

PROAKTIV

Lys, luftig og
meget fin

God standard, ekstra takhøyde
og fin utsikt!

LIHAUGGATA 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
 - **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no
- ### BUSKERUD
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no
- ### ØSTFOLD
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

ÅLESUND SENTRUM

Lys, luftig og meget fin 2-roms med god standard, ekstra takhøyde og
og fin utsikt. Supersentral beliggenhet.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 428, snr. 3 i
Sameiet Lihauggata 6

Prisantydning: 2.600.000,-

Omkostninger: 66.090,-

Andel fellesgjeld: 3.809,-

Totalpris: 2.669.899,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1916

Rom/soverom: 2/1

BRA: 47 m²

BRA-i: 44 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Soneparkering og
parkering mot avgift i området. Pris for
soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år
for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per
år for bil nummer 2 - i følge Ålesund
parkering sine hjemmesider.

Tomt: 228.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.720,-

Felleskostnader inkl.: Nedbetaling av
fellesgjeld, strøm fellesareal, kommunale
avgifter, internett, bygningsforsikring og
vedlikehold.
Det kan komme endringer i fellesutgiftene,
og et innskudd ila. 2026 på hver seksjon.

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	128		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Lys, luftig og meget fin 2-roms med god standard, ekstra takhøyde og og fin utsikt. Supersentral beliggenhet.

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Jon Kristian Røsok av gleden av å presentere Liahuggata 6!

flott servantinnredning og dusjnisje.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!

Dette er en lys, luftig og godt utnyttet selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Her bor du supersentralt, og samtidig skjermet fra trafikkerte gater og støy. Rett utenfor har du god tilgang på frisk luft, utsikt og grønne lunger, samtidig som det er kort vei til både dagligvarebutikker, busstopp og bysentrum med pub-er, kaféer og restauranter. Selve leiligheter ligger i bygårdens førsteetasje, og holder god standard på innredninger og overflater. Inne er leiligheten i morderne farger og har svært god takhøyde. Kjøkkenet er også nytt fra 2023 og hvitevarer medfølger i handelen, badet er helfliset med

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



ÅLESUND SENTRUM

Kommune: Ålesund / **Område:** Ålesund sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Drømmer du om en sentrumsleilighet med nærhet til Ålesund beste spisesteder, utesteder og severdigheter? Da er dette absolutt leiligheten for deg!

Leiligheten er beliggende like ved Gågata i Ålesund sentrum som gjennom generasjoner har vært viden kjent for flott jugendstil, restauranter fra alle verdens hjørner og kaféer. Med en så sentral beliggenhet har du Ålesund for dine føtter - bare noen raske steg utenfor inngangsdøren. Racoon, Taj Mahal, Orient, Zuuma, Stuen, Baker Walderhaug, HK, Long Cheng, XL og Milk er alle beliggende bare noen få minutters gange fra leiligheten og legger til rette for en ypperlig kveld ute - eller en like hyggelig aften med take away.

Trenger du å benytte deg av kollektivtransport finnes det hurtigbåtforbindelser til Hareid, Valderøya, Nordøyane og Søvika



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Scandic Parken Linje FB65	1 min 0.1 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Skansen Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Eurospar Ålesund Storsenter	3 min

VARER/TJENESTER

📺 Ålesund Storsenter	2 min
📺 Vitusapotek Ålesund Storsenter	2 min

SPORT

🏊 Bybadet Badeland	6 min 0.4 km
🏊 Turnhallen Aktivitetshall	16 min 1.3 km
🥋 Mudo Gym Ålesund	4 min
🥋 Family Sports Club Ålesund	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sankten P-hus, Ålesund	2 min
🚗 Kremmergården parkeringshus	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



like utenfor leiligheten. Fra Skateflukaia går også flybussen til Ålesund Lufthavn Vigra på i underkant av 30 minutter. Skal du tidlig opp for å rekke forelesning på NTNU går bybussen fra Ålesund Rutebilstasjon mot Moa så ofte som hvert femtende minutt. Fra Rutebilstasjonen går også hurtigbåt til Langevåg og busser til Volda, Molde og Trondheim.

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Alt selvsagt lett tilgjengelig, nesten tørrskodd via Aksla Parkering. Aksla Parkering er selvfølgelig døgnet rundt og gir gode parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers sonerparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Ønsker du å løfte vekter, ta kampsporttimer eller utfolde deg med yoga? I sentrum er det flere treningssenter, herunder Mudo Gym, Family Sports Club og Sprek365. Her kan man ta spinningtimer, løfte vekter eller lufte hodet på tredemøllene. Og om innetrening ikke er for deg har du heldigvis det beste av Ålesund rett utenfor inngangsdøren! På Aksla og Borgegenes Veg er det kun fantasien som stopper deg. Her er det flere turløyper for enhver smak. Opp de 418 trappetrinnene, til Gangstøvika, til Rundskue eller opp Siemen til Aksla. Her finnes det løpebane og friidrettsbane med flott utsikt til Sunnmørsalpane. Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgekubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt!

Blir du andpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i



Brosundet og helt ut til Molja.

Dette er en perfekt beliggenhet for unge, urbane mennesker som liker å ha rask tilgang til alt!

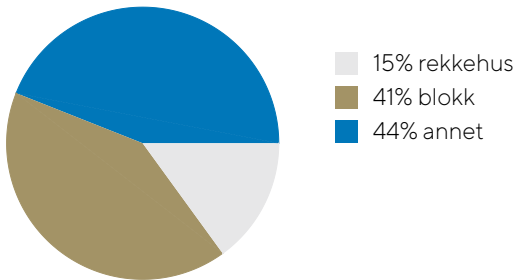
Bebyggelse

Eiendommen ligger i Lihauggata sentralt i Ålesund og ligger i et typisk bymiljø med tilsvarende bygårder, hotell og forretningsvirksomhet i nærmiljøet.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	13 min 1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	11 min 0.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	11 min 0.9 km

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	4 min 0.3 km
Storhaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	15 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km



Barnehage/Skole/Fritid

Se informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL LIHAUGGATA 6

Vi starter utendørs – boligen har felles uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkering sine hjemmesider.

Tomtestørrelse

228 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau lang Lihauggata mot nord. Det er en innegjerdet bakgård med stor felles markterrasse mot sør.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1916. Dagens eier har fornyet og pusset opp i 2023: Utvidet toalettrommet og bygd dette om til bad, revet det tidligere badet, utvidet kjøkkenet og montert ny innredning, nye vann- og avløpsrør i fbm. nytt bad og kjøkken, og utvidet og oppgradert det elektriske anlegget.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendige gulvflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

- Bad, overflater gulv: Det er påvist fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukristen til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i





forskrift på befaringstidspunktet).
- Varmtvannsbereider/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap for vann i en vegg på badet
- Stoppekran for vann i fordelingsskapet
- Hovedstoppekran i en bod under trappen i kjelleren
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler og klaffventiler
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer
- Gulvvarme på bad o gi gang
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 31. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgerne har bodd i boligen siden kjøp i november 2022, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2023 utført av faglært (Uldis Bygg AS, Rør 24, Bra Elektro AS): Det ble bygd ett nytt bad på eksisterende toalettrom. Alt ble tatt nytt elektrisk, varmekabler, flislegging, og rør. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2023 utført av faglært (Bra Elektro AS):
El.installasjon i forbindelse med renovering av bad, inkl. varmekabel 700w. El.installasjon kjøkken, inkl. komfyrvakt og lysskinne i tak. Montering av nye stikkontakter i stue og soverom. Montering av lysskinner i gang. Utskifting sikringer i eksisterende skap. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid utført i 2023 utført av faglært (Rør 24): Alt av rør tilknyttet nytt bad og kjøkken. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Vi har flyttet illstedet fra gangen inn på stuen. Dette ble gjort av P.D stavseth.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Følgende forhold må utbedres og dokumenteres: Endring av brannskille mellom leilighetene der det tidligere var heis. Endring av brannskille der det tidligere var utgang/rømningsvei fra kjøkkenet, som nå er erstattet med tett vegg.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. Følgende forhold må utbedres og dokumenteres: Endring av brannskille mellom leilighetene der det tidligere var heis. Endring av brannskille der det tidligere var utgang/rømningsvei fra kjøkkenet, som nå er erstattet med tett vegg.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



PRAKTISK PLANLØSNING



Innhold

Leiligheten: Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom og bad. I tillegg er det to boder i kjelleren og en bod på loftet, som tilhører leiligheten.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

1. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

5. etasje
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 1 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Lihauggata 6 - en svært tiltalende leilighet med store moderniseringer fra 2023 med nytt kjøkken, utvidet bad og nye overflater.

I det du kommer inn døren blir du møtt av en lys og romslig entré. Førsteintrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten. I entréen har du godt med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og porttelefonen lar deg enkelt åpne hoveddøren for besøkende.

Stuen er åpen, romslig og lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa med tilhørende TV-møblement og spisebord. De store vindusflatene sikrer deg også rikelig med innslipp av det deilige naturlige lyset. Kjøkkenet er nyere (2023), og innredningen har mørke fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp med integrert ventilator, komfyr, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Badet har tilkomst fra gangen og fremstår som pent og tidløst. Det er fliser på gulv og vegger, og rommet er innredet med baderoms møbel og dusjhjørne med innfellbare dører. Videre er det plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommet er romslig og har god plass til seng, nattbord, i tillegg til de smarte garderobeløsningene.

Utenfor leiligheten er det et mekka av spise- og drikkemuligheter, turstier og rekreasjonsområder langs sjøen, på Aksla og i stille sentrumsgater.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom ildsted på stuen, varmekabler i gulv i gang og på bad, og ellers elektrisitet.



Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2013 - Byttet vinduer i fasade nord
2016 - Montert nytt røykrør i pipen
2023 - Montert nytt kjøkken
2023 - Oppgradert og utvidet el-anlegget i fbm. nytt bad og kjøkken. Nye stikkontakter i stue og soverom. Lysskinner. Nye automatsikringer.
2023 - Utvidet og bygd om toalettrom til bad. Inkl. rør, sluk, varmekabel og tettesjikt.
2023 - Lagt inn rør i rør opplegg for tappevann, nye avløpsrør fra bad og kjøkken.



FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring



VARME I GULVET I
ENTRÉEN



SMARTE LØSNINGER







KJØKKEN FRA 2023

Kjøkkenet ble også byttet i 2023 til en innredning med finerte fronter og laminert benkeplate.







PLASSBYGD

Soverommet har en smart plassbygd garderobe rundt sengen.



I TILLEGG ER DET EN
SKYVEDØRS-
GARDEROBE

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
228 m²

Beskrivelse av tomt
Skrånende tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau lang Lihauggata mot nord. Det er en innegjerdet bakgård med stor felles markterrasse mot sør.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Tobias Lyshagen Fjørtoft

Om sameiet
Sameiet består av 7 boligseksjoner.

Det ble under årsmøtet i september 2025 planlagt å montere nye utelys og nye lamper i trappeoppgangen ila 2025/2026.

Felleskostnader pr. mnd
3.720,-

Felleskostnader inkluderer
Nedbetaling av fellesgjeld, strøm fellesareal, kommunale avgifter, internett, bygningsforsikring og vedlikehold.

Det kan komme endringer i fellesutgiftene, opp til to ganger årlig. Det kan også komme et innskudd ila. 2026 på hver seksjon for å få fellesutgiftene i balanse etter feil-innbetalinger

fra tidligere år.

Andel fellesgjeld
3.809,- per tirsdag, 25. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Nordea
Saldo pr. 25.08.2026: 26.662,-
Siste termin: November 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 287.222,-
Driftsutgifter til sammen kr. 267.152,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 20.070,-

Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter avtale med styret, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer30865021



Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
2.767,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innboforsikring.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at hennes leietaker har hatt et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger godkjent byggeanmeldelse fra 1915, samt godkjente og byggemeldte tegninger fra samme år. Disse tegningene har avvik fra dagens bruk, og fra seksjoneringstegningene. Dette i form av at en matsjakt midt i bygget er fjernet, inngang nummer 2 fra trappeoppgang er fjernet og at i mange leiligheter er det satt inn dusj der og at værelse mot nord er delt med vegg. Innsetting av dusj er ikke søknadspliktig, men endring av bærende konstruksjoner og endring av brannskille er søknadspliktig. Dette innebærer fjerning av matsjakt, fjerning av inngangen fra fellesareal inn til kjøkken, fjerning av gjennomgangen fra tidligere matsjakt inn til kjøkken. For denne leiligheten er toalettrommet utvidet inn i del av opprinnelig "værelse" og bygd om til bad. Resterende del av "værelse" er i dag soverom. Døren mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, og åpningen er utvidet, fremstår i dag som stue/kjøkken med åpen løsning. Heissjakten mellom kjøkken i de to leilighetene på etasjen er fjernet, og arealet er fordelt på de to leilighetene. Døren mellom kjøkkenet og trapperommet er fjernet. Oppretting av nytt eller utvidelse av eksisterende bad kan være søknadspliktig. Dette avhenger om brannskillet er brutt i fbm. arbeid med sluk og rør.

Sameiet planlegger å engasjere et ansvarlig foretak og søke om å få godkjent endring av brannskille: Dette innebærer endring av brannskille mellom leilighetene der det tidligere var matsjakt og endring av brannskille der det tidligere var utgang/rømningsvei fra kjøkkenet til felles gang. En vil da også søke om andre endringer som er gjort som avviker fra godkjente tegninger fra byggeår. Sameiet er i startfasen av å tilegne seg informasjon om veien videre. Det er ikke estimert hva det vil koste med søknad, ev. utbedringer og dokumentasjon som må til for å få tiltaket lovlig godkjent.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse

setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Sameiet har frist til 1. januar 2027 for å få sendt inn søknad. Dersom søknad ikke er på plass innen fristen vil det påløpe tvangsmulkt mot sameiet

Det ble den 12.07.2013 gitt igangsettelsestillatelse for utskifting av 20 vinduer med kopier av originalvinduer i type Isokitt med gjennomgående sprosse. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Eventuell søknad av tiltaket skjer for sameiets regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 19.04.2016.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
03.05.2006 - Dokumentnr: 218652 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 45/315

01.01.2020 - Dokumentnr: 377706 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:201 Bnr:428 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 46273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:201 Bnr:428 Snr:3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og bevaring av bygninger iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende bestemmelser. Bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915). Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er

mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk, iht. reguleringsplan.
Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne. Matrikkelrapporten ligger vedlagt prospektet.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for

SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Alle objekter ble kartfesta, oppmålt og fotografert. I dag inneholder SEFRAK ca. 500 000 objekter, hvorav nesten 400 000 er bygninger som fortsatt står. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 600 000,00 (Prisantydning)

2 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

65 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 090,00 (Omkostninger totalt)

2 666 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tobias Lyshagen Fjørtoft
Mali Olivia Haugan

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
1.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

To roms leilighet
Lihauggata 6 , 6002 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 428, snr. 3

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 31.07.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 13707-1743

Eiendomsverdi ref nr: JC1132

Autorisert foretak: Young AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



LIHAUGGATA 6

Oppdragsnr.: 13707-1743

Befaringsdato: 31.07.2026

Side: 2 av 19

Lihauggata 6 , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1743

Befaringsdato: 31.07.2026

Side: 3 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1916.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært ombygd og fornyet etter byggeåret.
Vinduene har vært byttet og det er satt ned nytt røykrør i pipen.

Dagens eier har fornyet og pusset opp i 2023:
Utvidet wc rommet og bygd dette om til bad.
Revet det tidligere badet, utvidet kjøkkenet og montert ny innredning.
Nye vann- og avløpsrør i fbm nytt bad og kjøkken.
Det elektriske anlegget ble utvidet og oppgradert.

Det er påvist planhetsavvik på gulv. I gangen er avviket merkbart, og noe større enn normale toleranser.
Furugulvene har stedvis slitasje, bruksmerker og striper.
Deler av gulvet på badet, utenfor dusjsone, har ikke tilstrekkelig fall mot sluk iht gjeldende regelverk.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren er ca 3 mm for liten i forhold til gjeldende regelverk.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

To roms leilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG [Gå til side](#)
Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmen av tre og isolerglass.
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Flislagt gulv i vindfanget.
Lakkerte gulvbord i øvrige rom.
Sparklede og malte plater på veggene og i de fleste himlingene.
Panelt himling over vindfanget.
Malt tapet / malte plater på veggene
Vedovn i stuen.
De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann i en vegg på badet.
Stoppekran for vann i fordelingsskapet, og hovedstoppekran i en bod under trappa i kjelleren.
Avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Varmtvannstank, ca 120 liter på badet.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Gulvvarme på badet og i gangen.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	47 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

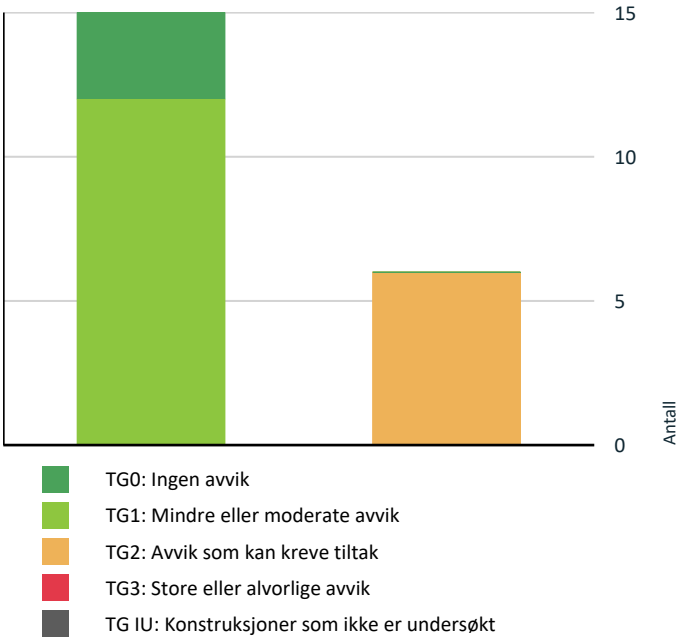
To roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er gjort en del endringer på planløsningen i forhold til tegningene.
Wc rommet er utvidet inn i del av opprinnelig "værelse" og bygd om til bad.
Resterende del av "værelse" er i dag soverom.
Døren mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, og åpningen er utvidet, fremstår i dag som stue / kjøkken med åpen løsning.
En heissjakt mellom kjøkken i de to leilighetene på etasjen er fjernet, og arealet er fordelt på de to leilighetene.
En dør mellom kjøkkenet og trapperommet er fjernet.

Fjerning av heissjakt og av dør mellom bolig og fellesareal (trapperom) berører byggets brannskille og vil normalt være søknadspliktig.

Oppretting av nytt eller utvidelse av eksisterende bad kan være søknadspliktig.
Dette avhenger av om brannskillet er brutt i fbm arbeid med sluk eller rør.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
T	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
T	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
T	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
T	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
T	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
T	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1916

Anvendelse
Bolig

Kommentar

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2013	Modernisering	Byttet vinduer i fasade nord
2016	Modernisering	Montert nytt røykrør i pipen
2023	Modernisering	Montert nytt kjøkken,
2023	Modernisering	Oppgradert og utvidet el anlegget i fbm nytt bad og kjøkken. Nye stikkontakter i stue og soverom. Lysskinner. Nye automatsikringer.
2023	Modernisering	Utvidet og bygd om wc rom til bad. Ink rør, sluk, varmekabel og tettesjikt.
2023	Modernisering	Lagt inn rør i rør opplegg for tappevann, nye avløpsrør fra bad og kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass. Spesielle antikvariske vinduer fra 2013 i fasade nord. Vinduer med ukjent alder i fasade sør.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet



Entredør



Entredøren er lyd og brannklassifisert

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i vindfanget. Lakkerte gulvbord i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport

Furugulvene har en del slitasje. Bruksmerker, hakk og striper. Furu er et mykt materiale som lett får merker. Gulvene fungerer med dagens tilstand men nærmer seg tid for sliping og lakkering.



Litt bruksmerker, hakk og riper på gulvene



Litt bruksmerker, hakk og riper på gulvene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Slette, malte / tapetserte vegger. Sparklede og malte plater på veggene og i de fleste himlingene. Panelt himling over vindfanget.



