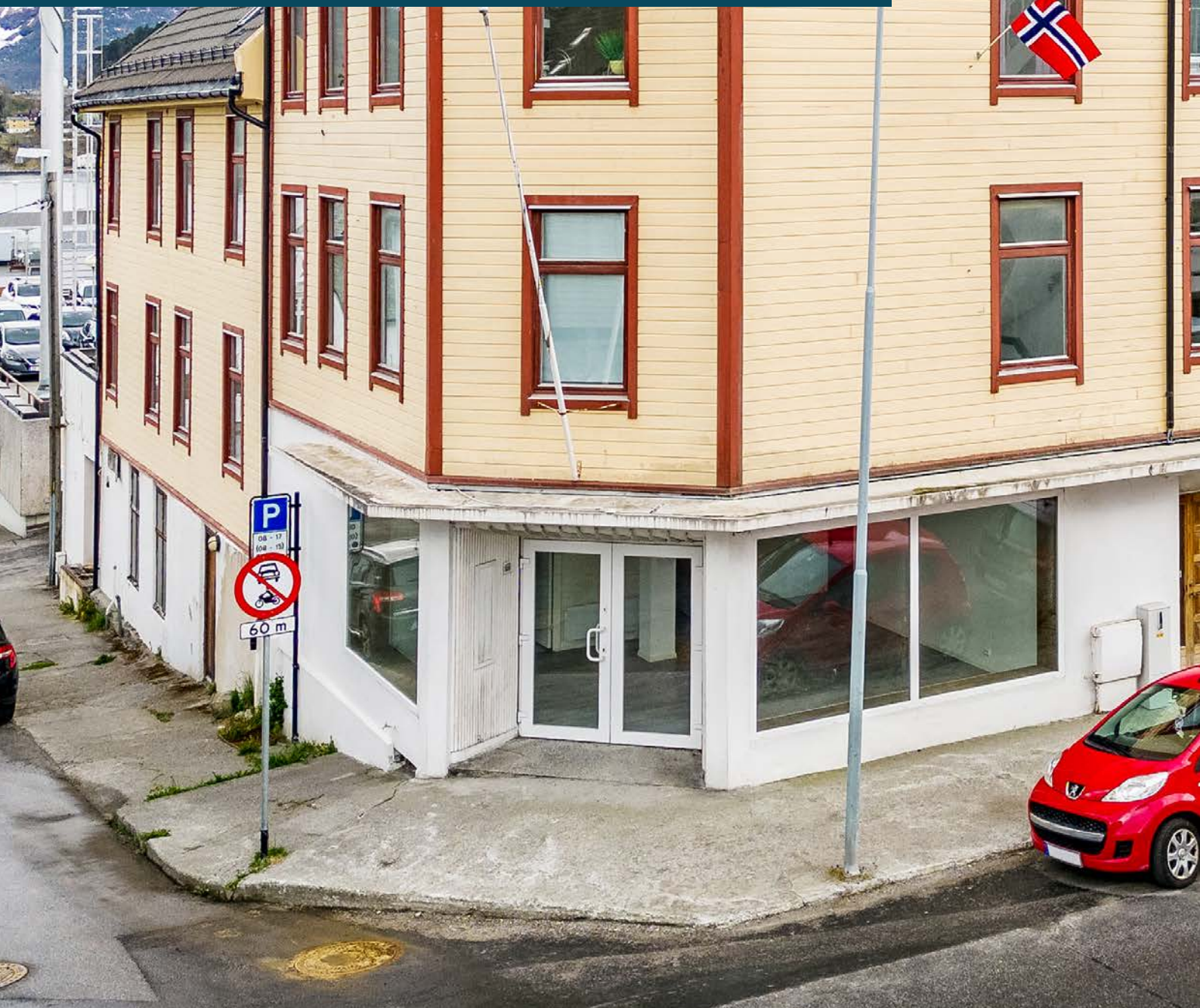


KIRKEGATA 51



Legal
EgedomsmeKling



VELKOMMEN TIL KIRKEGATA 51

Eiendommen er en næringsseksjon beliggende i byggets 1. etg. og er hjørnebygget Kirkegata/Gange Rolvsgt - et sameie med 11 seksjoner derav 3 næringsseksjoner på Aspøya rett vest for Ålesund Sentrum.



FAKTA

Adresse	Kirkegata 51, 6005 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 300 000,-
Omkostninger	Kr 10 870,-
Fellesutgifter	kr 4 367,-/mnd
Fellesgjeld	kr 2 750 000,-
Totalpris	kr 3 060 870,-

BRA61Eierform	Eierseksjon
Eiendomstype	Leilighet
Byggeår	1905
Tomt	580 kvm festet
Parkering	Soneparkering.



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Oppdrag

01008922

Eiendom

Kirkegata 51, 6005 ÅLESUND

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 270, seksjonsnummer 1 i Ålesund kommune. Sameiebrøk.

Eier

Cristina-Larisa Martin
Marius Alexandru Martin

Prisantydning

Kr 300 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 10 870,-
Prisantydning kr. 300 000,-
I tillegg kommer følgende gebyrer:
1) 2,5% dokumentavgift av prisantydning kr 7 500,-
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-
3) Tinglysingsgebyr pant kr. 585,-
4) Arbeid med tinglysing kr. 2 200,-
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 310 870,-

Andel fellesgjeld

Kr 2 750 000,-

pr. 2023-10-01T22:00:00Z

Total kjøpesum

Prisantydning 300 000,-
+ Fellesgjeld kr. 2 750 000,-
+ Totale omkostn. kr. 10 870,-
= sum kr. kr 3 060 870,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 300 000,-

Felleskostnader

Kr 4 367,- pr. mnd. Vann og avgifter, felles strøm, kontorrekvisita, renhold, regnskap og administrasjon, skadedyrkontroll, forsikring, festeavgift, vedlikehold, lån og bankgebyr.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

1.etg.:
Kontorområde.

Arealer

BRA 61kvm

Bruksareal

1. etasje: 61 kvm Kontor - se verditakst.

Sekundærrrom

1. etasje: 61 kvm Kontor - se verditakst.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten 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 boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrrom (P-ROM) eller sekundærrrom (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.

Byggeår

Byggeår: 1905 ifølge Ålesund kommune.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Bygning generelt:

En bygård i murkonstruksjon - bestående av 11 seksjoner derav 3 næringsseksjoner og 8 boligseksjoner med registrert byggeår 1916. Det vises til tilstandsrapport. Natursteinsmur/Ålesundsmur for 1 etg og kjeller med drenering fra byggeår Yttervegger i 1 etasje er pusset og malt murkonstruksjon - 2 og 3 etasjer er trekonstruksjon med liggende trekledning. Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon med med taktro og skiftet til decra stålpanner Bygget består av 3 etasjer + kjeller og loft. Denne seksjonen er seksjon nr 1 og har adkomst fra hjørne Kirkegata/Gange Rolvs gate direkte til 1 etasje fra øst. De andre seksjonene har adkomst fra felles trapperom fra sør. Sameiet står foran en vesentlig oppgradering i forhold til å få seksjonene godkjent i forhold til brann. Det er pågått bygningsmessige endringer i bygget over mange år langt tilbake i tid som ikke er byggesøkt og godkjent.

Seksjoner er endret mm. Dette et anliggende sameiet.

Denne seksjonen frastår oppusset fra 2018 tilpasset bruk som frisørsalong.

Grunn og fundamenter:

Byggegrunn er ukjent, men sannsynlig grove steinmasser/fjell.

Grunnmurskonstruksjon:

Ålesundsmur fra byggeåret.

Ytterveggskonstruksjon:

Ålesundsmur fra byggeåret 1916 som utvendig er pusset og malt på 1 etasje plan - trekonstruksjoner over 1 etasje med utvendig liggende bordkledning.

Utvendige dører og vinduer:

Ytterdør og vinduer fra 2017. Ytterdør mot er tofløyet vinyldør med store glassfelt av 2 lags isolerglass.

Vinduer er vinylvinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Takkonstruksjon:

Tresperrekonstruksjon med taktro - ikke adkomst.

Taktekking:

Decra stålpanner el. lign.

Innvendige overflater:

Lokalet er oppusset i 2018. Det er lagt nye laminatgolv - noen merker i gulv etter utstyr/frisørstoler. På vegger er det hvitmalt/malt smartpanel. Himlinger hvitmalt.

Etasjeskillere:

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Ventilasjon primæranlegg:

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg:

El anlegg er fra ca 2018 (noen eldre sikringer). Det er i 2018 samtidig me doppelgradering el.anlegg lagt opp endel innfelte spotter i himling.

Sanitær primæranlegg:

Rørinstallasjon plast rør i rør system med rørskap i toalettrom - vannrør i denne leiligheten er pexrør. Liten varmtvannstank.

Toalettrom:

Toalettrom nytt i 2018 med laminatgolv og malte vegger/himling. Utstyrt med vegghengt wc og liten innredning. Innebygget sisterner er kledd med baderomsplater med flismønster.

Piper/skorsteiner/ildsteder:

Pipe fra byggeår med tilkoblet nyere peisovn. Det fyres på befaringsdagen.

Elektrisk varmeanlegg:

Montert varmepumpe luft til luft som hovedoppvarming.

Ovenstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Parkering

Soneparkering.

Etasje

1

Beliggenhet

Eiendommen er en næringsseksjon beliggende i byggets 1. etg. og er hjørnebygget Kirkegata/Gange Rolvsgt - et sameie med 11 seksjoner derav 3 næringsseksjoner på Aspøya rett vest for Ålesund Sentrum.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra hjørne i krysset Kirkegata/Gange Rolvs gate.

Grunnarealer

Tomten er bebygget med en bygård med tilbygg mot sør. Hovedbygget består av 3 etasjer + loft og kjeller. Denne seksjonen ligger i byggets 1 etasje med inngang fra hjørne i hovedbygget.

Det er gjort en del bygningsmessige endringer i denne gården som ikke er bygesøkt og godkjent. Dette er blitt kjent av Ålesund Kommune og der er kommet pålegg til sameiet med diverse tiltak i forhold til brann. Sameiet har måttet gjennomføre et brannkonsept dvs. en brannanalyse med tegninger og nødvendige tiltak for å tilfredsstille kravene iht dagens situasjon. Sameiet er igang med den praktiske delen av dette. For detaljer kfr sameiet og ellers foreliggende dokumentasjon i saken.

Tomteareal: 580 m²

Tomt/Eierform: Festet tomt

Oppvarming

Generelt elektrisk oppvarming noen panelovner med termostat og ellers basert på varmepumpe luft til luft fra 2017.

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.

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Kr 590,-

Avgiften gjelder for 2023, gjelder for eiedomsskatt.

Vi tek atterhald om endringer i offentlege gebyrer.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstene som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av 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:

1507/200/270/1:

04.11.1941 - Dokumentnr: 1040 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:1507 Gnr:200 Bnr:270 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

SAMT 60 M2 SELVEIENDE GRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1941 - Dokumentnr: 1040 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

SAMT 60 M2 SELVEIENDE GRUNN

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1976 - Dokumentnr: 6908 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1507 Gnr:200 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2002 - Dokumentnr: 4773 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 82/1594

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 11

Vei, vann, avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for boligen. Oppføring av bolig før Plan- og Bygningsloven trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygg foreligger det derfor verken byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for takoverbygg den 01.09.1977.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg den 08.07.1981.

I henhold til den branntekniske rapporten må det etableres ett EI 30 [B30] skille i etasjeskiller mellom underetasjen og 1.etasjen. Gjennomføringer må brannettes med godkjente produkter. Se den branntekniske rapporten for mer informasjon.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan for 2016 - 2028 avsatt til boligbebyggelse.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen står i SEFRAK-registeret (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg) og er dermed underlagt strengere krav, herunder at alle endringer på bygningen må godkjennes av teknisk etat i kommunen. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med teknisk etat i kommunen for en nærmere klarlegging av eventuelle restriksjoner for ombygging/restaurering mv. Kjøper er følgelig kjent med denne særreguleringen og aksepterer den medfølgende risiko for utfordringer med fremtidige byggesøknader. Selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt ønsket tiltak på eiendommen som kommunen avslår/krever tilpasninger av.

Utleieadgang

Markedet for næring/kontor i denne delen av Ålesund Sentrum er begrenset. Denne seksjonen er utleid som kontor. Det ligger i dag 9 næringseiendommer til salgs i det åpne markedet i Ålesund Kommune. Ingen sammenlignbare kontorseksjoner for salg i bysentrum.

I utleiemarkedet ligger det i dag 28 objekter i det åpne markedet. De fleste av disse er andre type lokaliteter og ikke sammenlignbare med denne kontorseksjonen - mange i indre bydel og ellers en del større enheter. Flere kan være sammenlignbare med takstobjektet.

Denne seksjonen er under oppussing. Der mangler pr dato toalett - forutsettes at det kan etableres i bakkant - ellers kan ikke seksjonen benyttes som kontor. Ca. 200 meter fra broundet og nært bysentrum godt synlig fra Kirkegata.

Et normalt leienivå for kontorlokaler som denne antas å ligge på ca kr 1.400 pr m2.

Sameie navn

Sameiet Kirkegata 51

Sameie orgnr 997 869 877

Informasjon om sameie

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

Om sameiet

Sameiets navn er Kirkegata 51, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 270 i Ålesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.01.2006.

Sameiet består av 8 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1.1.2006.

Vedtekter/Husordensregler

Sameiet har vedtekter og husordensregler vedtatt 30.11.2011.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameiere.

Takst utført av

Steinar Åkre

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger 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 inntreer 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.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

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

22.12.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Ferdigattest for takoverbygg datert 01.09.1977
- Ferdigattest for tilbygg datert 08.07.1981.
- Tilstandsrapport datert 31.10.2023.
- Verditakst datert 31.10.2023.
- Brannteknisk tilstandsrapport datert 17.08.2018.
- Situasjonkart.
- Kommunedelplan.
- Reguleringsplan.
- Vegadkomst.
- Dok analyse.
- Seskjonering.

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 budgivningen 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 avvente 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 tvangsfullbyrdsloven § 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





















FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.



Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parseil nr.
Kirkegt. 51					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Takoverbygg	Bakeri	13.10.76	dato 25.11.1976	sak 926/76	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
John Walderhaug		Kirkegt. 51, 6000 Ålesund		21617	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
John Walderhaug		Kirkegt. 51, 6000 Ålesund		21617	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Roald Nilsen		Einarvikgt. 1, 6000 Ålesund		25021	

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 1.9.1977

bygningssjefen

Kjell Fjærtøft

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeøyvemyndighet
- Helserådet v/ Rogne
- Driftsavg. v/ Huseby
- X Feiermester Pedersen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Jan Hansen
avd.ing.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Kirkegata 51, 6000 Ålesund		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Bakeri/forretning	Søknadens dato 19.3.79	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 25.4.79 sak 122/79		
Byggherrens navn John Walderhaug		Adresse Kirkegt. 51, 6000 Ålesund		Telefon 21617	
Anmelderens navn Mathias Aasen		Adresse Helleborg 3, 6000 Ålesund		Telefon 24054	
Ansvarshavendes navn Einar Aakvik		Adresse Borgundvegen 63, 6000 Ålesund		Telefon 24651	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 8. juli 1981


 bygningssjefen
 Kjell Fjærtøft


 Jan Hansen
 avd. ing.

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet
 Feiermester Pedersen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)**
Kommune: **1507 ÅLESUND KOMMUNE**
Betegnelse: **Eierseksjon næringsdel**
Adresse: **Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND**



Dato befaring: 23.03.2023
Utskriftsdato: 31.10.2023
Oppdrag nr: 2020987

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024

Sertifisert takstingeniør:
Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024
E-post: steinar@moretakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmans integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8d721996-a6af-4e3b-8ebc-178e2ee97e6e>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmansens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Egne forutsetninger

Det er en vurdering av kun innvendige forhold i eierseksjonen.
Fellesanliggender er ikke vurdert, men enkelt beskrevet. Det vises til en omfattende byggteknisk sak for sameiet der det er gjort mange bygningsmessige endringer uten søknad og godkjenning over mange år på følere seksjoner som har konsekvenser for hele sameiet.
Det vises til sameieinformasjon. Eiendommen er reseksjonert. Det foreligger en brannrapport fra Multiconsult med nødvendig tiltak i sameiet.
Økonomisk konsekvenser for denne seksjonen er ikke eksakt kjent, men med tilgjengelig info så er det kjent at sameiet har bestilt nye brannvindus på fasade sør i seksjon 1.
Det vises forøvrig til verditakst av næringsseksjonen.

Konklusjon tilstand

For forhold som gjelder selve bygget og felles forhold i fellesarealer så er det et sameieansvar og ikke nærmere vurdert. For selve eierseksjonen så er denne seksjonen oppusset i 2018 med nye overflater golv, vegger og malte himlinger. Ellers er det vurdert behov for følgende tiltak:
* Etablere ventiler/bedre ventilasjon
* Etablere drenering fra innebygget sistene
* Framskaffe dokumentasjon på el.arbeider
Det vil utover dette være normalt lite påregnelig med oppussing siden den er gjort i 2018. Mulig noe flikking og reparasjonern av golv hvor skruer stikker opp.
For selve bygget vises det til normale levetidsbetraktninger på de forskjellige overflater og komponenter. Dette vil være et sameieansvar.
Sak vedørende brannproblematik og kostander rundt dette er foreløpig ikke helt avklart hvilke konsekvenser det får for denne seksjoen.

ÅLESUND, 31.10.2023

Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Legal Egedomsmecling AS
Takstingeniør:	Steinar Åkre
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.03.2023. - Steinar Åkre. Tlf. 926 17 024


Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eierseksjon næringsdel

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1507 ÅLESUND Gnr: 200 Bnr: 270 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Festet
Areal:	435,9 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 67/1594
Hjemmelshaver:	Rogan Bjarne m.fl. Hjemmel til feste: Martin Cristina-Larisa og Martin Marius Alexandru
Adresse:	Kirkegata 51, 6005 Ålesund
Kommentar:	Sameiets tomtestørrelse

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
se verditakst					

Bygninger på eiendommen

Næringsseksjon i sameie

Bygningsdata	
	Byggeår: 1916 Kilde: Norges Eiendommer

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	72	61		61	Kontor - se verditakst
Sum bygning:	72	61	0	61	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.


Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsseksjon i sameie

Drenering - Næringsseksjon i sameie	
Beskrivelse:	Drenering fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Formålet med drensledninger er å lede vekk overvann slik at ikke grunn og fundamenter blir unødig utsatt for fuktpåkjenninger. Drenssystemer vil være et fellesanliggende for sameiet Tilstandsgrad ikke satt.
Yttervegger - Næringsseksjon i sameie	
Beskrivelse:	Yttervegger er murkonstruksjon/Ålesundsmur med utvendig pussede og malte fasader i 1 etasje og trekonstruksjon i etasjen over med liggende bordkledning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen er ikke nærmere besiktiget av takstmann og vil være et fellesanliggende for sameiet TG ikke satt.
Vinduer - Næringsseksjon i sameie	
Beskrivelse:	Vinduer er vinylvinduer med 2 lags isolerglass fra 2017. Vinduer mot bakgård er ikke brannvindu - disse er kjent er bestilt skiftet av sameiet og vil føre til en kostnad belastet denne seksjonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene framstår ok uten skader. Setter samlet TG 1. Material/symptom:
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ytterdører og porter - Næringsseksjon i sameie	
Beskrivelse:	Ytterdør mot er tofløyet vinyljør med store glassfelt av 2 lags isolerglass - den står inntrekk i fasaden med tak over inngang.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Døra framstår uten skader og ikke synlig unormal slitasje TG 1. Material/symptom: Malingssliitt utvendig gatedør.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Innvendige dører - Næringsseksjon i sameie	
Beskrivelse:	Innerdører er hvit nyere glatte dører..
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Små skader noen dører i nedre kant ellers ingen bemerkninger - ikke noe synlig bruksslitasje.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Overflater på innvendige gulv - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Laminatgolv fra 2016. Fliser i wc. Det stikker opp skruer fra golv - sannsynlig er dette feste for utstyr i frisørsalong.		
	Skruer/feste etter fastmontert utstyr frisørsalong		Merker i golv etter fastmontert utstyr/ frisørstoler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje - ikke synlig skader.		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Vegger er er hvitmalt/hvit smartpanel.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Teglmur fra byggeår er røff overflate. Ikke noe unormal slitasje ikke synlige skader		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige himling - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Hvitmalt himling		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen bemerkninger		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS-installasjoner, generelt - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Rørinstallasjon plast rør i rør system med rørskap i toalettrom - vannrør i denne leiligheten er pex-rør. Nytt toalettrom med vegghengt wc. Innebygget sistene kledd med baderomsplater med flismønster. Servantskap med servant over. Liten varmtvannstank i innredning.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kurser i rørskap er ikke merket. Ikke synlig drenerør fra innebygget sistene wc. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Bunnledning er ukjent. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Utvendige avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. Dette er da naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter for eldre anlegg. Her har alder stor betydning. Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25-50 år - støpejern 40 -100 år Antatt normal levetid for vannrør av kobber/rør i rør er 25-50 år, Varmtvannstank er ikke undersøkt - til det kreves spesialutstyr og spisskompetanse. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er uvanlig med funksjonssvikt på varmtvannstanker over 15 - 20 år. De kan imidlertid vare over 30 år. Det vises til levetidsbetraktninger. Lang restlevetid. Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 15-25 år. Sidne det ikke er kjennskap til alder for rørinstallasjoner og varmtvannstank så er ikke dette nærmere vurdert utover det soim er synlig at at der ikke er kjent noe problemer med vann eller avløpsledninger. En del av dette er nytt i 2002. TG satt utifra befarings og opplysninger gitt der.		TG: 2 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Varme, generelt - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Generelt elektrisk oppvarming noen panelovner med termostat og ellers basert på varmpumpe luft til luft fra 2017.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ideelt med oppvarming fra varmpumpe luft til luft som er vurdert gunstig i denne type lokaler.	TG: 1

Brannslukking, generelt - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Brannslukningsapparat og røykvarslere i seksjonen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slokkeutstyr og røykvarsler må jevnlig sjekkes jfr. krav til alle boenheter/bruksenheter. Bør vurdere ny røykvarsler.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	Ingen ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bør etablere ventiler i yttervegger mot gate evt. vurder eget balansert ventilasjonsanlegg. Ikke mulig med noe luffevindue mot sør da dette er brannvegg.	TG: 3

Elkraft, generelt - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	El. anlegg er kjent nytt i ca 2018 og er oppgradert med automatsikringer. Da også lagt opp en del innfelte spotter samt en spotskinne. Ingen tilgjengelig dokumentasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe uvanlig at sikringsskap er plassert i annen seksjon ellers ingen bemerkninger. Der foreligger dokumentasjon og anlegget er fra 2002 - dette er såpass nytt at det antas å være ok. Ikke vurdert tilstandsnivå. Ukjent TG. Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. Normalt anbefales det bestilt/utført en El.sjekk fra uhildet el-takstmann/el.installatør for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter, men anlegget her er fra 2002 med foreliggende dokumentasjon og ikke vurdert nødvendig her. Gjelder for boliger som er over 25-30 år.	

