

PROAKTIV



Lys og luftig 3-roms

Sentral beliggenhet, ekstra
takhøyde og ildsted.

FJELLGATA 66



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **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



KLIPRA

Lys og luftig 3-roms leilighet med gåavstand til sentrum. Ekstra takhøyde, store vindusflater og ildsted.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 133, bnr. 103, snr. 4 i
Sameiet Fjellgt. 66

Prisantydning: 3.100.000,-

Omkostninger: 78.590,-

Totalpris: 3.178.590,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1918

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 1

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

Tomt: 589.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.311,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring, drift/vedlikehold og strøm i fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	156		
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!

Dette er en lys, luftig og godt utnyttet selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Her bor du sentralt, og samtidig skjermet fra trafikkerte gater og støy. Rett utenfor har du god tilgang på frisk luft, utsikt og grønne lunger, samtidig som det er kort vei til både dagligvarebutikker, busstopp og bysentrum med pub-er, kaféer og restauranter.

Selve leiligheten ligger i en høy første etasje, og holder normalt god standard på innredninger og overflater. Inne er leiligheten malt i morderne farger og gulvene er belagt med parkett. Kjøkkenet er tidløst og hvitevarer medfølger i handelen, badet har flislagt gulv med gulvvarme og det er eget wc-rom. Velkommen til visning - husk påmelding

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

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

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

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

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og 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.



KLIPRA

Kommune: Ålesund / Område: Klipra

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

Klipra har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

I Fjellgata er det lettvin å bo. Det finnes barnehage og barneskole ikke langt fra eiendommen, det finnes busstopp og det finnes dagligvarebutikker.

Fra du går ut døren hjemme det tar ikke lenger enn maks ti minutter å spasere til byen på lite trafikkerte gater. I sentrum får man unnagjort alle gjøremål, enten det er grillribber fra Hole eller frisørsalongen som kaller. Det er også kort vei til et mangfoldig idrettstilbud, herunder turnhall, Sunnmørshallen og Color Line Stadion.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Klipra øst	1 min 🚶
Totalt 11 ulike linjer	0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Sundgata	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Ålesund Storsenter	15 min 🚶
🏠 Vitusapotek Ålesund Storsenter	14 min 🚶

SPORT

🏐 Turnhallen	4 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
🏐 Sunnmørshallen	6 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	8 min 🚶
🏊 Delta Aktivt	14 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kipervika P-hus	12 min 🚶
-------------------	----------



Nabolaget ditt!

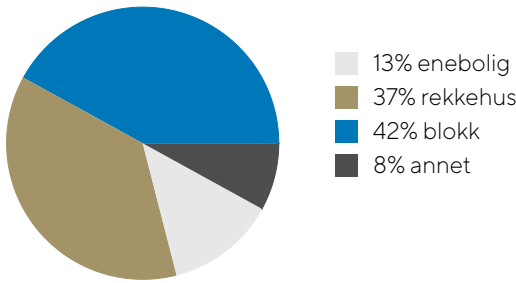
Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Sundgata, bare 800 meter fra leiligheten. Er det ønskelig med ytterligere servicetilbud finnes dette også like ved - Ålesund Storsenter, Kremmergaarden og Ålesund sentrum har det meste en kan tenke seg av servicetilbud. Her er det apotek, vinmonopol, dagligvarekjeder, klesbutikker, bokhandel, såvel som et godt utvalg av spisesteder. Videre er det cirka 12 minutter med bil til AMFI Moa.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Bare tjue meter fra eiendommen går bussen som tar deg i retning Moa via NTNU og NMK, eller til sentrum og Ålesund rutebilstasjon. Videre er det bussruter til både Fjelltun, Larsgården og Lerstad herfra. Det tar cirka 15 minutter med bil til Ålesund Lufthavn Vigra.

Skal man vise seg frem er Volsdalsberga et populært område. Her kan man vise seg frem med sandvolleyball-ferdighetene, stupeferdighetene eller bomba fra 10-meteren. Et fint rekreasjonsområde hvor det kan være fint å ta seg en liten rusletur en søndags formiddag. Videre er Aksla et yndet sted for nye rekorder i høyden. Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

På Aksla tar gruslagte stier deg mot sentrum eller Gangstøvika og bak fjellet for kupert terreng med uendelige valgmuligheter. Hva med å ta turen opp til Rundskue? Legg inn noen intervaller på Aksla. Eller slå ny rekord opp Fjellstua-trappene.



For de treningsglade som ønsker å benytte seg av treningssenter er det flere alternativer i nærområdet. Fra eiendommen er det cirka 800 meter til Sporty i Sundgata, som tilbyr frivektstrening og saltrening. Det er også kort vei til Nivas som tilbyr nyinnredede treningslokaler med boksering og moderne treningsapparat.

Ålesund sentrum byr på en rekke gode spisesteder. En utepils på Bryt, en pizza på Anno eller bacalao på XL. Her har Ålesund virkelig fått på plass en rekke gode alternativ, og noe for alle! Polarbjørn, Apotekergata no 5. og Vino bar er flotte plasser for en bedre middag, en avslappende kveld eller noe midt imellom.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	5 min 2.2 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	24 min 2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.2 km
Fjelltun barnehage (1-5 år) 42 barn	14 min 1 km



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg, blokker og sentrumsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

VELKOMMEN TIL FJELLGATA 66

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

Parkering

Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl. mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 850,- inkl. mva. per år for bil nummer 2 - ifølge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomtestørrelse

589,60 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende sørvest vendt hjørnetomt. Den er opparbeidet med fortau langs gaten mot nord og vest. Det er også en bakgård med støpt dekke mot sør.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Dette er en leilighet fra boligblokk fra 1918. Leiligheten har vært ombygd, oppgradert og fornyet etter byggeåret. Planløsningen er endret. Vinduene har vært byttet, de fleste i 2014. Ett vindu er fra 80-tallet. I flg. en tidligere salgsoppgave ble kjøkkenet byttet i 2008. Leiligheten ble samtidig overflateoppusset innvendig. Det har vært utført mindre overflateoppussing i ettertid. Bad og toalettrom har ukjent alder, anslagsvis fra sent 90-tallet eller tidlig 2000-tallet.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og pac, med isolerglass. Ytterør av aluminium mot gaten. Saltak med mansard, tekket med skifer og metallplater.