Slette malte himlinger med lamperosetter

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag mellom etasjene. Målt høydeforskjell inntil 13 mm over to meter målelengde, inntil 20 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er merkbar høydeforskjell på gulvet i gangen, foran døren mot stuen. Målt 10 mm høydeforskjell på ca 50 cm målelengde. Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte. Når det skal byttes gulv neste gang, bør det vurderes å avrette.

Radon

Beskrivelse
Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret. Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Eiendommen ligger i et område som er markert med "moderat eller lav" aktsomhet for radon. Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling i leiligheten.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Mursteinspipe fra byggeåret med nytt røykrør fra 2016. Synlige sider er pusset og malt inne i huset. Vedovn i stuen. Sotluke i kjelleren, feieluke på loftet.



Vedovn på stuen

Tilstandsrapport



Feieluke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene har karmar av tre og profilerte, formpressede dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra 2023. Det foreligger dokumentasjon i form av en utfylt sjekkliste for flis / membran iht Våtromsnormen datert 02.06.2023, og FDV dokumentasjon fra rørlegger. Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon i form av en utfylt sjekkliste for flis / membran iht Våtromsnormen datert 02.06.2023, dokumentasjon på benyttet membransystem og FDV dokumentasjon fra rørlegger.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen og ca 1:100 mot en sluk under vaskemaskinen. Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet på badet har lokalt fall til sluk i dusjnisen og ved sluken under vaskemaskinen. Deler av gulvet er tilnærmet flatt. Dette er ikke iht regelverket i TEK 17.

De deler av gulvet som regelmessig utsettes for vannsøl har fal til sluk. Badet fungerer derfor med dagens tilstand og bruk, men gulvet har ikke riktig fall iht gjeldende regelverk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
To plastsluk i gulvet. Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene. Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 22 mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 22 mm. Denne skal være minst 25 mm.

Avviket er lite, høydeforskjellen er 3 mm mindre enn beskrevet i regelverket. Ved normal bruk av badet får dette beskjedne konsekvenser. Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det likevel noe forhøyet risiko for lekkasjer ut fra badet.

Tilstandsrapport



Plastsluk med slukmansjett og klemring

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

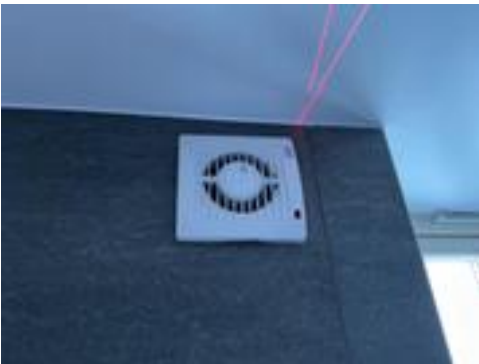
ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet
Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



Avtrekksvifte på badet

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er i underkant av tre år gammelt og det foreligger dokumentasjon for utførelsen.
Det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidet.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og er ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, vinskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



Avtrekksvifte og komfyrvakt

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann i en vegg på badet.
Stoppekran for vann i skapet, og hovedstoppekran i en bod under trappa i kjelleren.
Fordelingsskapet er drenert via et rør til kasse for innebygd toalettsisterne.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring



Stoppekran i kott under trappa.



Fordelingsskap for tappevann. Med stoppekran



Dreneringsåpning i bunnen av fordelingsskapet

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i leiligheten.
Fornyet i fbm nytt bad og kjøkken i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 120 liter på badet.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strøm via en stikkontakt.
Dette var ikke tillatt i 2023.

Det bør etableres ny el - tilkobling iht nytt regelverk.



Varmtvannstank på badet



Varmtvannstank 2 KW, 112 liter, fra 2023

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det foreligger samsvarserklæring fra Bra elektro as for endringer og utvidelser, ink nye automatsikringer, datert 25.08.2026.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Dagens eier har ikke samsvarserklæringer på de deler av el anlegget som ikke ble fornyet i 2023.
Kravet om samsvarserklæringer kom i 1999.
Det er usikkert hvorvidt det er gjort endringer i perioden mellom 1999 og 2023.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring datert i 2026

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m²/44 m²

To roms leilighet : Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, 4 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

To roms leilighet på Lihaugen i Ålesund sentrum.
Alle sentrumsfunksjoner finnes i umiddelbar nærhet.
Kort vei til tur og rekreasjonsområder i Byparken og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 42 m² 1907 1 sov	18-06-2026	2 450 000	2 400 000		2 400 000	57 143
2 Einarvikgata 10 ,6002 ÅLESUND 54 m² 1918 2 sov	11-08-2026	2 800 000	2 925 000		2 925 000	54 167
3 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m² 1918 1 sov	04-06-2026	2 790 000	2 675 000		2 675 000	53 500
4 Lihauggata 6 ,6002 ÅLESUND 45 m² 1916 1 sov	18-06-2026	2 500 000	2 400 000	7 449	2 407 449	53 499
5 Skaregata 7 ,6002 ÅLESUND 47 m² 1907 1 sov	05-11-2025	2 500 000	2 450 000	25 103	2 475 103	52 662
6 Lihauggata 6 ,6002 ÅLESUND 43 m² 1916 1 sov	11-06-2026	1 990 000	2 120 000	7 449	2 127 449	49 476

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader			
Felleskostnader	Kr.	89 388	
Eiendomsskatt	Kr.	2 767	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	92 000	
Teknisk verdi bygninger			
To roms leilighet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	2 100 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000	
Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.			
Normal tomteverdi	Kr.	450 000	
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000	
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

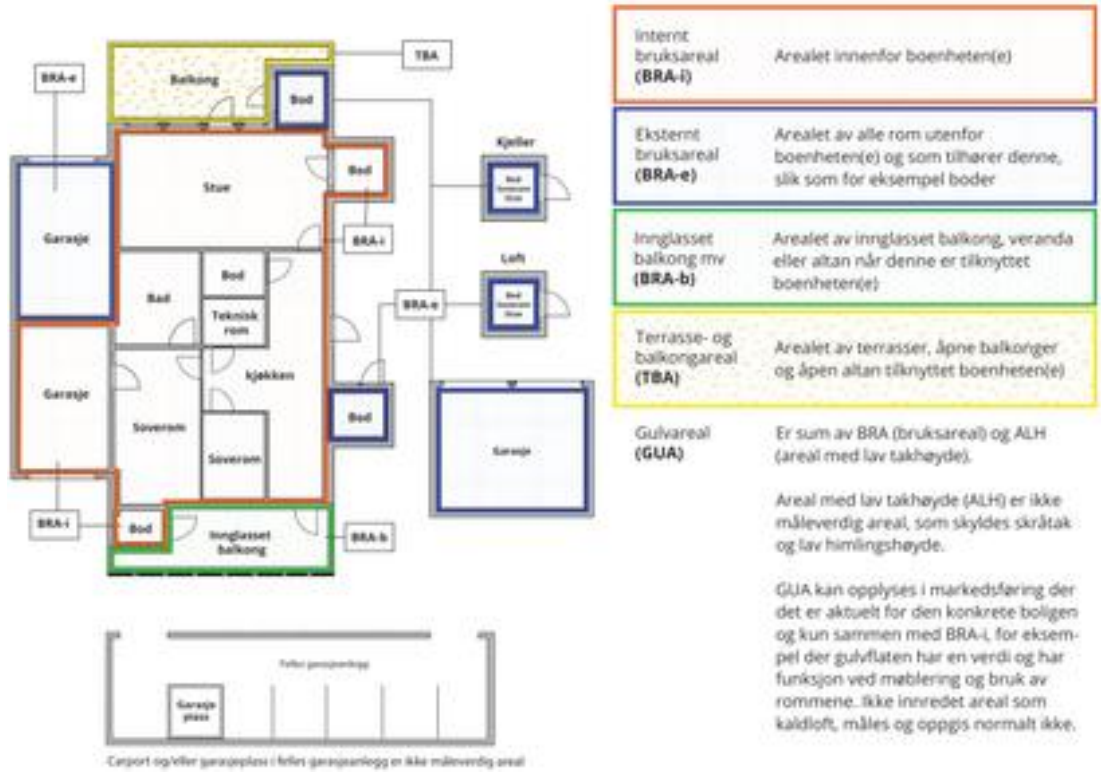
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	44			44	
Loft		1		1	
Kjeller		2		2	
SUM	44	3			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
Loft		Bod, bod uten målbart areal	
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort en del endringer på planløsningen i forhold til tegningene. Wc rommet er utvidet inn i del av opprinnelig "værelse" og bygd om til bad. Resterende del av "værelse" er i dag soverom. Døren mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, og åpningen er utvidet, fremstår i dag som stue / kjøkken med åpen løsning. En heissjakt mellom kjøkken i de to leilighetene på etasjen er fjernet, og arealet er fordelt på de to leilighetene. En dør mellom kjøkkenet og trapperommet er fjernet.

Fjerning av heissjakt og av dør mellom bolig og fellesareal (trapperom) berører byggets brannskille og vil normalt være søknadspliktig.

Oppretting av nytt eller utvidelse av eksisterende bad kan være søknadspliktig. Dette avhenger av om brannskillet er brutt i fbm arbeid med sluk eller rør.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvidet/ bygd nytt bad, byttet kjøkken og fornyet el anlegget i 2023. Tømrer og flislegger Uldis bygg as Rørlegger rør 24 as Elektrisk arbeid Bra elektro as

Vedovnen er flyttet fra gang til stue / kjøkken. PD Stafseth as, 2023

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Kommunen har utstedt et skriv om mulig ulovlighet vedr fjerning av heissjakt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Brian Fjørtoft	Bror til eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	428		3	229 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lihauggata 6							
Hjemmelshaver							
Haugan Mali Olivia, Fjørtoft Tobias Lyshagen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lihaugen, rett øst for gågata i Ålesund sentrum
Alle sentrumsfunksjoner finnes i umiddelbar nærhet.
Kort vei til tur og rekreasjonsområder i Byparken og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000.

