

PROAKTIV

Særpreget jugendstils- leilighet

Karakteristisk takhøyde,
rosetter, store vindu & balkong



KIRKEGATA 18



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

Særpreget 3-roms jugendstilsleilighet. Karakteristisk takhøyde, rosetter, store vindusflater, god standard og balkong.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 200, bnr. 237, snr. 6 i Sameiet Kirkegata 18

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 119.250,-

Totalpris: 4.319.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1906

Rom/soverom: 3/2

BRA: 94 m²

BRA-i: 88 m²

Etasje: 2

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: 388.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.053,-

Felleskostnader inkl.: Vannbåren varme, strøm fellesareal, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter, div. vedlikehold, TV/internett, regnskap, vaktmester, div. service/kontroller.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	146		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø 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 Inge 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Særpreget 3-roms ungdomstilsleilighet. Karakteristisk takhøyde, rosetter, store vindusflater, god standard og balkong.

Velkommen til en unik ungdomstilsleilighet midt i hjertet av Ålesund. I 2. etasje ligger denne flotte leiligheten på 88 kvm, med gjennomførte løsninger, god romfølelse, fjernvarme og en svært attraktiv beliggenhet.

Allerede i det du kommer inn møtes du av imponerende takhøyde og lyse, åpne rom som gir en innbydende atmosfære - og den åpne stue/kjøkken-løsningen er virkelig en perle. Som en ekstra kvalitet har du også egen balkong vendt inn mot bakgården, hvor ettermiddagssolen kan nytes.

Beliggenheten i Kirkegata gir deg alt byen har å by på rett utenfor egen inngangsdør. Her bor du med kafeer, restauranter, butikker og kulturtilbud kun et steinkast unna, samtidig som du har kort vei til grønne lunger på Storhaugen og byparken

Velkommen til visning - husk påmelding!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røskvald 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 tomtsalg. 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.

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:



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

Er du en rastløs sjel med behov for å ha kontinuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Bakkegata bor du svært sentralt med sentrumskjernen like utenfor leiligheten din, men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. I Kirkegata ligger alt til rette for at du kan legge beina høyt etter jobb, ta deg en fantastisk steinovnspizza på Anno før du går på Storhaugen, Sukkertoppen eller på Tueneset.

Beliggenheten gjør at leiligheten er ideell for deg som søker eventyr i sentrum!

Dersom kjøkkenet mangler råvarer eller inspirasjon er noen av Ålesunds beste spisesteder like ved. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5, Sjøbua og Real American Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som Le Sund, Bryt, Zuuma,, XL diner, Polarbjørn m.fl.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Pensjonisten Linje 1, 21	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Torghallen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km
Kiwi Nedre Strandgate PostNord	5 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	7 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	6 min 🚶

SPORT

🏏 Bowling og squashhall Squash	12 min 🚶 1 km
🏊 Bybadet Badeland	14 min 🚶 1.1 km
🏊 Sprek365 Aspøya	6 min 🚶
🏊 Mudo Gym Ålesund	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Brunholmen P-hus	2 min 🚶
🚗 Ålesund sentrum	2 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et nydelig turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskulp og fuglekvitte langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

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

På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Torghallen har både dagligvare og post i butikk.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger cirka 100 meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund rutebilstasjon, og videre innover mot Moa. Fra rutebilstasjonen er buss- og båttilbudet godt, med ekspressrute til Moa, båttilbud til Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

Leiligheten ligger bare 400 meter fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvika Ungdomsskole ligger cirka 3 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil. Latinskolen ligger like over veien med et godt utvalg av studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.



Idretten er organisert i SIF/Hessa hvor det er etablert gode tilbud til barn og unge. Her er det et variert tilbud med fotball og håndball. Klubben disponerer to kunstgressbaner og en gressbane. Det er også en rekke flotte treningssenter i nærheten, blant annet Nivas, Sporty og Mova.

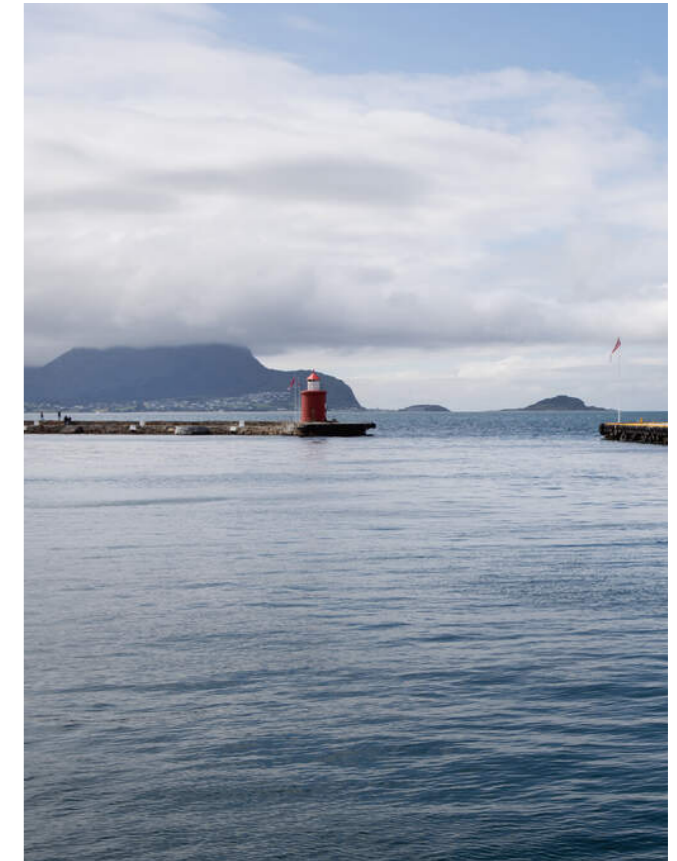
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	3 min 0.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	7 min 0.5 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	5 min 2.8 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	7 min

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	5 min 0.4 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	23 min 1.8 km



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende bygårder.

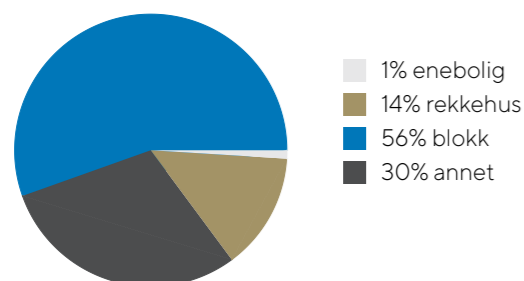
Adkomst

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL KIRKEGATA 18

Vi starter utendørs - boligen har balkong og det er pent opparbeidet bakgård.

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

388 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende, sydvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau mot sør og øst, med fjernvarme i fortauet mot sør. Fortaue ligger utenfor tomtegrensen. Det er en innebygget, planert bakgård med dekke av belegningsstein mot nord. Mot naboeiendommene mot nord og vest er det støttemurer. Det er en port fra bakgården ut mot Prestegata øst for eiendommen.

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1906, som i stor grad er fornyet etter brann i 1999/2000. De fleste bygningsdelene som tak, fasader, el- og rørlegg er fra ca. 2000. Det er støpt etasjeskiller i bygget, og lagt inn fjernvarme, i forbindelse med gjenoppbyggingen.

Hjørnebygården er av mur over fem pan med kjeller, tre etasjer og innredet loft. Den er oppført med grunnmur av murkonstruksjoner med nautstein/sparesteinsmur. Over terrenget er det pussede og malte teglsteinsvegger. Det er skrått yttertak av tresperrer, båndtekkede takoverbygg med vinduer i loftsetasjen. Taket er tekket med skifer. Støpt gulv på grunnen i kjelleren, støpte betongdekker mellom de øvrige etasjene. Boligen har felles inngang til trapperom med trapp av betong mellom etasjene. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og to lag isolerglass. Inngangsdøren mot Kirkegata er av tre, meg glassfelt i overkant. Gitterport fra bakgården mot Prestegata. Utkragede balkonger med støpte dekker og rekkverk av metall mot bakgården. Inntrukket takterasse i loftsetasjen. Yttertaket er et saltak tekket med skifer. Takoverbygg over loftsetasjen, tekket med sink. Heldekkende pipetrek av metall over taket. Snøfangere langs takfoten. Renner, nedløpsrør og beslag av metall.

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, 7 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser. En flis ved kanten av dekket har sprukket.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Bad, overflater gulv: Gulvet har lokalt fall til sluk ved dusjen, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Deler av gulvet er flatt, deler av gulvet har noe motfall. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 4 mm. Denne bør være minst 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Både sluken og tettesjiktet er ca. 26 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Vannledninger: Vannrørene er ca. 26 år gamle og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er ca. 26 år gamle og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Varmesentral: Sameiet har opplevd problemer med varmeanlegget i senere tid. Konkret årsak er ikke kjent. Styret er orientert og jobber med utbedring. Den her beskrevne leilighetene har ikke opplevd problemer.

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

- Det er ikke radonsperre under bygget, og det har ikke vært gjennomført radonmålinger i leiligheten. Leiligheten ligger på byggets 3. plan (medregnet kjeller).
- Rekkverket rundt verandaen er oppført iht. regelverket fra byggeåret, men er for lavt i forhold til dagens regelverk. Målt ca. 94 cm høyde. Dagens krav er minst 1 meter.

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
- Fordelingskap i vegg mellom gang og bad
- Stoppekran for vann
- Synlige avløpsrør av plast
- Leiligheten har sentralavtrekk fra badet
- Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene
- Felles varmeanlegg i bygget
- Felles varmtvannstank (er) for sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Vannbåren gulvvarme, tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Fordelingskap for gulvvarme
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Portelefon med døråpner
- Seriekoblede røykvarslere med varsling til brannvesenet
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkenet
- Innfelte downlights i himlingene over gangen, badet og stue/kjøkken
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte leiligheten i september 2020, og har bodd der siden. Selger arbeider som fisker, så i perioder har leiligheten vært ubebodd. Han svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Vært gjort arbeid på varmeanlegget i bygget. Fortsatt noe problemer og diskusjon om å gjøre oppgraderinger på anlegg tilhørende vannbåren varme, eller bytte ut anlegget til noe tilsvarende.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært. Er ikke helt sikker på hva som ble gjort, men var noe tilknyttet varmeanlegget i bygget. Diskusjon om å gjøre nye oppgraderinger snart. Skal ha møte med sameiet søndag 27. april for å diskutere.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. Varmeanlegg som nevnt tidligere.







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

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, to romslige soverom, flislagt bad og et kontor.



Innhold

Leiligheten i 2. etasje: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

I tillegg er det en bod i kjeller som tilhører denne leiligheten.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

2. etasje

BRA-i: 88 kvm

Total BRA: 88 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

Noen ganger dukker det opp en sjelden mulighet, noe utenom det vanlige, dette er en slik mulighet.

Leiligheten er helt perfekt plassert, midt i beste bysentrum. Via felles innvendig trappegang tar du deg opp til inngangsdøren. I det du trer over dørstokken blir du møtt av den romslige gangen.

Gangen knytter leiligheten sammen på en fin måte, og leder deg videre inn til boligens desidert beste rom. Den aldeles nydelige og romslige stuen.

De store vindusflatene fyller rommet med det deilige naturlige lyset, og sammen med den generøse takhøyden skaper det en fantastisk atmosfære i rommet. De fleste plasser i leiligheten er det rundt 2,85 meter under taket.

Stuen og kjøkkenet er leilighetens hjerte, og en plass du vil elske å oppholde deg. Rommet er pent delt inn i ulike soner, og den gode plassen lar deg innrede akkurat slik du drømmer om. Overflatene er holdt i tidsriktige farger, og skaper et nydelig uttrykk sammen med det flotte laminatgulvet.

Leilighetens lekre kjøkken ligger perfekt plassert i en egen sone av stuen. Kjøkkenet har nydelig innredning fra HTH med grå fronter og lys benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum av kompositt. Hvitevarene er integrert. Det er avtrekksvifte over kokesonen og det er montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Ellers er det godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg på kjøkkenet. Dette er virkelig et kjøkken hvor matlagingen blir en lek og en glede.

I leiligheten er det to soverom. Hovedsoverommet holder god størrelse og det er god plass til å innrede med ønsket sengestørrelse. Garderobeskapet sikrer deg rikelig med oppbevaringsplass til tøy. Også det andre soverommet er av god størrelse og innredes enkelt med seng, garderobeløsning og annet passende møblement.