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 2 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å råde normal bruk etter dagens krav.

- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er en skade på overflaten ved den ene enden av en benkeplate.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Toalettrom, sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.
- Toalettrom, avtrekk/sanitærutstyr: Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad, tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsgonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige torhol dog konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsgonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
 - Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
 - Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

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:

- Vannrør av kobber, plastrør til kjøkken
- Stoppekran for vann i kjeller
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene
- Mekanisk avtrekk fra bad
- Varmtvannstank på ca. 190 liter i kjeller
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer, hovedsikringer som skrusikringer
- Røykvarsler og håndslukker
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Porttelefoni med døråpner
- Varmekabel i badegulvet

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 6. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden overtagelse 1. oktober 2025, og svarer følgende i sitt egenerklærings skjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, tidligere eier har reparert noen fuger og løse fliser. Det er montert dusjkabinett så det har ikke vært lekkasjer.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2022 utført av ufaglært: Tidligere eier beskriver reparasjon av fuger og småfliser som har løsnet, utført av eier før der igjen. Tidligere eier sier dusjhjørne ble byttet til dusjkabinett i 2022.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (Alfa Elektro): Tidligere eier opplyser nye stikk på det sørlige soverommet, installasjon av varmtvannsbereder, og har også skiftet en sikring som hadde for liten diameter på tilhørende kabler da dette kunne være brannfare. Videre opplyser tidligere eier at det bør legges til nye sikringer til vaskemaskin/tørketrommel etter moderne standarder. Under utfylling har nåværende eier observert at kurs 8 (sov+vvb+bad) er C10, mens kursfortegnelsen i el-skap oppgir C16. Kan ha vært byttet før overtakelse. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2024 av faglært (Elsikkerhet Møre): Kontroll av el-anlegg ble utført i regi av tidligere eier. Det foreligger dokumentasjon av arbeidet.



VELKOMMEN INN!

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



VELKOMMEN INN!



Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. I tillegg er det en bod på loftet som tilhører denne leiligheten.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 69 kvm

Total BRA: 69 kvm

4. etasje

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

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

Standard

Velkommen til Fjellgata 66 - dette er en lys og sjarmerende 3-roms leilighet like øst for bysentrum.

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

Stuen og kjøkkenet er gjennomført i åpen løsning og sørger for god samhandling og flyt i planløsningen. Her er det vindusflater mot sør og vest, som sikrer rikelig med naturlig lys i rommet. Stuen er lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa, sofabord og annet passende møblement.

Kjøkkenet har lyse, finerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkk og praktisk kjøkkenøy mot stue-delen. Ellers er det integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp i benkeplaten. Avtrekksvifte over kokesonen.

Badet har tilkomst fra gangen og fremstår som pent. Det er fliser på gulv og dusjonen, og det er lagt varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsmøbel og dusjkabinett. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Eget toalettrom, også med tilkomst fra gangen.

Leilighetens to soverom holder begge god størrelse, og kan enkelt innredes med seng, garderobeløsning og annet passende møblement. På hovedsoverommet er det allerede en stor, plassbygd garderobe. Overflatene er holdt i lyse, fine farger og gulvet er belagt med parkett.

Alt i alt er dette en fin leilighet med gode oppholdsrom. Her vil du trives! Velkommen til visning - husk påmelding.

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp gjennom ildsted på stue, panelovner og varmekabel i badegulvet.

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

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

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring





BOLIGENS SOSIALE ROM

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, og fremstår svært romslig. Ekstra takhøyde og store vindusflater gir en romslig følelse.