Om tomten

Skrånende tomt.
Opparbeidet med støpt fortau langs Lihauggata mot nord.
Innegjerdet bakgård med stor felles markterrasse mot sør.
Det er ikke egne parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både korttids- og soneparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	17.02.2006		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Datert "Mars 1915"	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	19.11.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*



Egenerklæring

Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lihauggata 6	Lihauggata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen hele eierperioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fjortoft, Tobias Lyshagen

Selger

Haugan, Mali Olivia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
LIHAUGGATA 6

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble byggd ett nytt bad på eksisterende toalettrom. Alt ble tatt nytt eletrisk, varmekabler, flislegging, og rør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uldis Bygg AS, Rør 24, Bra Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- El installasjon i forbindelse med renovering av bad, inkl. varmekabel 700w. - El installasjon kjøkken, inkl. komfyrvakt og lysskinne i tak. - Montering av nye stikkontakter i stue og soverom - Montering av lysskinner i gang - Utskifting sikringer i eksisterende skap

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bra Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

LIHAUGGATA 6



Alt av rør tilknyttet nytt bad og kjøkken

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rør 24

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi har flyttet illstedet fra gangen inn på stuen. Dette ble gjort av P.D stavseth

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

PROAKTIV.NO

67

Side 4



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Følgende forhold må utbedres og dokumenteres: Endring av brannskille mellom leilighetene der det tidligere var heis Endring av brannskille der det tidligere var utgang/rømningsvei fra kjøkkenet, som nå er erstattet med tett vegg

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Følgende forhold må utbedres og dokumenteres: Endring av brannskille mellom leilighetene der det tidligere var heis Endring av brannskille der det tidligere var utgang/rømningsvei fra kjøkkenet, som nå er erstattet med tett vegg

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

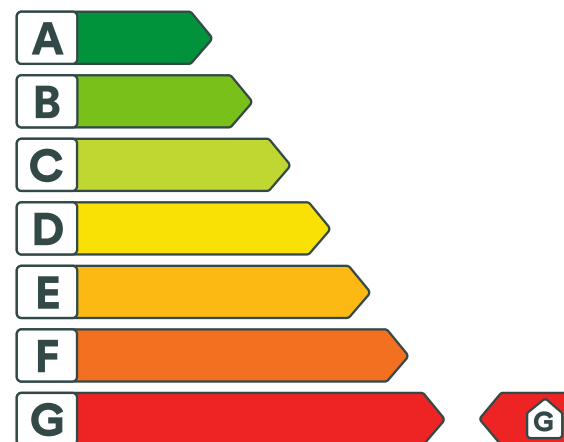
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39204594



Adresse Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND	
Dato for energimerking 27.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-339927
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178917277
Gårdsnummer 201	Bruksnummer 428
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1916	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 47,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
345,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
331,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 493 kWh

VEDTEKTER FOR SAMEIET LIHAUGGATA 6

Vedtatt i generalforsamling i Lihauggata 6, Ålesund den 19. november 2021.

Innholdsfortegnelse

- § 1 – Firmanavn
- § 2 – Eiendom
- § 3 – Styre
- § 4 – Signaturrett
- § 5 – Ordinær generalforsamling
- § 6 – Vasking av fellesområder
- § 7 – Ordensregler
- § 8 – Fellesutgifter

§ 1 – Firmanavn

Selskapets firmanavn er **Sameiet Lihauggata 6**.
Sameiet består av **7 boligseksjoner**.

§ 2 – Eiendom

Selskapet vedrører gårds- og bruksnummer **201/428**.

§ 3 – Styre

- Selskapets styre skal bestå av **2 til 5 medlemmer**. Styrets leder og nestleder velges av generalforsamlingen.
- Styret velges for en periode på **2 år**
- Dersom ingen melder seg frivillig til styreverv, skal nytt styre velges ved **loddtrekning**. Eksisterende styremedlemmer inngår ikke i denne loddtrekningen.

§ 4 – Signaturrett

Selskapets firma tegnes av **styret i fellesskap**.

§ 5 – Ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- I. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
- II. Valg av styre

§ 6 – Vasking av fellesområder

I. Vasking skal utføres **hver måned**. Det settes opp en **rulleringsliste** der hver leilighet har ansvar for sin måned.

II. Vaskingen gjelder alle fellesområder og omfatter blant annet:

- a. Trapper og korridorer
- b. Rydding i bakgård
- c. Rydding på loft og i kjellerboder
- d. Måking eller feiing ved fasade
- e. Rengjøring av fettkum for å unngå lukt

III. Dersom vask ikke gjennomføres i tildelt måned:

- Det gis **én (1) purring**.
- Hvis vask fortsatt ikke er utført innen **7 dager** etter varslet frist (07.xx.xx), ilegges en **bot på 500 kroner**.
- Inntekter fra slike bøter tilfaller **sameiets felleskonto**.

§ 7 – Ordensregler

I. Beboere, sameiere og leietakere forplikter seg til å følge ordensreglene og er ansvarlige for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene eller fellesarealet.

II. Fra kl. **23:00 til 06:00** skal det utvises særskilt hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

I helger gjelder tilsvarende ro fra kl. **00:30**.

III. Henvendelser til styret skal skje **skriftlig**. Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes løst mellom partene.

IV. **Kjæledyr** er tillatt etter avtale med styret.

V. **Lagring av private eiendeler** i fellesarealer skal unngås, med mindre dette er avtalt med styret på forhånd.

§ 8 – Fellesutgifter

Fellesutgifter skal **betales månedlig**.

Årsmøteprotokoll – Sameiet Lihauggata 6 (2025).

Sameiet Lihauggata 6
Lihauggata 6, 6003 Ålesund

ÅRSMØTEPROTOKOLL

Dato: 30. september 2025
Sted: Keiser Wilhelmsgate 23
Tidspunkt: Kl. 18:00

Tilstede

- Peter Roald
- Monica Vågsholm
- Jenny Sunde
- Ingunn Parr
- Roger Sylte

Deltok via Teams: Tobias Fjørtoft
Ikke møtt: Kristin Skagen

Sak 1 – Gjennomgang av regnskap

Regnskapet for året ble gjennomgått og godkjent.
Sameierne ble enige om å betale inn et ekstra beløp hver måned for å nedbetale lånet innen sommeren 2026.

Sak 2 – Ferdigattest

Status for manglende ferdigattest fra Ålesund kommune ble diskutert.
Det ble besluttet at **Rogers eiendomsmegler** følger opp saken videre med kommunen.

Sak 3 – Vedlikehold og mindre tiltak

Det ble diskutert flere mindre oppgraderinger i bygget, blant annet:

- Nye utelys
- Nye lamper i trappeoppgangen

Tiltakene vurderes gjennomført i løpet av 2025/2026.

Sak 4 – Valg av nytt styre

Det ble valgt nytt styre med virkning fra **1. desember 2025**:

Rolle	Navn
Styreleder	Tobias Fjørtoft

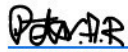
Styremedlem **Peter Roald**

Kasserer **Monica Vågsholm**

Nåværende styre, bestående av **Jenny Sunde** og **Peter Roald**, fortsetter i sine roller frem til 1. desember 2025 for å sikre en smidig overgang.

Møtet ble hevet kl. 19:15.

Ålesund, 30. september 2025

 Peter H Roald (Nov 3, 2025 10:05:43 GMT+1)	Peter Roald
 Monica Vågsholm (Nov 2, 2025 18:21:03 GMT+1)	Monica Vågsholm
 Jenny Sunde (Nov 2, 2025 18:21:03 GMT+1)	Jenny Sunde
 Ingunn Parr (Nov 2, 2025 18:21:03 GMT+1)	Ingunn Parr
 Roger Sylte (Nov 2, 2025 18:21:03 GMT+1)	Roger Sylte
	Tobias Fjørtoft
	Kristin Skagen

VEDTEKTER FOR SAMEIET LIHAUGGATA 6

Vedtatt i generalforsamling i Lihauggata 6, Ålesund den 19. november 2021.

Innholdsfortegnelse

1. § 1 – Firmanavn
2. § 2 – Eiendom
3. § 3 – Styre
4. § 4 – Signaturrett
5. § 5 – Ordinær generalforsamling
6. § 6 – Vasking av fellesområder
7. § 7 – Ordensregler
8. § 8 – Fellesutgifter

§ 1 – Firmanavn

Selskapets firmanavn er **Sameiet Lihauggata 6**.
Sameiet består av **7 boligseksjoner**.

§ 2 – Eiendom

Selskapet vedrører gårds- og bruksnummer **201/428**.

§ 3 – Styre

- I. Selskapets styre skal bestå av **2 til 5 medlemmer**. Styrets leder og nestleder velges av generalforsamlingen.
- II. Styret velges for en periode på **2 år**
- III. Dersom ingen melder seg frivillig til styreverv, skal nytt styre velges ved **loddtrekning**. Eksisterende styremedlemmer inngår ikke i denne loddtrekningen.

§ 4 – Signaturrett

Selskapets firma tegnes av **styret i fellesskap**.

§ 5 – Ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- I. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
- II. Valg av styre

§ 6 – Vasking av fellesområder

I. Vasking skal utføres **hver måned**. Det settes opp en **rulleringsliste** der hver leilighet har ansvar for sin måned.

II. Vaskingen gjelder alle fellesområder og omfatter blant annet:

- a. Trapper og korridorer
- b. Rydding i bakgård
- c. Rydding på loft og i kjellerboder
- d. Måking eller feiing ved fasade
- e. Rengjøring av fettkum for å unngå lukt

III. Dersom vask ikke gjennomføres i tildelt måned:

- Det gis **én (1) purring**.
- Hvis vask fortsatt ikke er utført innen **7 dager** etter varslet frist (07.xx.xx), ilegges en **bot på 500 kroner**.
- Inntekter fra slike bøter tilfaller **sameiets felleskonto**.

§ 7 – Ordensregler

I. Beboere, sameiere og leietakere forplikter seg til å følge ordensreglene og er ansvarlige for at disse overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene eller fellesarealet.

II. Fra kl. **23:00 til 06:00** skal det utvises særskilt hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

I helger gjelder tilsvarende ro fra kl. **00:30**.

III. Henvendelser til styret skal skje **skriftlig**. Eventuelle uoverensstemmelser skal først søkes løst mellom partene.