Det helflisede badet fremstår innbydende, og er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Alt i alt en nydelig perle av en bygårdsleilighet. Den gode standarden, den generøse takhøyden, de nydelige lysforholdene og den optimale planløsningen gjør dette til en leilighet som vil innfri de fleste krav til en drømmeleilighet. Her vil du elske å bo.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegget for sameiet. Det er også felles varmtvannstank(er) tilknyttet fjernvarmeanlegget.

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 riktige. 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

2000 - Huset ble gjenoppbygget etter brann, i perioden 1998-2000
2015 - Lagt nye laminatgulv
2016 - Malt fasadene
2017 - Åpnet opp mellom stue og kjøkken, montert nytt kjøkken, malt innvendige overflater
2017 - Montert nye LED-downlights, fornyet el-anlegget



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i skyvedørgarderoben.





STUE OG KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

Her får dere en gjennomgående stue med svært god takhøyde, rosetter, flott listverk og mye naturlig lys.







NYDELIG KJØKKEN FRA HTH

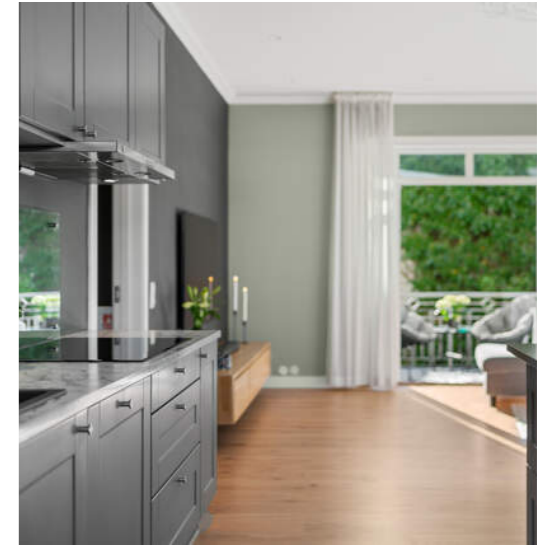
Her er det malte fronter og laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.





GOD SKAP- & BENKEPLASS

Det er godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg på kjøkkenet.





ET GODT STED Å VÅKNE

I leiligheten er det to soverom. Begge rommene holder god størrelse og det er god plass til å innrede med ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobe.





HELFLISET BAD

Her får dere et flott bad med et romslig servantskap, dusjkabinett, toalett og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.





INNGANGSPARTI OG BOD

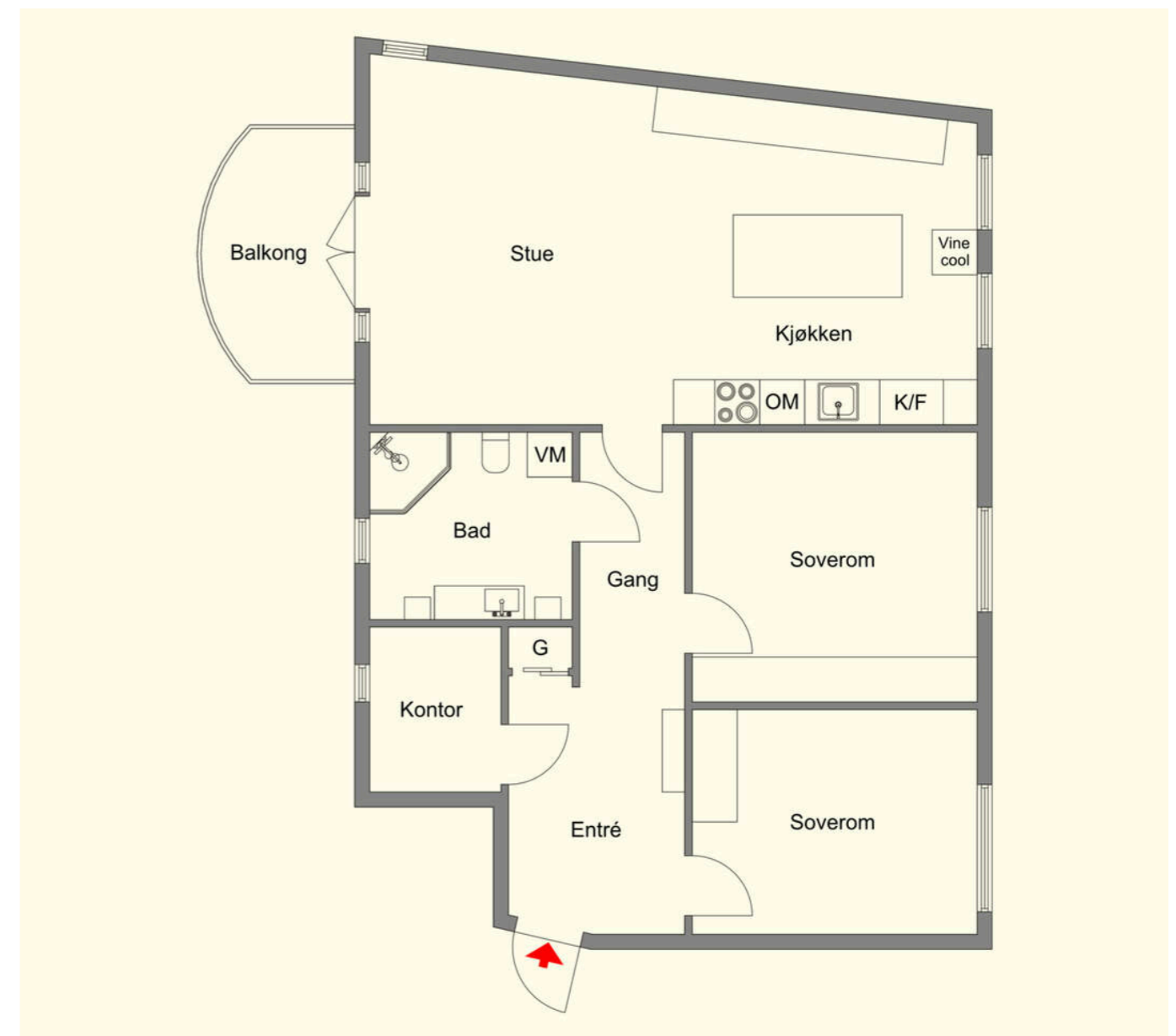
Innbydende inngangsparti i 1. etasje. I tillegg er det en romslig bod i kjelleren på ca. 6 kvm.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Per Jan Vinje

Om sameiet

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

6.053,-

Felleskostnader inkluderer

Vannbåren varme, strøm fellesareal, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter, div. vedlikehold, TV/internett, regnskap, vaktmester, div. service/kontroller.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringselskap IF
Polisenummer SP397728.6.1

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

4.844,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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.

Det 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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for delvis riving og gjenoppbygging etter brann datert 30.03.2000. I denne tillatelsen står det at ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
1. Håndlist monteres på vegg i hovedtrapp
2. Fullføring av utvendige arbeider
Disse arbeidene er utført, men det er ikke søkt om ferdigattest. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: Veggen mellom stuen og kjøkkenet er fjernes, og stue og kjøkken er i dag ett rom. Endringen er ikke vurdert som søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 30. mars 2000

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.03.2000 - Dokumentnr: 2794 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 883/8600

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 10

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, samt bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915) iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser 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 kjøperen 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.

Kjerneinformasjon

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.

Grunnboksdato

Fredag, 17. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
105 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

106 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 306 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 319 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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. Rekvirering 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.

Kjerneinformasjon

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 egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Kjerneinformasjon

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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Anders Skarbø Longva

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: Söderberg & 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 - markedsplasser 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 oppjøret. 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.

Formuesverdi primær

865.196,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.460.782,- for 2024

Dato salgsoppgave

6.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Tre roms leilighet
-  Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  # gnr. 200, bnr. 237, snr. 6



Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 Rapportdato: 01.05.2026 Oppdragsnr.: 13707-1703 Eiendomsverdi ref nr: IT6588

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick 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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 23

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 3 av 23

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 4 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1906, i stor grad fornyet etter brann i 1999 / 2000.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret / gjenoppføringsåret, og kan avvike fra dagens standarder og byggeregler.

De fleste bygningsdelene som tak, fasader, el og røropplegg etc er fra ca 2000.

Det er støpt nye etasjeskinner i bygget, og lagt inn fjernvarme, i forbindelse med gjenoppbyggingen.

Fasadene ble sist malt i 2016.

Se innvendige overflatene ble fornyet med nye laminatgulv og tapet / maling på vegger og himlinger, i perioden 2015 - 2018. Det ble åpnet opp mellom stuen og kjøkkenet, og montert ny kjøkkeninnredning, i 2017.

Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye ledninger, stikkontakter, lysbrytere og LED downlights i 2017.

Badegulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk, men fungerer likevel med dagens bruk.

Det er påvist noe "bom" / tomklang under gulvfliser på badet. Teettesjiktet på badet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det er påvist noe "bom" under flisdekket på balkongen.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hjørnebygård av mur over fem plan med kjeller, tre etasjer, og innredet loft.

Oppført med grunnmur av murkonstruksjoner med naturstein / sparesteinsmur.

Pussede og malte teglsteinsvegger over terrenget.

Skrått yttertak av tresperrer, båndtekkede takoppbygg med vinduer i loftsetasjen.

Taket er tekket med skifer.

Støpt gulv på grunn i kjelleren, støpte betongdekker mellom de øvrige etasjene.

Boligene har felles inngang til trapperom med trapp av betong mellom etasjene.

Vinduene og verandadørene har karmen av tre og to lag isolerglass. Inngangsdøren mot Kirkegata er av tre, med glassfelt i overkant. Gitterport fra bakgården mot Prestegata.

Utkragede balkonger med støpte dekker og rekkverk av metall mot bakgården.

Inntrukket takterrasse i loftsetasjen.

Yttertaket er et saltak tekket med skifer. Takoppbygg over loftsetasjen, tekket med sink.

Heldekkende pipetrekke av metall over taket.

Snøfangere langs takfoten.

Renner, nedløpsrør og beslag av metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvene

Sparklede og malte plater og malt tapet på veggene.

Sparklede og malte plater i himlingene.

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørbliad.

Skyvedørgarderobe med speildører i gangen.

Garderobeskap langs en vegg i det ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate.

Servant på benkeplaten.

Speil på veggen over servanten. Høyskap.

Dusjkabinett

Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Opplegg for badekar med avløp til rør i gulvet, ikke egen sluk til badekar

Sentralavtrekk fra badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Nisje for "side by side" kjøll / frysenskap.

Kjøkken - øy med barløsning og spiseplass.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingsskapet er plassert i veggen mellom gangen og badet.

Støppekraner for vann i fordelingsskapet.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Leiligheten har sentralavtrekk fra badet.

Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene

Det er felles fjernvarmeanlegg i bygget.

Felles varmtvannstank(er) for sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegg

Vannbåren gulvvarme i leiligheten, tilknyttet felles fjernvarmeanlegg i sameiet.

Fordeligsskap for gulvvarme er plassert i en vegg i boden inne i leiligheten.

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.

Porttelefon med døråpner.

Seriøkoblede røykvarslere med varsling til brannvesenet.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet.

Innfelte downlights i himlingene over gangen, badet og stue / kjøkken.

Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 5 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	94 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Veggen mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, stue og kjøkken er i dag ett rom.

Endringen er ikke vurdert som søknadspiktig.

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

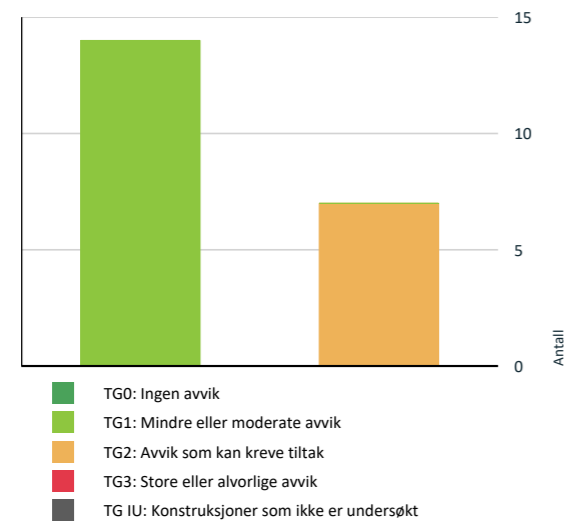
Side: 6 av 23

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 7 av 23

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
2000

Kommentar
Gjenoppbygd etter brann

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Huset ble gjenoppbygd etter brann, i perioden 1998 - 2000.
2015	Modernisering	Lagt nye laminatgulv
2016	Modernisering	Malt fasadene
2017	Modernisering	Åpnet opp mellom stue og kjøkken. Montert nytt kjøkken. Malt innvendige overflater
2017	Modernisering	Montert nye LED downlights. Fornyet deler av el anlegget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt, profilert lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.



