

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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

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

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

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | cecilie@legaleigedom.no