IV. **Kjæledyr** er tillatt etter avtale med styret.

V. **Lagring av private eiendeler** i fellesarealer skal unngås, med mindre dette er avtalt med styret på forhånd.

§ 8 – Fellesutgifter

Fellesutgifter skal **betales månedlig**.

Årsmøteprotokoll

Final Audit Report

2025-11-03

Created:	2025-11-02
By:	Monica Vågsholm (monica@mmanagement.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAvsQaULF-z_9Gc6VGwGMbDwSOFCvdbyej

"Årsmøteprotokoll" History

-  Document created by Monica Waagsholm (monica@mmanagement.no)
2025-11-02 - 5:18:47 PM GMT
-  Document emailed to peter@vestrestaurant.no for signature
2025-11-02 - 5:20:33 PM GMT
-  Document emailed to Monica Waagsholm (monica@mmanagement.no) for signature
2025-11-02 - 5:20:34 PM GMT
-  Document emailed to ingunn.parr@outlook.com for signature
2025-11-02 - 5:20:34 PM GMT
-  Document emailed to jksund@hotmail.com for signature
2025-11-02 - 5:20:34 PM GMT
-  Document emailed to roger_sylte2@hotmail.com for signature
2025-11-02 - 5:20:34 PM GMT
-  Signer Monica Waagsholm (monica@mmanagement.no) entered name at signing as Monica Vågsholm
2025-11-02 - 5:21:01 PM GMT
-  Document e-signed by Monica Vågsholm (monica@mmanagement.no)
Signature Date: 2025-11-02 - 5:21:03 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by ingunn.parr@outlook.com
2025-11-02 - 6:03:16 PM GMT
-  Signer ingunn.parr@outlook.com entered name at signing as Ingunn Parr
2025-11-02 - 6:06:19 PM GMT
-  Document e-signed by Ingunn Parr (ingunn.parr@outlook.com)
Signature Date: 2025-11-02 - 6:06:21 PM GMT - Time Source: server

- Email viewed by roger_sylte2@hotmail.com
2025-11-02 - 6:42:50 PM GMT
- Signer roger_sylte2@hotmail.com entered name at signing as Roger sylte
2025-11-02 - 6:45:33 PM GMT
- Document e-signed by Roger sylte (roger_sylte2@hotmail.com)
Signature Date: 2025-11-02 - 6:45:35 PM GMT - Time Source: server
- Email viewed by jksund@hotmail.com
2025-11-02 - 7:44:37 PM GMT
- Signer jksund@hotmail.com entered name at signing as Jenny-kristin Sunde
2025-11-02 - 7:48:18 PM GMT
- Document e-signed by Jenny-kristin Sunde (jksund@hotmail.com)
Signature Date: 2025-11-02 - 7:48:20 PM GMT - Time Source: server
- Email viewed by peter@vestrestaurant.no
2025-11-03 - 9:04:38 AM GMT
- Signer peter@vestrestaurant.no entered name at signing as Peter H Roald
2025-11-03 - 9:05:41 AM GMT
- Document e-signed by Peter H Roald (peter@vestrestaurant.no)
Signature Date: 2025-11-03 - 9:05:43 AM GMT - Time Source: server
- Agreement completed.
2025-11-03 - 9:05:43 AM GMT

Sameiet Lihaugata 6 - Regnskap 2025												Sist ajouført 13.01.26			
2024	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Total		
														-	
Kristin	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	6 430,00	3 000,00	3 000,00	-	36 430		
Peter	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	36 000		
Tobias	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	4 000,00	3 000,00	4 000,00	3 000,00	3 000,00	38 000		
Jenny	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	5 000,00	5 340,00	4 000,00	4 000,00	42 340		
Monica	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	6 430,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	39 430		
Ingunn	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	6 430,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	39 430		
Roger	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	6 430,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	39 430		
Renter													-		
Husleie betales 2026 - 01													7 860		
Div inntekter													8 302		
	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	22 000,00	36 720,00	24 340,00	22 000,00	19 000,00		287 222	

12,15

2025	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Total		
DRIFTSUTGIFTER															
Kommunale avgifter													-		
Avbetaling kommunale				19 000	4 395	425	11900		12 275	14000	8 622	6 000	76 617		
Canal digital/Telenor			9 639			9 429			9 429			9 429	37 926		
Strøm fellesområde	421	419	423	418	418	417	420	405	405	412	415	415	4 574		
Forsikring bygg	3 311	3 311	3 423	3 423	3 423	3 423	3 423	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	43 937		
Bankgebyrer	240	233	240	242	288	196	290	186	273				2 186		
Skadedyrkontroll													-		
Reparasjoner													-		
LÅN	9 025	9 025	9 025	9 025	9 025	9 429	9 954	9 042	9 024	9 009	8 996		100 579		
Andre kostnader									382	266	686		1 334		
Avsetn Vedlikehold															
Sum utgifter	12 997	12 988	22 749	32 108	17 549	23 319	25 987	13 673	35 445	27 843	22 339	20 155	267 152		

267 152 Kontroll
Omkostninger er lagt som andre kostnader 20 070 Diff

Byggeanmeldelse.

Til
Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

Grund matr. nr. 6. Lihauggaten

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger.

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

**Grundplaner, snit, fasader og situationsplan optegnet paa 4 blade
vedlægges.**

Bebyggelsens fladeindhold:
Hovedbygning **120 m²**
Bagbygning **-- m²**
Udhusbygning **-- m²**
Tils. **120 m²**

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) **ca. 330 m²**

Bygningens bestemmelse **Beboelseshus.**

Bygningens høide (§ 25) **8,30 m.**
Gadens bredde (§ 20) **9,00 "**
Etagernes antal og høide **2 etager og loftsetage a 3,0 m.**
Grundens beskaffenhed **Fjeld.**

Fundamentering og grundmur **Graasten i cementbruk.**

Isolation (§ 32) **Isolationspap over grunnmuren.**

Kloak og drænering **6" kloakledning til byens kloakkum i Lihauggaten.**

Grunden dræneres ved grøfter langs yttervæggens ytre sider.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) **Mursten.**

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) **Jernbjælker indstøpte i beton eller
jernbetonbjælker som understøttelse for bjelkelagene.**

Indredning i kjælderen (§ 34) **1 bekvemmelighet, vaskekjelder og bad samt boder.**

Indredning paa loftet (§ 33) **Boder**

Trappeantal (§ 38) **1 trappe av træ.**

Tagtækning (§§ 40—41) **Skifersten.**

Antal piber (§§ 57—61) **2 - 25 cm. piper.**

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) **7 komfurer, 15 ovne og 1 vaskepande.**

Trukne røgrør (§ 67) **1 stk. 1,5 m. langt.**

Tagets skraaning (§ 40) **45° over mansaråtaket.**

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) **7 takvinduer.**

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) **7 stkr. vandklosetter.**

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne) **--**

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags **--**

Aalesund den **19. mars 1915.**

Som eier
For Aalesunds kommune:

Som anmelder

Som ansvarshavende

Oversendes Aalesunds reguleringskommission til erklæring.

Aalesunds bygningkommission 19/3 1915.

Actus

Tilbakesendes Aalesunds bygningkommission med beslutning av idag

saalydende:

" Ved bebyggelsen blir Lihauggatens sydlinje og nivaa at befølge efter stadskonduktørens paavisning."

Aalesunds reguleringskommission 19/3 1915.

Rasmussen

Tilbakesendes Aalesunds kommune gjennem stadsingeniøren. Andragendet approbertes i bygningkommissionens møte idag paa betingelse av at bygningslovens forskrifter i enhver henseende overholdes.

Aalesunds bygningkommission 20/3 1915.

Actus Rasmussen
John Raald

Bygningsanmeldelse

angaaende *Oppførelse av vaaningshus for Graubmauskyr*
paa *Grundst. nr. 6 Lihauggaten*

Bygherre *Aalesunds Kommune*

Anmelder *Stadsingeniøren*

Ansvarshavende

Indleveret

Behandlet i reguleringskommissionen

19/3 15.

Behandlet i bygningkommissionen

20/3 15.

Byggetilladelseskort meddelt

Foreløbig attest

Færdig attest

1.-No. *23/1915.*

SAKSPAPIR

DELEGERT SAK

GNR. 201 BNR. 428 - VEDTAK OM UTSKIFTING AV VINDUER - SAMEIET

LIHAUGGATA 6 - LIHAUGGATA 6

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 12/9149
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID: 12/66409
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv: GBR-201/428
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	03.12.12	1107/12

Vedtak:

I
Søknad om tillatelse datert 24.02.2012 godkjennes ikke. Begrunnelsen for avslaget er gitt i nedenstående vurderinger.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-4.

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

II
Vinduene som ble byttet på 70/80-tallet kan byttes ut til kopier av originale vinduer i hht. original fasadetegning.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Detaljtegninger/vindusskjema må legges fram til godkjenning, kfr. nedenstående vurderinger.

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



A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

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

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0301
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 428	Lihauggata 6
Søknad av:	24.02.2012	
Tiltakets art:	Utskifting av vinduer	
Tiltakshaver:	Sameiet Lihauggata 6	
Ansvarlig søker:	Sameiet Lihauggata 6	

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum godkjent 17.03.2002, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bevaring med formål bolig.

Vurderinger

Omfang:

Det søkes om å få skifte samtlige vinduer på nordfasaden med 20 vinduer i boenhetene og 15 vinduer i trappeoppgang.

Planmessige forhold:

Bygningen er regulert til bevaring. Eksisterende originale vinduer skal bevares og repareres. Kun dersom reparasjon ikke er mulig, kan de byttes ut med nøyaktige kopier. Det må foreligge en uttalelse fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig.

Der vinduer tidligere er byttet, gjelder krav om tilbakeføring til opprinnelig utforming. Eldre fotografier eller opprinnelige tegninger legges da til grunn.

Dispensasjoner:

Nye vinduer som omsøkt vil altså kreve dispensasjon både fra krav om bevaring av vinduer i trappeoppgang og fra krav om tilbakeføring for vinduer ellers i fasaden.

De originale vinduene i trappeoppgangen er i relativ god stand. Et av vinduene hadde råteskader, men ikke verre enn at utskifting av treverket på det skadde partiet vil være mulig.