Entredøren mot trapperommet

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av betong foran leiligheten mot vest. Flislagt dekke. Rekkverk av betong og stål.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser. En flis ved kanten av dekket har sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget. Fugene er ikke sprukne. Dekket fungerer i dag. Det anbefales å følge med på utviklingen. Dersom fliser løsner, må de tas opp og limes ned på nytt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater og malt tapet på veggene.
Sparklede og malte plater i himlingene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong
Målt høydeforskjell inntil 4 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 8 av 23

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret i stue / kjøkken.
Det er ikke ildsted i leiligheten

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2000.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsonen, resten av gulvet er tilnærmet flatt.
Deler av gulvet har litt motfall.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 4 mm.
I tillegg en oppkant under dørterskelen, usikkert hvorvidt membranen har en oppkant her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har lokalt fall til sluk ved dusjen, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

Deler av gulvet er flatt, deler av gulvet har noe motfall.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 4 mm.

Denne bør være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til undelaget, fugene er ikke sprukne.
Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.
Det anbefales grunnet lite fall til sluk å fortsatt bruke et tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Både sluken og tettesjiktet er ca 26 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette. Bruk av et tett dusjkabinett kan forlenge badets levetid.
Sluken antas å ha en del gjenværende levetid, normalt levetid for sluk er inntil ca 50 år.



Plastsluk med mansjett og klemring

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate.
Servant på benkeplaten.
Speil på veggen over servanten. Høyskap.
Dusjkabinett
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Opplegg for badekar med avløp til rør i gulvet, ikke egen sluk til badekar



Opplegg for evt badekar

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, garderoben i gangen.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (12,6 %)
Dusjen er plassert i et hjørne mot yttervegg og en betongvegg.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Nisje for "side by side" kjøll / fryseskap.
Kjøkken - øy med bærøsning og spiseplass.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstill: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Stue / kjøkken med åpen løsning

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstill: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskapet er plassert i veggen mellom gangen og badet.
Stoppekraner for vann i fordelingskapet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene er ca 26 år gamle og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid (normalt ca 50 år) men antas å ha en del gjenværende levetid.
Det er ikke behov for utbedring i nærmeste fremtid.

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fordelingskap for tappevann

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er ca 26 år gamle og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid (normalt ca 50 år) men antas å ha en del gjenværende levetid. Det er ikke behov for utbedring i nærmeste fremtid.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra badet. Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er felles fjernvarmeanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sameiet har opplevd problemer med varmeanlegget i senere tid. Konkret årsak er ikke kjent.

Styret er orientert og jobber med utbedring

Den her beskrevne leiligheten har ikke opplevd problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjernvarmeanlegget er felles for sameiet, utbedring er et felles anliggende for sameiet og håndteres av styret.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstank(er) for sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Tankene er ikke vbesiktiget eller vurdert.

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i leiligheten, tilknyttet felles fjernvarmeanlegg i sameiet.

Fordelingskap for gulvvarme er plassert i en vegg i boden inne i leiligheten.



Fordelingskap for gulvvarme

Elektrisk anlegg

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

Delvis fornyet og oppgradert etter byggeåret.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 11 av 23

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for utvidelse, oppgradering og delvis fornying av el anlegget.

EL 24 as.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring ligger i sikringskapet

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke radonsperre under bygget, og det har ikke vært gjennomført radonmålinger i leiligheten

Leiligheten ligger på byggets 3 plan (medregnet kjeller)

Rekkverket rundt verandaen er oppført iht regelverket fra byggeåret, men er for lavt i forhold til dagens regelverk.

Målt ca 94 cm høyde. Dagens krav er minst 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 12 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Hensyntatt at leiligheten ligger på byggets 3 plan (medregent kjeller)
synes radonmåling lite relevant, men anbefales likevel utført.
Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyder til nytt regelverk.

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m²/88 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom,
Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med veranda.
Sentralt beliggende i vestre del av Ålesund sentrum.
Barneskole, videregående skoler, restauranter og forretninger finnes i nærheten.
Gangavstand til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen

Sammenlignbare salg

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirkegata 27 ,6004 ÅLESUND 73 m² 1906 2 sov	15-01-2026	3 700 000	4 167 000		4 167 000	57 082
2 Markvegen 7 ,6004 ÅLESUND 69 m² 1954 2 sov	27-01-2026	3 090 000	3 150 000		3 150 000	45 652
3 Hellegata 7 ,6004 ÅLESUND 80 m² 1907 3 sov	12-03-2025	3 450 000	3 450 000		3 450 000	43 125
4 Kirkegata 7 ,6004 ÅLESUND 95 m² 1905 2 sov	29-09-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	40 000
5 Gissegata 10 ,6004 ÅLESUND 88 m² 1941 2 sov	07-01-2025	3 400 000	3 300 000		3 300 000	37 500
6 Øwregata 22 ,6004 ÅLESUND 85 m² 1906 1 sov	07-10-2024	2 990 000	3 150 000		3 150 000	37 059
7 Øwregata 14 ,6004 ÅLESUND 98 m² 1906 2 sov	05-01-2026	3 390 000	3 590 000		3 590 000	36 263
8 Gissegata 20 ,6005 ÅLESUND 88 m² 1908 2 sov	29-05-2025	3 200 000	3 100 000		3 100 000	34 444

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

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	4 844
Felleskostnader ink bla kommunale avgifter, fjernvarme, TV/ internettpakke, felles bygningsforsikring. Det er varslet en økning fom mai- 26	Kr.	72 636
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	77 500

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 17 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88			88	5
Kjeller		6		6	
SUM	88	6			5
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, stue og kjøkken er i dag ett rom. Endringen er ikke vurdert som søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 18 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Anders Skarbø Longva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	237		6	388 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegata 18

Hjemmelshaver

Longva Anders Skarbø

Eierandel

883 / 8600

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i vestre del av Ålesund sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner. Inngang fra Kirkegata, via felles trapperom til 2 etg. Barneskole, videregående skoler, restauranter og forretninger finnes i nærheten. Gangavstand til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til kvartalsmessig boligbebyggelse i Reguleringsplan for Ålesund sentrum

Om tomten

Lett skrånende, sydvendt tomt. Opparbeidet med støpt fortau mot sør og øst, fjernvarme i fortauet mot sør. Fortaue ligger utenfor tomtegrensen. Innebygget, planert bakgård med dekke av belegningsstein mot nord. Støttemurer mot naboeiendommene mot nord og vest. Port fra bakgården ut mot Prestegata øst for eiendommen.

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 19 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.03.2000		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	22.11.1999		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.06.1998	sist revidert 22.10.1999	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 20 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 21 av 23

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1703

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 22 av 23

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT6588>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Kirkegata 18 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 237
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmebling AS



Egenerklæring

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkegata 18	Kirkegata 18	

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?

September 2020

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.

Siden september 2020. Jobber på sjøen, så vært mye vekke og da har leiligheten stått tom

Informasjon om eksisterende husforsikring

Granne Forsikring-16

Informasjon om selger

Selger

Longva, Anders Skarbo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Vært gjort arbeid på varmeanlegget i bygget. Fortsatt noe problemer og diskusjon om å gjøre oppgradering på anlegg tilhørende vannbåren varme, eller bytte ut anlegget med noe tilsvarende

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ikke helt sikker på hva som ble gjort, men var noe tilknyttet varmeanlegget i bygget. Diskusjon om å gjøre nye oppgraderinger snart. Skal ha møte i sameiet søndag 27. april for å diskutere

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Vet ikke

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

Side 3



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

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?

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

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?
Varmelegg som nevnt tidligere

Side 4



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 73482479

Side 5



Energiattest

Adresse Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND		
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290238	
Bygningskategori Boligblokker	Byggsnummer 19984494	
Gårdsnummer 200	Bruksnummer 237	
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0201	

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 2000	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 94,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
111,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 108,30 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 228 kWh
---	---


**VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRKEGT 18**
1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kirkegata 18, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 237 i Ålesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.03.00.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.05.13.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved salg av eierseksjoner skal sameiet belaste kjøper med eierskiftegebyr pålydende kr 4000,-

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold²

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

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, vaktmester, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Levering av varmevann betales etter sameiebrøk.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmekjøring foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantssettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Sameiet Kirkegata 18

Ståle Gjelsten
StyrelederElisa Rørstad
Styremedlem

SAMEIET KIRKEGATA 18

HUSORDENSREGLER

Forord til husordensreglene:

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i sameiet. Hver enkelt sameier må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligen og nærmiljøet skal bli et trivelig og trygt sted å bo. Slik vi selv ønsker det. Hovedsynspunktet for en hver beboer må være at ingen bolig benyttes på en slik måte at andre beboere blir sjenert.

Alminnelige ordensregler:

Ro i boligen.

I tiden mellom kl 23.00 – 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrommet er sang, musikk og høyrestet tale og bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller andre spesielt støyende gjøremål bør ikke forekomme etter kl 19.00 på hverdager. Søn- og helgedager bør all støy unngås. For øvrig bør naboer varsles ved fester, oppussing og andre forhold som skaper støy utenom angitte tider og dager.

Bruk av leiligheten:

Husdyrhold. Dette betinger at den enkelte følger allment aksepterte regler for dyrehold, og at dette ikke medfører problemer for naboer eller andre, som allergi etc.

Orden:

Det er ikke tillatt å bruke inngangsarealer, trapperom til lagring eller hensetting av gjenstander. Inngangsarealer og trapperom er vårt felles ansikt utad, og det påhviler hver enkelt et ansvar for å holde orden og unngå tilsmussing. Røyking i trapperom, og utlufting mot trapperom er ikke tillatt.

Utendørs fellesareal:

Sameiere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Sjøpøl skal pakkes inn og papp/papir skal komprimeres slik at det ikke opptar unødige plass i container. Unngå å legge boss i container torsdager frem til kl 18 da de skal spyles etter tømning. Regler for ro gjelder også for bruk av utendørsarealer og i fellesarealer.

Generelt:

Sameier er ansvarlig for at husstanden, leietakere eller andre som gis adgang til leiligheten eller fellesareal overholder ordensreglene.

Vedtatt enstemmig på sameiermøte den 09.10.2000

SAMEIET KIRKEGATA 18

INNKALLING ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE 26. APRIL 2026

Møtet avholdes hos Ståle Gjelsten.

Årsmøte

1. Styrets beretning
2. Regnskap
3. Valg

Ad pkt 3 Per Jan Vinje og Ståle Gjelsten stiller ikke til gjenvalg
Styret skal bestå av minst 3 medlemmer

Sameiemøte

1. Økonomien
2. Avklaring av styrets ansvarsområde
3. Varmeanlegget
4. Eventuelt

Ad pkt 3.

Anlegget er 26 år gammelt og må snart skiftes ut.
Dette sett opp mot reparasjoner av/og nye deler etter hvert som de holder opp med å fungere.

Sameiet er omfattet av tilbudet om Norgespris.

Med utsikt til at strømprisen ikke faller, har vi to forskjellige muligheter til å betale for varmen.

Med vennlig hilsen

Styret

Sameiemøte
Kirkegata 18

26.april 2026

Disse møtte:

Anita Høgseth, Dag Morten Sjøstrand, Per Jan Vinje, Anders Longva, Ståle Gjelsten, iris Isabel Waagø, Torbjørn Mattson, Mina Sofie Karlsen, Daniel Goksøyr, aksen Skarbø, Elisa Rørstad

Sak 1

Økonomi

Elisa gikk gjennom viktige punkt i regnskapet for 2025. Økte utgifter har ført til at inntektene var lavere enn utgiftene i 2025.

Hun la fram en oversikt over faste utgifter i 2025 og en tenkt økning av disse 2026. Strømprisene er vanskelig å forutse og de kommunale avgiftene er økt betraktelig for 2026, dette er de største utgiftspostene. I tillegg har vi jevnlig utlegg knyttet til fjernvarmeanlegget.