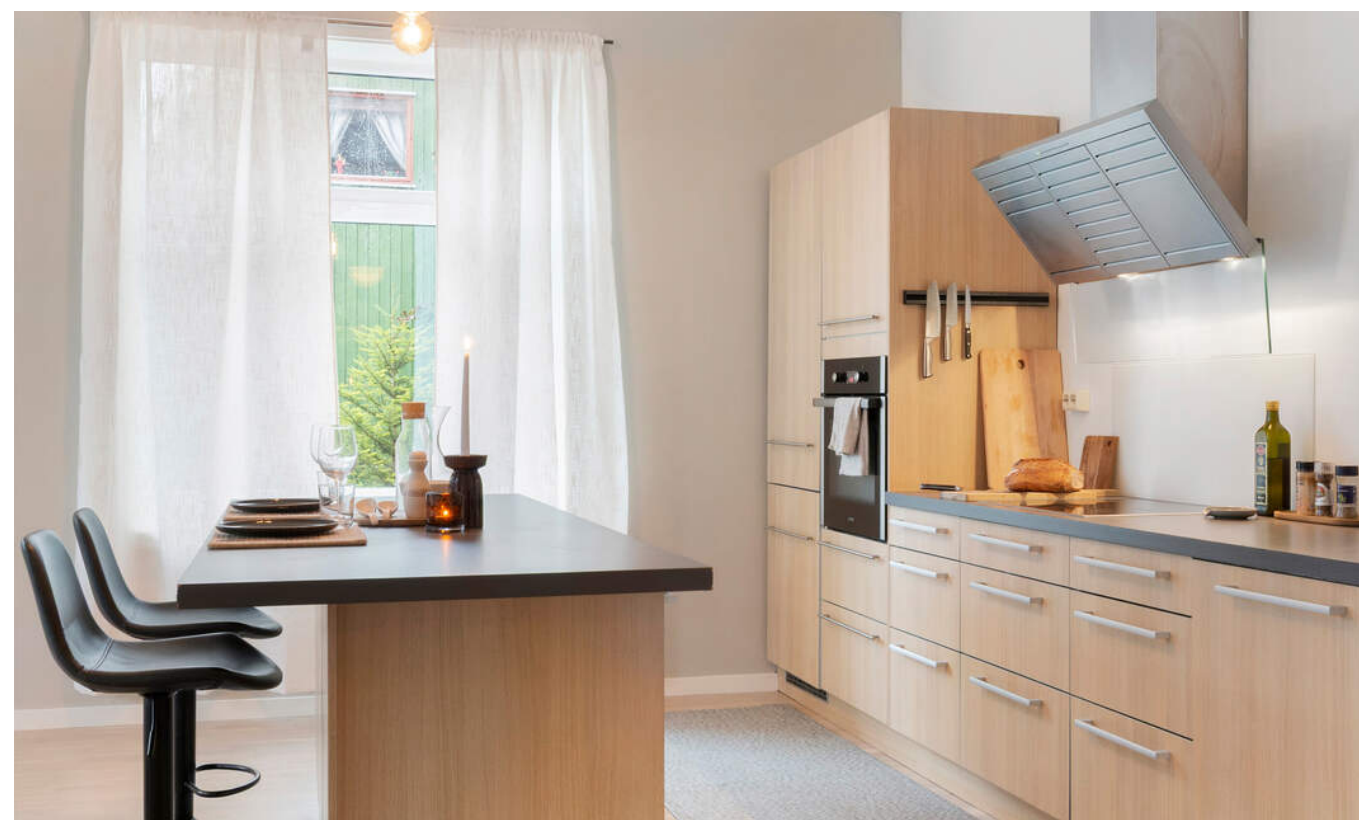
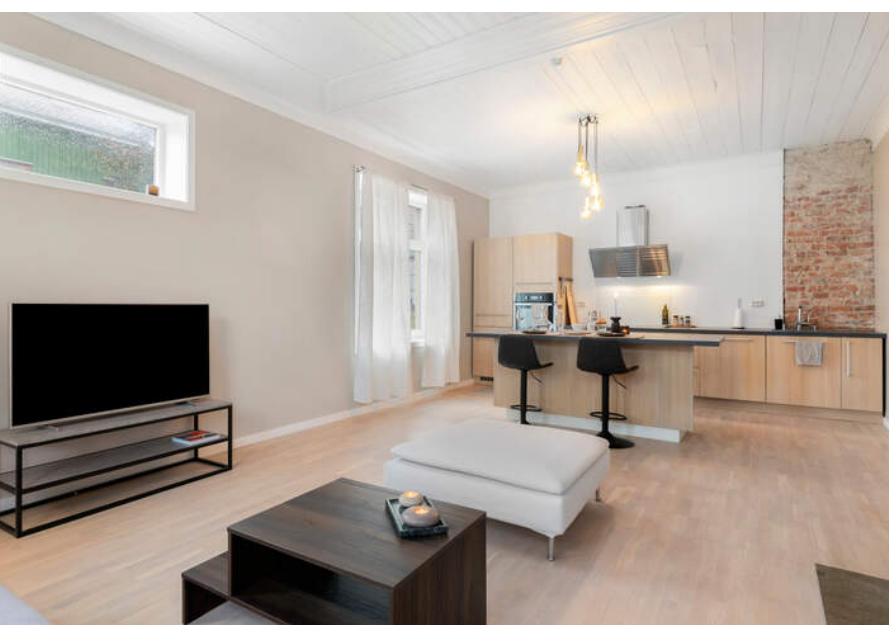






TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk utformet med kjøkkenøy. Mye skap- og benkeplass og ikke minst integrerte hvitevarer.





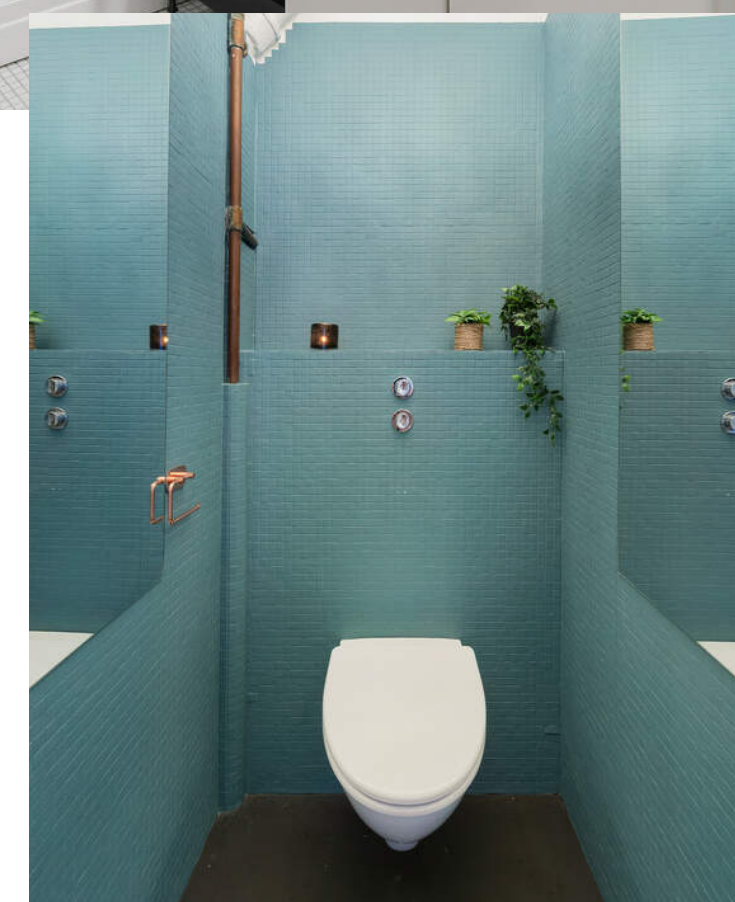


BAD

Badet er flislagt med varmekabler i gulvet. Innredet med dusjkabinett og servantskap. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