Dette gjelder et av de ovale vinduene øverst. Vi finner altså ikke at det er grunnlag for å godkjenne utskifting av originale vinduer i trappeoppgangen.

Når det gjelder øvrige vinduer i nordfasaden, viser originaltegningene en helt annen utforming enn den som er omsøkt. Tegningene viser en forseggjort fasadeutforming der vindustypen varierer mellom etasjene. De originale vinduene i trappegang og kjeller samsvarer med tegningene og det er derfor svært sannsynlig at vindusutformingen har vært som på originaltegningene. Der det ikke er fotografier som viser noe annet, skal originaltegningene legges til grunn for tilbakeføring.

Det er ikke direkte søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, men søknaden er grunnlagt med punkterte vinduer, vinduer som ikke kan åpnes/lukkes og enkelte opprånede vinduer.

Vi finner ikke at det er grunnlag for å avvike fra kravet om tilbakeføring for de vinduene som ble skiftet på 70/80-tallet.

Bytte av disse vinduene må skje etter følgende retningslinjer. Det anses som viktig å få tilbake den spesielt forseggjorte fasadeutformingen. Originalvinduene varierer mellom krysspostvindu med sprosser i øvre del (i en etasje også nedre del) og vinduer med sprosser i en til flere fag/rammer. Løse eller utenpå limte sprosser aksepteres ikke. Sprossene skal være gjennomgående i ytterste glass og vinduene må derfor lages som koblede vinduer. Vinduene skal være utført i treverk. Vindusskjema/detaljtegninger skal forelegges bygningsmyndighetene til godkjenning før bestilling iverksettes.

Ansvarsforhold:

Sameiet har selv søkt om ansvarsrett for utskifting av vinduer. Arbeidet er v en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

Konklusjon

Utskifting av vinduer kan ikke godkjennes som omsøkt, men tilbakeføring av vinduer skiftet på 70/80-tallet i tråd med bestemmelsene kan godkjennes.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Sameiet Lihauggata 6 v/ Bjørnar Meek
Lihauggata 6

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref. Vår ref. Dato:
ARH/12/9149-5/ 201/428 12.07.2013

**GNR. 201 BNR. 428 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - UTSKIFTING AV VINDUER
- SAMEIET LIHAUGGATA 6 - LIHAUGGATA 6**
etter plan- og bygningslovens § 21-4

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Adresse: Gnr. 201 Bnr. 428 Lihauggata 6
Søknad av: 24.02.2012
Tiltakets art: Utskifting av vinduer
Tiltakshaver: Sameiet Lihauggata 6
Ansvarlig søker: Sameiet Lihauggata 6
Byggetillatelse: 03.12.2012, del.sak nr. 1107/12

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Tiltaket gjelder utskifting av 20 vinduer med kopier av originalvinduer i type Isokitt med gjennomgående sprosse i ytre glass.

Det må anmodes om ferdigattest når tiltaket er fullført.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro: 4200.49.49999
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.: 942.953.119
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no					



Cementprodukt AS
Vågneset 18

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
Trine Røkke Hammerås
Tlf 70 16 26 29

Deres ref. Vår ref. Dato:
TRH/16/1389-6/GBR - 201/428 19.04.2016

**GNR. 201 BNR. 428 -FERDIGATTEST- SAMEIET LIHAUGGATA 6 - LIHAUGGATA
6**
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Adresse: Gnr. 201 Bnr. 428
Søknad av: 14.04.2016
Tiltakets art: Rehabilitering av skorstein
Tiltakshaver: Sameiet Lihauggata v/ Jannicke Rye
Ansvarlig søker: Cementprodukt AS
Byggetillatelse: 10.03.2016, del.sak nr. 187/16
Igangsettingstillatelse 10.03.2016

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf	70 16 20 00	Bankgiro: 4200.49.49999
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	70 16 20 01	Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:

Gnr: 201

Bnr: 428

Fnr: 0

Snr: 4

Adresse:

Lihauggata 6

6002 ÅLESUND

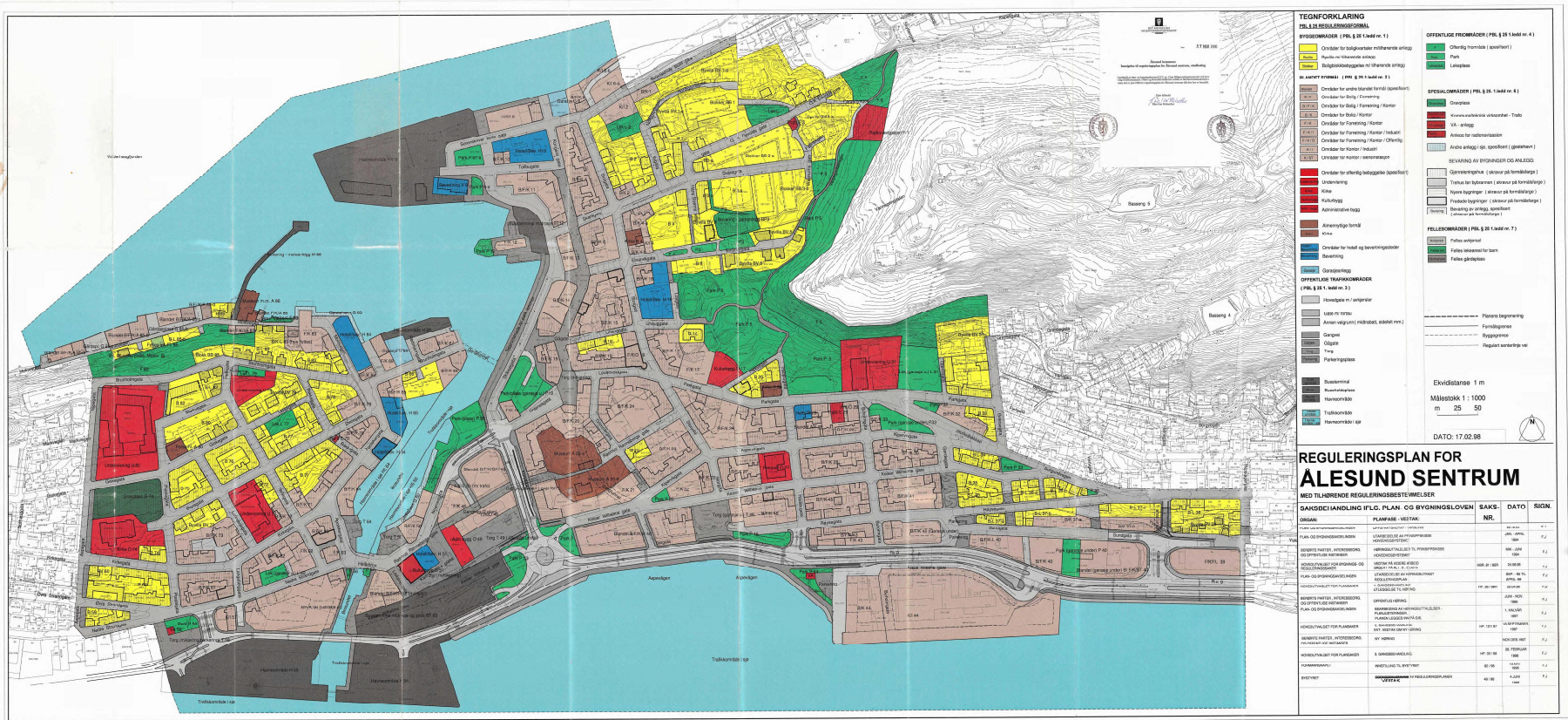
Annen info:



Målestokk

1:500





94

LIHAUGGATA 6

06.05.2026 09:42:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

PROAKTIV.NO

95



Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkror  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

- § 1

Generelt
- § 2

Fellesbestemmelser
- § 3

Parkering, avkjørsler mv.
- § 4

Kvartalsbebyggelse boliger, område B
- § 5

Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
- § 6

Byvilla, område BV
- § 7

Blokkbebyggelse, område BB
- § 8

Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
- § 9

Forretning/kontor F/K
- § 10

Forretning/kontor/industri F/K/I
- § 11

Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
- § 12

Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
- § 13

Offentlige bygninger
- § 14

Hotell og bevertningssteder
- § 15

Særskilt angitt allmenntilgjengelig formål
- § 16

Trafikkområder
- § 17

Parkering
- § 18

Havn
- § 19

Friluftsområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

- § 20

Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
- § 21

Trehus fra før bybrannen
- § 22

Nyere bygninger, vern
- § 23

Bevaring av anlegg, vern
- § 24

Fredede bygninger
- § 25

Skiltbestemmelser
- § 26

Gravlund
- § 27

Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
- § 28

Fellesareal for to eller flere eiendommer
- § 29

Regulert sjøområde
- § 30

Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

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

.....

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

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

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

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

5. Spesialområder
- Gravplass
 - VA-anlegg
 - Anlegg for radionavigasjon
 - Andre anlegg i sjø (gjestehavn)

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
- Gjenreisningshus
 - Trehus før bybrannen
 - Nyere bygninger
 - Fredede bygninger
 - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

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

§ 2 Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
- C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

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

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

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

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

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

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

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

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

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

- A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

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

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

- A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

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

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

- A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.
- B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.
- C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

- A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.
- B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.
- C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

- A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.
- B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

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

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

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

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

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

§ 16. Trafikkområder.

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

§ 17. Område for parkering

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

§ 18. Område for havn.

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

§ 19. Friområder.

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

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

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

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

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

§ 22. Nyere bygninger, vern.

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

§ 23. Fredede bygninger.

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

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

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

§ 25. Skiltbestemmelser.

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

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

§ 26. Gravlund.

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

§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.

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

§ 28. Fellesareal.

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

§ 29. Regulert sjøområde.

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

§ 30. Støyskjerming.