Sak 2

Strømvtaale

Vedtak: vi går over til avtale om Norgespris på strøm til 50 øre/kwt ut 2026.
Ståle Gjelsten ordner med ny avtale.

Sak 3

Internett/TV, ny avtale

Nåværende avtale med Telia på Internett/TV går nå ut. Vi har fått tilbud om nytt abonnement med Telia med 24 mnd bindingstid, til kr 600 pr mnd pr boenhet. (Nåværende avtale er kr 400 pr mnd.)

Vedtak: Vi inngår ny avtale, som legges til felleskostnadene til den enkelte

Sak 4

Fellesutgifter

Vi vil øke disse slik at vi i tillegg til de faste utgiftene kan få et overskudd til vedlikehold og større uforutsette utgifter.

Vedtak: Felleskostnadene økes med 25% pr boenhet, fra og med betaling for mai 2026.
(TV/Internett er lik pr enhet og er ikke med i denne kostnadsøkningen.)

Sak 5

Varmeanlegget

Vi har hatt store utgifter på vedlikehold av fjernvarmeanlegget gjennom mange år. Anlegget fungerer greit nå, etter reparasjoner på nyåret. Bravida har nevnt utskifting av anlegget som en mulighet dersom problemene forsetter. Anlegget er 26 år gammelt og utskifting kan bli aktuelt om noen få år. Det blir kostbart og ikke noe vi må ta stilling til foreløpig.

Sak 6

Eføybeplantningen i bakgården

Eføyen i bakgården vår dekker hele murbakveggen til naboens uthus, og den vokser nå over kanten på taket til uthuset. Naboen vil at vi fjerner eføyen, mens vi ønsker å beholde den.

Per Jan snakker med naboen og forsøker å komme til enighet om at vi beskjærer planten slik at den ikke kommer over taket, og at vi holder ved like denne veggen og tar ansvar ved evt skade på veggen.

Eventuelt

Mina Sofie ønsker at vi får en oversikt over arbeidet som Bravida har gjort på anlegget de siste årene. Det var enighet om at en slik oversikt er ønskelig.

Aksel vil gå gjennom fakturaene fra Bravida og forsøke å lage en slik oversikt.

Referent
Elisa Rørstad
26.april 2026

Sameiet Kirkegata 18

Årsberetning 2025

Styret har i 2025 bestått av:

Ståle Gjelsten, styreleder
Anita Høgseth, styremedlem
Per Jan Vinje, styremedlem

Økonomien i Sameiet har i løpet av året gjort det utfordrende å kunne betale alle regninger til forfall.

Det har ikke vært avsatt særskilte midler til vedlikehold.

For et par år siden fikk vi konstatert en unormal PH-verdi i varmeanlegget.

Foranstaltninger ble iverksatt i 2025 med montering av installasjoner som har rensset sirkulasjonsvannet til akseptable verdier.

Alle rør i varmeanlegget er blitt fullisolerte, noe som har redusert varmetapet betraktelig.

Varmeanlegget har deretter fungert tilfredsstillende etter forholdene.

Det har vært en kontinuerlig utskifting av defekte ganglys og nødlys i løpet av året.

Gården er oppgradert med tre større beplantninger som etter hvert vil vokse seg store.

Det er montert ekstra bevegelsessensitivt lys i portgangen.

På styrets vegne

Per Jan Vinje
styremedlem

ÅRSOPPGAVE 2025
SAMEIET KIRKEGATA 18

INNTEKTER

Inntekter	576 759
Renter	61
Sum inntekter	576 820

UTGIFTER

Gangvask	40 652
Bankomkostninger	1 891
Fjernvarme Tafjord Kraft	162 672
Strøm Wattn	16 730
Kommunale avgifter	162 673
Forsikring	79 946
Vedlikehold	51 494
Diverse, inkl internett	117 443
Sum utgifter	580 674
Underskudd	3 845
Utgående balanse	61 992

SAMEIET KIRKEGATA 18

Protokoll årsmøte 2026

Møtet avholdtes hos Ståle Gjelsten.

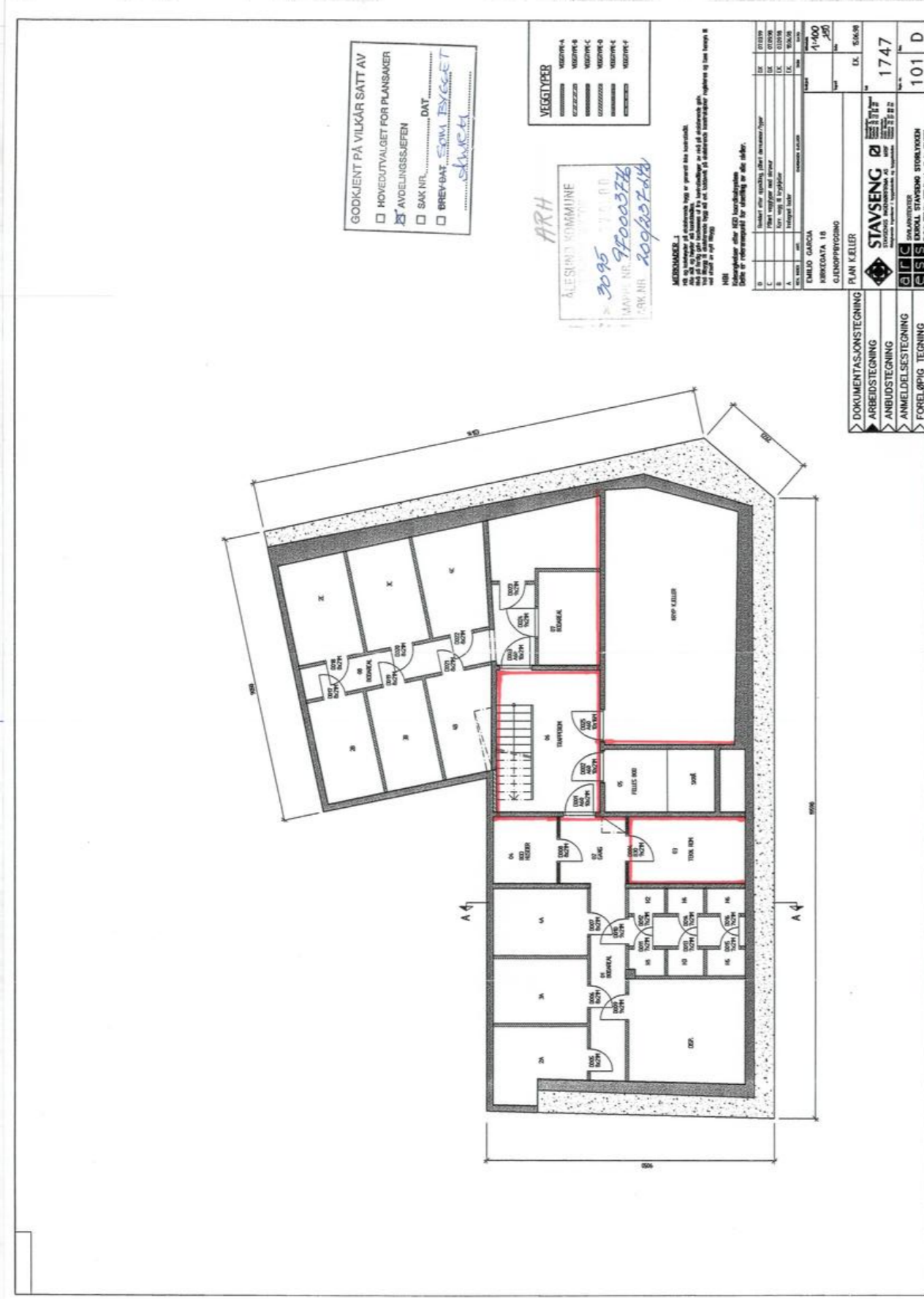
Dagsorden

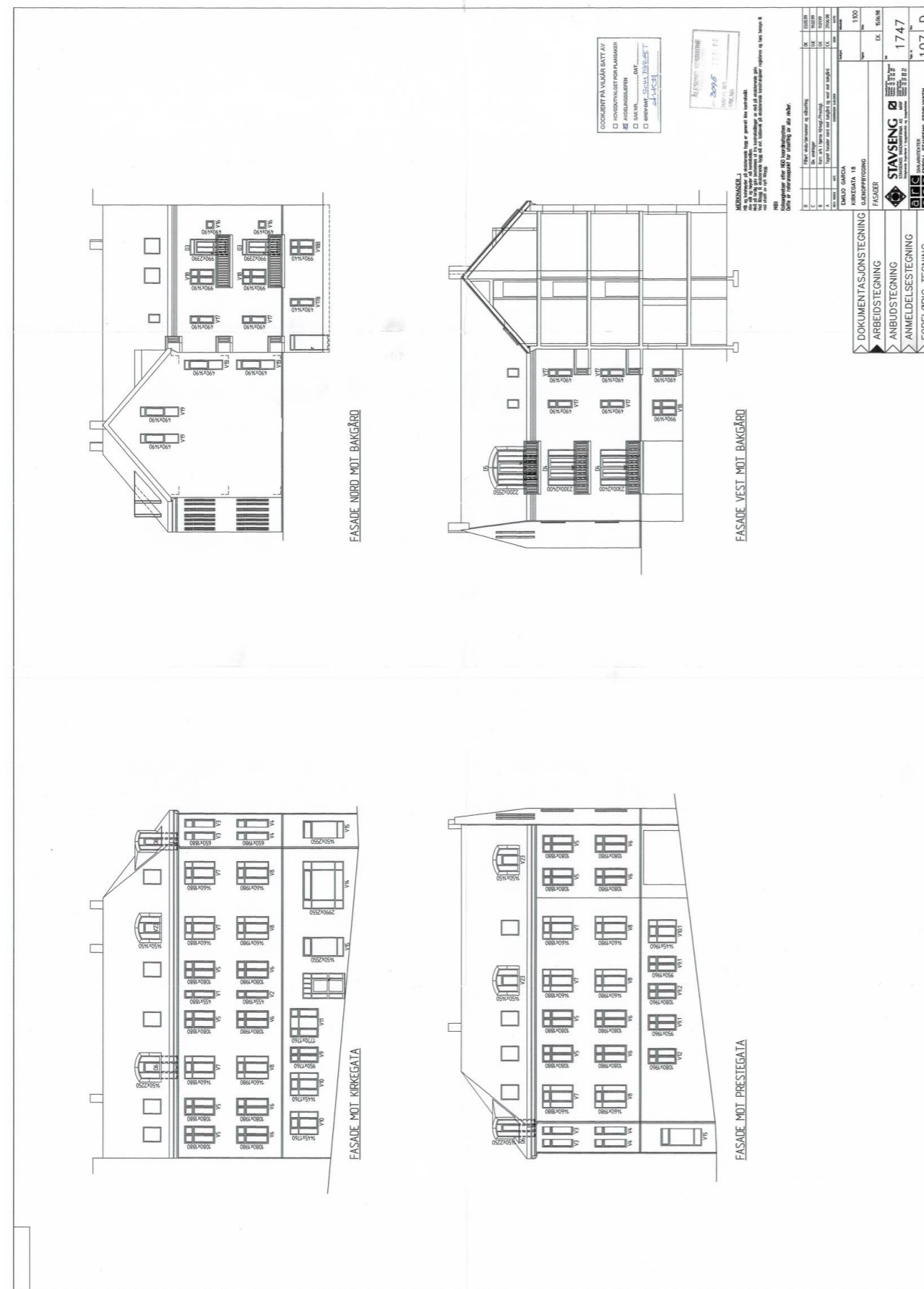
1. Styrets beretning
2. Regnskap
3. Valg

1. Styrets beretning ble lagt fra og vedtatt.
2. Kasserer la fram regnskapet for 2025. Ingen bemerkninger
3. Det nye styret består av:

Dag- Morten Sjøstrøm, styreleder
Anita Høgseth, styremedlem
Aksel Skarbø, styremedlem
Iris Isabel Waagø, varamedlem

Elisa Rørstad
referent





ARKIV

Emilio Garcia
Kirkegata 18
6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:
ARI/2000/11031/200/237 970003776

Dato:
30.03.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 200 BNR. 237 - ADRESSE: KIRKEGT. 18
EIER: EMILIO GARCIA
SØKNAD OM GJENOPPFØRING AV BYGÅRD ETTER BRANN

Beliggenhet: Bydel nr. 02 Grunnkr. nr. 0206
Søknad av: 11.12.1997
Arbeidets/byggets art: delvis riving og gjenoppbygging etter brann
Byggherre: Emilio Garcia
Anmelder: AS ARC-ESS
Byggetillatelse: 26.03.1998
Ansvarshavende: Rolf Ivar Moen/Vebjørn Strømsnes
Igangsettingstillatelse: 06.10.1998

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for resten av bygget.

Ferdiggattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
1. Håndlist monteres på vegg i hovedtrapp.
2. Fullføring av utvendige arbeider.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Røger Lundares
Lars Røger Lundares
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: berørte parter



Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.
Rådhuset Tlf 70 16 26 00
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 16 26 34



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

Postboks 2019

Til: **BOLSTAD**
 Fax nr.: **70 10 45 02**
 Fra: **A.L.R. HAUGEN**
 Dato: **18.02.00** Ant. sider: **1**

Telefax

Emilio Garcia
 Postboks 2019
 6021 ÅLESUND

Saksbehandler
 Anne Laura Rasch Haugen
 Tlf 70162627

Deres ref: Vår ref: Dato:
 ARH/2000/3670/200/237 970003776 01.02.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
 for loftsleilighet mot vest
 etter plan- og bygningslovens § 99


GNR. 200 BNR. 237 - ADRESSE: KIRKEGT. 18
 EIER: EMILIO GARCIA
 SØKNAD OM GJENOPPFØRING AV BYGÅRD ETTER BRANN

Beliggenhet: Bydel nr. 02 Grunnkr. nr. 0206
 Søknad av: 11.12.1997
 Arbeidets/byggets art: delvis riving og gjenoppbygging etter brann
 Byggherre: Emilio Garcia
 Anmelder: AS ARC-ESS
 Byggetillatelse: 26.03.1998
 Ansvarshavende: Rolf Ivar Moen/Vebjørn Strømsnes
 Igangsettingstillatelse: 06.10.1998

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for loftsleilighet mot vest (langs Kirkegata).

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
 1. Fullføring av resten av prosjektet.

Med hilsen
 plan- og bygningsavdelingen


 Lars Røger Lundanes
 seksjonsleder


 Anne Laura Rasch Haugen
 avdelingsarkitekt

Gjenpart til: berørte parter



Postadresse: Sentralbord:
 Rådhuset Tlf 70 16 20 00
 N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.
 Rådhuset Tlf 70 16 26 00
 Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 16 26 34



ARKIV

MØTEBOK FOR EN SAK
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

Sak nr.: 26/99 Saksbeh.: ANNE LAURA RASCH HAUGEN Møtedato: 18.02.99
 Jour.nr.: 98/ 24378 Avgjøres av: HP
 Arkiv: 200/237 Mappe: 970003776

Politisk behandling:

Utvalg: HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER Møtedato: 18.02.99 Sak nr.: 26/99

GNR. 200 BNR. 237 - KORRIGERTE TEGNINGER
EIER: EMILIO GARCIA - ADRESSE: KIRKEGATA 18

Vedlegg

1. Brev fra AS ARC-ESS datert 10.02.1999
2. Tegninger

Bakgrunn

Saken gjelder gjenoppbygging etter brann. Søknaden ble godkjent i HP-sak 71/98 den 26.03.98.

Saksopplysninger

Beliggenhet: Kirkegata 18 Bydelnr.: 02 Grunnkrets: 0206

Søknad av: Div. endringer i forhold til tidligere godkjenning
 Arbeidets/byggets art: Gjenoppbygging etter brann
 Tiltakshaver: Emilio Garcia
 Ansvarlig søker: AS ARC-ESS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet den 10.04.1986, samt arealdel av kommuneplanen for Hessøy-Aspøy-Nørvøy vedtatt av bystyret den 03.02.1994.

Vurderinger:

Det er gitt igangsettingstillatelse for betongarbeid, men for det øvrige arbeid er denne holdt tilbake på grunn av manglende avklaringer. Det var i en tid aktuelt med en annen bruk av deler av andre etasje. Dette er nå falt ut og de korrigerede tegningene innsendt 13.07.1998 søkes godkjent i tillegg til en del endringer som har kommet til undervegs. Det er fra administrasjonen gitt aksept for en fasadeendring i tilbyggets nordvegg på grunn av konflikt med et større tre på tiliggende eiendom.

Endringene i forhold til tidligere godkjenning:

1. etasje: Kontor/forretningslokale utgår og erstattes med 3 hybler. Vinduer i tidligere butikklokale skal fortsatt ha samme størrelse.
2. - 3. etasje: Kun mindre endringer i planløsning, samt balkong mot bakgård også i den vestre leiligheten.
- Loftsetasjen: Mindre endringer i planløsning. Kobbhus med liten nedfelt takterrasse også på hjørnet. Tidligere nedfelt takterrasse mot bakgård i tilbygget søkes endret til balkong tilsvarende som i 2. og 3. etasje.

Søknaden om kobbhus på hjørnet har vært forelagt Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal som i brev av 18.01.1999 uttaler at tiltaket synes å imøtekomme krav til tilpasning, og at en ved gjenoppbygging etter brann må kunne akseptere en viss grad av selvstendighet og tilpasning i uttrykket.

Under uværet natt til 31.01.1999 falt deler av gesimsen mot Kirkegata ned, se vedlegg. Av sikkerhetshensyn bør det kunne aksepteres at gesimsen rives og erstattes av en ny kopi i betong. Vi finner da også å kunne gå inn for at gesimsen heves med 25 cm.

Parkering

På grunn av uavklarte forhold har det vært spørsmål om antall parkeringsplasser som skal skaffes til veie.

Tidligere bruk:	
7 leiligheter x 1,25 pl	= 8,75 pl
120 m ² forretningslokale : 50	= 2,4 pl
Tilsammen.	11,15 pl

Ny bruk:	
9 leiligheter x 1,25 pl	= 11,25 pl
8 hybler : 2 x 1,25 pl	= 5,0 pl
Tilsammen:	16,25 pl

Det må altså skaffes til veie 5 parkeringsplasser.

Sektorsjefens innstilling:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-3 kan oppfylles godkjenner Hovedutvalget plansaker for sin del de korrigerede tegningene med endringer som omtalt i ovenstående vurderinger.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
2. Det må skaffes til veie 5 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.
3. Øvrige vilkår i HP-sak 71/98 skal fortsatt gjelde.

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

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Knut Bang
sektorsjef

Lars Vartdal
avdelingssjef

Hovedutvalget for plansakers enstemmige vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1-3 kan oppfylles godkjenner Hovedutvalget plansaker for sin del de korrigerede tegningene med endringer som omtalt i ovenstående vurderinger.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
2. Det må skaffes til veie 5 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.
3. Øvrige vilkår i HP-sak 71/98 skal fortsatt gjelde.

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

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Rett utskrift.

Dato : 22.02.99

Marit Wasstrand

Marit Wasstrand
sekretær



ARKIV

MØTEBOK FOR EN SAK
HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER

Sak nr.:	71/98	Saksbeh.:	ANNE LAURA RASCH HAUGEN	Møtedato:	26.03.98
Jour.nr.:	97/ 29233			Avgjøres av:	HP
Arkiv:	200/237	Mappe:	970003776		

Politisk behandling:

Utvalg:	HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER	Møtedato:	26.02.98	Sak nr.:	47/98
Utvalg:	HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER	Møtedato:	26.03.98	Sak nr.:	71/98

**GNR. 200 BNR. 237 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GJENOPP-
BYGGING ETTER BRANN SAMT TILBYGG EIER: EMILIO GARCIA - ADRESSE:
KIRKEGT. 18**

Vedlegg

- 1) Brev fra fylkeskonservatoren datert 13.11.97
- 2) Brev fra AS ARC-ESS datert 11.12.1997
- 3) Tegninger mottatt 11.12 og 22.12.1997
- 4) Utsnitt av reguleringsplan
- 5) Opprinnelige tegninger fra 1904 (plan og snitt)
- 6) Fotografier av bygningen
- 7) Brev fra AS ARC-ESS datert 03.02.1998 vedlagt
- 8) Brev fra Husbanken datert 26.01.1998
- 9) Telefaks fra AS ARC-ESS datert 11.02.1998 vedlagt skisser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Brev fra AS ARC-ESS datert 01.10.1997
- Søknad om byggetillatelse datert 11.12.1997

Saken trekkes i følge brev fra AS ARC-ESS dat. 25.02.98.

Rett utskrift.

Dato :04.03.98

Marit Wasstrand
Marit Wasstrand
sekretær



ARKIV

Emilio Garcia
Torevegen 35
6006 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70112356

Deres ref:

Vår ref:
ARH/98/33807/201/237 970003776

Dato:
06.10.98

IGANGSETTINGSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

GNR. 200 BNR. 237 - ADRESSE: KIRKEGATA 18
EIER: EMILIO GARCIA
SØKNAD OM OPPFØRING AV GJENOPPBYGGING ETTER BRANN SAMT TILBYGG

Beliggenhet: Bydel nr.02 Grunnkrets nr.0206
Søknad av: 11.12.97
Arbeids/byggets art: Gjenoppbygging-tilbygg/boliger
Byggherre: Emilio Garcia
Anmelder: AS Arc-Ess
Byggetillatelse: 26.03.98 (Hp-sak nr. 71/98)
Ansvarshavende: Rolf Ivar Moen

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

Igangsettingstillatelsen gjelder kun betongarbeid. Vilkår i HP-sak nr. 71/98 må oppfylles før ytterligere igangsettingstillatelse blir gitt.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Svein Langeland
Svein Langeland
fung. seksjonsleder

Anne Laura Rasch Haugen
Anne Laura Rasch Haugen
avd.ing. I

Gjenpart til: Berørte parter.

Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 12 19 19
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91



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

ARKIV

Emilio Garcia
Torvegen 35
6006 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70112353

Deres ref:
j.stavseng

Vår ref:
LRL/98/26769/200/237 970003776

Dato:
10.08.98

IGANGSETTINGSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

GNR. 200 BNR. 237 - ADRESSE: KIRKEGATA 18
EIER: EMILIO GARCIA
SØKNAD OM OPPFØRING AV GJENOPPBYGGING ETTER BRANN SAMRT TILBYGG

Beliggenhet: Bydel nr.02 Grunnkrets nr.0206
Søknad av: 11.12.97
Arbeids/byggets art: Gjenoppbygging-tilbygg/boliger
Byggherre: Emilio Garcia
Anmelder: AS Arc-Ess
Byggetillatelse: 26.03.98 (Hp-sak nr. 71/98)
Ansvarshavende: Rolf Ivar Moen

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

Igangsettingstillatelsen gjelder kun for fundamentering og kjellermur. Vilkår i HP-sak nr. 71/98 må oppfylles før ytterligere igangsettingstillatelse blir gitt.

For byggearbeidet settes igang skal bygningens plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Byggherren avtaler dette direkte med oppmålingsavdelingen.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars R. Lundanes
Lars R. Lundanes
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter.

Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 12 19 19
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

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



ARKIV

Arc-Ess AS
Postboks 7508 Moa
6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70112356

Deres ref:
JS

Vår ref:
ARH/98/12171/200/237 970003776

Dato:
27.04.98

RIVINGSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 93

GNR. 200 BNR. 237 - ADRESSE: KIRKEGATA 18
EIER: EMILIO GRACIA
SØKNAD OM DELVIS RIVING AV BRANNSKADET HUS

Beliggenhet: Bydel nr. 02 Grunnkrets nr. 0206
Søknad av: 11.12.1997
Arbeidets/byggets art: Gjenoppbygging etter brann
Byggherre: Emilio Garcia
Anmelder: AS ARC-ESS
Godkjenning: HP-sak 47/98
Ansvarshavende: Kåre Myren

Vi viser til Deres søknad datert 06.04.1998 om igangsettingstillatelse for rivings- og avstivingsarbeidene.

Eventuelle panthaver i eiendommen skal være varslet og det skal dokumenteres at rivingsmassen blir levert til godkjent behandlingsanlegg og/eller deponi.