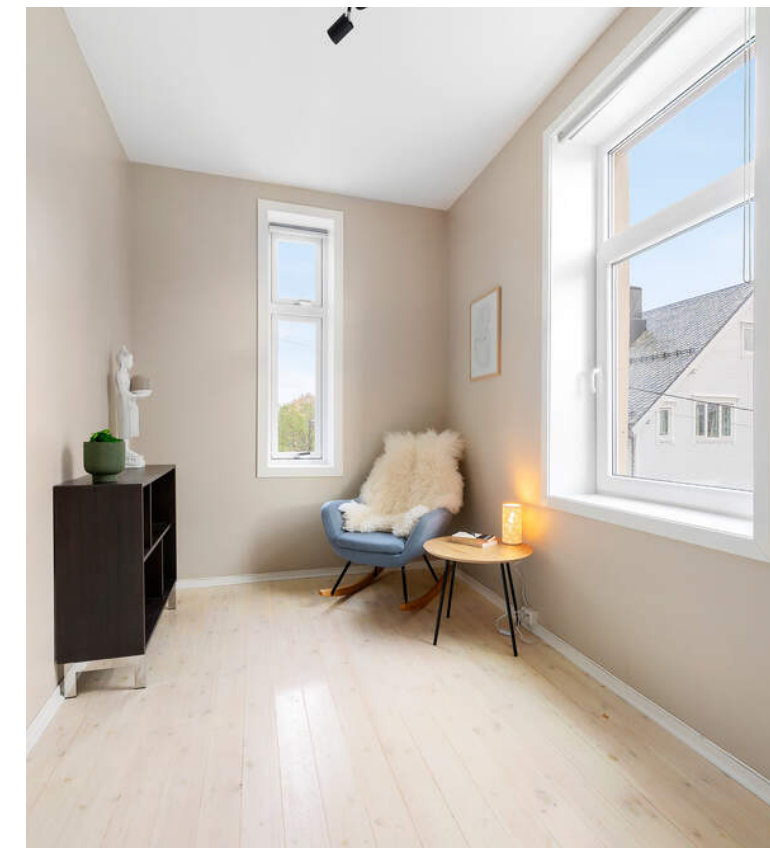


SEPARAT WC-ROM



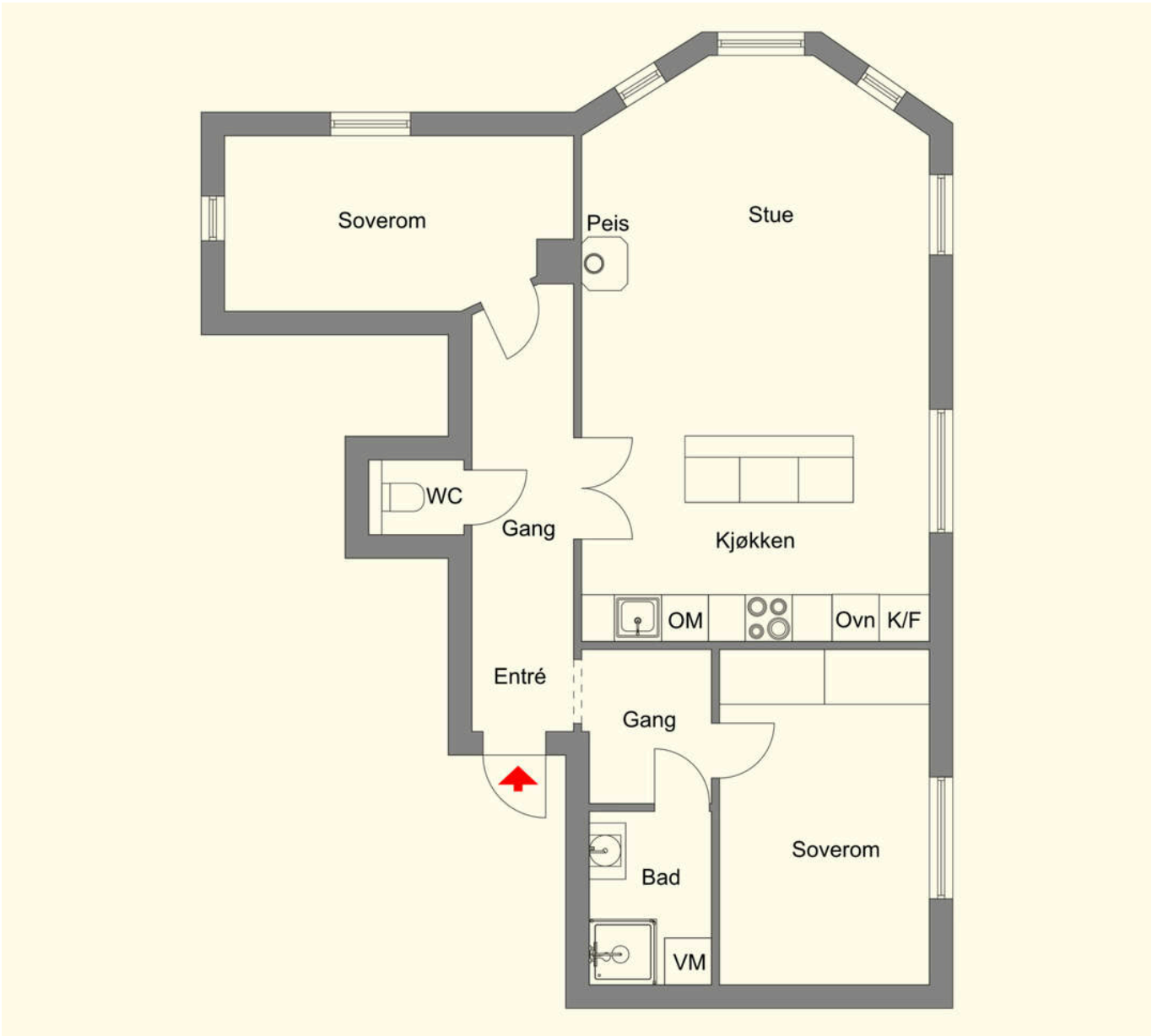
ET GODT STED Å VÅKNE

Det er to soverom i boligen, dette er hovedsoverommet. Det er innredet med garderobeløsning. Det andre soverommet er et typisk gjeste-/barnerom.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