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



Stadfestet den 17. mars 2000
Etter fullmakt

Kare Ivar Melby

Returneres etter tinglysing til

Møre Eiendomsmegling AS
St. Olavs plass - Notenesgt. 10
6002 ÅLESUND

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 218652
03 MAI 2006

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	201	428		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9 670 790 14	Drage Eiendom AS	1/1

Doknr: 218652 Tinglyst: 03.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	B	45	B	13				25				37			49
2	B	45	B	14				26				38			50
3	B	45	B	15				27				39			51
4	B	45	B	16				28				40			52
5	B	45	B	17				29				41			53
6	B	45	B	18				30				42			54
7	B	45	B	19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Sum tellere: 315 = nevner: 315

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

PROAKTIV.NO

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) 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 bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 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 boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon 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 kjeller, alle etasjene 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 panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Ålesund, den 17/2 2006	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Drage Eiendom AS Lena Drage	Ektefello/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiendotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering ⁹⁾

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

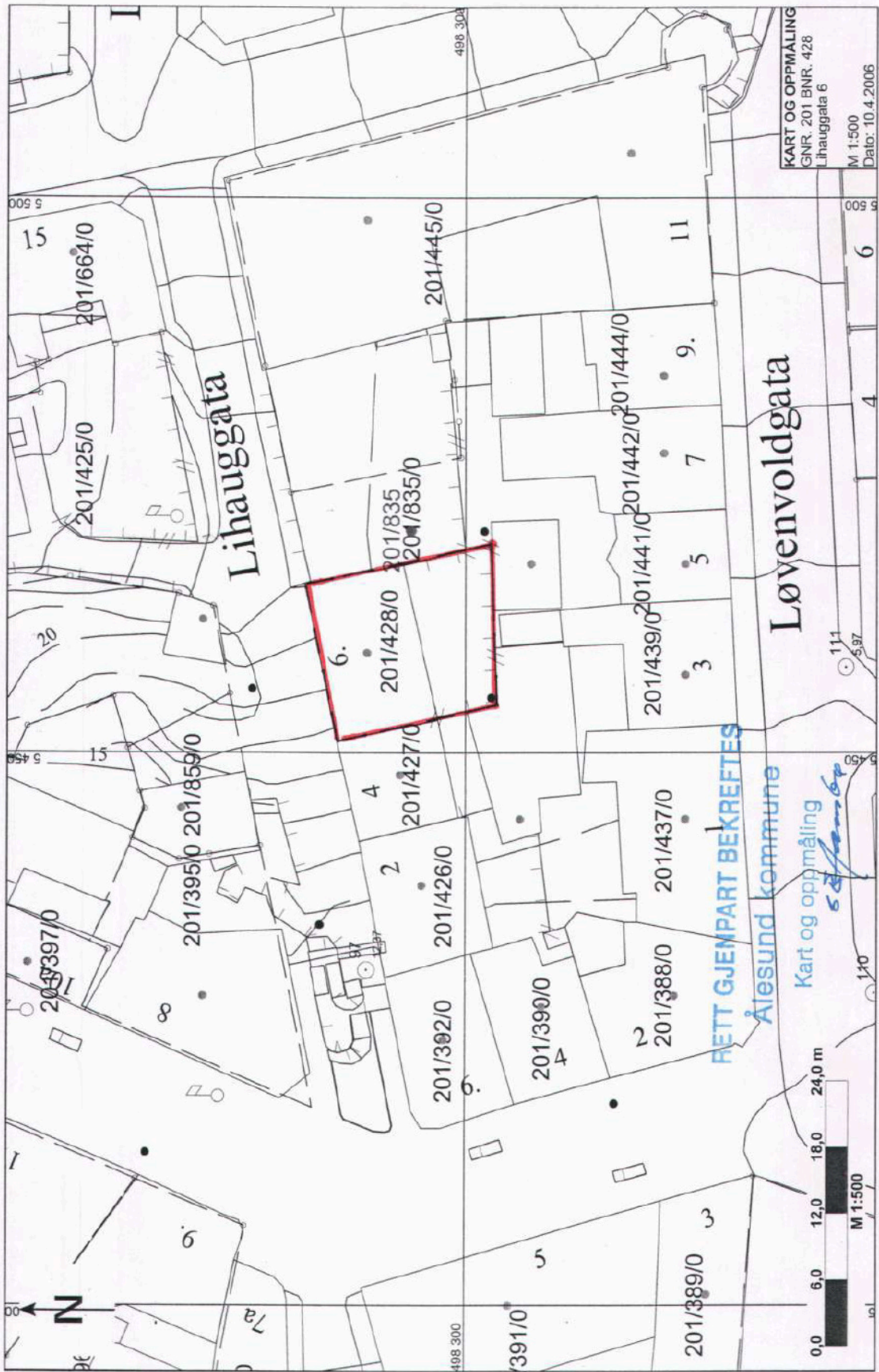
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

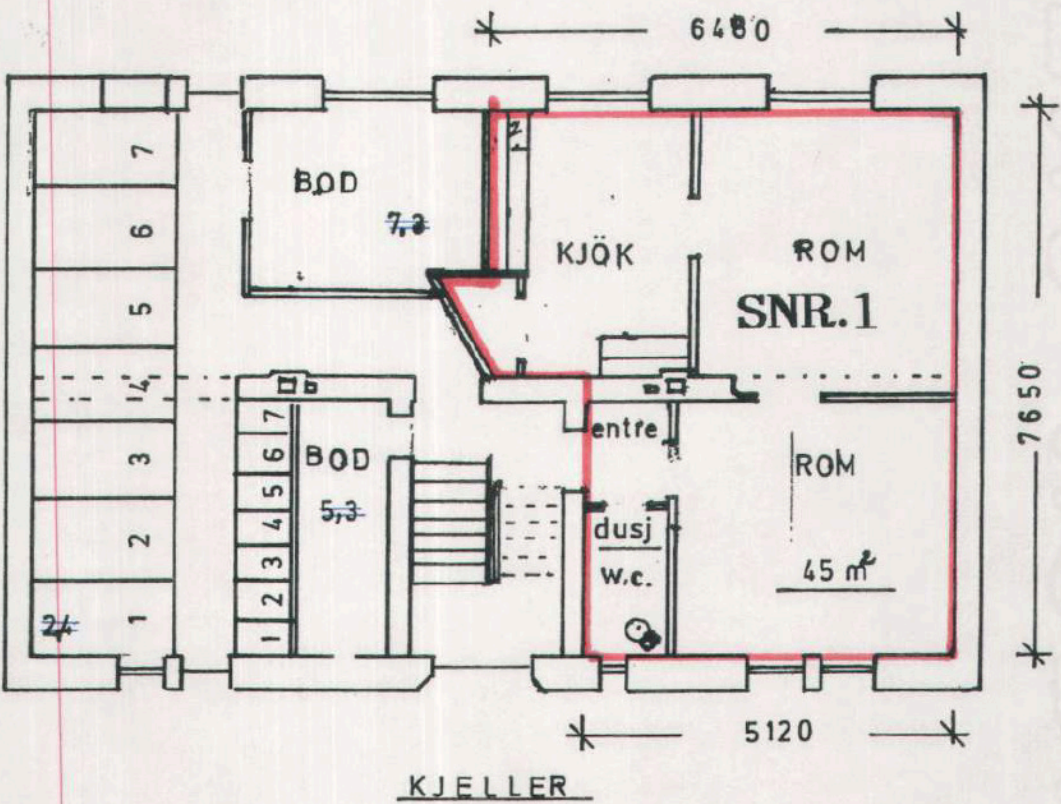
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
201	428		1-7	i Ålesund kommune
Dato	Stempel og underskrift			
10.04. 2006	 Kart og oppmåling Ålesund kommune			

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 tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Føltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk 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 rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