Bygning, generelt - Næringsseksjon i sameie

Beskrivelse:	En bygård i murkonstruksjon - bestående av 11 seksjoner derav 3 næringsseksjoner og 8 boligseksjoner. beliggende i Kirkegata 51 i Ytre bydel av Ålesund med registrert byggeår 1916. Natursteinsmur/Ålesundsmur for 1 etg og kjeller med drenering fra byggeår Yttervegger i 1 etasje er pusset og malt murkonstruksjon - 2 og 3 etasjer er trekonstruksjon med liggende trekledning. Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon med med taktro og skiftet til decra stålpanner Bygget består av 3 etasjer + kjeller og loft. Denne seksjonen er seksjon nr 1 og har adkomst fra hjørne Kirkegata/Gange Rolvs gate direkte til 1 etasje fra øst. De andre seksjonen har adkomst fra felles trapperom fra sør. Sameiet står foran en vesentlig oppgradering i forhold til å få seksjonene godkjent i forhold til brann. Det er pågått bygningsmessige endringer i bygget som ikke er byggesøkt og godkjent. Seksjoner er endret mm. Denne seksjonen frastår oppusset tilpasset bruk som frisørsalong. Dette et anliggende sameiet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år, mens andre bygningselementer kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklare mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper	

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 2)
Kommune: 1507 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 snr 1, 6005 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



forvente.
Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

VERDITAKST

Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
1504 ÅLESUND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024
E-post: steinar@moretakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024
Organisasjonsnr: 992 567 724



møretakst

Dato befaring: 23.03.2023
Utskriftsdato: 31.10.2023
Dato verdisetting: 31.10.2023
Oppdrag nr: 2020991



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næringsbygg seksjon	7
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	13
5.4	Kontantstrømsanalyse	13
5.5	Følsomhetsanalyse	16

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Taksten gjelder næringsseksjon/ko0ntor beliggende i gatenivå/1. etg i et sameie i Kirkegata 51 på Aspøya vest for Ålesund sentrum.
- Hele kontorarealet ble oppusset i 2018 med nye overflater golv, vegger og himling. Det ble etablert toalettrom. Skiftet vinduer og ytterdør.
- Normalt er det vurdert at det legges til grunn en m2-pris i området for denne størrelse kontorer kr 1400 pr m2 tilsvarende ca 100.000 pr år - det er vurdert å være plass for 3-5 kontorplasser som alternativ til tidligere bruk.
- Det er metode for nettokapitalisering som er lagt til grunn her da lokalet er ledig. Det knyttes naturlig nok litt usikkerheter i utføringene som sameiet har i forhold til å gjøre seksjonen godkjente i forhold til brann. Det foreligger informasjon fra sameiet at det er tatt opp et lån på kr 2.750.000 for å dekke nevnte kostnader. Fellesutgifter pr. mnd for denne seksjonen etter lånopptak er kr 4.375 pr mnd.
- Det vises forøvrig til markedsvurdering av kontorlokaler i Ålesund sett i forhold til utfordringene i sameiet i forhold til bygningsmessige branntiltak og økt husleie som følge av låneopptak.
- Fastsatte salgsverdi er basert på den visuelle befaringen, markeds kunnskap og avkastningsverdi beregningen antas eiendommen i dag å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds situasjon.
- Kunde/revkurent:** Legal Egedomsmeikling AS
Vikegata 9, 6150 ØRSTA. Tlf. 41916720
- Formål med taksten:** Verditakst av næringsseksjon i et sameie med totalt 11 næringsseksjoner derav 3 næringsseksjoner og 8 boligseksjoner.
- Egne forutsetninger:** Sameiet står foran store utfordringer pga ikke byggemeldte bygningsmessige endringer som er gjort på bygget i forskjellige tidsepoker siste 50 - 60 åra.
- For denne seksjonen så er det iht. seksjonering et stort butikklokale - gjort endringer i planløsningen i forhold til foreliggende plantegninger. Ålesund Kommune kommenterer i brev fra 15.11.2017 at der er påvist ulovligheter i bygget som også innbefatter denne seksjonen. I brevet fra kommunen så er det referert til at seksjon 1 og 2 er næring, men oppdelingen er endret i forhold til foreliggende godkjent tegning. Der er registrert på befaringen at der bl. annet er to vinduer mot sør som ikke er brannvindu. Det vises ellers til dokumenter innhentet fra sameiet og kommunen i saken.
- Verdi:** **Kr. 380 000**
- Dato verdisetting:** 31.10.2023
- Takstingeniør:** **Steinar Åkre Tlf.: 926 17 024**
- Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

ÅLESUND, 31.10.2023



Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Offentlige planer			Innhentet	
Reguleringsplaner			Innhentet	
Situasjonskart			Innhentet	
Reseksjonering 2016			Innhentet	
Meglerpakke fra Ålesund Kommune			Innhentet	
Sameieinformasjon ang- økonomisk status etter låneoptak			Innhentet	
Brev fra Ålesund kommune 15.11.2017 ang. brannkrav			Innhentet	
Brev fra Ålesund Kommune 28.02.2020 ang ulovlig skilt			Innhentet	
Brev fra Ålesund kommune 09.06.2020 ang. brannkrav			Innhentet	
Opplysninger styreleder sameiet om fellesgjeld og andel fel			Innhentet	
Multiconsult faktura brannkonsept og brannanalyse/branntegni			Innhentet	
Budsjett sameiet Kirkegata 51 justert fra 01.09.2023			Innhentet	
Låneinfo DNB			Innhentet	
Fure Bygg AS tilbud snekkerarbeider etter Multiconsult brann			Innhentet	
Eier				
Norges Eiendommer			Innhentet	

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen er en næringsseksjon beliggende i byggets 1. etg. og er hjørnebygget Kirkegata/Gange Rolvs gt - et sameie med 11 seksjoner derav 3 næringsseksjoner på Aspøya rett vest for Ålesund Sentrum.
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Markedsverdi
Kunde/revkirent:	Legal Egedomsmeikling AS Vikegata 9, 6150 ØRSTA. Tlf. 41916720
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm finansiering.
Standarder som legges til grunn	NTF s retningslinjer for taksering av næringsseiendommer.
Retningslinjer	Jfr foran
Takstmannens status og erfaring	Takstmann er byggingeniør og utdannet takstmann gjennom Nito Takst sitt utdanningssystem. Er medlem av Norsk Takst - Norges Takseringsforbund og Nito Takst sammenslått til ett forbund 2018. Har vært godkjent takstmann siden 1992.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.03.2023 Steinar Åkre. Byggtakst Møre AS. Tlf. 926 17 024
Forutsetninger:	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringsseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra hjørne i krysset Kirkegata/Gange Rolvs gate
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp
Regulering	Eiendommen ligger i område som er regulert til bolig/forretning/kontor.
Kommuneplan	Jfr over

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1507 ÅLESUND Gnr: 200 Bnr: 270 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	579 m ² Arealkilde: Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 82/1594
Sameiets navn:	Sameiet Kirkegata 51
Hjemmelshaver:	Rogan Bjarne m.fl.
	Hjemmel til feste: Martin Cristina-Larisa og Martin Marius Alexandru
Adresse:	Vikegata 9, 6150 ØRSTA
Kommentar:	Sameiets tomteareal

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er bebygget med en bygård med tilbygg mot sør. Hovedbygget består av 3 etasjer + loft og kjeller. Denne seksjonen ligger i byggets 1 etasje med inngang fra hjørne i hovedbygget. Det er gjort en del bygningsmessige endringer i denne gården som ikke er bygesøkt og godkjent. Dette er blitt kjent av Ålesund Kommune og der er kommet pålegg til sameiet med diverse tiltak i forhold til brann. Sameiet har måttet gjennomføre et brannkonsept dvs. en brannanalyse med tegninger og nødvendige tiltak for å tilfredsstille kravene iht dagens situasjon. Sameiet er igang med den praktiske delen av dette. For detaljer kfr sameiet og ellers foreliggende dokumentasjon i saken.
Tomtens form	Eiendommen ligger i lett skrånende terreng fra Kirkegata mot sør.
Grunnforhold og fundamentering	Ukjent - sannsynlig fjell/steinmasser i grunnen. Ikke nærmere undersøkt.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utnyttelse	Utnyttet til dagens reguleringsformål.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er ikke vurdert å ha noe utbyggingspotensiale

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bygget er en bygård fra ca 1915/1916.
Områdene rundt	Nærområdet består i hovedsak av bygårder som takstobjektet med bolig/kontor/forretning. Politistasjonen er nabo mot sør.
Transport og kommunikasjon	Det er kort avstand til buss. Gangavstand til sentrumsfunksjoner.
Infrastruktur	Eiendommen ligger i Kirkegata på Aspøya rett vest for Ålesund Sentrum.
Parkering	Det er ikke opparbeidet parkering på egen grunn. Parkometer og soneparkering i området.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Sameieforsikring.
--------------------	----------------------------

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata



Byggeår: 1916 Kilde: Infoland

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1.etg snr 1	72	61	Kontorareal/butikk sist frisør i denne seksjonen. I tillegg till butikklokale så er der 4 rom mot sør i tillegg til toalettrom.
Sum bygning:	72	61	

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Kommentar areal

Iht seksjonering så er der et stort butikklokale - gjort endringer i planløsningen i forhold til foreliggende plantegninger. Ålesund Kommune kommenterer i brev fra 15.11.2017 at der er bulovligheter i bygget som også inbefatter denne seksjonen. I brevet fra kommunen så er det referert til at seksjon 1 og 2 er næring, men oppdelingen er endret i forhold til foreliggende godkjent tegning. Der er registrert på befaringen at der bl. annet er to vinduer mot sør som ikke er brannvindu.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

En bygård i murkonstruksjon - bestående av 11 seksjoner derav 3 næringsseksjoner og 8 boligseksjoner med registrert byggeår 1916. Det vises til tilstandsrapport.

Natursteinsmur/Ålesundsmur for 1 etg og kjeller med drenering fra byggeår

Yttervegger i 1 etasje er pusset og malt murkonstruksjon - 2 og 3 etasjer er trekonstruksjon med liggende trekledning.

Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon med med taktro og skiftet til decra stålpanner

Bygget består av 3 etasjer + kjeller og loft.

Denne seksjonen er seksjon nr 1 og har adkomst fra hjørne Kirkegata/Gange Rolvs gate direkte til 1 etasje fra øst.

De andre seksjonene har adkomst fra felles trapperom fra sør.

Sameiet står foran en vesentlig oppgradering i forhold til å få seksjonene godkjent i forhold til brann. Det er pågått bygningsmessige endringer i bygget over mange år langt tilbake i tid som ikke er byggesøkt og godkjent. Seksjoner er endret mm.

Dette et anliggende sameiet.

Denne seksjonen frastår oppusset fra 2018 tilpasset bruk som frisørsalong.

Grunn og fundamenter

Byggegrunn er ukjent, men sannsynlig grove steinmasser/fjell.

Grunnmurskonstruksjon

Ålesundsmur fra byggeåret.

Ytterveggskonstruksjon

Ålesundsmur fra byggeåret 1916 som utvendig er pusset og malt på 1 etasje plan - trekonstruksjoner over 1 etasje med utvendig liggende bordkledning

Utvendige dører og vinduer

Ytterdør og vinduer fra 2017.

Ytterdør mot er tofløyet vinylør med store glassfelt av 2 lags isolerglass

Vinduer er vinylvinduer med 2 lags isolerglass fra 2017

Takkonstruksjon

Tresperrekonstruksjon med taktro - ikke adkomst

Taktekking

Decra stålpanner el. lign.

Innvendige overflater

Lokalet er oppusset i 2018.

Det er lagt nye laminatgolv - noen merker i gulv etter utstyr/frisørstoler. På vegger er det hvitmalt/malt smartpanel. Himlinger hvitmalt.

Etasjeskillere

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

El anlegg er fra ca 2018 (noen eldre sikringer). Det er i 2018 samtidig me dopppgradering el.anlegg lagt opp endel innfelle spotter i himling.

Sanitær primæranlegg

Rørinstallasjon plast rør i rør system med rørskap i toalettrom - vannrør i denne leiligheten er pexrør.

Liten varmtvannstank.

Toalettrom

Toalettrom nytt i 2018 med laminatgolv og malte vegger/himling. Utstyrt med vegghengt wc og liten innredning. Innebygget systerne er kledd med baderomsplater med flismønster.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Pipe fra byggeår med tilkoblet nyere peisovn. Det fyres på befaringsdagen.

Elektrisk varmeanlegg

Montert varmepumpe luft til luft som hovedoppvarming.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

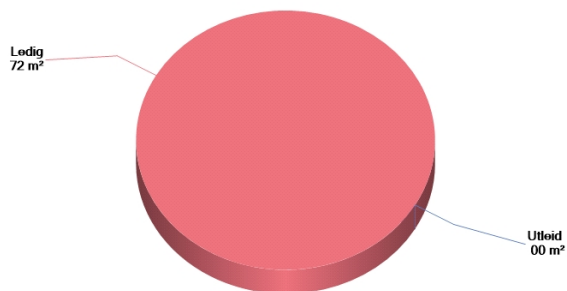
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Kontor											
Ledig	1	72 m ²						1 400	100 800	10/2023	100
Sum:									100 800		
Total:									100 800		

Bransjer/leiekontrakter:

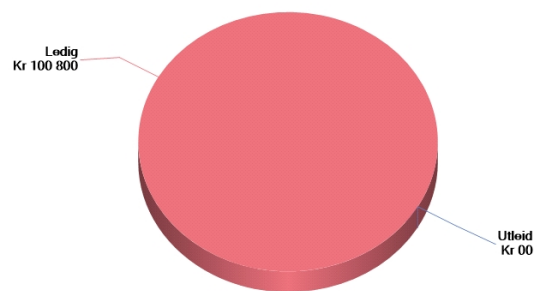
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Ledig											
Ledig	1	72 m ²						1 400	100 800	10/2023	100
Sum:									100 800		
Total:									100 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Jfr markedsutsikter.
Leiepriser utleieobjekter	Jfr markedsutsikter
Utleiepriser	Det er vurdert normale leiepriser for objektet
Tidligere takster	Det er kjent det foreligger verditakst av eiendommen.
Markedsutsikter	<p>Markedet for næring/kontor i denne delen av Ålesund Sentrum er begrenset. Denne seksjonen er utleid som kontor. Det ligger i dag 9 næringseiendommer til salgs i det åpne markedet i Ålesund Kommune. Ingen sammenlignbare kontorseksjoner for salg i bysentrum.</p> <p>I utleiemarkedet ligger det i dag 28 objekter i det åpne markedet. De fleste av disse er andre type lokaliteter og ikke sammenlignbare med denne kontorseksjonen - mange i indre bydel og ellers en del større enheter. Flere kan være sammenlignbare med takstobjektet.</p> <p>Denne seksjonen er under oppussing. Der mangler pr dato toalett - forutsettes at det kan etableres i bakkant - ellers kan ikke seksjonen benyttes som kontor. Ca. 200 meter fra bro sundet og nært bysentrum godt synlig fra Kirkegata.</p> <p>Et normalt leienivå for kontorlokaler som denne antas å ligge på ca kr 1.400 pr m2.</p>

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie pr år	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²		
Kontor			72	1 400	100 800	
Sum			72		100 800	

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			100 800
Tap ved ledighet, 3%			3 024
Normale eierkostnader, årlig			
Felleskostnader kr. 4367 x 12		52 000	52 000
Eiendommens inntektsoverskudd			45 776
Kommentar eierkostnader:	Det er oppgitt fellesutgifter fra sameiet på kr 4367 pr mnd.inkl. rentar og avdrag på lån tatt opp i forbindelse med bygningsmessig tiltak etter pålegg brann.		

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Areal utifra opplysninger fra Infoland. Eiendommen er i sin helhet bebygd bortsett fra et mindre areal i bakgård. Tomten er opparbeidet med støpt fortau mot Keiser Wilhelmgate og Rådstugata. Parkering i gate. Bygården er seksjonert til 5 seksjoner. Eierbrøk seksjon 1 er 126/509 Nærområdet består i all hovedsak av tilsvarende bygårder med kombinert nærings- og boligformål.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	579,0 m ²
Sum areal:	579,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	300 000
Verdi tomt:	300 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringsseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 342 000
Diverse	100 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	800 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon	642 000
Sum teknisk verdi bygninger	642 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år Statsobligasjon) på 4,0 % og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Ved beregning av realavkastningskravet er det lagt til et risikopåslag på 11,9 % i forhold til rente, objekt, marked og kurans. Renterisikoen er satt til 1,0 % da det har vært 13 renteøkninger siste 2 åra og det er forventet at renten stabiliserer seg og etterhvert går litt ned. Eiendomsrisiko er satt til 2,0 % da eiendommen ligger i et område like øst for Brosundet på Aspøya i Ålesund sentrum. Markedsrisikoen er satt til 3,5 % da det ligger i et område med lite etterspørsel selv om det er oppusset i 2018. Objektrisiko/kurans er satt til 3,4 % - pga lokalet er oppusset og har grei adkomst.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	3,40 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	11,90 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	45 776
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 45 776) når realrenten er 11,90%	384 672
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	384 672
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	380 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	3,40 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	11,90 %

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	52 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,90 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	10
Diskontert rente:	13,90 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	3,0 %	F.o.m. år:	2023

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	25 200	13 000		756	11 444	11 444
2024	103 320	53 300		3 100	46 920	41 194
2025	105 903	54 633		3 177	48 093	37 071
2026	108 551	55 998		3 257	49 296	33 361
2027	111 264	57 398		3 338	50 528	30 022
2028	114 046	58 833		3 421	51 791	27 017
2029	116 897	60 304		3 507	53 086	24 313
2030	119 820	61 812		3 595	54 413	21 880
2031	122 815	63 357		3 684	55 774	19 690
2032	125 885	64 941		3 777	57 168	17 719
2033	96 774	49 923		2 903	43 948	11 959
Nåverdi av resultat, sum:						275 670

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
Nåverdi av restverdi:
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	492 413
	133 996
275 670	409 666

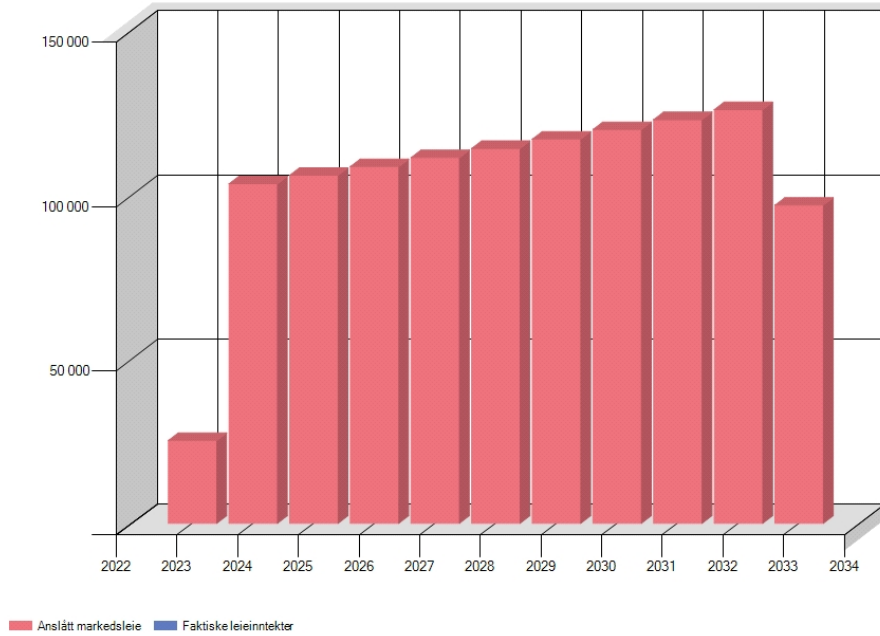
Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	275 670	409 666

Matrikkel: Gnr 200: Bnr 270 (snr: 1)
Kommune: 1504 ÅLESUND KOMMUNE
Adresse: Kirkegata 51 - snr 1, 6004 ÅLESUND

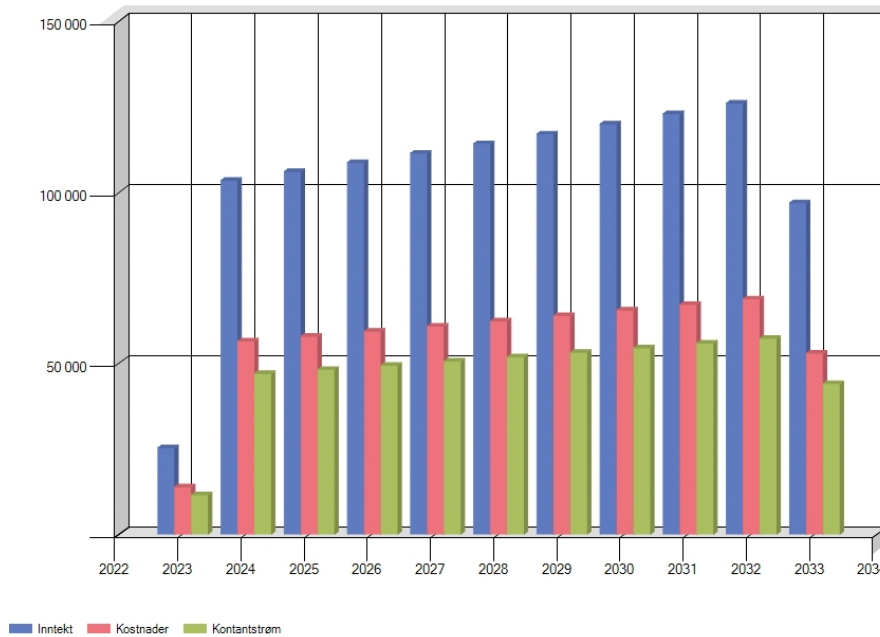
Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44, 6019 ÅLESUND
Telefon: 926 17 024



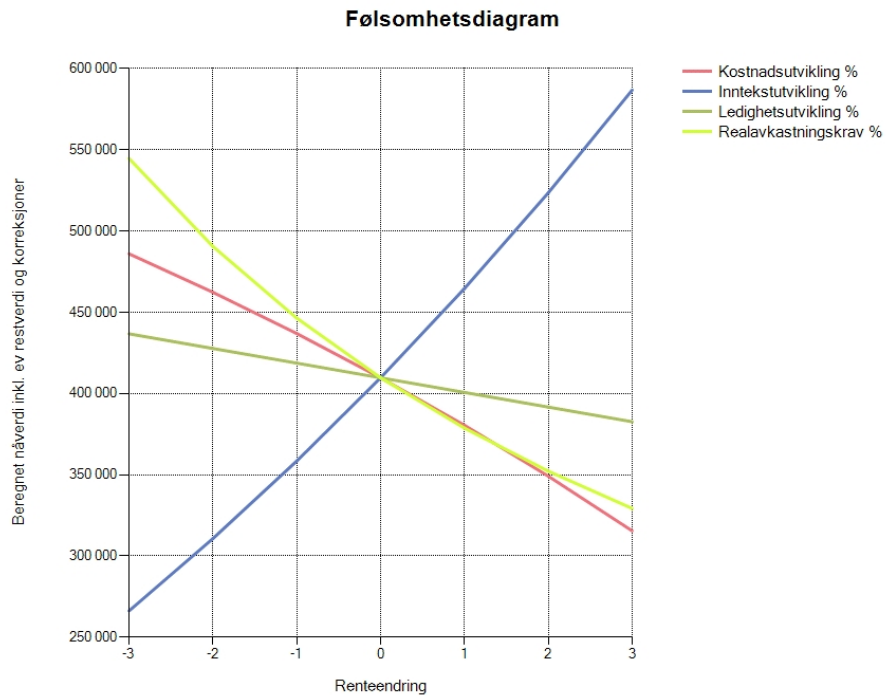
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



RAPPORT

Kirkegata 51

OPPDRAKSGIVER

Sameiet Kirkegata 51

EMNE

Brannteknisk tilstandsvurdering

DATO / REVISJON: 17. August 2018 / 00

DOKUMENTKODE: 10204645-RIBr-RAP-001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettsinnehaver.