589,60 m²

Beskrivelse av tomt

Skrånende sørvest vendt hjørnetomt. Den er opparbeidet med fortau langs gaten mot nord og vest. Det er også en bakgård med støpt dekke mot sør.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 7 boligseksjoner.

De viktige sakene fra 2024 var å avslutte arbeid med ny ytterdør og gulv i gang i 1. etasje, oppussing av søppelrom,

Felleskostnader pr. mnd

2.311,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring, drift/vedlikehold og strøm i fellesareal.

Andel fellesformue

14.470,- per mandag, 5. oktober 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 223 440,-

Driftsutgifter til sammen kr. 215.835,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 7.605

I forhold til budsjett utgjør dette en negativ differanse på kr.

2.495,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 117.775,-.

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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.



Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

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

Forkjøpsrett

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer 55540292

Formuesverdi primær

721.754,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.887.016,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

4.041,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, 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 og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh og en månedlig kostnad for fiber på kr. 688,-.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygården er oppført i 1917. Det foreligger byggetillatelse fra Ålesund kommune datert 1917, samt byggemeldte tegninger. Bygget er således oppført etter datidens byggesaksbehandling.

Det foreligger ikke ferdigattest for den opprinnelige oppføringen. Oppføring av boliger før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige pr. i dag. For eldre byggesaker som ble omsøkt før 1. januar 1998, utstedes det ikke ferdigattest etter dagens regelverk. Manglende ferdigattest for den opprinnelige oppføringen må derfor ses i lys av byggets alder og regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

De byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: Et opprinnelig spiskammers er slått sammen med opprinnelig kjøkken til nytt soverom. To stuer er slått sammen, og kjøkkenet er flyttet inn i nytt stue/kjøkken. En stue er gjort om til gang, bad og soverom. Bruksendring fra sekundærrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra spiskammers til del av soverom, samt flytting a bad og kjøkken ikke er omsøkt/byggemeldt. Flytting av bad og kjøkken kan være søknadspliktig dersom brannskillet ble brutt i fb., arbeidene. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/133/103/4:
05.10.2026 - Dokumentnr: 1149837 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

11.10.1985 - Dokumentnr: 9130 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 720/5800
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 49537 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:103 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 915491 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:103 Snr:4

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger og kjørevei iht. reguleringsplan for "Klipra. reg.plan. Grensegata - Volsdalsbakken" med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 03.10.1991. Kart og bestemmelser ligger bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 6. oktober 2026

Verneklasse/SEFRAK

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

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

3 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

77 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 590,00 (Omkostninger totalt)

3 178 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>. **Innbo og løsøre** Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Steffen Skjong Røssevold

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,12 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 34 720 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 34 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 15 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 800 Sum vederlag kr. 78 320 Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 062 Totalt kostnadsoverslag kr. 113 382 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Kjerneinformasjon

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

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
14.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 103, snr. 4



Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 Rapportdato: 14.10.2026 Oppdragsnr.: 13707-1776 Eiendomsverdi ref nr: ZH6712
Autorisert foretak: Young AS Vår ref: HG



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Handwritten signature of Henning Gartz

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 3 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

 Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 4 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1918.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært ombygd, oppgradert og fornyet etter byggeåret.
Planløsningen er endret.
Vinduene har vært byttet, de fleste i 2014. Ett vindu er fra 80 tallet.
I flg en tidligere salgsoppgave ble kjøkkenet byttet i 2008.
Leiligheten ble samtidig overflateoppusset innvendig.
Det har vært utført mindre overflateoppussing i ettertid.

Bad og wc rom har ukjent alder, anslagsvis fra sent på 90 tallet eller tidlig 2000.
Badet har oppnådd en alder som tilsier at det nærmer seg tid for fornying.
Deler av vannrørene har oppnådd mer en halvparten av sin forventede levetid.
Det er en skade ved den ene enden på benkeplaten på kjøkken - øyen.

Mursteinspipen i leiligheten har bare to synlige vanger.
Iht gjeldende regelverk skal mursteinspiper ha fire frie sider for å kunne av dekke sprekker.
Vinduene med karmen av pvc har ikke barnesikring. Dette er er krav fom 2 etg, eller 3,3 meter høyde.
Vindusfeltet over entredøren mot trapperommet er ikke brannklassifisert.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG
Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmen av tre og pvc, med isolerglass.
Ytterdør av aluminium mot gaten.
Saltak med mansard, tekket med skifer og metallplater

INNSENDIG
Parkett og gulvbord av furu på gulvene.
Malt tapet på veggene.
Sparklede og malte plater og malt panel i himlingene.
Vedovn på stuen
Innvendige dører som malte fyllingsdører

VÅTROM
Badet har flislagt gulv.
Malt tapet på veggene med brystning av fliser. Flislagte vegger i dusjnisen.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten
Dusjkabinett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Kjøkken- øy med spiseplass mot stuen
Avtrekksvifte med kullfilter over koketoppen.