Herved bekreftes at rivingstillatelse er gitt på grunnlag av foranstående. Forøvrig vises til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Anne Laura Rasch Haugen
avd.ing. I

Gjenpart til: Oppmålingsavdelingen
Avgiftskontoret



Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 12 19 19
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

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



ARKIV

MØTEBOK FOR EN SAK
HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER

Sak nr.:	47/98	Saksbeh.:	ANNE LAURA RASCH HAUGEN	Møtedato:	26.02.98
Jour.nr.:	97/ 29233			Avgjøres av:	HP
Arkiv:	200/237	Mappe:	970003776		

Politisk behandling:

Utvalg:	HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER	Møtedato:	26.02.98	Sak nr.:	47/98
---------	---------------------------	-----------	----------	----------	-------

GNR. 200 BNR. 237 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GJENOPPBYGGING ETTER BRANN SAMT TILBYGG EIER: EMILIO GARCIA - ADRESSE: KIRKEGT. 18

Vedlegg

- 1) Brev fra fylkeskonservatoren datert 13.11.97
- 2) Brev fra AS ARC-ESS datert 11.12.1997
- 3) Tegninger mottatt 11.12 og 22.12.1997
- 4) Utsnitt av reguleringsplan
- 5) Opprinnelige tegninger fra 1904 (plan og snitt)
- 6) Fotografier av bygningen
- 7) Brev fra AS ARC-ESS datert 03.02.1998 vedlagt
- 8) Brev fra Husbanken datert 26.01.1998
- 9) Telefaks fra AS ARC-ESS datert 11.02.1998 vedlagt skisser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Brev fra AS ARC-ESS datert 01.10.1997
- Søknad om byggetillatelse datert 11.12.1997

Bakgrunn

Kirkegata 18 ble sterkt skadet av brann sommeren 1997. Bygningen er byggemeldt i august 1904 av arkitekt Sigurd Lunde for Hr. Amundsen. Det foreligger to sett fasadetegninger fra 1904, men ingen av disse er fulgt helt ut. Begge disse forslagene hadde buet hjørne med henholdsvis tårn og arker, mens det oppførte bygg har avskåret hjørne og ubrudt gesims langs både Kirkegata og Prestegata.

Bakgrunn

Kirkegata 18 ble sterkt skadet av brann sommeren 1997. Bygningen er byggemeldt i august 1904 av arkitekt Sigurd Lunde for Hr. Amundsen. Det foreligger to sett fasadetegninger fra 1904, men ingen av disse er fulgt helt ut. Begge disse forslagene hadde buet hjørne med henholdsvis tårn og arker, mens det oppførte bygg har avskåret hjørne og ubrudt gesims langs både Kirkegata og Prestegata.

Saksopplysninger

Beliggenhet: Kirkegata 18 Bydelnr.: 02 Grunnkrets: 0206

Søknad av: 11.12.1997
Arbeidets/byggets art: delvis riving og gjenoppbygging etter brann
Byggherre: Emilio Garcia
Anmelder: AS ARC-ESS

Før området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet den 10.04.1986, samt arealdel av kommuneplanen for Hessøy-Aspøy-Norvøy vedtatt av bystyret den 03.02.1994. Videre foreligger Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum som en tematisk plan med sine anbefalinger.

Reguleringsformålet er kulturhistorisk verdifull bebyggelse - forretning/kontor/boliger. Det vises spesielt til reguleringsbestemmelsene § 18 pkt. 1 og 2. Bygninger som har arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømessige kvaliteter skal, iflg. bestemmelsene, ved fornyelse, ominnredning eller reparasjon søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende så langt det er praktisk mulig.

Vurderinger:

Fylkeskonservatoren har vært på befaring sammen med administrasjonen og har gitt slik uttale som følger vedlagt. Han konkluderer med at veggene ut mot gatene må vernes. Likeså må bakveggen, dersom denne blir revet, bygges opp igjen som baksidevegg og slik at bakgården beholdes. Videre kan tilbygg mot nord langs Prestegata tillates på visse vilkår. Innvendig kan nye støpte dekker og innvendige vegger tillates, da dette vil gi store fordeler i forhold til lydisolasjon, brannsikring m.m. Det er et sterkt ønske fra fylkeskonservatoren at hovedtrappa blir bevart og at dører, listverk og annen detaljering blir tatt vare på og brukt om igjen ved gjenoppbyggingen.

Tegningene er foreløpige og viser prinsippene det søkes godkjenning for. Før igangsettingstillatelse blir gitt må arkitekten legge fram mer detaljerte tegninger. Vi finner allikevel å kunne drøfte vilkår for rivingstillatelse og prinsipper for gjenoppbyggingen på grunnlag av foreliggende tegninger.

Det ble ved befaringen slått fast både fra fylkeskonservator og kommunen at sanering av hele bygningen var uaktuelt. Byggherren ønsket primært dette. Sekundært ønsket han å støpe nye dekker og flytte bakvegger og hovedtrapp for å oppnå en bedre og mer moderne planløsning. Bakvegg kan flyttes mot nord uten å overskride indre byggelinje. Det må gis dispensasjon for å flytte den andre bakveggen vestover.

Byggesøknaden innebærer at kun fasadene mot gata vil stå igjen av det opprinnelige huset. Ved rehabilitering av ungdoms hus har kommunen lagt spesiell vekt på tilbakeføring og vern av bygningens ytre og hovedtrapperommet. Dette er de deler av bygningen som møter «publikum», og er derfor særlig viktig å bevare. Fylkeskonservator har overfor byggherren signalisert at de for sin del kan godta et nytt trapperom der selve trappa tas vare på, settes i stand og brukes om igjen. Sektorsjefen vil her hevde at kun bevaring av trappa ikke vil ta vare på trapperommets

karakter. Detaljer og ikke minst dørene er viktige element i trapperommet. Retningslinjene for rehabilitering av eldre hus i Ålesund kommune åpner da også for at spesielt verdifulle dører skal tas vare på, ved at det stilles mer moderate krav til lydsetting og brannsikring.

Tre av de eksisterende pipene er tatt med i nye tegninger. Disse bør fortrinnsvis bevares/repareres. Utformingen over tak skal være som opprinnelig og uten beslag. Også ny pipe i tilbygget skal være i pusset utførelse. Taket skal tekkes med skifer som opprinnelig. For dører, vinduer og øvrige detaljer vises til verne- og byformingsplanens antikvariske retningslinjer s. 70 - 77.

I følge søknaden vil huset få 9 stk. 3-roms leiligheter fra 2. etasje til loft, samt 5 hybler (3+2) og et kontor/butikklokale i 1. etasje. Det er dessuten planlagt kjeller under hele bygningen mot i dag bare under den vestre delen. Leiligheter på loftet kan bare tillates dersom det tilrettelegges for rømning gjennom vindu med brannvesenets rømningsmateriell. Dette betinger at bredde/høyde på vinduene er i samsvar med byggeforskriftene kap. 30:76. Kravet gjelder også for leilighetene i 2. - 3. etasje.

Bygging av kjeller kan bare tillates dersom dette kan gjøres uten skade på de deler av bygningen som ikke skal rives (fasader mot gate, gang i første etasje og trapperom).

De 3 planlagte hyblene mot Kirkegata vil bli svært støyutsatt og bruksendring bør her ikke tillates. Opprinnelig har dette vært butikk/verksted med tilknyttet boligrom. Allerede før 1971 ble lokalet, i flg. korrespondanse med tidligere eier, fraflyttet p.g.a. støy fra gaten og ellers dårlige boforhold. Bruksendring til lager/kontor er tidfestet til 1974. Bygningen ligger i bunnen av bakken slik at oppbremsing og nedgiring gir øket støy.

Bakgården har en «hage» på et høyereliggende nivå, og denne må beholdes til oppholdsareal, se vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det vil ikke bli tillatt med parkering i bakgård som vil gå på bekostning av oppholdsarealet. Se også brev fra fylkeskonservator.

Tidligere har det vært 7 leiligheter (den ene er de to hyblene mot Prestegata) og ca. 120 m² kontor/forretningslokaler. Dersom en regner kontor/forretningslokale i hybeldelen mot vest vil dette være omtrent som før. 3 nye leiligheter vil utløse krav om 3 x 1,25 biloppstillingsplasser, dvs. 3 plasser etter avrundning. 3 hybler mot vest ville eventuelt ha utløst 1 ekstra.

Husbanken har satt som krav for at leilighetene skal få husbankfinansiering at alle har balkong. Dersom det her er snakk om lån på antikvarisk grunnlag, finner vi det ulogisk at husbanken kan sette krav som helt klart vil endre eksteriøret på en kulturhistorisk verdifull bygning. Generelt sett er vi enige i at balkong vil være en berikelse for en leilighet. Fasaden på Kirkegata 18 er ikke av de rikest dekorerte bygningene i Ålesund, og kunne muligens tåle å få tilført nye elementer i form av godt tilpassede balkonger. Det vil imidlertid klart være i strid med reguleringsbestemmelsenes formål om tilbakeføring av fasadene. Dessuten kan en sette spørsmål ved brukbarheten av balkonger mot den sterkt trafikkerte Kirkegata. Fylkeskonservator har over telefon meldt at de er i mot balkonger mot gata.

Tilbygg mot nord vil kreve dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinje. Fra før er det satt opp en mur i vel en etasjes høyde mellom bygningen og nabogrense. Vi finner at et tilbygg her vil være en naturlig forlengelse av eksisterende bygg, uten at dette vil få store konsekvenser for utsikt til/fra Ålesund kirke. Tilbygget må ha ei markering i overgangen mellom nytt og gammelt. Det nye må tilpasse seg det gamle men med en enklere detaljering. Mer moderne element kan nyttes mot nord og vest.

Konklusjon:

Fasadene mot Kirkegata og Prestegata tas vare på og tilbakeføres mest mulig til det opprinnelige. Trapperommet og entrédørene tas vare på og rehabiliteres. Det samme gjelder gang i første etasje. Øvrige bakvegger kan tas ned og nye bygges som vist i søknad. Etasjeskiller kan støpes i betong. Dører, listverk og annen detaljering skal tas vare på og brukes om igjen ved gjenoppbyggingen. Boligrom i 1. etasje mot Kirkegata tillates ikke på grunn av støy. Balkonger mot gate tillates ikke. Tilbygg mot nord kan tillates.

På dette grunnlag og i h.h.t. gitt fullmakt fremmes

Sektorsjefens instilling:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1-10 kan oppfylles godkjenner Hovedutvalget plansaker for sin del søknaden om byggetillatelse datert 12.11.1997, idet det gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinje mot nord og vest.

- 1) Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
- 2) Korrigerte tegninger må innsendes, kfr. ovenstående vurderinger.
- 3) Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan og bygningslovens § 98.
- 4) Utrusting/atkomst til pipe må være forskriftsmessig, kfr. byggeforskriftene kap. 49.3 og Arbeidstilsynets forskrifter.
- 5) Statistiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av plan og bygningsmyndighetene, kfr. byggeforskriftenes kap. 14.
- 6) Skillekonstruksjonen mellom boenhetene må lydisoleres etter byggeforskriftene, kfr. kap. 52.
- 7) Det må skaffes til veie 3 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.
- 8) Avkjørselstillatelse til kommunal veg må være gitt av teknisk sektor, kfr. plan og bygningslovens § 66 nr. 1.
- 9) Tekniske installasjoner skal være utført slik at det fremmer god energiøkonomisering og er lett å regulere og vedlikeholde, kfr. byggeforskriftenes kap. 47.2. Det vises her til Tafjord kraftselskaps og Ålesund og Sula El verks tilbud om ENØK-service.
- 10) Bygningen må tilknyttes Ålesund og Sula kraftselskaps fjernvarmeanlegg, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 66 a.

Utvalget 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 § 109). Faktura blir utsendt separat.

Videre gjøres merksom på at arbeidet er registrerings pliktig til GAB registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 2,3,5,7,8 og 10 og pkt. A er oppfylt/ foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan og bygningslovens § 95 nr 9 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Hovedutvalgets vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1-10 kan oppfylles godkjenner Hovedutvalget plansaker for sin del søknaden om byggetillatelse datert 12.11.1997, idet det gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggelinje mot nord og vest.