RAPPORT

OPPDRAAG	Kirkegata 51	DOKUMENTKODE	10204645-RIBr-RAP-001
EMNE	Brannteknisk tilstandsvurdering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Sameiet Kirkegata 51	OPPDRAAGSLEDER	Elling Mikal Kalvø
KONTAKTPERSON	Espen Engeseth Vartdal	UTARBEIDET AV	Elling Mikal Kalvø
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

Multiconsult er engasjert av Sameiet Kirkegata 51 for å gjennomføre en brannteknisk tilstandsvurdering. Bygget består av 10 leiligheter, en liten butikk, og har lagerareal. Tilstandsanalysen er basert på NS 3424:2012 "Tilstandsanalyse av byggverk - Innhold og gjennomføring" og Byggdetaljblad 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse.

Forskrift om brannforebygging (FOB) angir at sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Sikkerhetsnivået i bygget er vurdert opp mot byggforeskrift 1985.

På bakgrunn av tilstandsvurderingen skal Multiconsult Norge AS stå ansvarlig for brannprosjektering av uomsøkte seksjoner i bygget som pr. idag ikke er lovlig etablert. Tiltakene som er angitt i denne rapporten vil underbygge videre strategi for bygget, slik at disse seksjonene tilfredsstiller krav som er angitt iht. TEK 17.

Denne rapporten omfatter registreringer fra befaringen, en overordnet vurdering av tilstand med tilstandsgrad og utarbeidelse av brannplaner som angir tilstanden som bygget må oppgraderes til.

Følgende vesentlige avvik ble avdekket:

- Manglende sekundær rømningsvei fra flere leiligheter i 2. og 3.etasje
- Eldre leilighetsdører uten brannmotstand og tettelister må skiftes
- Det er ikke etableres brannalarmanlegg for bygget
- Det må etableres sprinkleranlegg i bygget for å ivareta krav til rømning, samt som et kompenserende tiltak for redusert bæreevne og branncelleinndeling i bygget.
- Loftetasjen og underetasjen må etablere tilfredsstillende brannskiller mot tilgrensende etasjer og trapperom
- Rømningsveier må skjermes for å unngå at flammer eller strålevarme hindrer personer i å komme seg til sikkert sted

For et mer utfyllende faglig sammendrag henvises det til kapittel 4. Oppsummering av tilstand.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Oppdragsbeskrivelse.....	5
2	Formål og omfang.....	5
2.1	Krav til sikkerhetsnivå/styrende regelverk.....	5
2.2	Brannteknisk sikkerhetsnivå for Kirkegata 51.....	5
2.3	Tilstandsgrader	6
3	Brannteknisk tilstandsvurdering	7
3.1	Beskrivelse av bygningen/bygningsmassen	7
3.2	Bakgrunnsinformasjon om bygningen/bygningsmassen	7
3.3	Dokumentasjon og organisatoriske forhold.....	9
3.4	Rømnings- og fluktveier	9
3.5	Ledesystem og skilt	10
3.6	Bærekonstruksjoner	10
3.7	Brann- og seksjoneringsvegger	10
3.8	Brannceller generelt	11
3.9	Dører	12
3.10	Materialer, overflater og kledning.....	13
3.11	Ventilasjonsanlegg	14
3.12	Elektriske installasjoner	14
3.13	Varslingsanlegg (røykvarslere/ og eller brannalarmanlegg)	14
3.14	Manuelt slukkeutstyr.....	15
3.15	Automatisk slukkeanlegg	15
3.16	Røykventilasjon.....	15
3.17	Tilrettelegging for brannvesenet	15
4	Konklusjon.....	16
4.1	Oppsummering av tilstand.....	16
5	Tegninger.....	18
	Vedlegg:	21

1 Oppdragsbeskrivelse

Multiconsult er engasjert av Sameiet Kirkegata 51 ved Espen Engeseth Vartdal for å gjennomføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Kirkegata 51.

Denne rapporten omfatter registreringer fra befaringen, en overordnet vurdering av tilstand med tilstandsgrad.

Følgende har dannet underlag for befaringen og rapporten:

- Seksjoneringstegninger for Kirkegata 51, mottatt pr. epost fra Espen Engeseth Vartdal, den 16.02.18
- Befaring av bygget, den 23.03.18, tilstede på befaringen; Espen Vartdal for Sameiet Kirkegata 51 og Elling Kalvø for Multiconsult Norge AS.
- Brev fra Ålesund Kommune til Sameiet Kirkegata 51, oversendt fra Sameiet Kirkegata 51, datert 15.11.17.

2 Formål og omfang

Tilstandsanalysen er basert på NS 3424:2012 "Tilstandsanalyse av byggverk - Innhold og gjennomføring" og Byggedetaljblad 720.306 *Branntekniske tilstandsanalyser*. Det vil si en visuell befaring uten fysiske inngrep for å kartlegge brannteknisk tilstand (tilstandsgrad) og nødvendig oppgraderingsbehov for å tilfredsstille gjeldende brannkrav. Tilstandsanalysen omfatter i utgangspunktet innvendig befaring av hele bygningsmassen.

2.1 Krav til sikkerhetsnivå/styrende regelverk

Forskrift om brannforebygging (FOB) § 8 Oppgradering av byggverk, angir at: *Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarende nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.*

Videre angir Veiledning til forskrift om brannforebygging følgende "Noter":

(4) Kravet til sikkerhetsnivået er et *funksjonskrav* som kan oppfylles ved å følge kravene i BF 1985 eller ved analyse.

(5) Gjennomføringen av slike tiltak kan bygge på en kost/nytte-analyse. Det vil ikke være samfunnsøkonomisk lønnsomt å for enhver pris oppgradere et byggverk, men personsikkerheten skal alltid prioriteres.

Hvis bygningen er *lovlig* oppført og brukt i samsvar med BF85 eller senere byggeregler, skal kravet til sikkerhetsnivået være oppfylt. Senere endringer i byggverket eller bruk som kan ha betydning for brannsikkerheten, reguleres av plan- og bygningsloven. Eldre byggverk som er lovlig oppgradert etter tidligere forskrifter om forebygging av brann, oppfyller også kravet til sikkerhetsnivå.

2.2 Brannteknisk sikkerhetsnivå for Kirkegata 51

I denne rapporten skal det branntekniske sikkerhetsnivået på Kirkegata 51 vurderes.

Kirkegata 51 er oppført i 1916. I henhold til veiledning til FOB innebærer dette oppgradering til minimum nivå 1985.

Det er byggetekniske forhold i Kirkegata 51 som er ombygget uten søknad etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder flere leiligheter som er ulovlig delt og som har gjort at konsekvenser for rømmingssikkerheten i bygget er forverret. På bakgrunn av tilstandsvurderingen skal Multiconsult Norge AS stå ansvarlig for brannprosjektering av uomsøkte seksjoner som pr. idag ikke er lovlig etablert. Tiltakene som er angitt i denne rapporten vil underbygge videre strategi for bygget, slik at dette tilfredsstillt krav som er angitt iht. TEK 17.

2.3 Tilstandsgrader

Tilstandsgradene (TG) er et uttrykk for byggverkets tilstand i forhold til referansenivået.

TG 0: Ingen avvik

TG 1: Mindre eller moderate avvik

TG 2: Vesentlig avvik

TG3: Stort eller alvorlig avvik

Tabellen under oppsummerer tilstandsgradene. Tabellen er basert på Byggforsklad:720.306 *Brannteknisk tilstandsanalyse. Nivå 1.*

Tilstandsgrad	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3
Tekniske forhold etter NS 3424	Ingen tiltak er nødvendig	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/-utbedring	Behov for omfattende reparasjon eller utskifting
<i>Spesifisering i forhold til tiltak i denne rapporten</i>	Løsningen er i henhold til gjeldende regelverk/brannkonsept fra da bygningen ble bygget og har ingen betydning for personsikkerhet eller verdisikkerhet.	Forhold som havner under denne tilstandsgraden vurderes å ha betydning for verdisikkerhet. Løsningen er gjerne i henhold til regelverk/brannkonsept som var gjeldende da bygningen ble oppført, men ved utskifting av bygningsdel anbefales det likevel at nytt regelverk følges.	Forhold som havner under denne tilstandsgraden er løsninger som ikke er preakseptert og som heller ikke er verifisert, og manglende kontroll av utstyr med brannteknisk funksjon. Forholdene vurderes ikke å ha akutt betydning for personsikkerheten, men kan påvirke det totale sikkerhetsnivået i bygningen.	Avvik som påvirker personsikkerheten i bygningen, samt avvik som har store konsekvenser for verdisikkerheten. For eksempel ødelagte bygningsdeler, manglende rømningsforhold.
Tidsperspektiv for utbedring	Ingen behov for utbedringer	2-5 ¹ år	0-2 år	Strakstiltak

¹ For enkelte utbedringstiltak vil et tidsperspektiv på opp til 10 år være tilfredsstillende.

3 Brannteknisk tilstandsvurdering

3.1 Beskrivelse av bygningen/bygningsmassen



Bygningsmassen har en felles underetasje, bygning C, som har to nivå. Del B har tre etasjer (over underetasjen) med leiligheter. Del A, har fire etasjer inkludert loft (over underetasjen) med leiligheter, samt en liten butikk i 1.etasje. Til sammen har hele bygget, 11 leiligheter og en butikk, underetasjen er brukt til lagring. Dette har tidligere vært et bakeri.

3.2 Bakgrunnsinformasjon om bygningen/bygningsmassen

Styrende regelverk for tilstandsvurdering	
Byggeår:	1916 (gjenoppbygget etter brann)
Endringer/årstall: (ombygging, tilbygg/påbygg)	Det har siden byggeåret vært gjennomført flere endringer i bygget. Mange av disse har vært søknadspliktig, men ikke omsøkt. I brevet fra Ålesund Kommune er det satt krav til at uomsøkte forhold må søkes og brannprosjekteres for at dette skal bli godkjent.


Regelverk som er lagt til grunn for brannteknisk tilstandsvurdering	Byggforskrift 1985 (for nye og ikke godkjente seksjoner vil TEK 17 være gjeldene regelverk)
Særskilt brannobjekt	Ikke kjent, vanligvis er ikke boligbygg særskilt brannobjekt.
Brann og risikoklasser/bygningsbrannklasse	
Etasjeantall	6
Tellende etasjer	4
Grunnflate	300 m ² (550m ² i underetasjen)
Virksomhet	Lager, butikk og leiligheter
Risikoklasse	2, 4 og 5
Brannklasse/Bygningsbrannklasse	3/1
Passive/aktive brannsikringstiltak	
Seksjonering	Nei
Brannalarmanlegg	Nei, kun enkle røykvarslere
Sprinkler	Nei
Røykventilasjon	Nei
Manuelt slukkeutstyr	Hver leilighet skal ha en håndslukker

3.3 Dokumentasjon og organisatoriske forhold

Tilstand		
<p>Bygningen er ikke registrert som et særskilt brannobjekt.</p> <p>Det finnes ikke branntegninger av bygningsmassen.</p> <p>Godkjente seksjonstegninger stemmer ikke overens med dagens inndeling. Dvs. at det tidligere er foretatt søknadspliktige endringer i bygget som ikke er blitt omsøkt da det ble ombygget. Ifm. ombygging er (gang) korridor som forbinder de to trapperommene blitt delt, slik at det i dag kun er en trapp tilgjengelig fra hver av leilighetene i 2.-3.etasje.</p> <p>Ved befaring ble det observert lagring i trapperom. Iht. byggteknisk foreskrift er lagring av brennbare materialer ikke tillatt i rømningsvei. Sameiet må se til at det etableres prosedyrer og rutiner for orden i trapperommene.</p>		
Avvik	Tiltak	TG
1. Branntekniske tegninger er ikke revidert etter ombygging i 2001	Branntegningene oppdateres ifm. denne tilstandsvurderingen. Det kreves tiltak flere plasser for å få branntegningene opp til angitt nivå, viser til «notes» på brannplanene, samt tiltaksplan på slutten av denne rapporten.	3

3.4 Rømnings- og fluktveier


Tilstand			
<p>Bygg A har to Tr 1 trapperom med utgang til det fri i 1.etasje.</p> <p>Begge trappeløpene er utført med stenderverk og trappeløp i trekonstruksjoner, mens veggplater er av trekledning og pusset mur.</p> <p>Bygg B har ett Tr1 trapperom med utgang til det fri i 1.etasje.</p> <p>Trapperommet er stenderverk og trappeløp i trekonstruksjoner, mens veggplater er av gips.</p> <p>Fra underetasjen er det utgang direkte til det fri, viser til branntegninger for bygget.</p>			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	<p>2. Fra 3.etasje er det kun utgang til ett trapperom fra begge leilighetene i del A. Avstand fra 3.etasje til terreng, tilsier at det ikke kan hoppes eller rømmes via stige med ryggbøyle.</p> <p>Bygg B har samme problemstilling for 2.- og 3.etasje, her vil det også være tilgang for å bli hentet ut med hjelp fra brannvesenet.</p>	<p>Det må etableres sprinkleranlegg for å kompensere for mangel på rømningsveier. Dette gjør at personer som oppholder seg i 2./3.etasje kan bli hentet ut ved hjelp av brannvesenet ved ett scenario der trapperommet er sperret.</p>	3

	<p>Fra 2. etasje er det kun utgang til ett trapperom fra begge leilighetene i del A.</p>	<p>Sekundær rømningsvei vil være via rømningsvindu med avstand under 5,0 m til terreng. På befaring ble rømningsbredde og høyde målt og disse er iht. krav i TEK 17.</p>	0
<p>Ingen tiltak nødvendig,</p>			

3.5 Ledesystem og skilt

Tilstand
<p>Bygget har ikke ledesystem. Det stilles ikke krav til ledesystem i bygget. Ingen tiltak nødvendig.</p>



3.6 Bærekonstruksjoner


Tilstand			
<p>Bærende konstruksjoner er i hovedsak betong og trekonstruksjoner. I under etasjene er bæresystemet av betongkonstruksjoner, hvor bygg B er skilt fra underetasjen med etasjeskiller i betong. Mellom underetasjen og bygg A er etasjeskilleren utført i trekonstruksjoner.</p>			
<p>Generelt: Alle takkonstruksjoner har bæresystem i trekonstruksjoner.</p>			
<p>Alle de tre trapperommene i bygget har trappeløp utført i trekonstruksjoner.</p>			
<p>Bygget tilfredsstillende ikke krav til bæring for brannklasse 3, og R 90 A2-s1,d0 [A60].</p>			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	<p>3. Bæresystem på loft, og ellers i bygget er utført i trekonstruksjoner, og tilfredsstillende ikke krav til bæring i brannklasse 3.</p>	<p>Det installeres sprinkleranlegg i bygget som et kompensere tiltak for redusert bæreevne under brann for bæresystemet i bygget. Oppgradering av selve bæresystemet vurderes å være utenfor økonomisk og praktisk forsvarlig ramme.</p>	3

3.7 Brann- og seksjoneringsvegger


Tilstand
<p>Bygget er utført som en brannseksjon, med største bruttoareal pr. etasje på 550 m². Brannvegg mot nabobygg er utført i murte konstruksjoner og uten dører eller vinduer. Brannveggen forutsettes å ha tilstrekkelig brannmotstand på REI-M 120 A2-s1,d0 [A120]. Ingen tiltak nødvendig.</p>



3.8 Brannceller generelt

Tilstand			
<p>Rom som skal være egen branncelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvert trapperom - Hver boenhet - Teknisk rom i kjeller - Loft - Butikkareal - Lagerdel (gammelt bakeri) i underetasjen <p>I underetasjen ble det observert konstruksjoner uten tilfredsstillende brannmotstand, og konstruksjoner med svekkelse og utettheter rundt gjennomføringer. Deler av underetasjen har etablert betongdekke mot 1.etasje. Det var ikke mulig å se hvor skillet gikk for dekket, men sannsynligvis er det betongkonstruksjoner mellom underetasjen og 1.etasje i del B av bygget. Mellom underetasjen og del A, er det trekonstruksjoner som ikke tilfredsstillere branncellekravet. Denne delen må oppgraderes. Eventuelle gjennomføringer i tre og betongdekke mellom underetasjen og 1.etasjen må branntettes.</p> <p>I del A og B av bygget er risiko for brannsmitte ikke ivaretatt ved eksisterende situasjon, pga. korte avstander mellom innvendig hjørne og parallelle avstander mellom ulike brannceller.</p> <p>Kravet til branncelleinndeling i brannklasse 3, er EI 60 [A60], så aksepteres det at branncellene oppgraderes til EI 30 [B30], mht. tiltak som installasjon av sprinkleranlegg, og brannalamananlegg.</p>			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	4. Etasjeskilleren i underetasjen mot 1.etasje er utført i trekonstruksjoner. Det ble registret utettheter i etasjeskiller.	Det må etableres ett EI 30 [B30] skille i etasjeskiller mellom underetasjen og 1.etasjen. Gjennomføringer må branntettes med godkjente produkter.	3
	Utettheter i etasjeskiller i underetasjen mot 1.etasje.	Se tiltak under punkt 5.	3



	5. Utettheter i etasjeskiller mellom trapperom og underetasjen	Etasjene må skilles med EI 30 [B30] konstruksjon. Trapperommet skal være egen branncelle.	3
	6. Vaskerom under trapp i bygg B er ikke skilt ut som egen branncelle.	Vaskerom under trapp i bygg B må skilles ut som egen branncelle, med brannmotstand EI 30 [B30]. Dør må ha brannmotstand EI 30-Sa.	2
	7. Vinduer fra butikkarealet mot trapperom er utført uten brannmotstand, og kan hindre personer som rømmer fra del B fra å komme seg i sikkerhet.	Vinduer må erstattes med brannvindu med brannmotstand EI 30 [B30] for å hindre flamme og varmestråling.	3


3.9 Dører

Tilstand			
<p>Det ble registrert dører med brannklasse EI 30 [B30] og EI 15 [B15] fra leilighetene i bygget. Mange av disse dørene manglet røyklister.</p> <p>På loftet i del A, var begge dørene til trapperommene eldre tredører uten brannmotstand og tettelister.</p>			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	8. Begge dørene til trapperommene fra loftet har uklassifiserte dører.	Det må etableres dører med brannmotstand EI 30-Sa	3

	<p>9. Det ble registrert leilighetsdører ut til trapperom med brannmotstand EI 30 og EI 15 ifm. befaringen. Mange av dørene manglet tettingslister.</p>	<p>Dører til leiligheter fra trapperom skal ha brannmotstand EI 30-Sa, Dørene må ha tettingslister mot karm, for å hindre røykspredning til trapperommet.</p>	2
	<p>10. Risiko for brannsmitte mellom del A og B er ikke ivaretatt ved eksisterende situasjon.</p>	<p>Ved etablering av sprinkleranlegg (fullsprinkles) vil risiko for brannsmitte være lav og anses som ivaretatt.</p> <p>*Rømningsveier må likevel være sikret mht. strålevarme fra vinduer.</p>	3

3.10 Materialer, overflater og kledning



Tilstand			
<p>Det ble ved befaring observert lagring av brennbare material i rømningsveier i bygget. Viser til bildeeksempler sist i rapporten.</p>			
<p>Trapperommene er utført med ulike typer kledninger på vegger, der noen av veggene har overflate med murpuss, mens de fleste veggene har trekledning, med utenpåliggende tapet.</p>			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	<p>11. Trappeløpet er utført i trekonstruksjoner.</p>	<p>Ved etablering av sprinkleranlegg vil bruk av treverk i trapperom være akseptabelt.</p> <p>Men det må gjøres tiltak for å oppgradere brannskille mot leiligheter der konstruksjoner ikke tilfredsstillende EI 30. Må konstruksjoner oppgraderes så bør ny kledning være i gips.</p>	3
	<p>Trekonstruksjoner i trapperom.</p>	<p>Se tiltak under punkt 13.</p>	3

	<p>Bruk av sponplater i trapperom er ikke iht. krav til kledning i rømningsvei.</p>	<p>Se tiltak under punkt 13.</p>	<p>3</p>
---	---	----------------------------------	----------

3.11 Ventilasjonsanlegg



Tilstand
<p>Ingen problemstilling</p>

3.12 Elektriske installasjoner

Tilstand			
<p>Det er plassert flere sikringsskap i trapperommene i bygget.</p> <p>Sikringsskapene i bygget må gjennomgås service, og eventuelle utbedringer må gjøres.</p>			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	<p>12. Plassering av sikringsskap i trapperom.</p>	<p>Gjennomføringer av ledninger fra trapperom til andre brannceller må brantnettes. Sikringsskapene må være ryddige og serviceavtale må inngå for å forsikre systematisk kontroll.</p>	<p>3</p>
	<p>Mye ledninger i tilknytning til sikringsskap, plassert i skap i trapperom.</p>	<p>Kabelgjennomføringer som bryter brannskille må brantnettes. Gamle installasjoner må fjernes.</p>	<p>3</p>

3.13 Varslingsanlegg (røykvarslere/ og eller brannalarmanlegg)

Tilstand
<p>Bygget er utstyrt med batteri-drevne røykvarslere i hver leilighet, disse er ikke seriekoblet.</p>

På loft og i underetasjen ble det ikke registrert røykvarslere.			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
	13. Lagerareal (gammelt bakeri) i underetasjen har ikke røykdetektorer i noen deler av etasjen.	Det må etableres et brannalarmanlegg kategori 2 i hele bygget for å sikre deteksjon og tidlig varsling mht. rømningsforhold i 3.etasje i del A samt bygg B. Der brannvesenet skal hente ut personer, ved brann eller røyk i trapperom.	3
	På loft er det ikke etablert røykvarslere.	Se tiltak under punkt 18	3

3.14 Manuelt slokkeutstyr

Tilstand
Hver boenhet skal ha sin egen håndslukker.
Det må etableres håndslukker i butikkdel i 1.etasje og for underetasje, samt. Teknisk rom/tavlerom må ha egnet slokkeapparat.