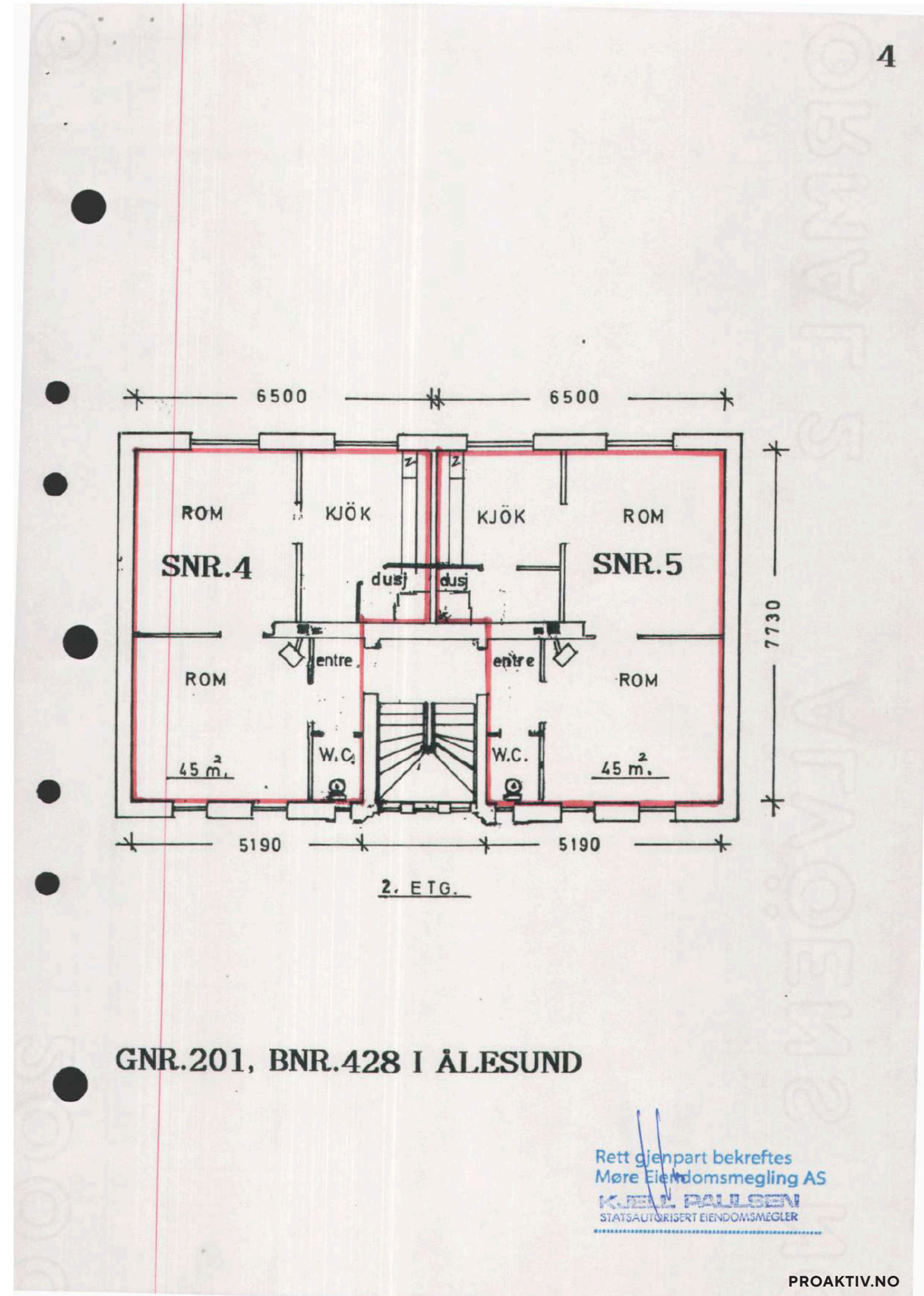
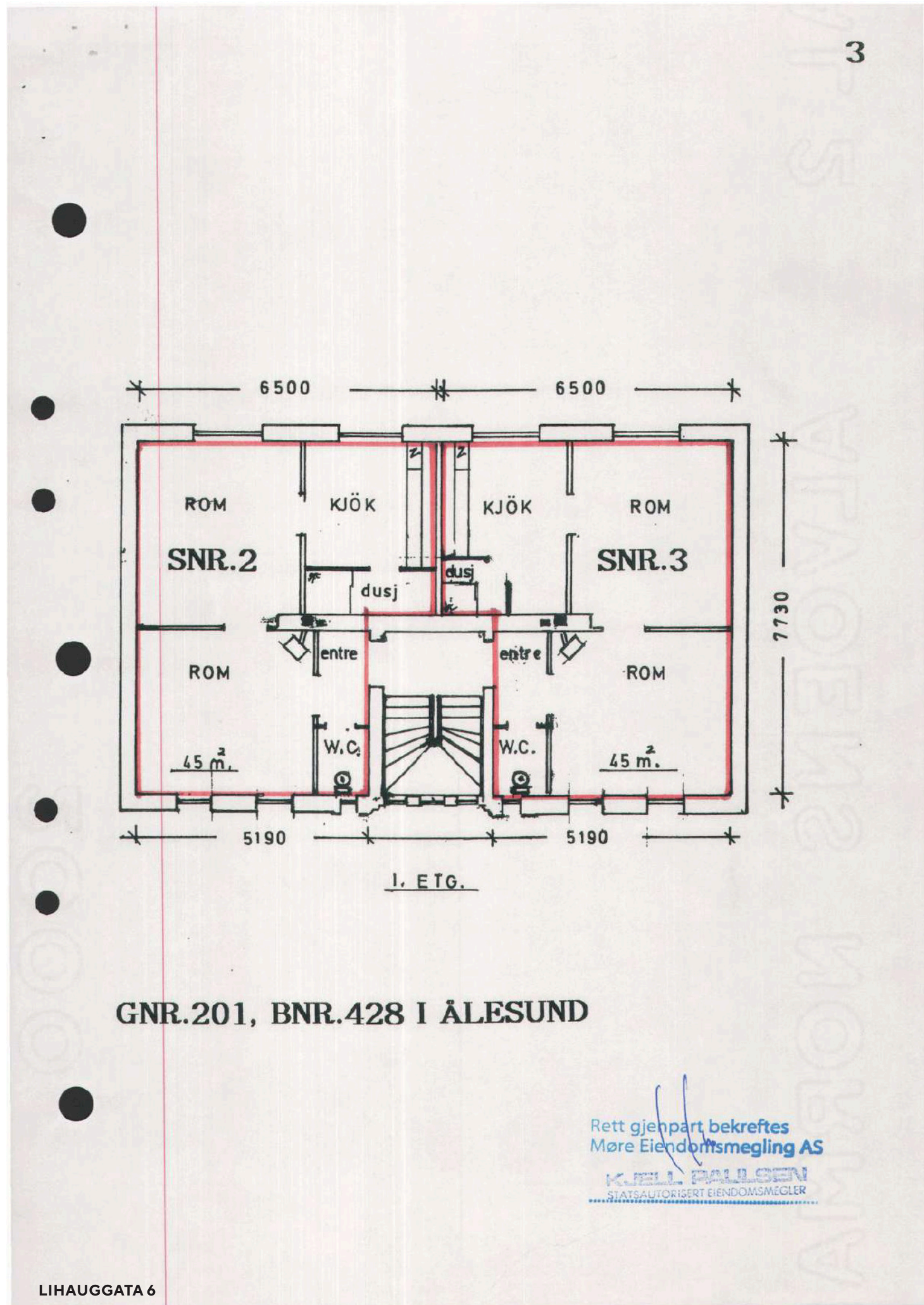


Nummeret på bodene følger seksjonsnummerene og er en bygningsmessig tilleggsdel til de angitte seksjonsnummer. Umerkede boder er fellesareal.

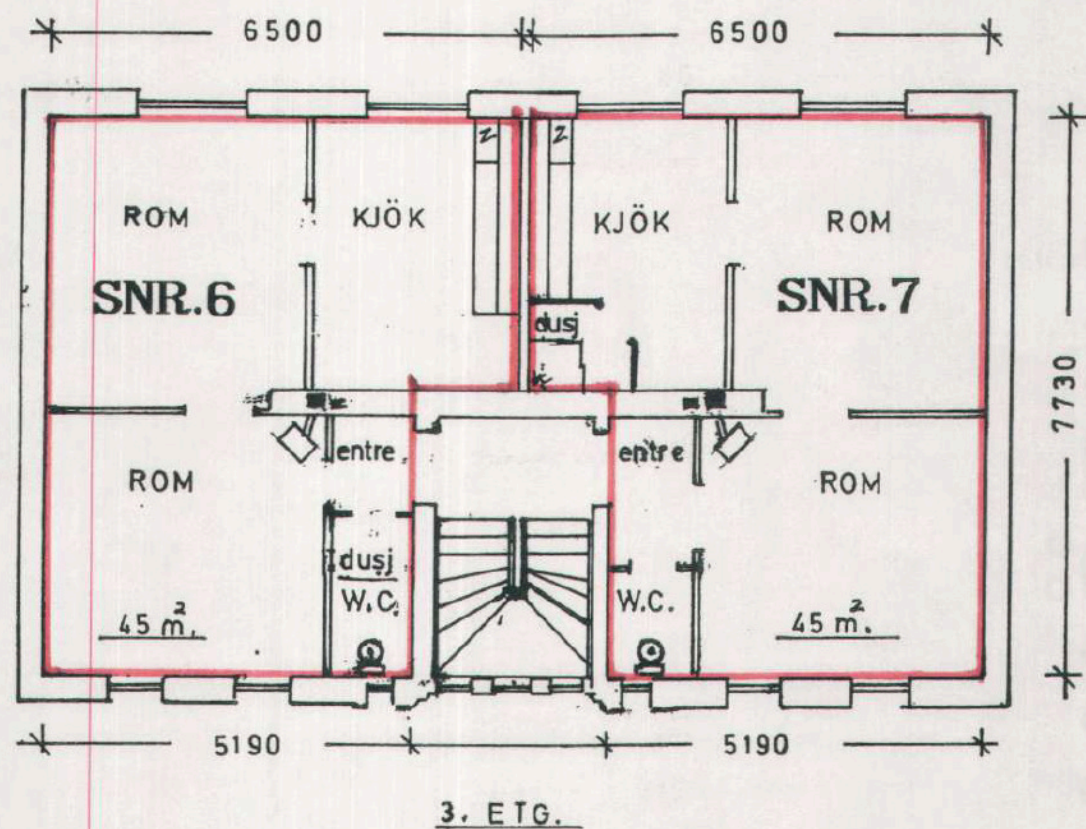


GNR.201, BNR.428 I ÅLESUND

Rett gjenpart bekrefte
Møre Eiendomsmegling AS
KJELL RALLSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



5



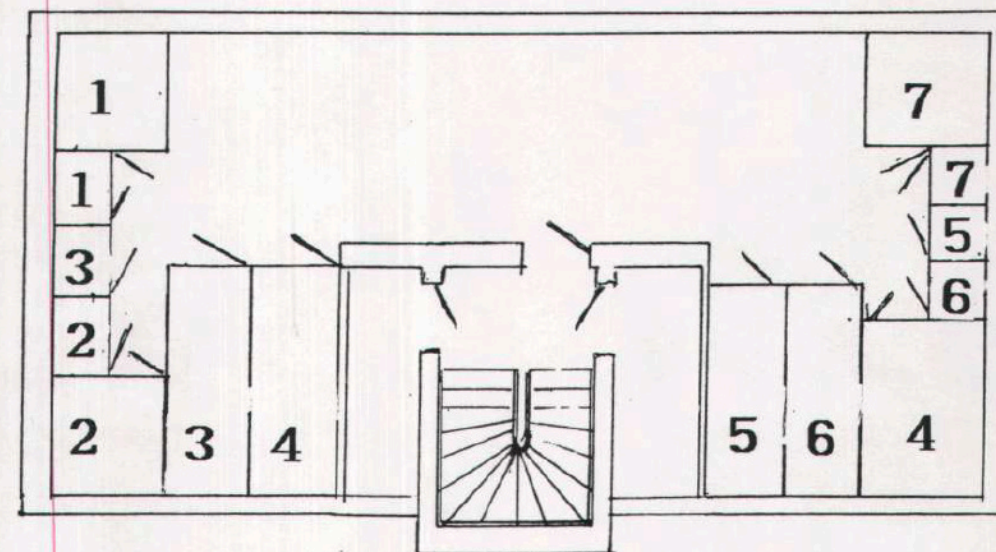
GNR.201, BNR.428 I ÅLESUND

Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

KJELL RALLSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

6

Numeret på bodene følger seksjonsnummerene og er en bygningsmessig tilleggsdel til de angitte seksjonsnummer. Umerkede boder er fellesareal.



GNR.201, BNR.428 I ÅLESUND

Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

KJELL RALLSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



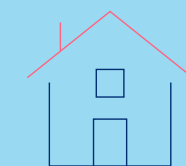
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 428, snr. 3 i Sameiet Lihauggata 6, oppdragsnr.: 1400260138
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no