- 1) Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
- 2) Korrigerte tegninger må innsendes, kfr. ovenstående vurderinger.
- 3) Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan og bygningslovens § 98.
- 4) Utrusting/atkomst til pipe må være forskriftsmessig, kfr. byggeforskriftene kap. 49.3 og Arbeidstilsynets forskrifter.
- 5) Statistiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av plan og bygningsmyndighetene, kfr. byggeforskriftenes kap. 14.
- 6) Skillekonstruksjonen mellom boenhetene må lydisoleres etter byggeforskriftene, kfr. kap. 52.
- 7) Det må skaffes til veie 3 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.
- 8) Avkjørselstillatelse til kommunal veg må være gitt av teknisk sektor, kfr. plan og bygningslovens § 66 nr. 1.
- 9) Tekniske installasjoner skal være utført slik at det fremmer god energiøkonomisering og er lett å regulere og vedlikeholde, kfr. byggeforskriftenes kap. 47.2. Det vises her til Tafjord kraftselskaps og Ålesund og Sula El verks tilbud om ENØK-service.
- 10) Bygningen må tilknyttes Ålesund og Sula kraftselskaps fjernvarmeanlegg, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 66 a.

Utvalget gjør oppmerksom på at:

- Boligrom i 1. etasje mot Kirkegata tillates.
- Piper og trapperom kan rives.
- Listverk kan kopieres.

Utvalget 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 § 109). Faktura blir utsendt separat.

Videre gjøres merksom på at arbeidet er registrerings pliktig til GAB registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 2,3,5,7,8 og 10 og pkt. A er oppfylt/ foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan og bygningslovens § 95 nr 9 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Forslag:

Welle fremmet følgende forslag:

Boligrom i 1. etasje mot Kirkegata tillates.

Piper og trapperom kan rives.

Listverk kan kopieres.

Votering:

Sektorsjefens innstilling enstemmig vedtatt.

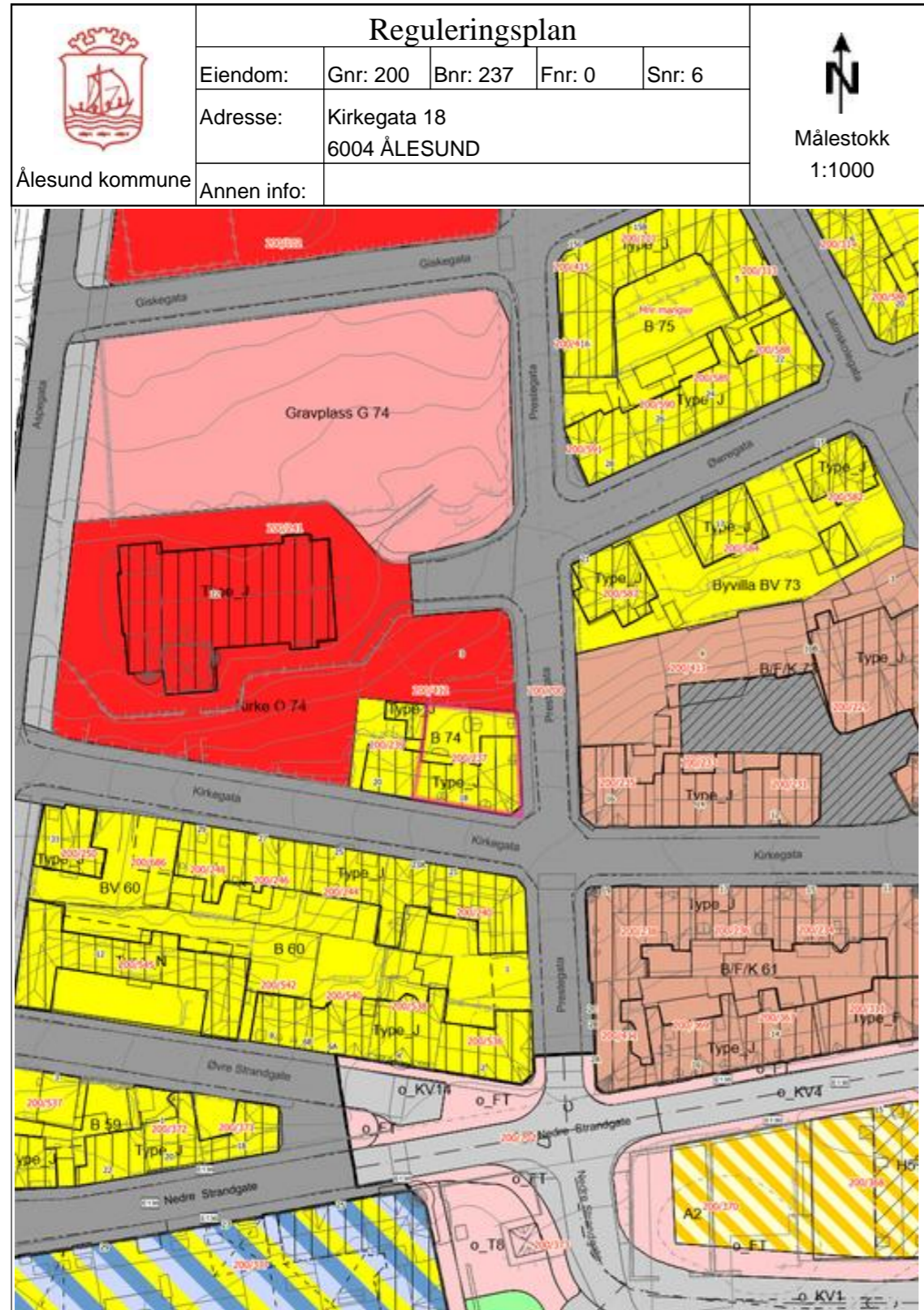
Welle forslag enstemmig vedtatt.

Retts utskrift.



Dato : 01.04.98


 Marit Wasstrand
 sekretær





Tegnforklaring		
	Mønelinje	MatrikelnummermedSnr
	Taksprang	Kommunalveg gatenavn.
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	
	VeggFrittstående	Privatveg gatenavn.
	MurLoddrett	
	Loddrett mur	
	Vegdekkekant	
	AnnetVegarealAvgrensning	
	Byggtiltak Ca. angivelse	
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	
	RpGrense	
	Byggelinje	
	Regulert senterlinje	
	Bevaring av bygninger og anlegg	
	Boligområde	
	Annet byggeområde	
	Grav- og urnelund	
	Bevaring kulturmiljø	
	Fortau	
	Park	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	
<p>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.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>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.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<p>B Barnehage</p> <p>BS Brannstasjon</p> <p>O Deponi</p> <p>G Gravsted</p> <p>H Sykehus</p> <p>K Kontor</p> <p>F Forretning</p>	<p>N Næring / Håndverk / Lager</p> <p>PF Plasskrevende varer</p> <p>P Parkering</p> <p>O Omsorgssenter</p> <p>S Skole</p> <p>T Terminal</p>



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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

- § 1 Generelt
- § 2 Fellesbestemmelser
- § 3 Parkering, avkjørslar 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 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

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

.....

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

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

Fellesbestemmelser**§ 1 Generelt.**

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. 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
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- 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 bygningser
 - 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 begrensninglinje.
- § 2 Fellesbestemmelser**
- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjenne 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, flater 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 fasadelementer 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 kvartalsider 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 byggegrenser og byggegrenser.
- 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 byggeplaner 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 allmenntilgjengelige formål.

- A. I området tillates oppført bygg for særskilt angitte allmenntilgjengelige 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 bruk som friområde og ikke er til hinder for områdetes rette funksjon, kan tillates oppført.
- D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.
- E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjenning.
- F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.**§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.**

- A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden. Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene. Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.
- B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret. Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og byformingsplanens detaljerte retningslinjer.
- C. Ved eventuell brann eller andre større 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 gesims 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. Fasadere 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 ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.



Stadfestet den 17. mars 2000
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melby

Returernes etter tinglysing til
Kjell og Arthur Paulsen A/S
Parkgt. 1
6003 Ålesund

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

REGISTRERT
SUNNMØR (stryk det som ikke passer)
SØRENSKRIVEREMBETE
- 2 MAR 2000
DAGBOKNR. 2794

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1504	Ålesund	200	237		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
03106143	Garcia, Emilio	1/1

Doknr: 2794 Tinglyst: 02.03.2000 Emb. 058
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⁾	
1	B	642	B	13				25				37
2	B	687	B	14				26				38
3	B	435	B	15				27				39
4	B	730	B	16				28				40
5	B	680	B	17				29				41
6	B	883	B	18				30				42
7	B	730	B	19				31				43
8	B	680	B	20				32				44
9	B	883	B	21				33				45
10	B	2250	B	22				34				46
11				23				35				47
12				24				36				48
Sum tellere:								8600	= nevner:		8600	

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.

Det er opprettet sameievedtekter

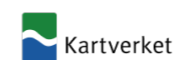
RETT GJENPART BEKREFTES
Kjell og Arthur Paulsen a/s
Statsut. eiendoms
Parkgt. 1 - 6003 Ålesund



Attestert kopi av dok.nr. 2000/2794/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:05