3.15 Automatisk slokkeanlegg

Tilstand
Bygget har pr. i dag ikke etablert sprinkleranlegg.

3.16 Røykventilasjon

Tilstand
Bygget har ikke røykventilasjon av trapperom, men alle trapperommene har vinduer i øverste etasje som kan benyttes til utlufting av røyk.

3.17 Tilrettelegging for brannvesenet

Tilstand			
Bilde	Avvik	Tiltak	TG
Bygget har tilgang fra Kirkegata, og fra Gange Rolf gate. Det er tilgang til bakgård fra Kirkegata.			

Det er etablert en garasjeport mot underetasjen, denne delen av bygget er benyttet som lager og det er ikke biler plassert i underetasjen.

Det forutsettes at tilgang til brannhydranter er ivaretatt av eksisterende situasjon.

4 Konklusjon

Dersom tiltak angitt i denne rapporten utbedres mener Multiconsult at sikkerhetsnivået i Kirkegata 51 er tilfredsstillende iht. Forskrift om brannforebygging (FOB).

4.1 Oppsummering av tilstand

Den branntekniske tilstanden av Kirkegata 51 bærer preg av at det er gjennomført mange ombygninger, som har skjedd i ulike tidsperioder og etter ulikt regelverk, samt at mange av endringene har skjedd utenom byggesak, og ombygningene strider imot sikkerhetsnivået fra byggeår. Blant annet tilfredsstillende ikke bæresystem og branncellebegrensende konstruksjoner, samt kledning og overflater kravet i BF85. For Kirkegata 51 vurderes dette å ha store konsekvenser for personsikkerheten, særskilt på grunn av trekledning i rømningsveier og mangel på rømningsveier, og Multiconsult mener derfor bygningen må sprinkles i tillegg til diverse andre tiltak.

Rømningsforhold fra 3.etasje i A-delen samt fra 2.-3.etasje i B-delen må ha tilgang for å bli hentet ut av brannvesenet, ved brann eller røykutvikling i trapperommet.

Bygget må etablere fulldekkende brannalarmanlegg med overføring til nødalarmsentral eller vaktsselskap. Tilkost for brannvesenet vurderes som tilfredsstillende.

4.2 Tiltaksplan

Avvik:	Følgende branntekniske svakheter er avdekket:	Nødvendige tiltak:	Prioritering:
1	Det foreligger ikke branndokumentasjon av byggene.	Denne rapporten vil utgjøre en del av brannverndokumentasjonen til Kirkegata 51 Det bør i tillegg utarbeides enkel dokumentasjon for kontroll, ettersyn- og vedlikeholdsrutiner for branntekniske installasjoner.	Ingen avvik, men kontroll, ettersyn- og vedlikeholdsrutiner for branntekniske installasjoner må dokumenteres (brannperm).
2	Fra 3.etasje er det kun utgang til ett trapperom fra begge leilighetene i del A. Avstand fra 3.etasje til terreng, tilsier at det ikke kan hoppes eller rømmes via stige med ryggbøyle. Bygg B har samme problemstilling for 2.- og 3.etasje, her vil det også være tilgang for å bli hentet ut med hjelp fra brannvesenet.	Det må etableres sprinkleranlegg for å kompensere for mangel på rømningsveier. Dette gjør at personer som oppholder seg i 2.-3.etasje kan bli hentet ut ved hjelp av brannvesenet ved ett scenario der trapperommet er sperret.	Strakstiltak TG 3

3	Bæresystem på loft, og ellers i bygget er utført i trekonstruksjoner, og tilfredsstillende ikke krav til bæring i brannklasse 3.	Det installeres sprinkleranlegg i bygget som et kompensierende tiltak for redusert bæreevne under brann for bæresystemet i bygget. Oppgradering av selve bæresystemet vurderes å være utenfor økonomisk og praktisk forsvarlig ramme.	Strakstiltak TG 3
4	Etasjeskilleren i underetasjen mot 1.etasje er utført i trekonstruksjoner. Det ble registrert utettheter i etasjeskiller.	Det må etableres ett EI 30 [B30] skille i etasjeskiller mellom underetasjen og 1.etasjen. Gjennomføringer må branntettes med godkjente produkter.	Strakstiltak TG 3
5	Utettheter i etasjeskiller mellom trapperom og underetasjen	Etasjene må skilles med EI 30 [B30] konstruksjon. Trapperommet skal være egen branncelle.	Strakstiltak TG 3
6	Vaskerom under trapp i bygg B er ikke skilt ut som egen branncelle.	Vaskerom under trapp i bygg B må skilles ut som egen branncelle, med brannmotstand EI 30 [B30]. Dør må ha brannmotstand EI 30-Sa.	Strakstiltak TG 3
7	Vinduer fra butikkarealet mot trapperom er utført uten brannmotstand, og kan hindre personer som rømmer fra del B fra å komme seg i sikkerhet.	Vinduer må erstattes med brannvindu med brannmotstand EI 30 [B30] for å hindre flamme og varmestråling.	Strakstiltak TG 3
8	Begge dørene til trapperommene fra loftet har uklassifiserte dører.	Det må etableres dører med brannmotstand EI 30-Sa	Strakstiltak TG 3
9	Det ble registrert leilighetsdører ut til trapperom med brannmotstand EI 30 og EI 15 ifm. befaringen. Mange av dørene manglet tettingslister.	Dører til leiligheter fra trapperom skal ha brannmotstand EI 30-Sa, Dørene må ha tettingslister mot karm, for å hindre røykspredning til trapperommet.	TG 2 – 0-2 år
10	Risiko for brannsmitte mellom del A og B er ikke ivaretatt ved eksisterende situasjon.	Ved etablering av sprinkleranlegg (fullsprinkles) vil risiko for brannsmitte være lav og anses som ivaretatt. *Rømningsveier må likevel være sikret mht. strålevarme fra vinduer. Se pkt. 7.	Strakstiltak TG 3
11	Trappeløpet er utført i trekonstruksjoner.	Ved etablering av sprinkleranlegg vil bruk av treverk i trapperom være akseptabelt. Men det må gjøres tiltak for å oppgradere brannskille mot	Strakstiltak TG 3

		leiligheter der konstruksjoner ikke tilfredsstillende EI 30. Må konstruksjoner oppgraderes så bør ny kledning være i gips.	
12	Plassering av sikringskap i trapperom.	Gjennomføringer av ledninger fra trapperom til andre brannceller må brantsettes. Sikringskapene må være ryddige og serviceavtale må inngå for å forsikre systematisk kontroll.	Strakstiltak TG 3
13	Lagerareal (gammelt bakeri) i underetasjen har ikke røykdetektorer i noen deler av etasjen.	Det må etableres et brannalarmanlegg kategori 2 i hele bygget for å sikre deteksjon og tidlig varslings mht. rømningsforhold i 3.etasje i del A samt bygg B. Der brannvesenet skal hente ut personer, ved brann eller røyk i trapperom.	Strakstiltak TG 3
Generell	Det ble observert lagring av brennbare material i rømningsvei.	Dette er ikke tillatt med lagring av brennbare material i rømningsvei. Det må ordnes rutiner for å unngå at beboere tar trapperom i bruk for lagring.	Strakstiltak TG 3

5 Tegninger

Henviser til vedlagte branntegninger som viser og angir brann teknisk tilstand/nivå ved Kirkegata 51, når oppgraderinger er gjennomført.

6 Henvisninger

1. **Takprodusentenes Forskningsgruppe (TPF).** *TPF Informasjonsblad Nr. 6 - Branntekniske konstruksjoner for tak, Rev 2011.* Trondheim : SINTEF Byggforsk, 2011. FPF Nr. 6 Rev.2011.
2. **Statens Bygningstekniske Etat.** *Temaveiledning Røykventilasjon HO-3/2000.* Oslo : Statens Bygningstekniske Etat, 2000. ISSN: 0802-9598, HO-3/2000.
3. **Standard Norge.** *NS-INSTA 900 Boligsprinkler - Del 1: Dimensjonering, installering og vedlikehold.* Lysaker : Standard Norge, 2009. NS-INSTA 900.
4. —. *NS-EN 54 Brannalarmanlegg - Del 1 til 25.* Lysaker : Standard Norge, 1996. NS-EN 54.
5. —. *NS-EN 3-7:2004+A1:2007 Brannmaterieell - Håndsløkkere - Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder.* Lysaker : Standard Norge, 2007. NS-EN 3-7:2004.
6. —. *NS-EN 13501-2:2007+A1:2009 Brannklassifisering av byggevarer og bygningsdeler - Del 2: Klassifisering ved bruk av resultater fra brannmotstandsprøving, unntatt ventilasjonssystemer.* Lysaker : Standard Norge, 2009. NS-EN 13501-2:2007.
7. —. *NS-EN 13501-1:2007+A1:2009 Brannklassifisering av byggevarer og bygningsdeler - Del 1: Klassifisering ved bruk av resultater fra prøving av materialers egenskaper ved brannpåvirkning.* Lysaker : Standard Norge, 2009. NS-EN 13501-1:2007.
8. —. *NS-EN 12845:2004+A2:2009 Faste brannsløkkesystemer - Automatiske sprinklersystemer - Dimensjonering, installering og vedlikehold.* Lysaker : Standard Norge, 2009. NS-EN 12845:2004.
9. —. *NS-EN 1125:2008 Bygningsbeslag - Panikkbeslag som betjenes med horisontal stang, til bruk på rømningsveger.* Lysaker : Standard Norge, 2008. NS-EN 1125:2008.
10. —. *NS EN 81-72 Sikkerhetsregler for konstruksjon og installasjon av heiser. Spesielle løsninger for personheiser og vare- og personheiser - Del 72: Brannmannsheiser.* Lysaker : Standard Norge, 2003. NS-EN 81-72:2003.
11. —. *NS 3926-1:2009 Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk - Del 1: Planlegging og utforming.* Lysaker : Standard Norge, 2009. NS 3926-1:2009.
12. —. *NS 3925:2003 Brannvern - Rømningsplaner.* Lysaker : Standard Norge, 2003. NS 3925:2003.
13. —. *NS 3919:1997 Brannteknisk klassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater.* Lysaker : Standard Norge, 1997. NS 3919:1997.
14. —. *NS 3451:2009 Bygningsdelstabell.* Lysaker : Standard Norge, 2009. NS 3451:2009.
15. **Kommunal og moderniseringsdepartementet.** *FOR 2013-12-17 nr 1579 Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.* Oslo : Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014. FOR 2013-12-17 nr 157.
16. **Justis- og politidepartementet.** *LOV 2002-06-14 nr 20: Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver.* Oslo : Justis- og politidepartementet, 2002, sist endret 01.06.2013. LOV 2002-06-14 nr 20.
17. **Kommunal- og moderniseringspartementet.** *FOR 2010-03-26 nr 488: Forskrift om byggesak.* Oslo : Kommunal- og moderniseringspartementet, 2010, sist endret 01.01.2014. FOR 2010-03-26 nr 488.
18. **Justis- og politidepartementet (JD).** *FOR 2002-06-26 nr 847: Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT).* Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Oslo : Justis- og politidepartementet (JD), 2002, sist endret 01.07.2010. FOR 2002-06-26 nr 847.
19. **Standard Norge.** *NS-EN 125501-1:2008 Faste brannsløkkesystemer. Gass-sløkkesystemer. Del 1: Planlegging, installasjon og vedlikehold.* Oslo : Standard Norge, 2008. NS-EN 125501-1:2008.
20. —. *NS 3960:2013 Brannalarmanlegg - Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold.* Oslo : Standard Norge, 2013. NS 3960:2013.
21. —. *NS 1838:2013 Anvendt belysning - Nødbelysning.* Oslo : Standard Norge, 2013. NS 1838:2013.
22. —. *NS-EN 12101-2:2003: Brannventilasjonssystemer - Del 2: Spesifikasjon for naturlige brannventilasjonsanlegg.* Lysaker : Standard Norge, 2003. NS-EN 12101-2:2003.
23. **Miljøverndepartementet (MD).** *LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).* 2013-01-01. Oslo : Miljøverndepartementet, 2008, sist endret 01.01.2013. LOV 2008-06-27 nr 71.
24. **Justis- og beredskapsdepartementet (JD).** *FOR-2009-06-08 nr 602: Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen.* Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Oslo : Justis- og politidepartementet, 2009, sist endret 13.12.2013. FOR 2009-06-08 nr 602.
25. **Kulturdepartementet.** *FOR-1998-12-11-1193: Forskrift om offentlige arkiv.* Oslo : Kulturdepartementet, 1998, sist endret 01.01.2009. FOR 1998-12-11 nr 1193.

26. **Arbeidsdepartementet (AD)**. LOV 2005-06-17 nr 62: Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. Oslo : Arbeidsdepartementet, 2005. LOV 2005-06-17 nr 62.
27. —. FOR-2011-12-06-1356: Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler (arbeidsplassforskriften). Oslo : Arbeidsdepartementet, 2011. FOR-2011-12-06 nr 1356.
28. **Justis- og politidepartementet (JD)**. FOR-2005-12-20-1626: Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF). Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Oslo : Justis- og politidepartementet, 2006. FOR 2005-12-20 nr 1626.
29. **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)**. Veiledning til forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Tønsberg : Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2006.
30. **Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK)**. Veiledning om tekniske krav til byggverk. Kapittel 11. Sikkerhet ved brann. [Internett] Desember 2013. <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/11/>. HO-2/2011.
31. **Standard Norge**. NS-EN 1838:1999 Anvendt belysning - Nødbelysning. Lysaker : Standard Norge, 1999. NS-EN 1838:1999.
32. **Rådgivende Ingeniøreres Forening (RIF)**. Ansvar for planlegging av brannsikkerhet - Grensesnitt og ytelser. Oslo : RIF, 2005/ revidert desember 2013. ISBN: 978-82-93131-04-5.
33. **Standard Norge**. NS-EN 12101-6 Brannventilasjonsystemer, Del 6: Spesifikasjon for differansetrykksystemer. Oslo : Standard Norge, 2005. NS-EN 12101-6.
34. **Kommunal- og moderniseringspartementet**. FOR 2010-03-26 nr 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk. 2013-01-01. Oslo : Kommunal- og moderniseringspartementet, 2010, sist endret 01.01.2015. FOR 2010-03-26 nr 489.
35. **Standard Norge**. NS-EN 671-1 Faste brannsløkkesystemer - Slangesystemer - Del 1: Slangetromler med formstabil slange. Lysaker : Standard Norge, 2012. NS-EN 671-1.
36. **SINTEF Byggforsk**. 321.026 Brannsikkerhet. Dokumentasjon av brannsikkerhetsstrategi. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2013. ISSN 2387-6328.
37. —. 520.306 Brann- og seksjoneringsvegger i større bygninger. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2005. ISSN 2387-6328.
38. **SINTEF byggforsk**. 520.310 Brannspredning via fasader. Oslo : SINTEF byggforsk, 2006. ISSN 2387-6328.
39. **SINTEF Byggforsk**. 520.315 Brannbeskyttelse av stålkonstruksjoner. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2004. ISSN 2387-6328.
40. —. 520.322 Brannmotstand for vegger. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2008. ISSN 2387-6328.
41. —. 321.051 Brannenergi i bygninger. Beregninger og statistiske verdier. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2013. ISSN 2387-6328.
42. —. 321.052 Brann og løs innredning. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2013. ISSN 2387-6328.
43. —. 520.305 Brannvegger i trehusbebyggelse. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2005. ISSN 2387-6328.
44. —. 321.025 Brannsikkerhet. Dokumentasjon av prosjektering, utførelse og kontroll – oversikt. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2013. ISSN 2387-6328.
45. —. 520.339 Bruk av brennbar isolasjon i bygninger. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2009. ISSN 2387-6328.
46. —. 520.342 Branntetting av gjennomføringer. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2014. ISSN 2387-6328.
47. —. 520.346 Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2007. ISSN 2387-6328.
48. —. 520.380 Røykkontroll i bygninger. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2006. ISSN 2387-6328.
49. —. 520.391 Bruk av vindu som rømningsvei. Forutsetninger og utførelse. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2005. ISSN 2387-6328.
50. —. 321.027 Brannsikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2013. ISSN 2387-6328.
51. **Multiconsult ASA**. Dokumentliste. Bergen, Oslo, Stavanger, Kristiansand : Multiconsult AS, 20NN. XXXXX-RIBr-LIS-AAA.
52. —. Sjekklister brannteknisk prosjektering NAVNET PÅ OPPDRAGET. Oslo, Drammen, Tønsberg, Kristiansand, Stavanger, Bergen : Multiconsult ASA, ÅR. OPPDRN-RIBR-LIS-BBB.
53. **SINTEF Byggforsk**. 321.044 Utstyr for manuell brannsløkking. Typer, plassering og merking. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2013. ISSN 2387-6328.
54. —. 520.339 Bruk av brennbar isolasjon i bygninger. Oslo : SINTEF Byggforsk, 2009. NBI 520.339.

Vedlegg:



Bilde nr. 1

Fasade mot Gange Rolf gate



Bilde nr. 2

Fasade mot Gange Rolf gate



Bilde nr. 3

Fasade mot Kirkegata



Bilde nr. 4

Lagring av brennbare material i trapperom



Bilde nr. 5

Lagring av brennbare materiale i trapperom



Bilde nr. 6

Brannvesenet har mulighet for utluftning gjennom vindu i 3.etasje i trapperommet



Ålesund kommune

Situasjonskart

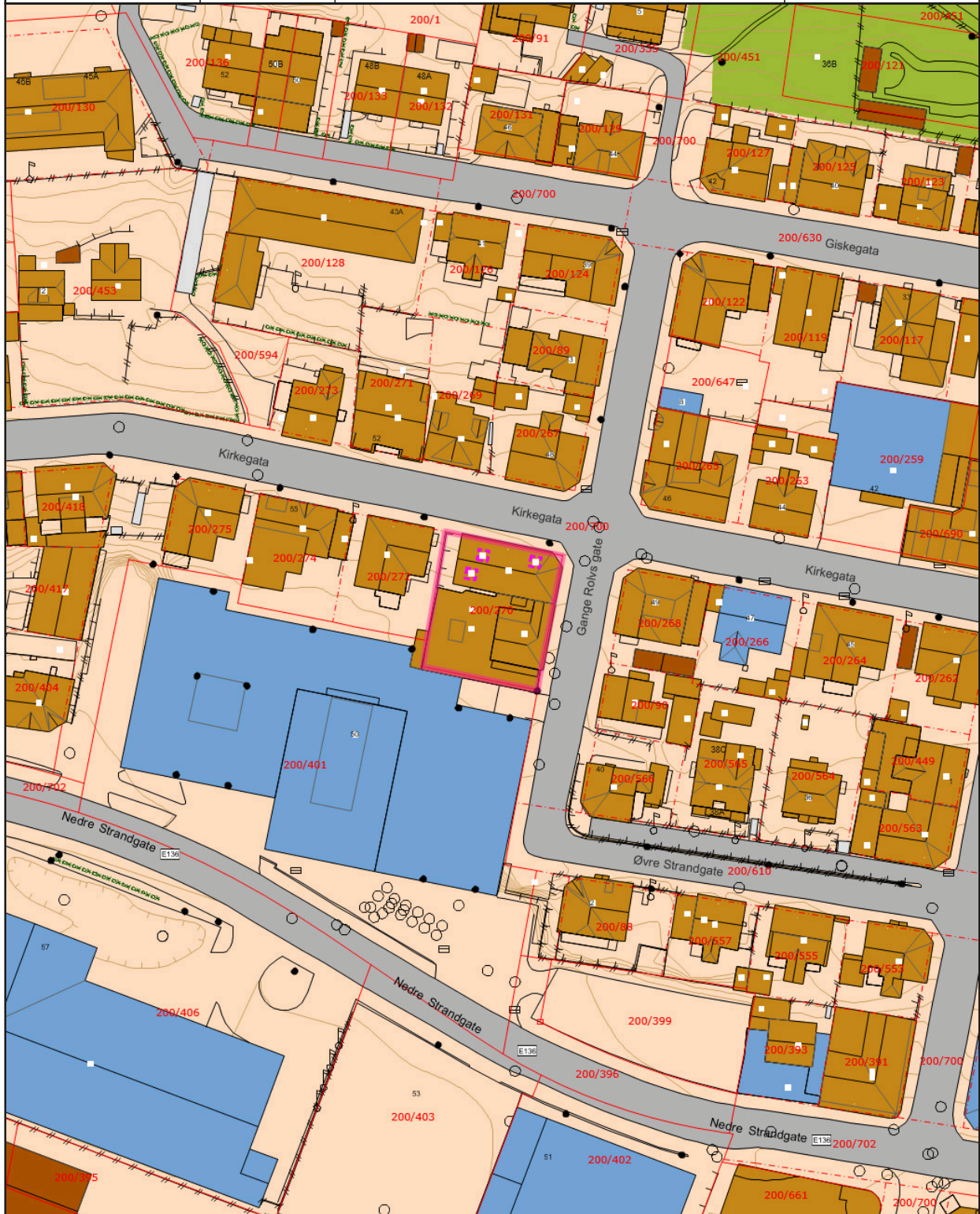
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 270 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Kirkegata 51
6005 ÅLESUND


Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	Bygningspunkt	 PblTiltak Ca.angivelse
Mast	Gatelys (belysningspunkt)	 Frittstående trappekant
 Frittstående trapp	 Grenslinje-Nøyaktig måling	 Grenslinje-Skissenøyaktighet
 Teiggrense fiktiv	 Grensemerke	 Hekk
 AnnetGjerde	 MurLoddrett	 Kommunegrense
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant Annen Bygning	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annet vegareal avgrensning	 Fortauskant	 Gangvegkant
 Vegdekkekant	 Vegkant annet vegareal avgrensning	 Vegkantavkjørsel
 Vegbom	 Traktorvegkant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Annen næring	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Veg
 Høydekurve 1m Ålesund	 Forsenkningskurve Ålesund	 Eiendomsteig
 Park	 Lekeplass	 Havflate
 Bebygd område	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