SPESIALROM
Wc rommet har malt gulv og flislagte vegger
Vegghengt wc
Naturlig avtrekk fra wc rommet

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber, plastrør til kjøkkenet
Stoppekran for vann i kjelleren.
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
I tillegg mekanisk avtrekk fra badet
Varmtvannstank, ca 190 liter i kjelleren
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikringer som skrusikringer.
Røykvarsler og håndslukker
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Porttelefon med døråpner
Varmekabel i badegulvet

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 72 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 72 m²
Totalpris 3 100 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tre roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er avvik fra de godkjente tegningene:
Et opprinnelig spiskammers er slått sammen med opprinnelig kjøkken til nytt soverom.
To stuer er slått sammen, og kjøkkenet er flyttet inn i nytt stue / kjøkken.
En stue er gjort om til gang, bad og soverom.

Endring fra sekundært til primært rom, som fra spiskammers til del av soverom, vil normalt være søknadspliktig.
Flytting av bad og kjøkken kan være søknadspliktig. Dette avhenger blandt annet av om brannskillet ble brutt i fbm arbeidene.

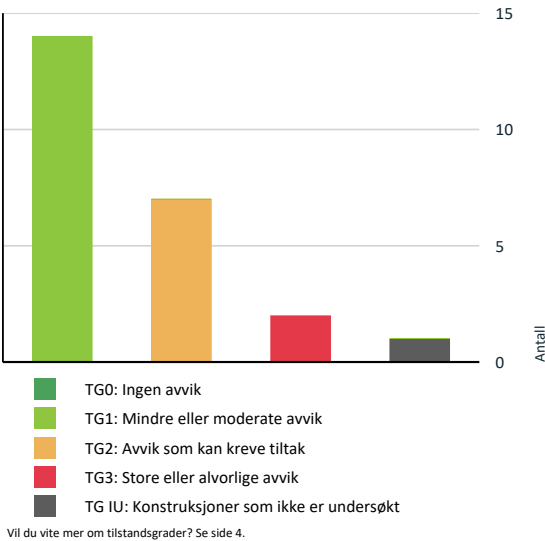
Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

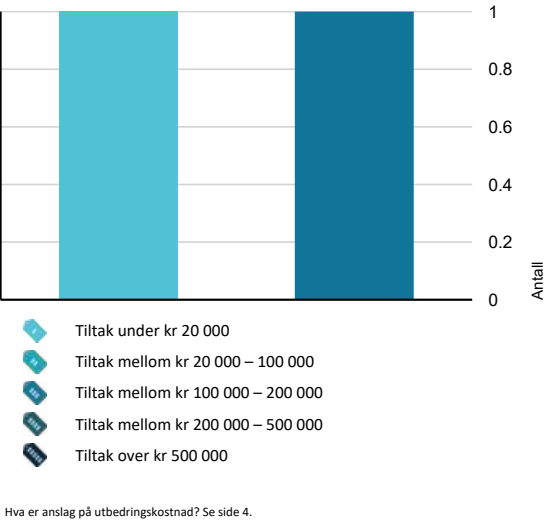


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
- Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1918

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Leiligheten fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt



Døren er lyd- og brannklassifisert

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett og gulvbord av furu på gulvene.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet på veggene.
Sparklede og malte plater og malt panel i himlingene.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 6 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Entredør mot trapperommet

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 7 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med ukjent alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er oppført etter eldre regelverk og med produkter som kan avvike fra dagens standard.
Tetetsjiktet kan ikke forventes å oppfylle dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har brystning av flis og malt glassfiberstrie på veggene.
Flislagte vegger i dusjnisjen.
Slett malt himling

1 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100

1 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Tettesjikt av smøremembran bak flisledningen, våtromsmaling på glassfiberstrie på øvrige veggflater.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret
Vedovn på stuen

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Mursteinspipen har bare to synlige vanger.
Iht gjeldende regelverk skal mursteinspiper ha fire frie sider for å kunne avdekke sprekker.
Enten må de to siste sidene av pipen avdekkes, eller det kan monteres nytt røykrør i pipen.
Ved nytt røykrør er to frie sider tilstrekkelig.

Det er påvist en liten spekk i en ildfast plate inne i ovnen.
Den skadde platen bør repareres eller byttes.



Det er en liten spekk i en ildfast plate inne i ovnen

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører som malte fyllingsdører

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 8 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tettesjiktet i badet er av eldre dato. Det har oppnådd sin forventede levetid og kan ikke forventes å oppfylle dagens krav til våtrom. Badet nærmer seg tid for total fornying. Det anbefales å fortsette å dusje i tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes. Kostnadsestimat er beskrevet med inntil 200 000 kroner i sjekkpunkt for "generell" og er derfor satt til minste interval, inntil 20 000 kroner her. **Kostnadsestimat: Under 20 000**



Plastsluk i gulvet. Litt vanskelig å nå under dusjkabinettet. Det er ikke synlig slukmansjett eller membran ved sluken.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil og lys på veggen over servanten Dusjkabinett Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

Det er mindre riss i bunnen av servanten.

En skapside på servantskapet har vært utsatt for fukt og har svellet opp litt ved øvre kant.

Skadene er lite synlige, og primært kosmetiske.

For fullgod utbedring må innredning med servant byttes.



Riss i overflaten på vasken, nær bunnen



Litt oppsvelling på den ene skapsiden på servantskapet

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Dusjkabinettet står inn mot en yttervegg og en vegg mot felles trapperom.

Hulltaking her var ikke mulig og ble ikke utført.

Det ble derfor borret i en annen vegg, fra gangen utenfor badet, uten å påvise unormal fukt (ikke utslag på måleren)

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap. Kjøkken- øy med spiseplass mot stuen

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er en skade på overflaten ved den ene enden av en benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Skaden bør repareres

Det er en skade, løstnet laminat, ved ende på den ene benkeplaten. Skaden er i et område som er lite utsatt for vannsøl og har små praktiske konsekvenser, men den er godt synlig og bør derfor utbedres. Lokal utbedring kan være mulig, alternativt må platen byttes.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter over koketoppen.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelukk, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Avtrekksvifte med kullfilter fjerner ikke matos, damp og fett på samme måte som en vifte som fører luften ut av huset. Dersom det ikke er annet avtrekk i rommet, definerer ns 3600 dette som tg 2. Eier opplyser at kullfiltervifte har fungert greit for ham. Dette vil avhenge av den enkeltes kokemønster.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har malt gulv og flislagte vegger.