Side 2 av 9

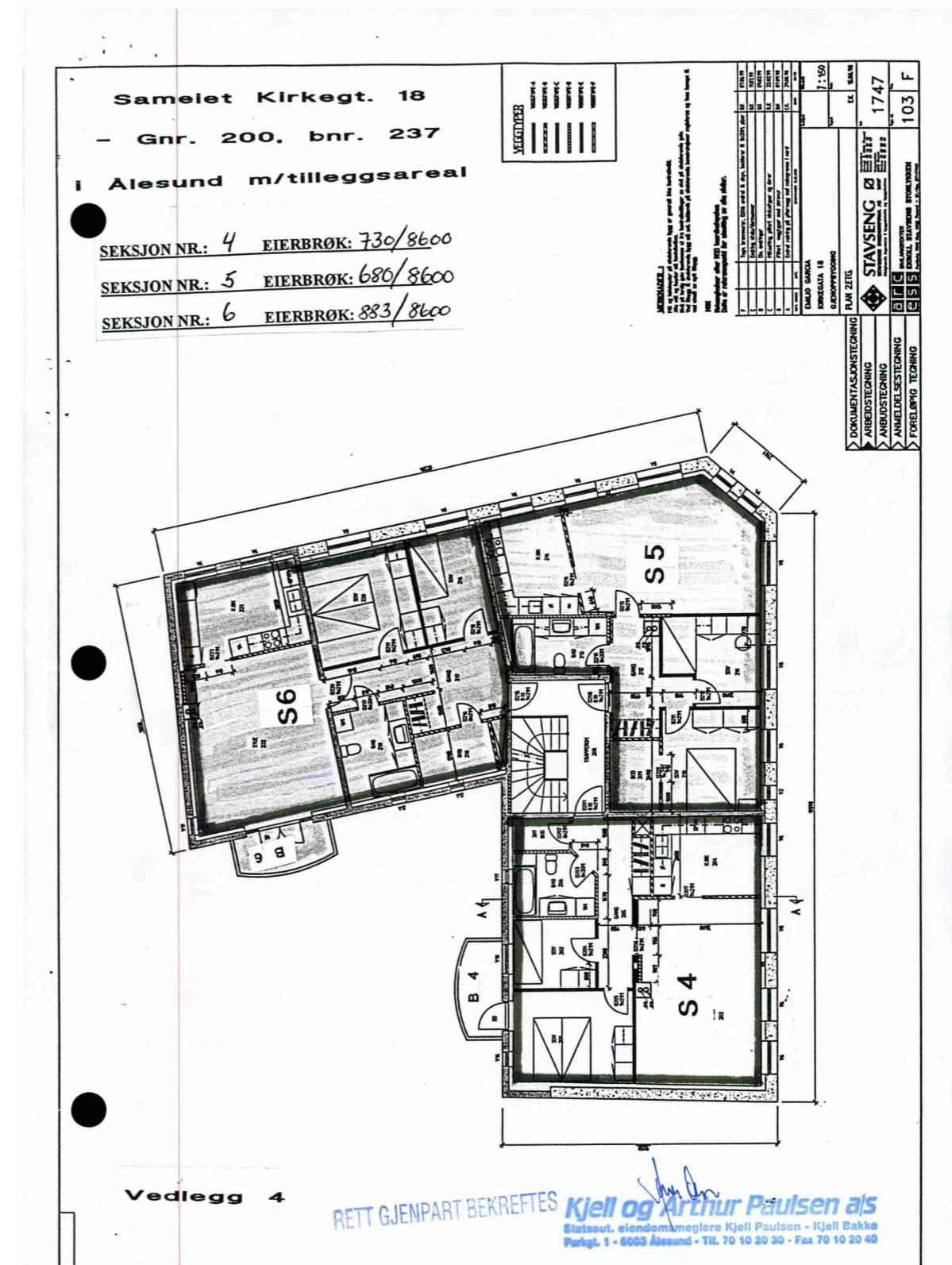
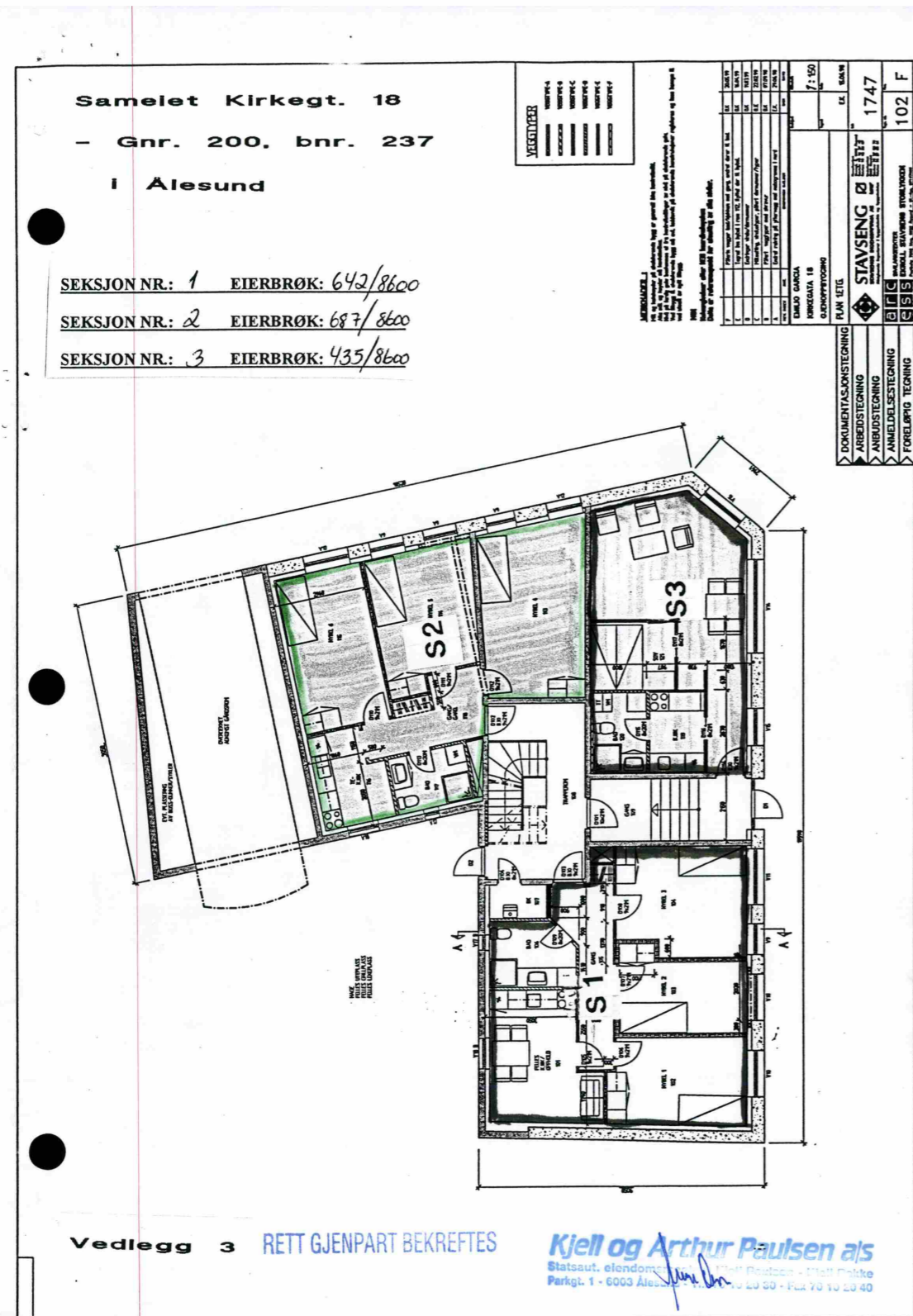
5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom		
h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 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 22.11.99.	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13) Emilio Garcia	Ektefelle/registrert partner <small>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)</small>

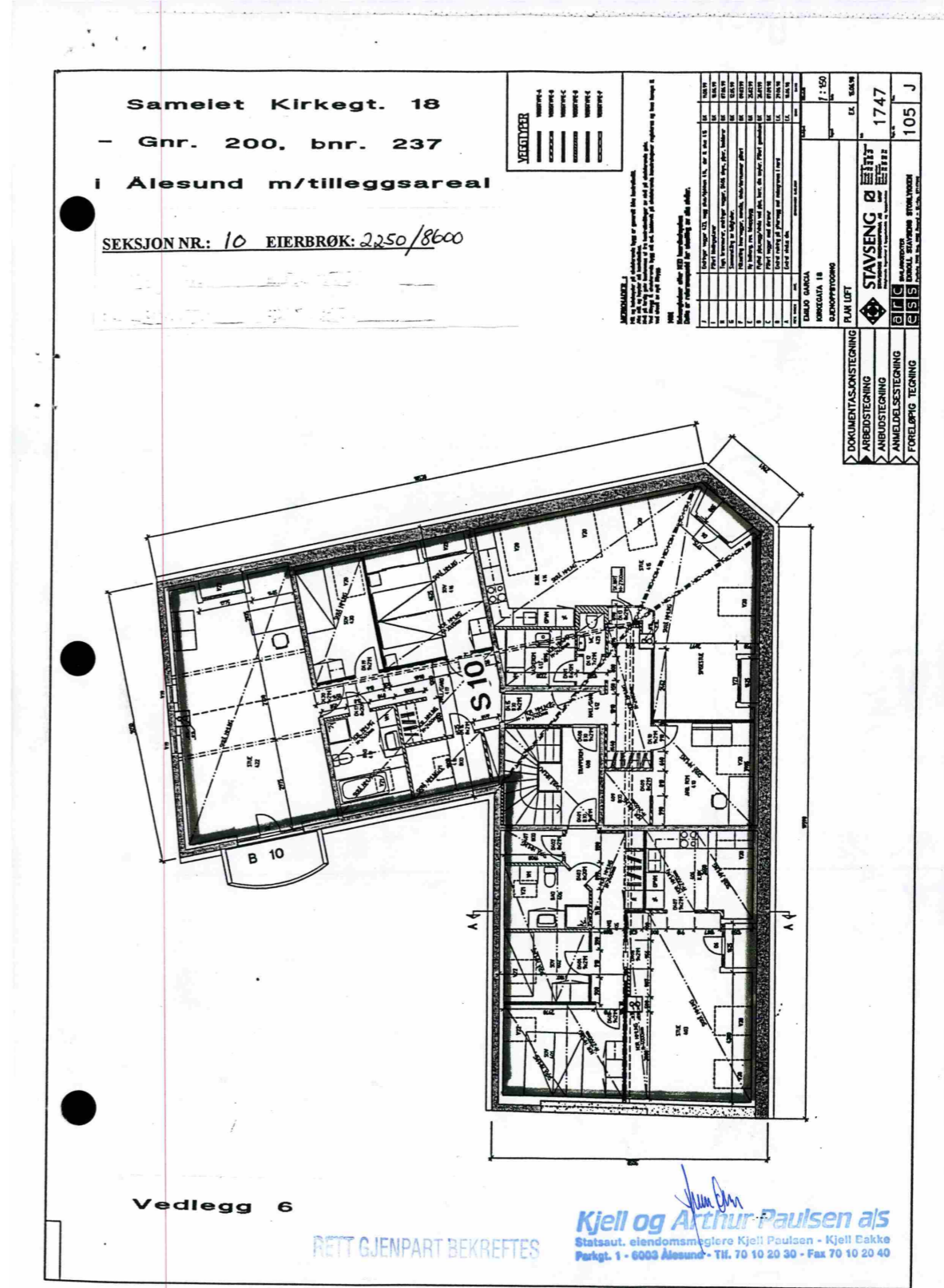
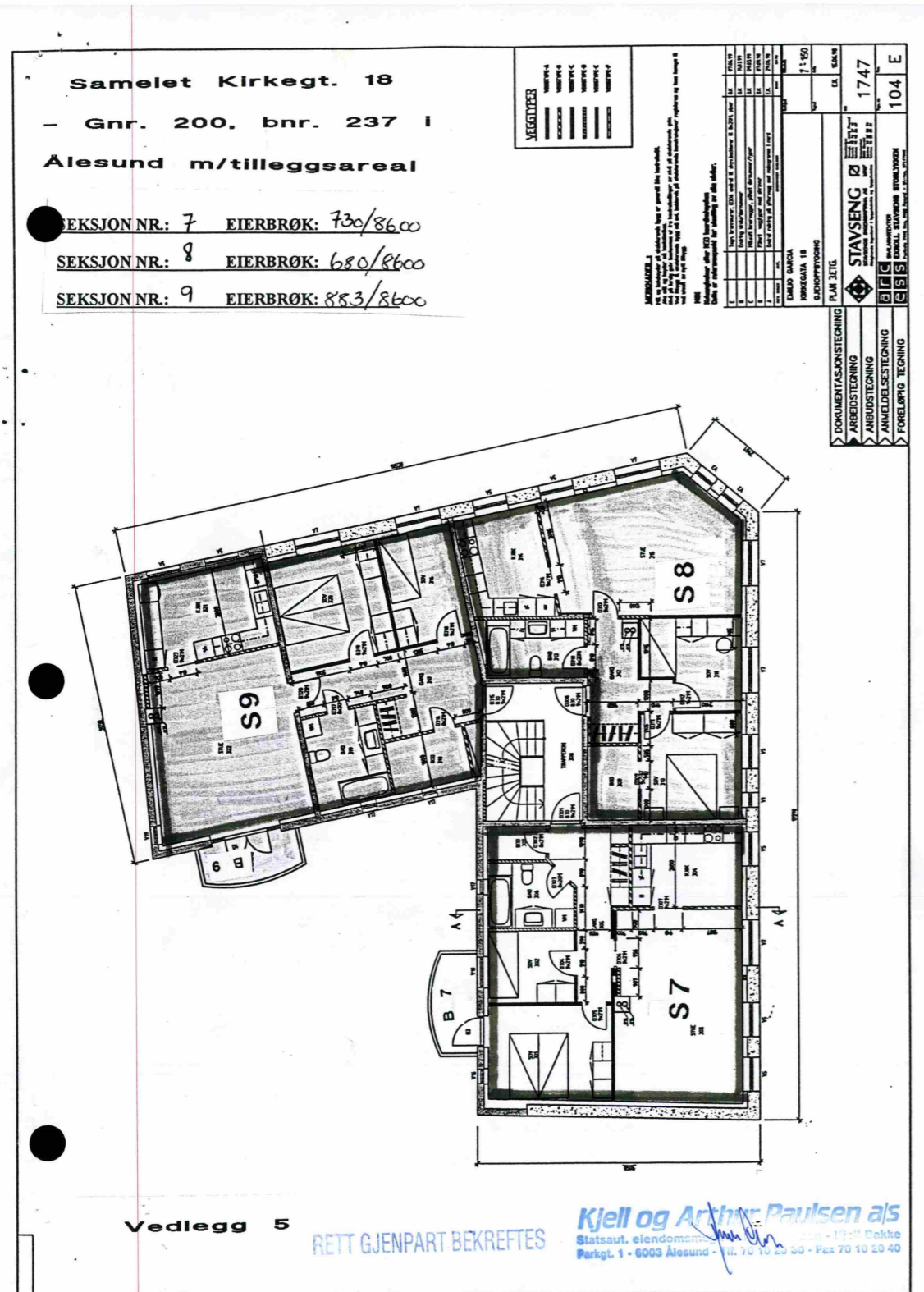


Attestert kopi av dok.nr. 2000/2794/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:05

Side 3 av 9

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾ <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
200	237		1-10	i Ålesund kommune
Dato		Stempel og underskrift		
02.03.2000		 STEIN EGIL HANSEN AVD. SJEF ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING		
Noter: 1) 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. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) 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. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
RETT GJENPART BEKREFTES Kjell og Arthur Paulsen als Statsaut. eiendomsmegler Kjell Paulsen - Kjell Dakke Parkgt. 1 - 6003 Ålesund - Tlf. 70 10 20 30 - Fax 70 10 20 40				





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 boligjakt 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 forsikringssselskapet 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 nettannonse, 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:

Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 237, snr. 6 i Sameiet Kirkegata 18, oppdragsnr.: 1400260093
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato 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 budgiver 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



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

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