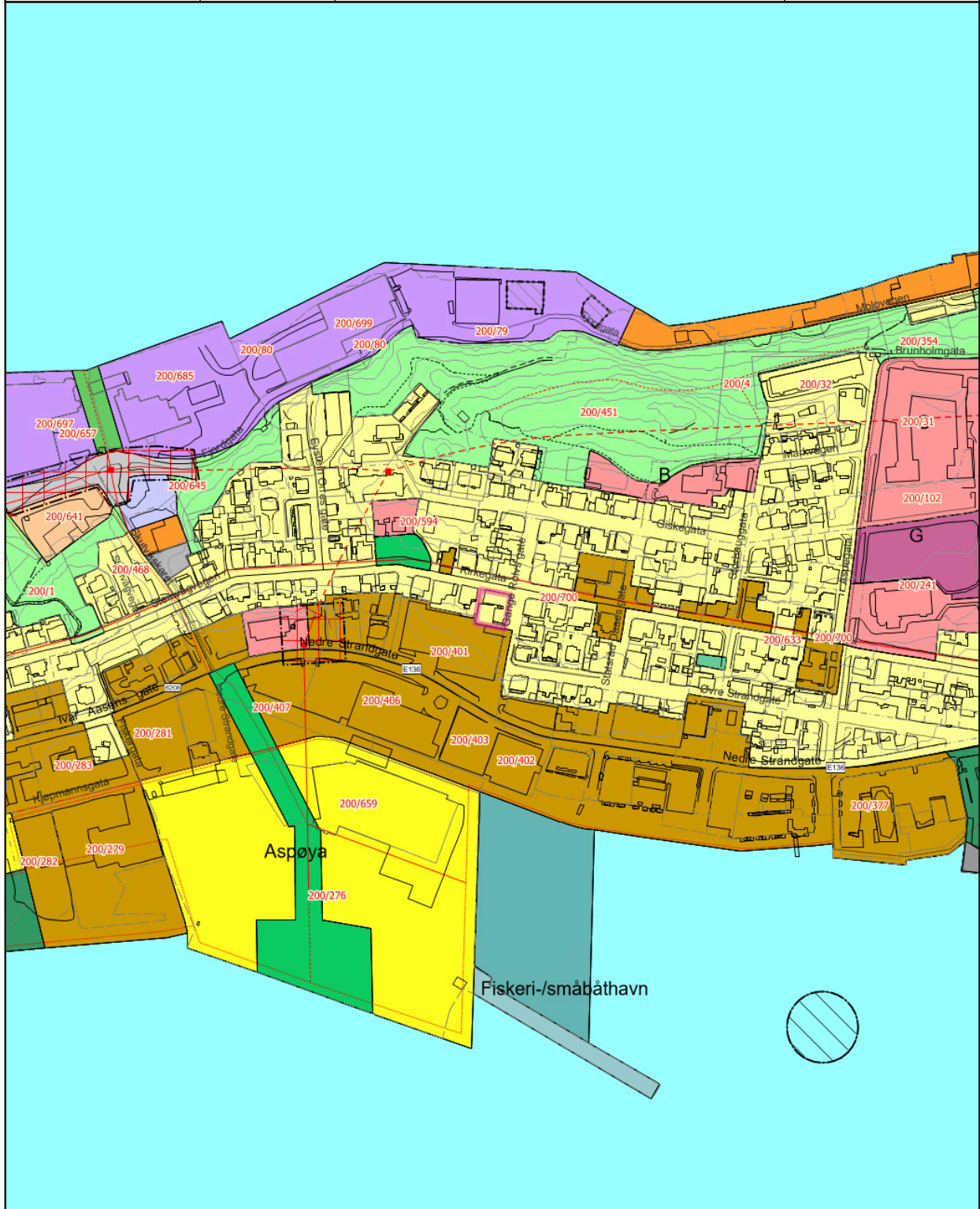
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 270 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Kirkegata 51
6005 ÅLESUND






































Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Sti		Traktorveg		Europavegboks
	Fylkesveg		Europaveg gatenavn..		Fylkesveg gatenavn..
	Kommunalveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..		GangSykkelvegKant
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekat		TakOverbyggKant
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
	Eiendomsgrense fiktiv		FlytebryggeKant		Veranda
	Takkant		Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 5m Ålesund
	Kommunegrense		KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet
	Plangrense		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Fremtidig		Hovedveg - Tunnel - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Fremtidig		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig		Farled - Nåværende
	Vegkryss - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for båndleggingsoner
	Grense for infrastruktursoner		Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig		Krav vedrørende infrastruktur
	Boligbebyggelse		Sentrumsformål		Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsvirksomhet		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal		Grav- og urnelund		Boligbebyggelse
	Uteoppholdsareal		Veg		Havn
	Parkering		Trase for teknisk infrastruktur		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Friområde		Blågrønnstruktur		Friområde
	Friluftsområde		Småbåthavn		PblTiltak Ca.angivelse

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

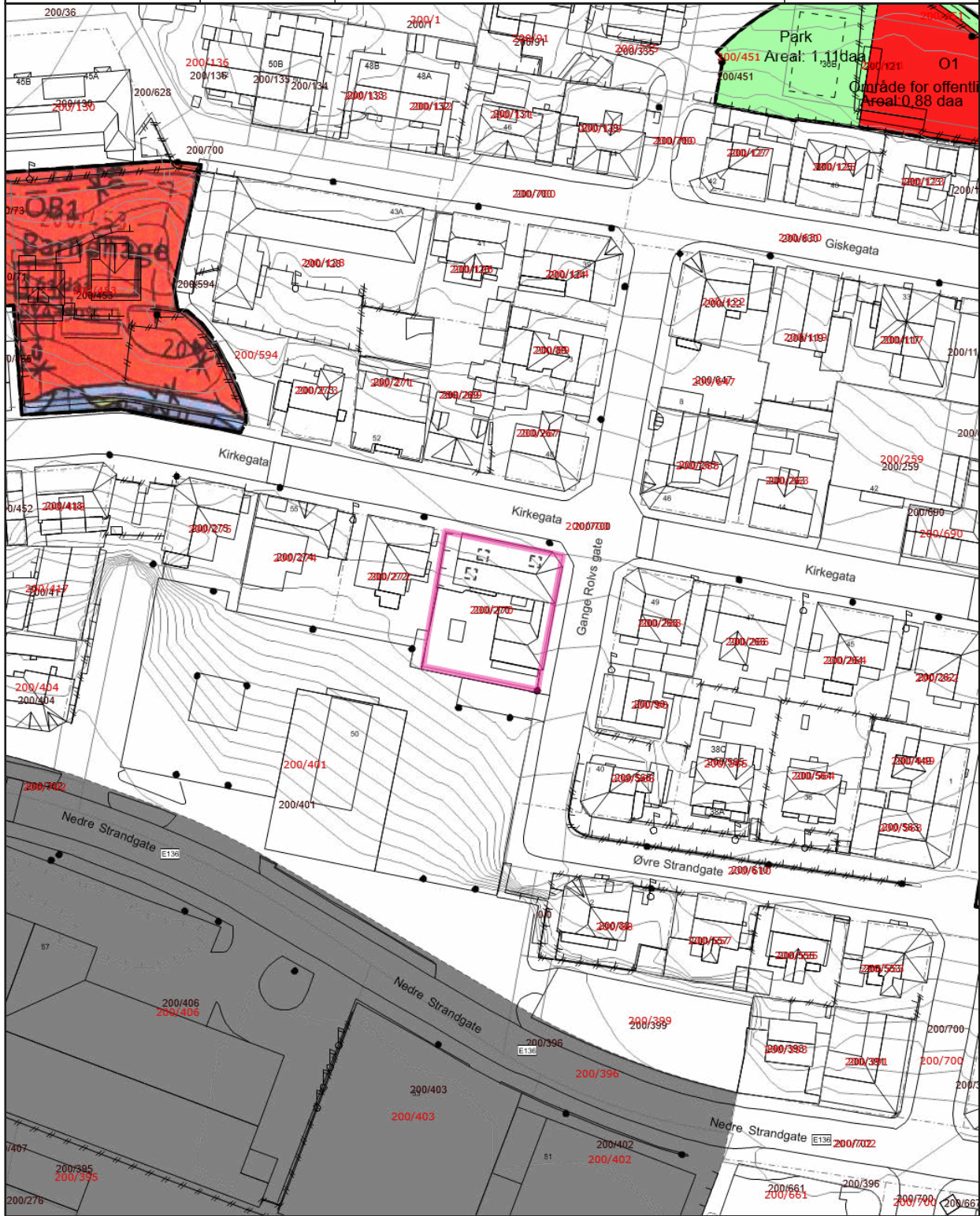
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 270 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Kirkegata 51
6005 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	 Hydrant	 AnnetGjerde
 MurLoddrett	 Frittstående trappekant	 Flaggstang
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Mast
 Gatelys (belysningspunkt)	 Vegdekke kant	 VegkantAvkjørsel
 Fortauskant	 MøneLinje.	 Bygningsdelelinje
 Mønelinje	 Trapp inntill bygg	 TakOverbyggKant
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Annet gjerde	 VeggFrittstående	 Veranda
 Takkant	 Bygningslinje	 Taksprang
 Høydekurve 1m Ålesund	 Forsenkingskurve Ålesund	 Kommunegrense
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpOmråde utgått - på bakkenivå
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Offentlig bygg - barnehage	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Park	 Reguleringsplaner Raster Ålesund
 PblTiltak Ca.angivelse		

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

VEGADKOMST

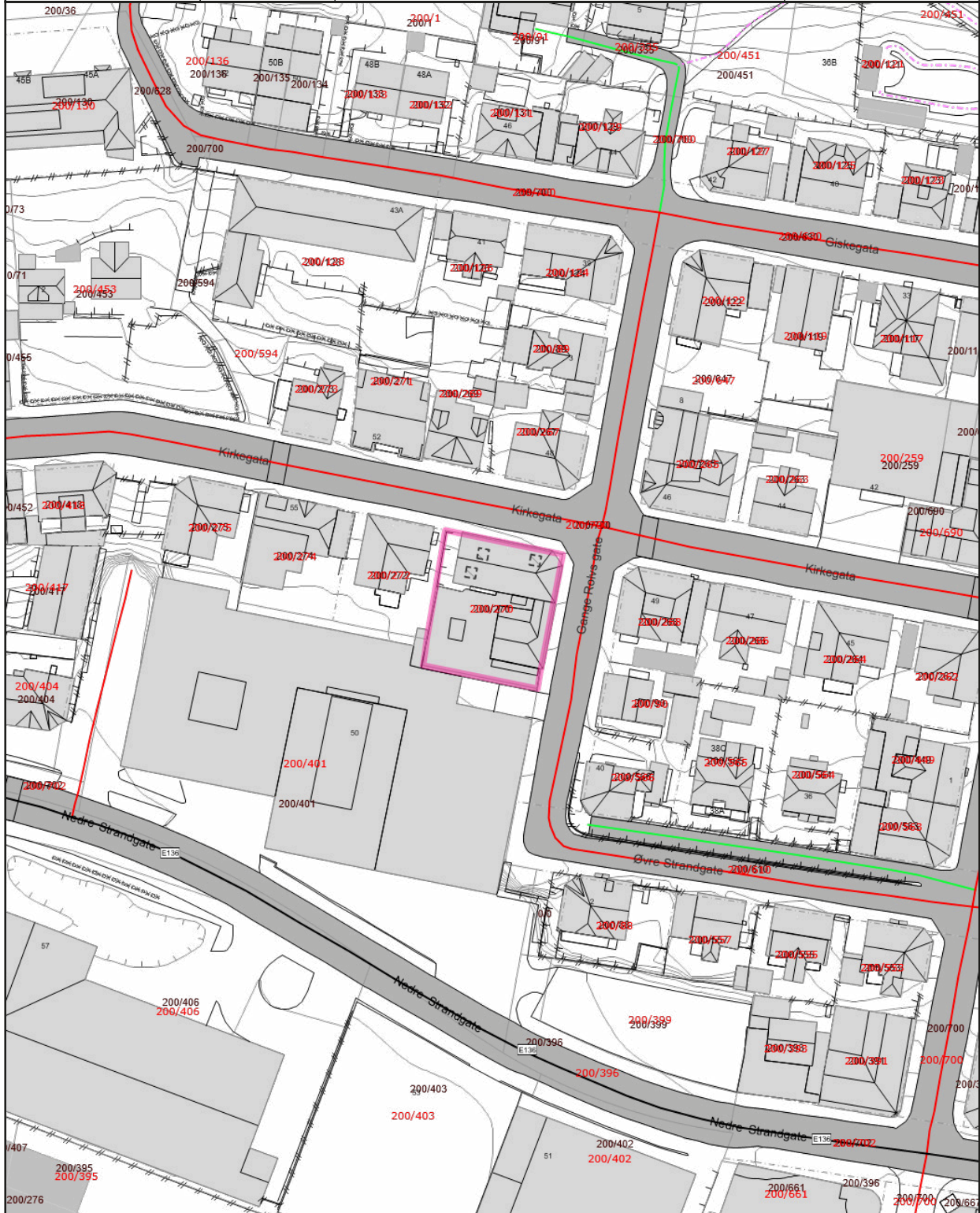
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 270 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Kirkegata 51
6005 ÅLESUND






















Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	 Gangveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 PblTiltak Ca.angivelse
Eiendomsteig	 Udefinert bygning	 Vegbom
 Fortauskant	 Gangvegkant	 VegkantAnnetVegareal
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegkantAvkjørsel	 FrittståendeTrappKant	 MøneLinje.
 TakOverbyggKant	 TrappBygg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1
		5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1	 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk
5		
 AnnetGjerde	 MurLoddrett	 VeggFrittstående
 Takkant	 Veranda	 Bygningslinje
 Taksprang	 Bygning	 Veg
 Høydekurve 1m Ålesund	 Forsenkningskurve Ålesund	

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

DOK - alle datasett

Analyserapport

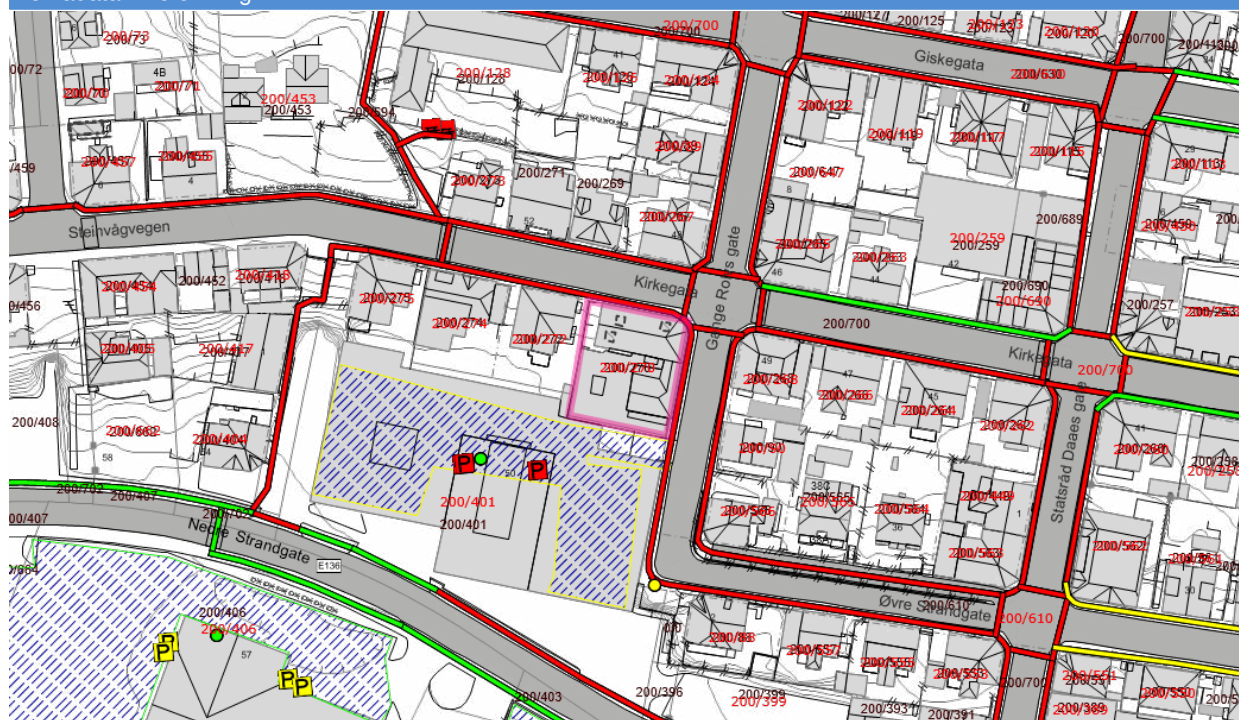
MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr











1507 - Ålesund kommune 200 270 0 1

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

Temadata - Befolkning



- | | | |
|---|--|---|
| Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol | Ve - Tilgjengelig for rullestol | Ve - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Ve - Ikke tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Ve - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Ve - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Ve - Ikke tilgjengelig for | Inngang bygg - Tilgjengelig for | Inngang bygg - Delvis |

 elektrisk rullestol	 synshemmede	 tilgjengelig for synshemmede
 Vei - Tilgjengelig for synshemmede	 Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	 Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
 Turvei - Tilgjengelig for rullestol	 Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Turvei - Tilgjengelig for synshemmede
 Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	1	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	1	x		

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede
Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

rullestol	rullestol	rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	

Temadata - Energi

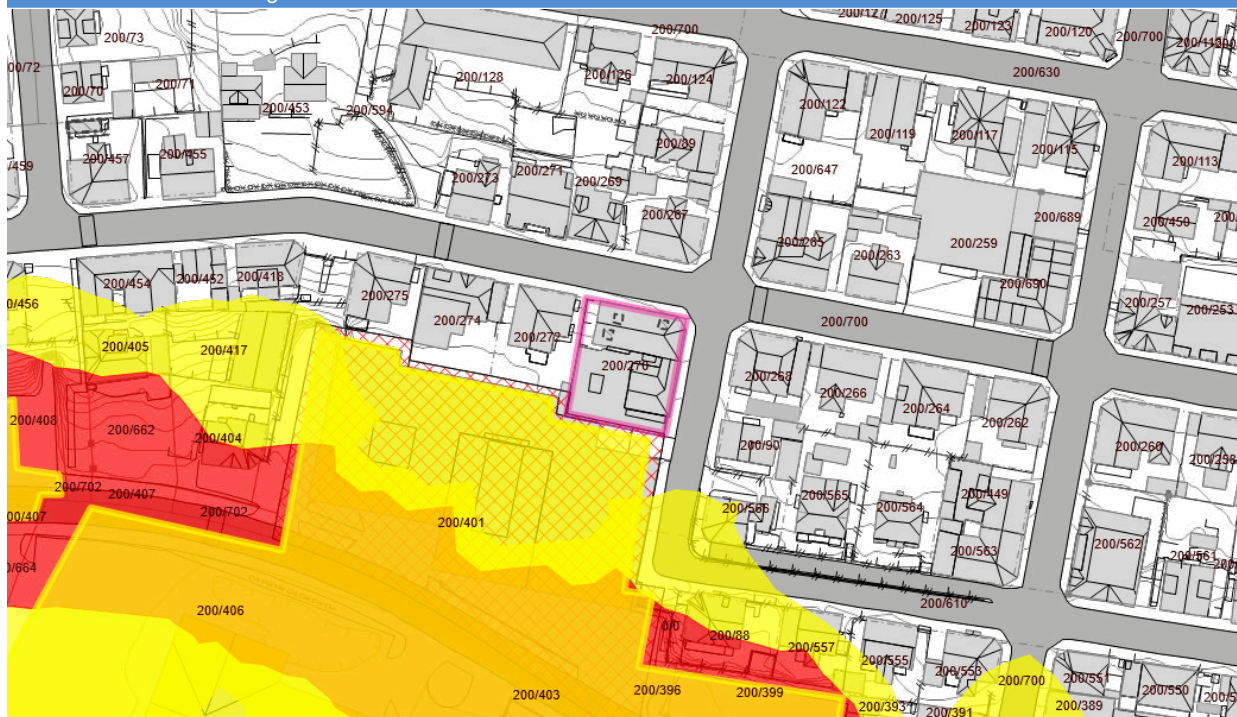


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggefurdssoner kraftledninger		

Temadata - Forurensning



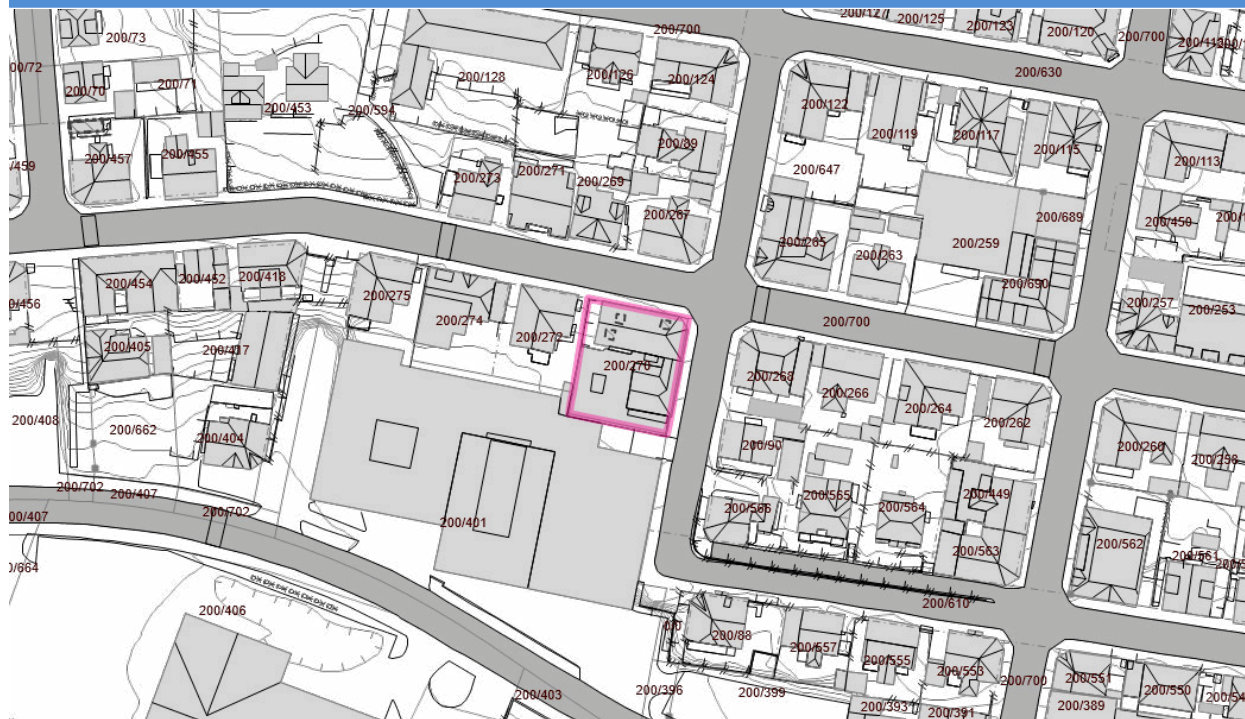
- Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk
- Støy rød sone veg (over 65 dBA)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)
- Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning	Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk	Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset
Forurenset grunn - Mistanke om forurensning	Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	Støy gul sone veg (55-65 dBA)	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt	Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Temadata - Friluftsliv