1 ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt wc

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1 ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Naturlig ventilasjon fra wc rom var vanlig i byggeåret.

For å få TG 0 eller 1 iht NS 3600 må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Rør i rør system for vann til kjøkkenet

Det er ikke komplett rør i rør system. Ikke montert fordelingskap, bare vannrør.

Stoppekran for vann i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vannrørene av kobber har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Rørene har en del gjenværende levetid men denne er vanskelig å fastsette. Det anbefales å bytte rør neste gang bad og wc rom skal fornyes.



Stoppekran i kjelleren

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 190 liter i kjelleren

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Varmtvannstank i kjelleren

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer, hovedsikringer som skrusikringer. Det har vært gjort utvidelser og endringer på el anlegget etter byggeåret men det er uklart om hele el anlegget er utskiftet. Dagens eier har samsvarserklæringer for arbeider som er utført i senere tid. Elsikkerhet Møre har gjennomført kontroll i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det mangler samsvarserklæringer for deler av el anlegget. Deler av el - anlegget er fra før 1999. Tidligere ble det ikke utstedt samsvarserklæringer. Det har vært el - kontroll i 2024 og det foreligger ikke åpne avvik etter kontrollen.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukker

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Avvik i branncelleinnndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Et vindusfelt over entredøren mot trapperommet er ikke brannklassifisert. Dette kan bidra til brannspredning og ville ikke blitt godkjent i dag.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene med karmer av pvc har ikke luftesperre / barnesikring
- I fasade sør er høyden fra vinduene til terrenget under mer enn 3,3 meter. Her ville det være krav om barnesikring på vinduene i dag.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

- Avvik i branncelleinnndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 72 m²/69 m² Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom, Bod Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 3 100 000 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 3 100 000 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 3 100 000 Konklusjon markedsverdi 3 100 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet i et etablert boligområde like øst for Ålesund sentrum. Barnehage og barneskole finnes i nærheten. Gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og alle sentrumsfunksjoner. Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet både i Byparken og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 13 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellgata 66 ,6007 ÅLESUND 70 m ² 1918 2 sov	13-01-2026	3 500 000	3 580 000		3 580 000	51 143
2 Fjellgata 80C ,6007 ÅLESUND 70 m ² 1959 2 sov	01-07-2026	3 100 000	3 000 000	206 989	3 206 989	45 814
3 Borgundvegen 69 ,6007 ÅLESUND 67 m ² 1906 2 sov	24-04-2025	2 900 000	2 975 000		2 975 000	44 403
4 Fjelltunvegen 30 ,6007 ÅLESUND 60 m ² 1938 2 sov	24-04-2025	2 790 000	2 600 000		2 600 000	43 333
5 Fjellgata 80C ,6007 ÅLESUND 69 m ² 1959 2 sov	22-06-2026	2 700 000	2 700 000	206 992	2 906 992	42 130
6 Fjellgata 66 ,6007 ÅLESUND 69 m ² 1918 2 sov	10-09-2025	2 800 000	2 850 000		2 850 000	41 304
7 Borgundvegen 74 ,6007 ÅLESUND 81 m ² 1906 2 sov	08-10-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	38 272

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 14 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	27 732
Eiendomsskatt	Kr.	4 041
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	2 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

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

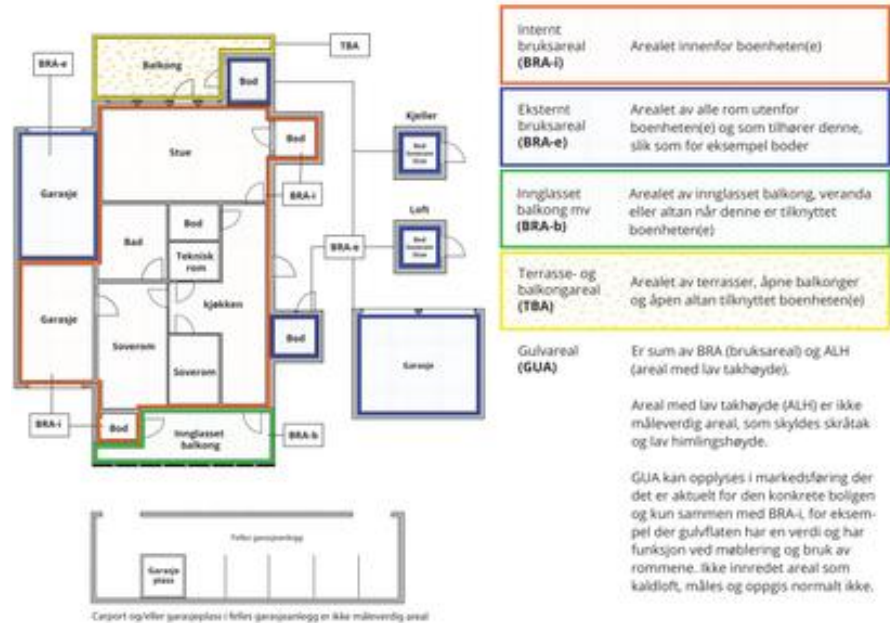
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	69			69	
Loft		3		3	
SUM	69	3			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra de godkjente tegningene:
Et opprinnelig spiskammers er slått sammen med opprinnelig kjøkken til nytt soverom.
To stuer er slått sammen, og kjøkkenet er flyttet inn i nytt stue / kjøkken.
En stue er gjort om til gang, bad og soverom.