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

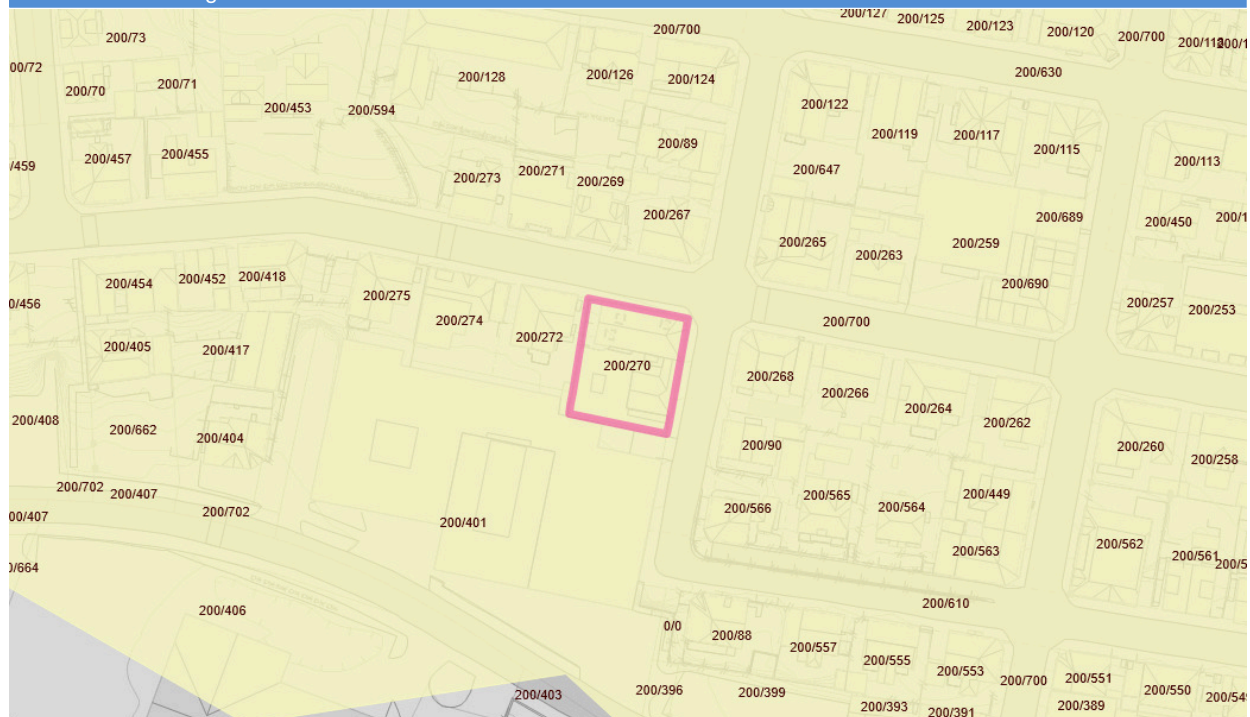
Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Temadata - Geologi



 Radon aktsomhet - Moderat til lav	 Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	 Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
---	---	---

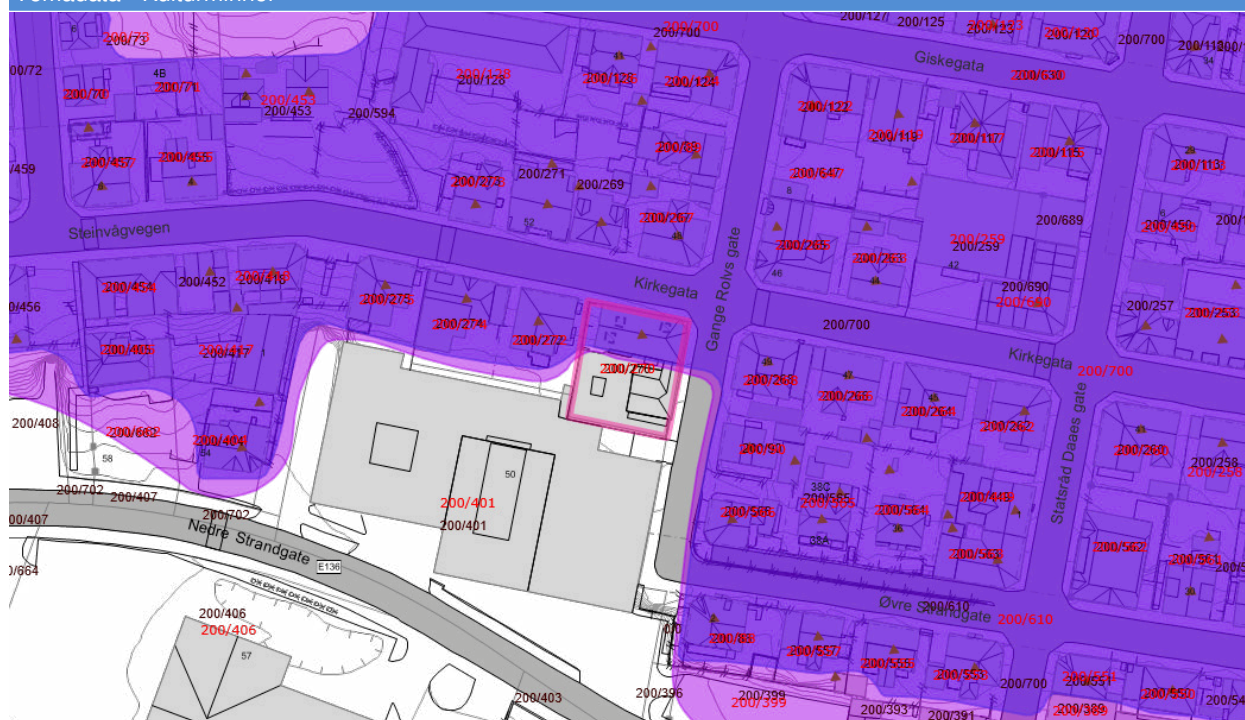
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		579.47m ²
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		579.47m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense

Areal med lite eller ingen marin påvirkning	Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy
Radon aktsomhet - Usikker	Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene
Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning
Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning
Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Temadata - Kulturminner



- ▲ SEFRAK-bygninger
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygninger	1	x		
Brannsmitteområder	1	x		247.84m ²
Verneverdige tette trehusmiljøer	1	x		222.27m ²

Tema uten treff:

Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede
Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Kulturmiljøer

Temadata - Kyst og fiskeri



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeri plasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gytemråder

Fiskeri plasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

Temadata - Landbruk



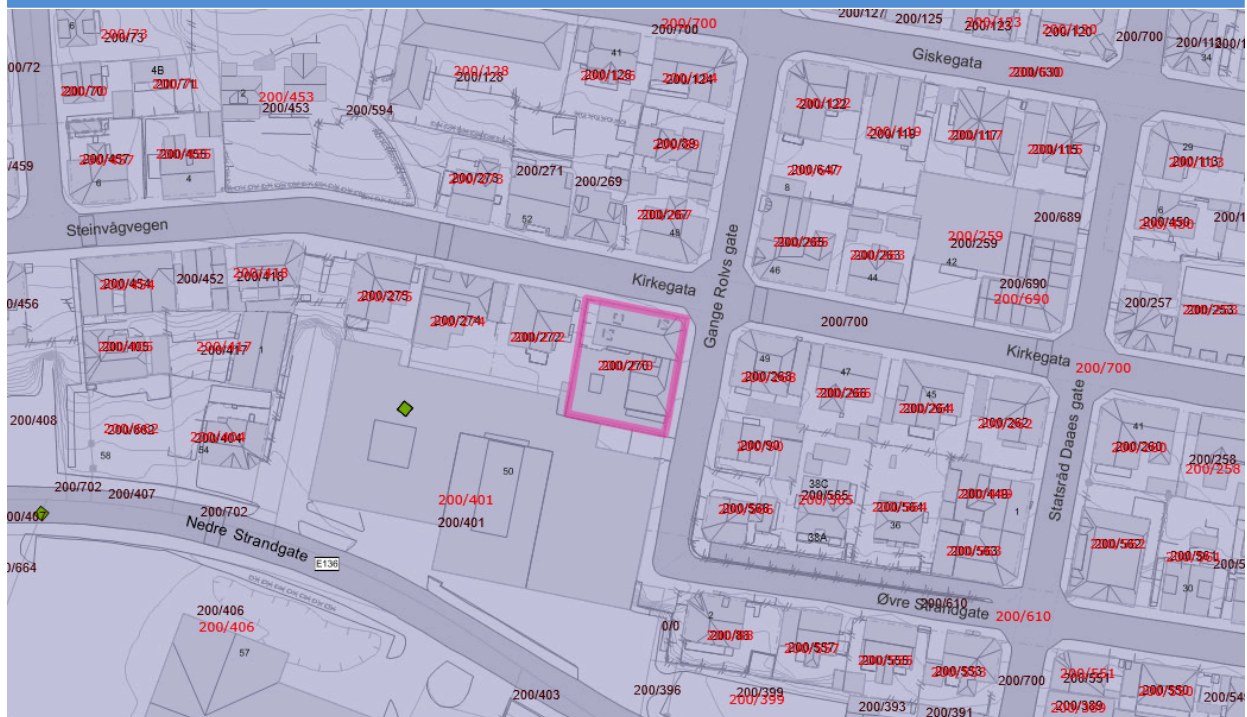
Bebygd
 Samferdsel
 Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		579.47m ²

Tema uten treff:

Vernskog	Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig
Reindrift - Beitehagegjerde	Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro
Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel	Reindrift - Båttransport for rein	Reindriftsanlegg generelt
Reindrift - Merkegjerde	Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)
Reindrift - Feltslakteanlegg	Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue
Reindrift - Mye brukt teltplass	Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde
Reindrift - Sekundærområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei
Reindrift - Oppsamlingområde	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II	Dyrkbar jord
Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret	Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet	Samferdsel
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Temadata - Natur



◆ Alle fremmede arter (punkt)
 Vassdragsområde
 Kystlandskap

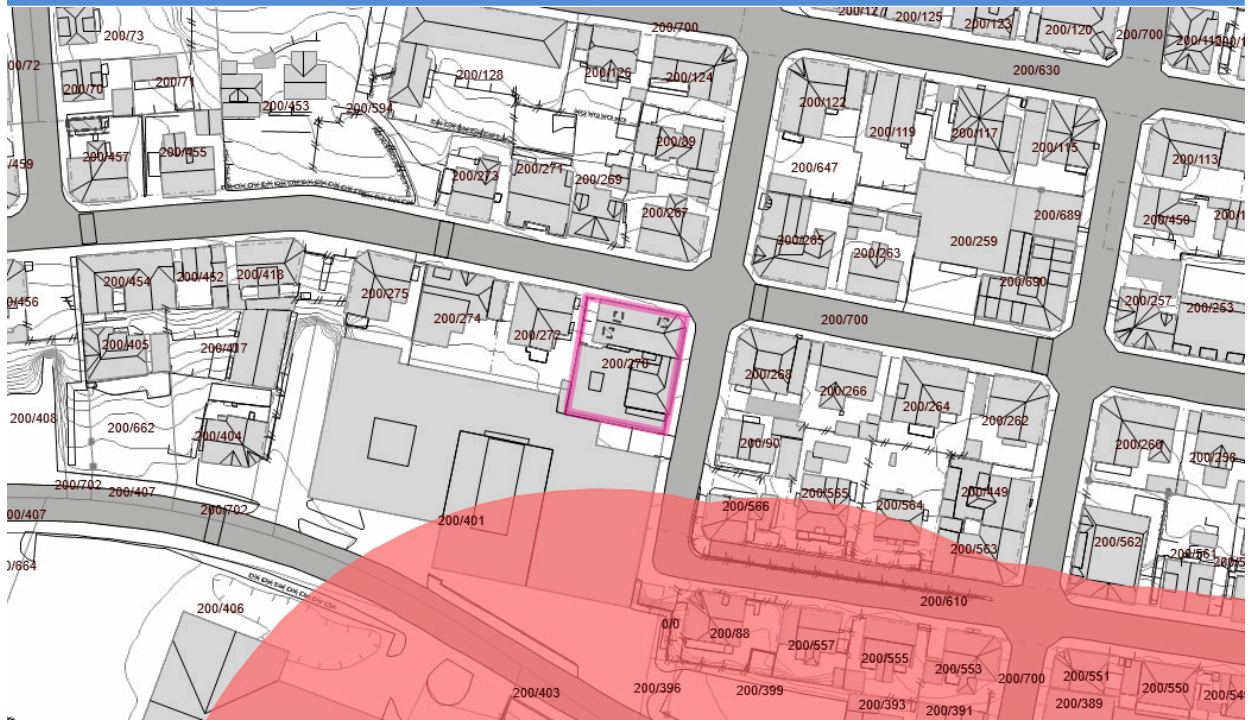
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		579.47m ²
Kystlandskap	1	x		579.47m ²

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Prioriterte arter, økologiske funksjonsområder (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Trua arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)
Ansvarsarter (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Fredete arter (flate)	Prioriterte arter, økologiske funksjonsområder (flate)	Prioriterte arter (flate)
Spesielle økologiske artsformer (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Trua arter (flate)
Ansvarsarter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	Verneplanområde for vassdrag
Sidenedbørfelt	Nedbørfelt	Innenlandskystlandskap
Marine landskap	Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig
Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturtyper - Kystlynghei	Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker	Naturtyper - Slåttemyr
Naturtyper - Slåttemark	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturreservat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	INON - >=5 km fra inngrep
INON - 3 - 5 km fra inngrep	INON - 1 - 3 km fra inngrep	Artsforekomster

Villreinområder

Temadata - Plan



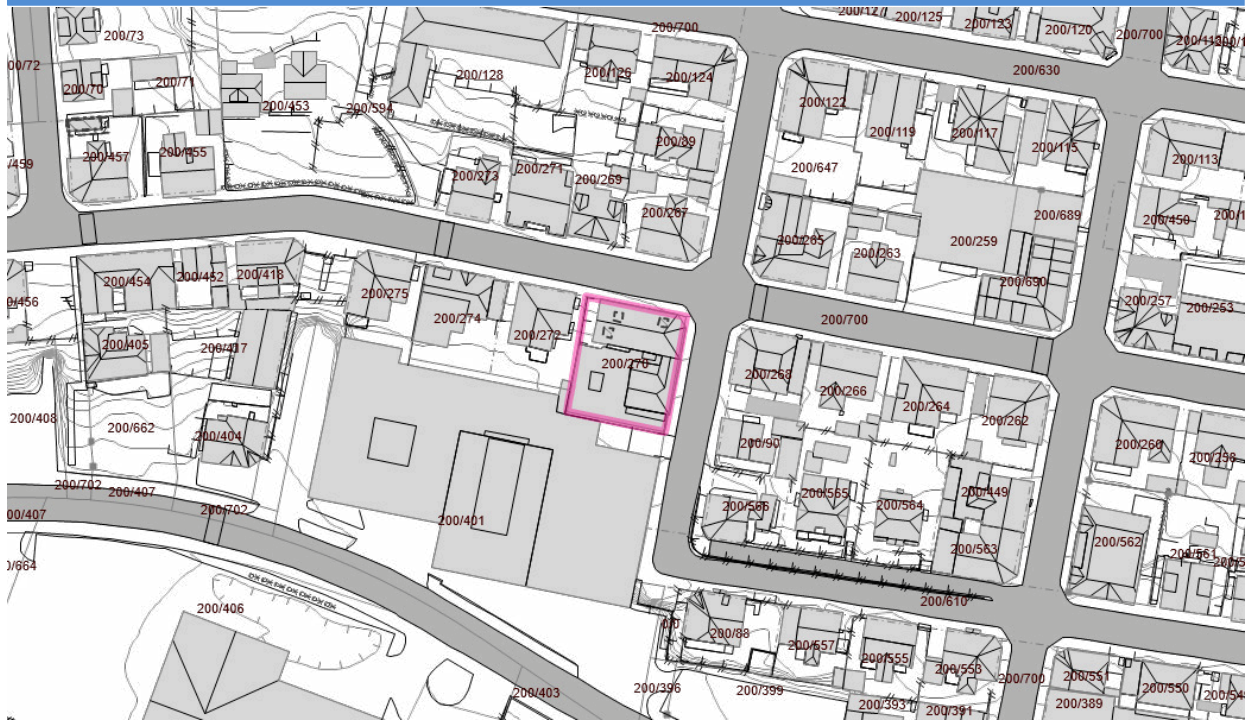
 100 metersbelte langs sjøen


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

100 metersbelte langs sjøen

Temadata - Samferdsel



 Hovedled

 Biled

 Farled - Forvaltningsareal

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Temadata - Samfunnssikkerhet



Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning

Skredhendelse - Jordskred

Skredhendelse - Snøskred

Skredhendelse - Ikke angitt

Utsatt for 5000-årsskred

Kvikkleire - Risikoklasse 4

Kvikkleire - Risikoklasse 1

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsone - Elv og vann

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Snøskred - Utløsningsområde

Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017

Skredhendelse - Isnedfall

Skredhendelse - Leirskred

Skredhendelse - Undervannskred

Utsatt for 100-årsskred

Skred analyseområde

Kvikkleire - Risikoklasse 3

Flomsone Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Steinsprang - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Skredhendelse - Flomskred

Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.

Skredhendelse - Steinskred

Utsatt for 1000-årsskred

Kvikkleire - Risikoklasse 5

Kvikkleire - Risikoklasse 2

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år

Område ikke vurdert for skred

Steinsprang - Utløpsområde

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1507	200	270	0	0	1	579.47m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)		1	354.86m ²
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer		1	181.75m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	579.47m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
2020001118	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	1.25m ²
2020001118	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	578.21m ²

AK
1504

Begjæring om oppdeling i
eierseksjoner/~~reseksjonering~~

TINGLYST

(stryk det som ikke passer)

18 APR. 2002

07/675

200/270

SUNNMØRE TINGRETT

DAGBOKNR.:

4773

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	ÅLESUND	200	270		

2. Hjemmelshaver(e)	
Navn	Ideell andel ³⁾
[REDACTED] HUSANOVIC EMIR	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	82		13				25				37				49			
2	N	48		14				26				38				50			
3	B	33	B	15				27				39				51			
4	B	105	B	16				28				40				52			
5	B	73	B	17				29				41				53			
6	B	149	B	18				30				42				54			
7	B	77	B	19				31				43				55			
8	N	645	#	20				32				44				56			
9	B	209	BG	21				33				45				57			
10	B	53		22				34				46				58			
11	B	120	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				1594				= nevner:				1594							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.





ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Husanovic Emir
Kirkegata 51
6005 ÅLESUND

Saksbehandler
Stein Egil Aambø
Tlf 70162642

Deres ref:

Vår ref:
SEAA/2002/10845/2007270 200202194

Dato:
17.04.2002

GNR. 200 BNR. 270 - BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER MELDING TIL LEIETAKERE


Det vises til deres søknad om oppdeling i eierseksjoner av ovenfor nevnte eiendom.

Det går i dag ut melding med orientering til leietakerne som de har oppgitt. Kopi av denne orienteringen legges ved. Til leietakerne legges også ved

- kopi av framsatt begjæring om eierseksjonering med kommunens tillatelse av i dag 17.04.2002.

Faktura på kommunens gebyr ved eierseksjonering er tidligere sendt ut, og er registrert betalt. Saken avsluttes nå herfra med tinglysing av framsatte begjæring om eierseksjonering med kommunens tillatelse av i dag. Til orientering har eierne av eiendommen, Daaes arvinger v/adv. Jon Ketil Gjørtz også foretatt den nødvendige underskriving av deres begjæring.

Med hilsen
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN


Stein Egil Aambø
avdelingssjef

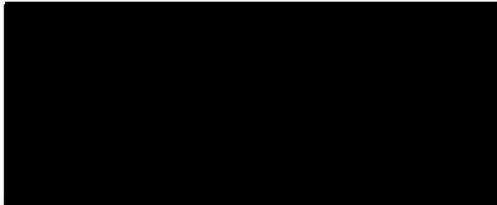


Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. et
Rådhuset Tlf 70 16 26 00
Keiser Wilhelms gate 11 Faks 70 16 26 34

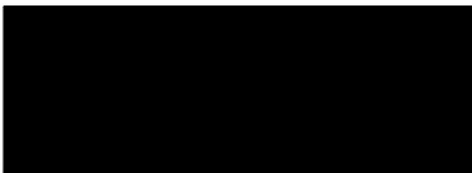
TIL: Leiere av bolig i eiendommen gnr. 200 bnr. 230 – Kirkegata 51



ORIENTERING OM KJØPERETT OG KLAGEADGANG VED EIERSEKSJONERING

Innledning

Vi orienterer dem om at kommunen fra fester av ovenfor nevnte eiendom, Emir Husanovic, har mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Kommunen har ved framsatt begjæring fått opplyst at dere er leietaker av hver sin av de bruksenhetene i eiendommen:



(det som skal bli snr. 4)

(det som skal bli snr. 5)

(det som skal bli snr. 6)

(det som skal bli snr. 7)

Snr. 3, 8, 9, 10 og 11 er oppgitt til å tilhøre huseier. Snr. 1 og 2 er næringsseksjoner.

Eieren må ha tillatelse fra kommunen for å kunne seksjonere. Kommunen skal kontrollere at alle nødvendige vilkår for å seksjonere er oppfylt. Opprettelsen av seksjonene skjer først når begjæringen om seksjonering etter godkjenningen blir tinglyst ved Sunnmøre Tingrett.

De gjøres oppmerksom på at mottatt begjæring oppfylder de vilkår som er stilt for å kunne seksjonere, og at tillatelse til seksjonering vil bli gitt. Tinglysing av denne vil gjennomføres så snart utstedt gebyr til eier er betalt.

Boligen de nå leier vil utgjøre en egen seksjon i eierseksjonssameiet, kfr. seksjonsnummeret ovenfor. En slik eierseksjon blir ofte kalt selveierleilighet.

Kjøperett

Når begjæringen om seksjonering er tinglyst, vil de kunne ha rett til å kjøpe seksjonen. Kommunen har dessverre ikke anledning til å hjelpe dem med å slå fast om de har en slik kjøperett - eller hjelpe dem med å kjøpe husværet. De må selv ta stilling til hvilke rettigheter de har.

For å gjøre dette arbeidet letter for dem, har vi tatt inn den delen av eierseksjonsloven som har relevans for spørsmålet om kjøperett.

En del leiere vil ha rett til å kjøpe den seksjonen som de leier, dersom seksjoneringsbegjæringen blir tinglyst. Til deres orientering gjengis de aktuelle bestemmelsene fra loven:

Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eigarseksjonar (eigarseksjonslova):

Kapittel III. Kjøperett for leier av bolig

§ 14. Kjøperett

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for tinglysningen av seksjoneringsbegjæringen, jfr. §§ 5 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- a) *leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,*
- b) *framleier,*
- c) *leier av bolig som nevnt i husleieloven §§ 11-1, 11-2 og 11-3 fjerde og femte ledd,*
- d) *leier av bolig som inngår i en samleseksjon*
og
- e) *leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.*

Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved ting-lysning av begjæring om reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksje-selskaper (jf. lov om borettslag § 1 første ledd annet punktum).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i kapitlet her gjelder ikke for fritidsboliger.

§ 15. Tilbud om kjøp

Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysning av seksjonsbegjæringen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde:

- a) *bindende forslag til kjøpesum og*
- b) *opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her.*

§ 16. Kjøpesum

Leieren har krav på å få kjøpe seksjonen til en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller tidligere leiere etter samme leieavtale. Det skal gjøres fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Leieren kan kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd med tre medlemmer som oppnevnes av herreds- og byretten. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolloven § 106 og § 108 så langt de passer. Takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen.

Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at verdsettelsen etter annet ledd ble meddelt partene. Retten skal ta kravet til følge hvor verdsettelsen:

- a) bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad eller,
- b) verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Retten fastsetter godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som krever takstnemnd etter annet eller tredje ledd, skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Når verdsettelsen er endelig, skal retten ta avgjørelse om kostnadsansvaret. Eierens skal bære kostnadene hvis den endelige verdsettelsen er lavere enn eierens tilbud til leieren, ellers skal leieren bære kostnadene.

Rettens avgjørelser etter tredje og fjerde ledd er kjennelser og kan påkjæres etter tvistemålslovens regler.

Kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Den del av kjøpesummen som svarer til pengeheftelser som hviler på seksjonen, forfaller likevel først når heftelsene er innfridd, om ikke partene avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp ved at kjøper overtar heftelsene.

Kjøperen plikter bare å betale kjøpesummen mot tinglygingsklart skjøte på seksjonen. Kjøperen har krav på skjøte mot betaling av kjøpesummen med fradrag av pengeheftelse som hviler på seksjonen. Overstiger heftelsene kjøpesummen, kan leieren kreve skjøte straks.

§ 17. Frister. Bortfall av kjøperetten

Kjøperetten faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldende innen en frist som utløper tre måneder etter at skriftlig tilbud etter § 15 er mottatt av leieren, og det ikke innen fristen er satt fram krav om takstnemnd etter § 16.

Er det satt fram krav om takstnemnd, kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil en måned etter at endelig verdsettelse er meddelt leieren, eller inntil en måned etter at krav om ny takstnemnd er rettskraftig forkastet.

Kjøperetten har vern mot eierens kreditorer uten tinglysning. Overfor avtaleervert i god tro har kjøperetten vern uten tinglysning så lenge leieren innehar bruksenheten.

§ 18. Leier som ikke kjøper seksjon

Leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Bytterett etter lov 16. Juni 1939 nr. 6 om husleie § 32a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

ORIENTERING OM RETTEN TIL Å KLAGE PÅ KOMMUNENS TILLATELSE

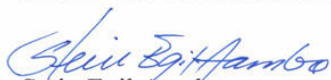
De har anledning til å klage på kommunens tillatelse til å seksjonere eiendommen. Tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser. Dette vedtaket kan en påklage. Rett til å klage har partene i saken - og andre med rettslig klageinteresse. En leier av husrom i eiendommen har slik interesse.

Det er fylkesmannen som skal avgjøre klagen. Klagen kan likevel sendes til kommunen som har gitt tillatelsen. Alternativt til å sende klagen til fylkesmannen kan kommunen av eget tiltak gjøre om vedtaket. Omgjør ikke kommunen vedtaket, sender kommunen saken til fylkesmannen for klagebehandling.

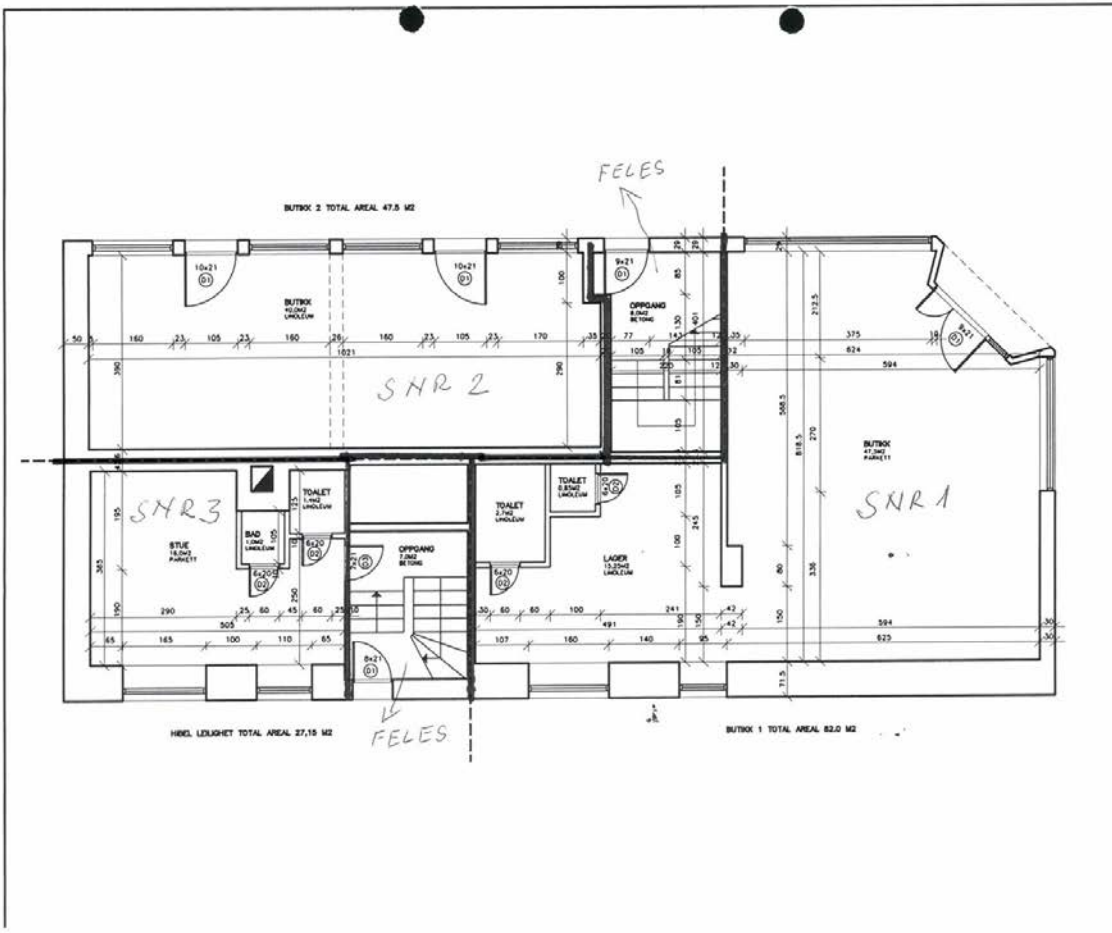
Frist for å klage er tre uker fra meldingen om at kommunen har gitt tillatelse til seksjonering er mottatt av de som har klagerett, jfr. forvaltningsloven § 29.

Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt videre til tinglysingsdommeren for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

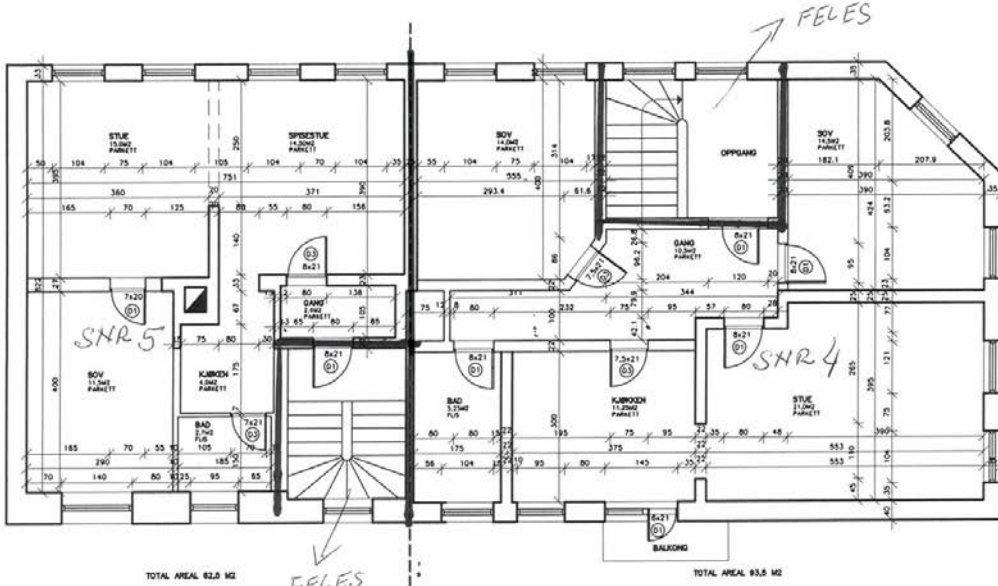
Med hilsen
KART- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN, 17.04.2002


Stein Egil Aambø
avdelingssjef

Kopi: Emir Husanovic, Kirkegata 51, 6005 Ålesund

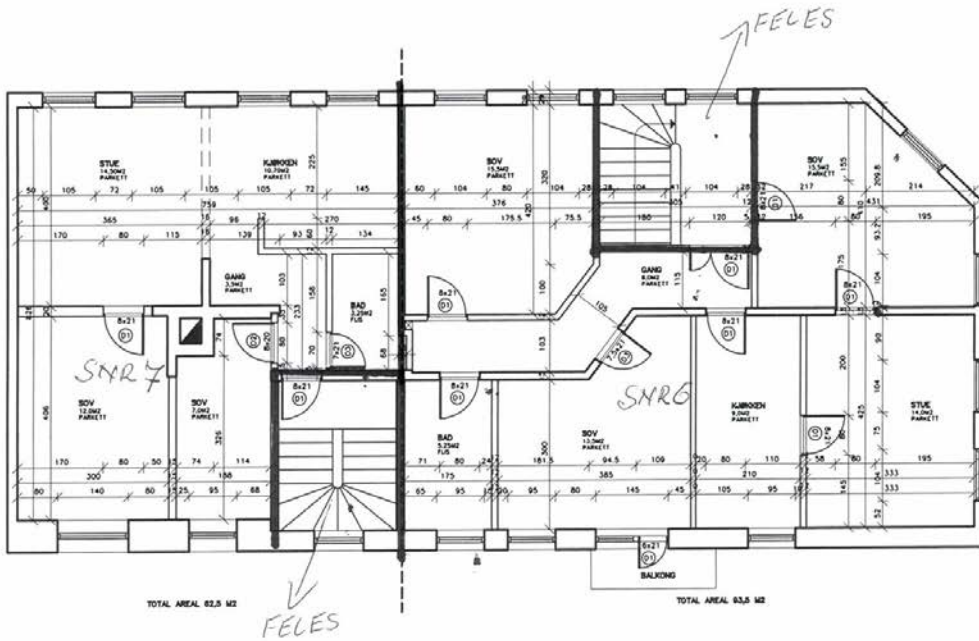


REVISI											
No	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Date											
OPPOANG NO	003-12/2000										
ARKIB NO											
OPROJ. DES.	SRI HERNANDI										
KORPORATIF	KORPORATIF ALIBANG										
OPROJ.	KORPORATIF ALIBANG										
PROJ.	KORPORATIF ALIBANG										
NO	25.11.2001										
WALISDAK	150										
TEKNIK	M.S.										
SARJEN	M.S.										
KONTROLLER	E.M.										
TEKNIK	01										

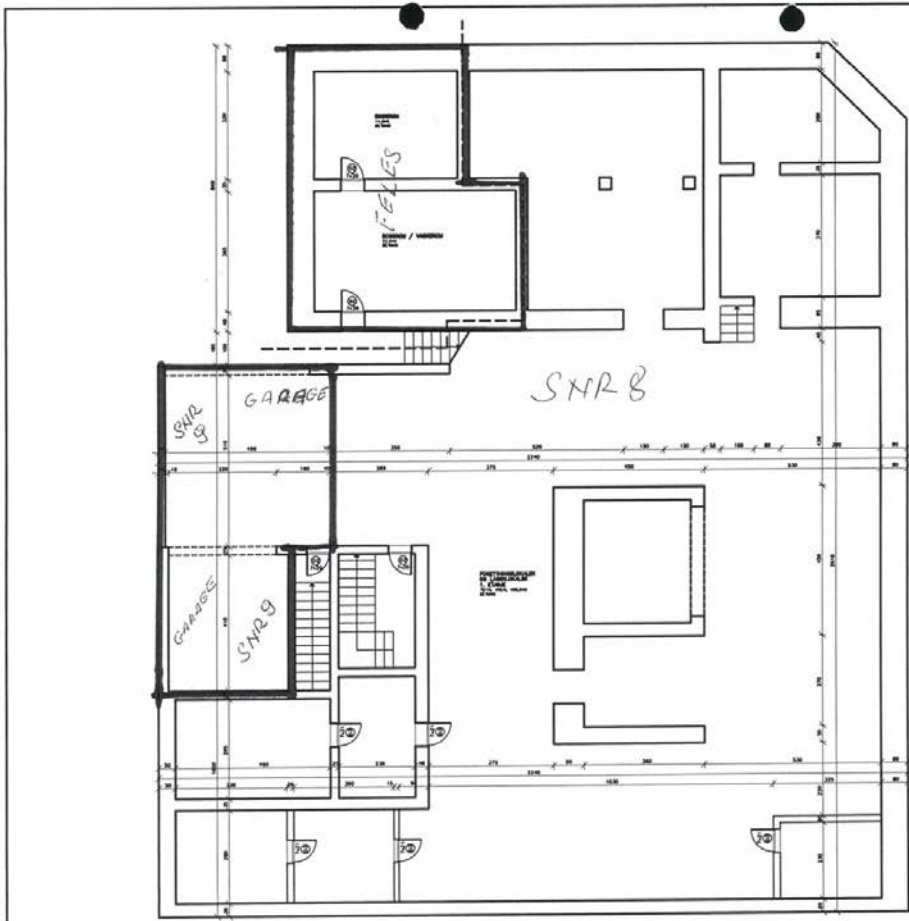


No.	Date	Rev.	REVISIONS	
			By	Check

OPPROJAC nr.: 003-12/2000	
PROJ. NR.:	
OPPROJ. DATER:	
EMN. PROSJEKTOR:	
KORRIGJATA P. ALBIRNO	
OPPROJAC:	
KORRIGJATA P. ALBIRNO	
REDAKTOREND AV BYGGING	
MASSALE:	
S. STABE	
Planleggning	
Dato:	25.11.2001
MÅLSTOKK:	1:50
TEGNER AV:	M.B.
SANSER:	M.B.
KORRIGJERT:	E.K.
TEGNER NR.:	02



BYGGER	BYGGER									
DRY	DRY									
OPDRAG NR.	003-12/2000									
ARBEJDE NR.										
OPDRAG GÆR	SAR HUSBEREJNING									
	KORREKTURA EL. ALBEM									
OPDRAG	KORREKTURA EL. ALBEM									
	BESLÆGGNING AF BYGGER									
BYGGER	S. STAAL									
	Planlægning									
dato	25.11.2001									
skæleskæ	1:50									
TEGNET AF	K.S.									
SAJSEK	K.S.									
KORREKTUR	E.A.									
Tegning nr.	63									



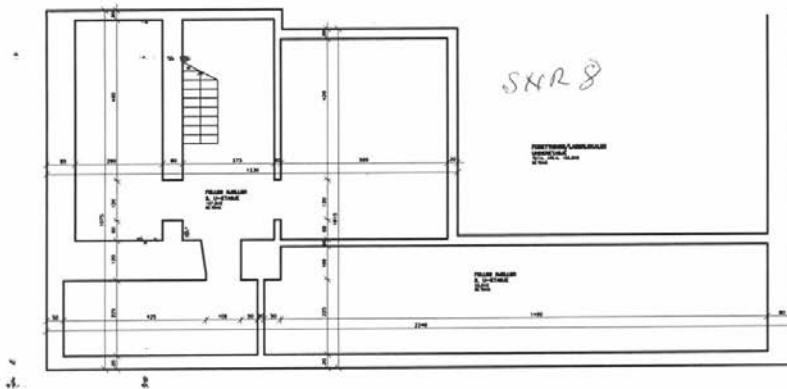
REVISJONER										
nr		dato		gjort av		innhold				
1	1									
2	1									
3	1									
4	1									
5	1									
6	1									
7	1									
8	1									
9	1									
10	1									

OPPDRAKT NR. 003-12/2000
 ADRESS NR.
 OPPDRAGSLEI
 KUNNSKAPSTILBYN
 KONKORDATA P. ALBRAND

OPPDRAKT
 KONKORDATA P. ALBRAND
 REKONSTRUKSJON AV BYGGING

PROSJEKT
 1. ETASJE / FØRRETTINGSLOKALER
 Planering

DATE: 08.12.2000
 SKISSETID: 1.30
 TEGNED AV: M. BEGE
 SAGEN: M. BEGE
 KONTROLLERT: S. BEGE
 TEKNISK NR.: D1



REVISJON

Rev	Dato	Endring
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

OFFISJAS NR. 003-12/2000

ARKIV NR.

OFFISJ OVER

BERN HANSEN

KONGSATA 81, ALBUHOL

OFFISJAS

KONGSATA 81, ALBUHOL

BEKJØRING AV BYGGER

MAKELD

POMESTNO LAGRILSKALAR UNDERTALJE

Planlegging

DATO 08.12.2000

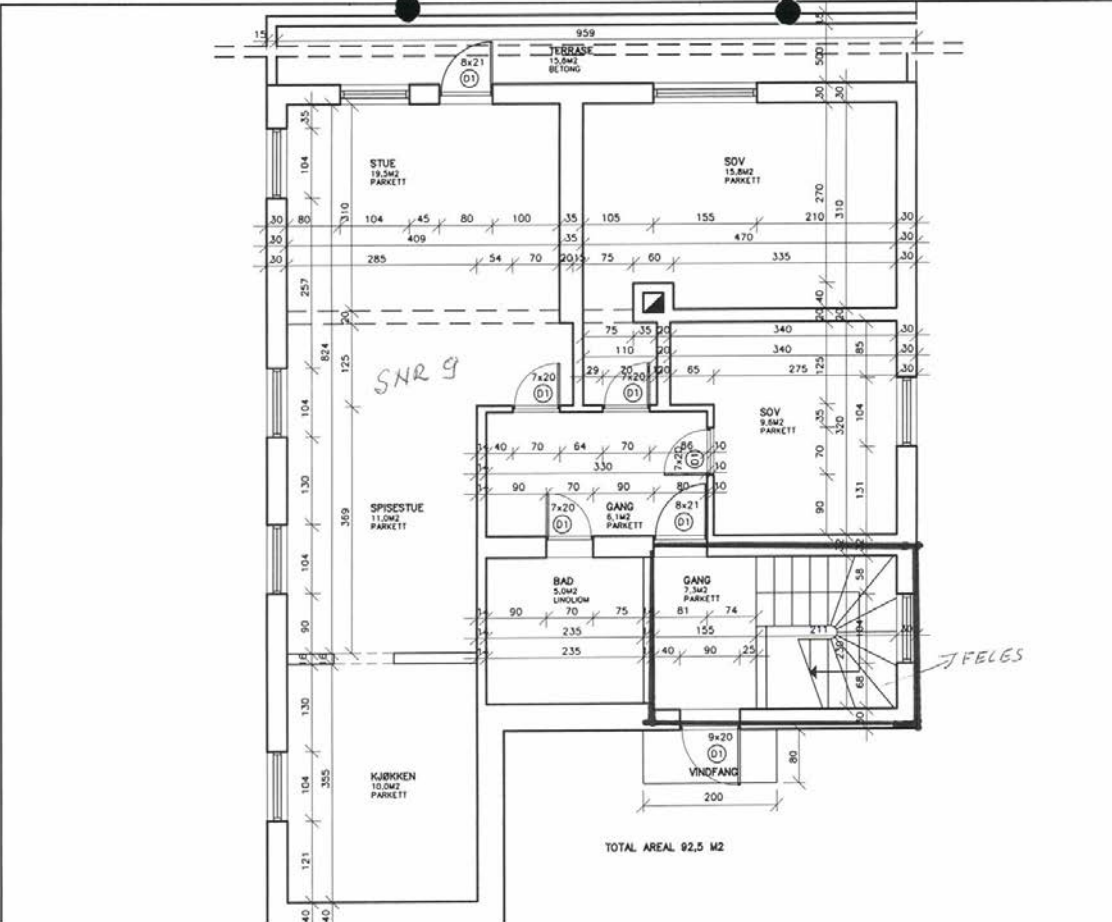
MAKSTOK 1:50

TEKNER AV W. BECK

SARISER W. BECK

KONTROLLERER E. BECK

TEKNER NR. 01



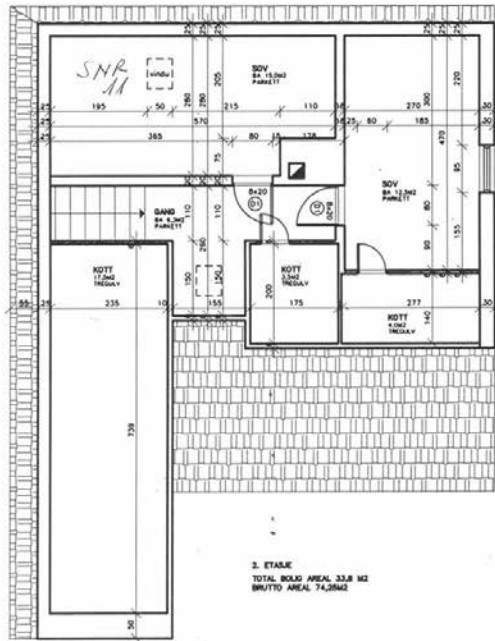
REVISJONER	
Nr	Dato

OFFISER NR: 003-12/2000
 ARBEID NR:
 OPPDR. GNR:
 BNR: HUBAUNG
 KUNNSGATA 81, ALBRUND

OPPDRAC:
 KUNNSGATA 81, ALBRUND
 BELS-OPPRING AV ETYDAS

ARKIVID:
 Lulliput 1000
 Planlegging

DATO	25.11.2001
MALESYKKE	1:50
TEGNES AV	WB
SÅS BLEN	WB
KONTROLLERT	E.K.
TEGNER NR:	01



ETAGE LÖRHET TOTAL BOLD AREAL 76,842
 ETAGE LÖRHET BRUTTO AREAL 118,2842

ETAGE										
LÖRHET										
Date:										
No:										
OPPFÖRAG NR: 003-12/2000										
ARKIV NR:										
OFFER OMR:										
BOM HUBANING:										
KORIGATA EL ALBUND										
OFFISAL:										
KORIGATA EL ALBUND										
BOKLAGNING AV BYGÅND										
HÄNSÖ										
3. ETAGE - LÖRHET 19071, rader og omr bygg										
Pappersnr:										
DATO:		25.11.2001								
MÅLSTOKK:		1:50								
TEGNER AR:		M.B.								
SÄKSEK:		M.B.								
KONTROLLER:		E.K.								
TEGNING NR:		01								

Ålesund kommune
Virksomhet for plan og bygning
Serviceboks 21
6025 Ålesund

Ålesund kommune	
27 FEB. 2007	
Arkivsak ID	07/675-1
J.post ID	07/6789
Arkivnr.	200/270

Emir Husanovic
Kirkegat 51
6005 Ålesund
tlf.: 92067856

Dato: 26.02.2007

KIRKEGATA 51 (200/270) SEKSJONERING AV SEKSJONER 10 OG 11

Jeg viser til samtale med Lars Roger Lundanes 26.02.2007 vedr. reseksjonering av seksjoner 10 og 11 i Kirkegata 51.

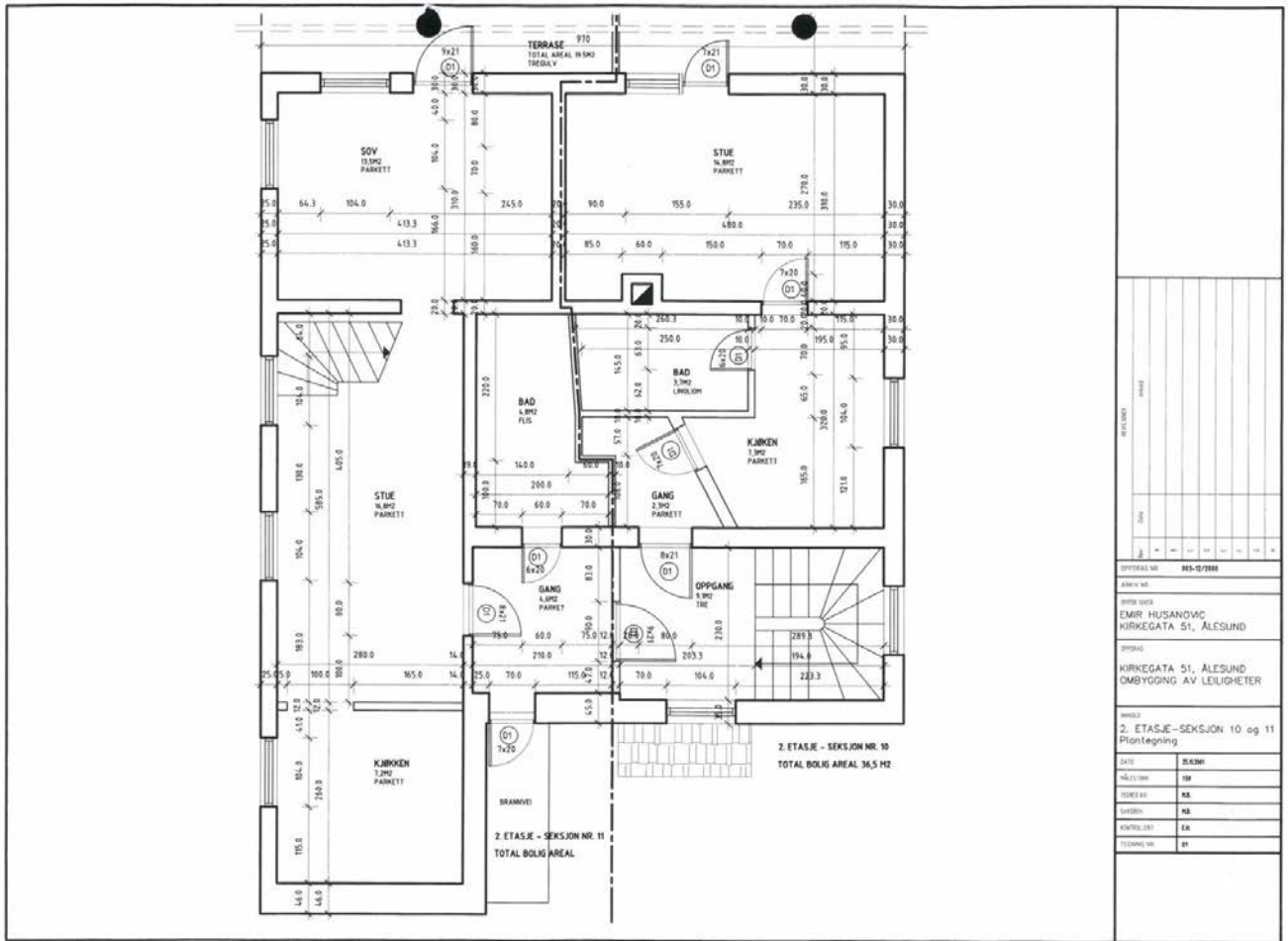
Ved siste seksjonering av de to ovennevnte leiligheter ble soverom som hørte til seksjon 10 overført seksjonen 11. Mur mellom soverommet og stuen er isolert med Glava isolasjon, kled på med gipsplater på begge sider og malt glassfiber strie.

Dette som informasjon i saken.

Med vennlig hilsen

Emir Husanovic





REVISJON	NO	DATO	AVGJORT AV

OPPTRAG NR. 85-17/2008

ARKIV NR.

BYGGESKISSE
EMIR HUSANOVIC
KIRKEGATA 51, ALESUND

BYGGING
KIRKEGATA 51, ALESUND
OMBYGGING AV LEILIGHETER

BYGGJØRSEL
2. ETASJE - SEKSJON NR. 10 og 11
Planlegging

DATO: 25.03.08

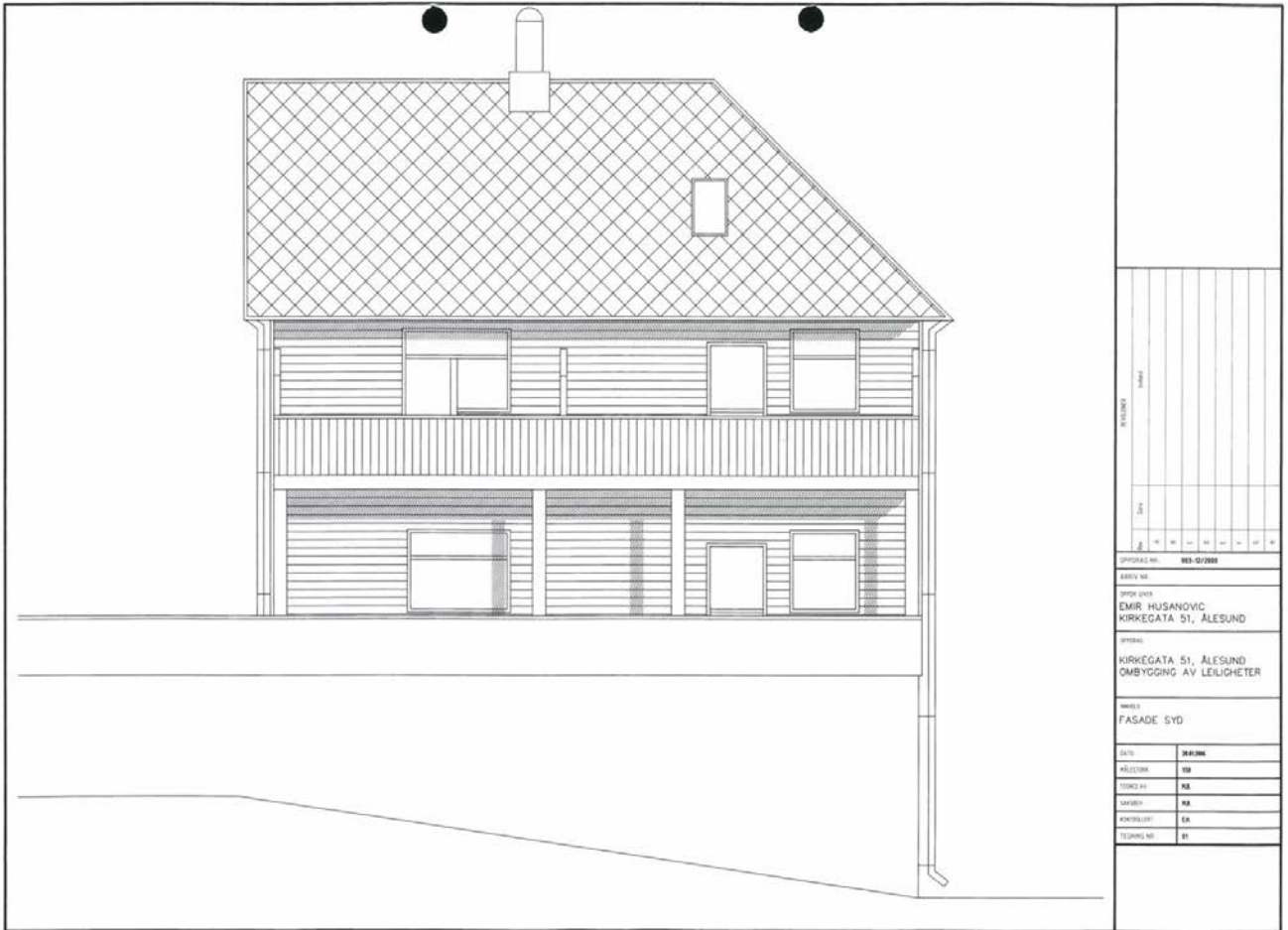
ARBEIDSRISIKK: NR

TEKNIKER: AR

LEIERN: AR

KONTROLLER: ER

TILSIKTER: ET



Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

Sund kommune
 RISK SEKTOR
 for fast og oppgj. 75/2002

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune / Kommunens navn	Gov	Bor	Fester	Sv
1504	200	270		

2. Hjemmelshaver(e)

Navn	Identifikasjon ²⁾
[Redacted] HUSANOVIC EHR	

3. Begjæring

Eierdommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

R.	13			14			15			16			17			18			19			20			21			22			23			24		
	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr	Ei.	Før- nr	Beak- nr						
1	N	82																																		
2	N	48																																		
3	B	33	B																																	
4	B	105	B																																	
5	B	73	B																																	
6	B	149	B																																	
7	B	77	B																																	
8	N	645																																		
9	B	209	B																																	
10	B	53																																		
11	B	120	B																																	
12																																				
			Sum søtteri: 1534			= nevner: 1534																														

4. Supplerende tekst³⁾

ØSD: Her påføres kun opplysninger som skal og kan fylles. Ved reseksjonering skal resultatet oppgis hvis eningen består i og eventuelt på hvilken måte seksjonene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnete erklærer at

a) seksjoneringen gjelder paragraf bygning hvor byggetilstand er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tilfelle til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilfelle følger i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er festsatt å skulle tjene beboelses eller bebyggelses felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vadmesterbolig som er utleid til andre enn vadmesteren, og hvor kjer har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Ead og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligsesjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samlesesjon bolig

i) det er fastsett vedtekter (§ 26).

Undertegnete er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sèknummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Parttegninger over kjeller, elle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til innglysning.)

d) Vedteker (§ 26). (Skal ikke følge med til innglysning.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato ÅLESUND 09.04.2002 Husarvolden	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Grutet (§ 13): for <i>Jonas Amund</i> JON KETIL GJØRTZ Advokat M.N.A. N-6001 ÅLESUND <i>utv. fullmakt</i>	Et fellesregisteret partier (Det reseksjonering kreve samtykke fra enkelte/ingens partier hvis sameieeietalen reduseres)
--	---	---

8. Styrets samtykke m.v ved reseksjonering ¹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at samsenettet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tilfelle til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Måltetrvakant for tilleggsdelar er utarbeidet og vedlagt ²⁾

Tilfellelsen er innsett nedenfor
 Tilfellelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilfellelsen til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Grn	Bnr	Fnr	Snr		
200	270		1-11		Ålesund kommune

Date _____ Stempel og underskrift _____

17.04.2002 *Elaine Esp. Amund*
 avt. sjet

ÅLESUND KOMMUNE
 TERNISSE SEKTOR
 Avdeling for kart og oppmåling

Noter:

- Kommunen skal gi tilfellelsen til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til innglysning. Begjæring, tilfellelsplan og parttegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på innglysningspapir.
- Det er Etkeberregjesteets organsasjonsnummer som skal brukes.
- Føler for idell andel utfylt bare når det er felle hjemmelshavere.
- B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-samlesesjon bolig, SN-samlesesjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Satt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettshafere som skal og kin innglyses som tas inn her. Legatpartene eller eiendomsloven § 25 forste ledd kan ikke innglyses. Her tas bare med partene som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Partene innsett i oppdelingsbegjæringen gir ikke hviringsgrunnlag.
- Etter eiendomsloven § 12 skal styret i rien tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor sameieeietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved måltetrvakant med tegningsgepant.

07/776 200/270

Returneres etter tinglysing til

Emir Husanovic
Kirkegata 51
6005 ÅLESUND



Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Oppdat.
10/4.07
ju

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festnr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn	200	270		9-10 8-11
1504	ÅLESUND				

2. Hjemmelshaver(e)		Navn	Ideell andel ³⁾
		HUSANOVIC EMIR snr. 8, 9, 10 (fester)	
		HUSANOVIC ALMIR snr. 11 (fester)	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	N	82		13				25				37					
2	N	48		14				26				38					
3	B	33	B	15				27				39					
4	B	105	B	16				28				40					
5	B	73	B	17				29				41					
6	B	149	B	18				30				42					
7	B	77	B	19				31				43					
8	N	645		20				32				44					
9	B	209	G	21				33				45					
10	B	37		22				34				46					
11	B	136	B	23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								1594	= nevner:				1594				

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Reseksjoneringen består i at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Snr. 10 avstår et areal som tilføres og inngår i snr. 11 2) Snr. 9 avstår sitt bygningsmessige tilleggsareal i underetasjen og som nå tillegges og inngår i snr. 8

Følgemess etter trykning til

Ålesund kommune
07 MARS 2007

Begjæring om oppdeling i
eierskjer/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Akvisit ID 071774-1
Løst ID 0718210
Åkkrnr 20/270

Ålesund kommune
Kart og oppmåling Jun 66/207

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommuner | Kommuners navn
1504 ÅLESUND

I Gnr I Bvr I Fester I Bvr
200 220 900-10
8-11

2. Hjemmelstaver(e)

Navn	Utsnitt
HUSANOVIC EMIR snc. 8, 9, 10 (tekte)	
HUSANOVIC ALHIDA snc. 11 (tekte)	

3. Regjering

Eiendommen bygges oppdel i eierskjer slik det fremgår av etterstående fordelingstale

S. nr	For- del	Brak (tekte) II	Til liggende	S. nr	For- del	Brak (tekte) II	Til liggende	S. nr	For- del	Brak (tekte) II	Til liggende	S. nr	For- del	Brak (tekte) II	Til liggende
1	N	82	10				25				37				49
2	N	48	14				26				38				50
3	B	33	8				27				30				51
4	B	105	8				28				40				52
5	B	73	8				29				41				53
6	B	149	8				30				42				54
7	B	77	8				31				43				55
8	N	045	20				32				44				56
9	B	209	6				33				45				57
10	B	37	8				34				46				58
11	B	136	8				35				47				59
12							36				48				60
Sum tellere: 1574												= nevner: 1574			

4. Supplerende tekst

DIS: Her påføres kun opplysninger som skal og kan trykkes. Ved reseksjonering skal dessuten oppgi hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte feltene skal endres.

Resektjæneringen består i at:
1) Smr. 10 avstår et areal som tilføres og inngår i smr. 8
2) Smr. 8 avstår sitt bygningsmessige tilleggsareal i underretoljen og som nå tillegges og inngår i smr. 8

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfattar bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfattar alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålsjenslig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenheters formål (bolig eller rusling) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) 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 bobyggingens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke skatteskiltebolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpet § 14

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligsesjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samlesesjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjøler, alle etasjer og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskifter

Stad, dato ÅLESUND 8/3.07	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) HUSANOVIC EMIL AMIR HUSANOVIC ANNE HUSANOVIC	Ekstrille registrert partner (Det reseksjonering omv. samtykke fra etablert/partner hvor samarbeidet reduseres)
------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Stad, dato _____

Underskret _____

9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹⁾

Tillatelsen er innratt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

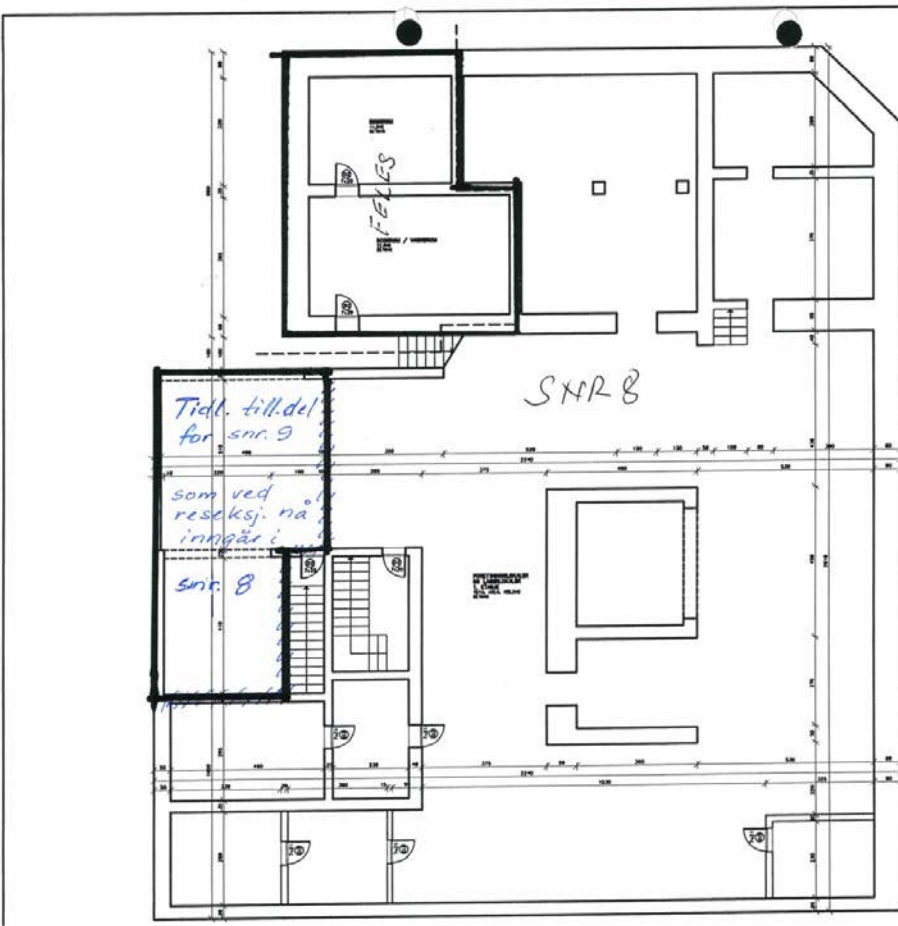
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gr. | Gr. | Gr. | Gr. | kommune
 200 | 270 | 8-11 | Ålesund | kommune

Dato | Stempel og underskrift
 09.03.2007 | Espen Espen Aarbo
 Kart og oppmåling | Ålesund kommune
 Kart og oppmåling

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsspråk.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Følt for ideell areal utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-samlesesjon bolig, SN-samlesesjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameierbrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettshandler som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalsaker eller eierskapsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med partene som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Partene innratt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierskapsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innratt styret for at samtykket er innratt, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjansen.



Alesund kommune
Kart og oppmåling
16/2007

BYGNING		INNHOLD	
Etasje	Antall	Etasje	Antall
1		1	
2		2	
3		3	
4		4	
5		5	
6		6	
7		7	
8		8	
9		9	
10		10	
11		11	
12		12	
13		13	
14		14	
15		15	
16		16	
17		17	
18		18	
19		19	
20		20	
21		21	
22		22	
23		23	
24		24	
25		25	
26		26	
27		27	
28		28	
29		29	
30		30	

OPPROG NR: 003-12/2000
ARBEID NR:
OPFOR. DOK:
BYGGER: HANSEN
KONSTRUKTØR: H. ALVING
OPFORER:
KONSTRUKTØR: H. ALVING
BYGGLEDELSE: AV BYGGER
INNHOLD:
1. ETASJE / FORRETNINGSLOKALER
Planlagt:
DATE: 08.12.2000
MÅLSTOKK: 1:50
TEGNET AV: H. BUC
SÅSSEN: H. BUC
KONTROLLER: G. BUC
TEGNING NR: 01



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Emir Husanovic
Kirkegata 51

6005 ÅLESUND

Saksbehandler

Lars Roger Lundanes

Tlf 70 16 26 23

Deres ref.

Vår ref.

LRL/04/3907-8/ 200/270

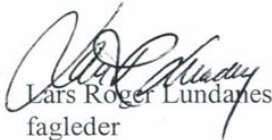
Dato:

06.03.2007

**GNR. 200 BNR 270 - ENDRING MELLOM SEKSJON 10 OG 11. TILTAKSHAVER:
EMIR HUSANOVIC - ADRESSE: KIRKEGATA 51**

Viser til brev datert 26.02.07 der soverom som tidligere tilhørte seksjon 10 er overført til seksjon 11. Det er gitt en beskrivelse på oppbygging av vegg mellom seksjonene. Vi har ingen merknader til endringen, og det offentlige eiendomsregisteret GAB oppdateres med endringen.

Med hilsen


Lars Roger Lundanes
fagleder

Postadresse: Sentralbord
Serviceboks 21 Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
Faks 70 16 20 01 Å.K.org.: 942.953.119



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



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. AVTREKKSIFTER 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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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
Kirkegata 51		6005	Ålesund
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
200	270	1	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 odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/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 megler/advokat Cecilie Langva til å begjære skjøte utstedt i undertegnades 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 gjennomgå:

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

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

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

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

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

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

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

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

I hovedsak skjer 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelseslovens § 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 adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse 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