Endring fra sekundært til primært rom, som fra spiskammers til del av soverom, vil normalt være søknadspliktig.
Flytting av bad og kjøkken kan være søknadspliktig. Dette avhenger blandt annet av om brannskillet ble brutt i fbm arbeidene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Alfa elektro har utført arbeider på el - anlegget i 2024.



Ja



Nei

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Steffen Skjong Røssevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	103		4	590 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Fjellgata 66							
Hjemmelshaver Røssevold Steffen Skjong							
Eierandel 720 / 5800							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like øst for Ålesund sentrum.
Barnehage og barneskole finnes i nærheten.
Gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og alle sentrumsfunksjoner.
Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet både i Byparken og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Klipra " fra 1991

Om tomten

Skrånende sørvest vendt hjørnetomt.
Opparbeidet med fortau langs gaten mot nord og vest.
Bakgård med støpt dekke mot sør

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	20.10.1985		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.10.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger datert november 1917	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	01.10.1985		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 19 av 20

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 103
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1776

Befaringsdato: 06.10.2026

Side: 20 av 20

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND

03 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fjellgata 66

Fjellgata 66

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 2025. Overtakelse 1. oktober 2025.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Har bodd i leiligheten fast siden overtakelse.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 55540292

Informasjon om selger

Selger

Rossevold, Steffen Skjong

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier har reparert noen fuger og løse fliser. Det er montert dusjkabinett så det har ikke vært lekkasjer.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier beskriver reparasjon av fuger og småfliser som har løsnet, utført av eier før der igjen. Tidligere eier sier dusjhjørne ble byttet til dusjkabinett i 2022.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyser nye stikk på det sørlige soverommet, installasjon av varmtvannsbereeder, og har også skiftet en sikring som hadde for liten diameter på tilhørende kabler da dette kunne være brannfare. Videre opplyser tidligere eier at det bør legges til nye sikringer til vaskemaskin /torketrommel etter moderne standarder. Under utfylling har nåværende eier observert at kurs 8 (sov+vvb+bad) er C10, mens kursfortegnelsen i el-skap oppgir C16. Kan ha vært byttet for overtakelse.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alfa elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kontroll av el-anlegg ble utført i regi av tidligere eier.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Eisikkerhet Møre

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere eier opplyser at i tidligere salgsoppgave var det utført oppgraderinger på pipe uten videre informasjon tilgjengelig. Det foreligger ikke fyringsforbud i boligen, og tidligere eier samt undertegnede har brukt ovn uten problemee.

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ikke det siste året, men tidligere eier opplyser at små mengder mugg kan vokse rundt vinduer i perioder med lite lufting og mye fukt, men dette er typisk.

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

Beskriv omfanget

Tidligere eier opplyser at det ble påvist en type muggsopp i våtkjeller, men at dette ble vellykket håndtert ved avfukter. Tidligere eier oppgir følgende at forrige styreleder bekreftet muggsoppen var borte ved sist inspeksjon.

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

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

Side 5

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 22591526

Side 6

68

FJELLGATA 66

PROAKTIV.NO

69

Egenerklæringsskjema

Name

Steffen Skjong Røssevold

Date

2026-10-03

Identification

 Steffen Skjong Røssevold

VEDTEKTER

for

SAMEIET FJELLGT. 66,

Til erstatning av vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 1. oktober 1985.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fjellgt. 66. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.10.85.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 7 boligseksjoner på eiendommen gnr. 133, bnr. 103 i Ålesund kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder, biloppstillingsplasser og deler av fellesarealene. Det er likeledes gjort avtale mellom enkelte av seksjonseierne om bruk av enkelte av bodene i fellesskap. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringer samtykker i det.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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 har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) 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.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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.

- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

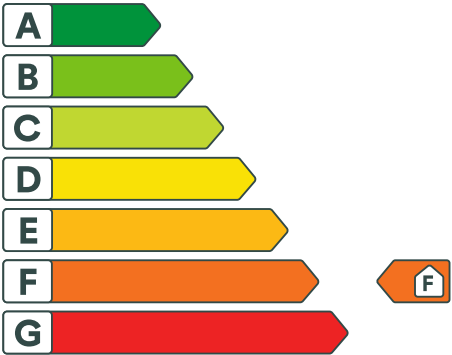
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



Energiattest



Adresse Fjellgata 66, 6007 ALESUND	
Dato for energimerking 14.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-368923
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178942786
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 103
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0102



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1918	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 72,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 291,14



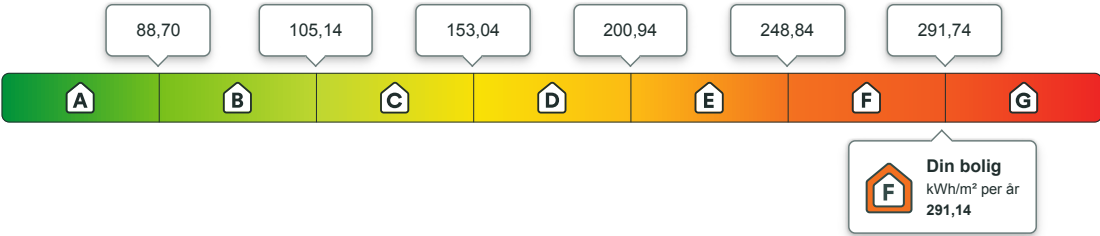
Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 315,18	279,93

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnssats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnssatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnssatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



ARKIV

Leite & Howden AS
Lorkenesgt.3

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref.

Vår ref.
PB/04/3913-2/ 133/103

Dato:
13.04.2004

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0306
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 103	Fjellgt.66
Søknad av:	24.09.02	
Tiltakets art:	Deling av boenhet	
Tiltakshaver:	Svein H. Kipperberg og Brit Harsem	
Ansvarlig søker:	Leite & Howden AS	
Byggetillatelse:	25.10.02	
Igangsettingstillatelse	28.11.03	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

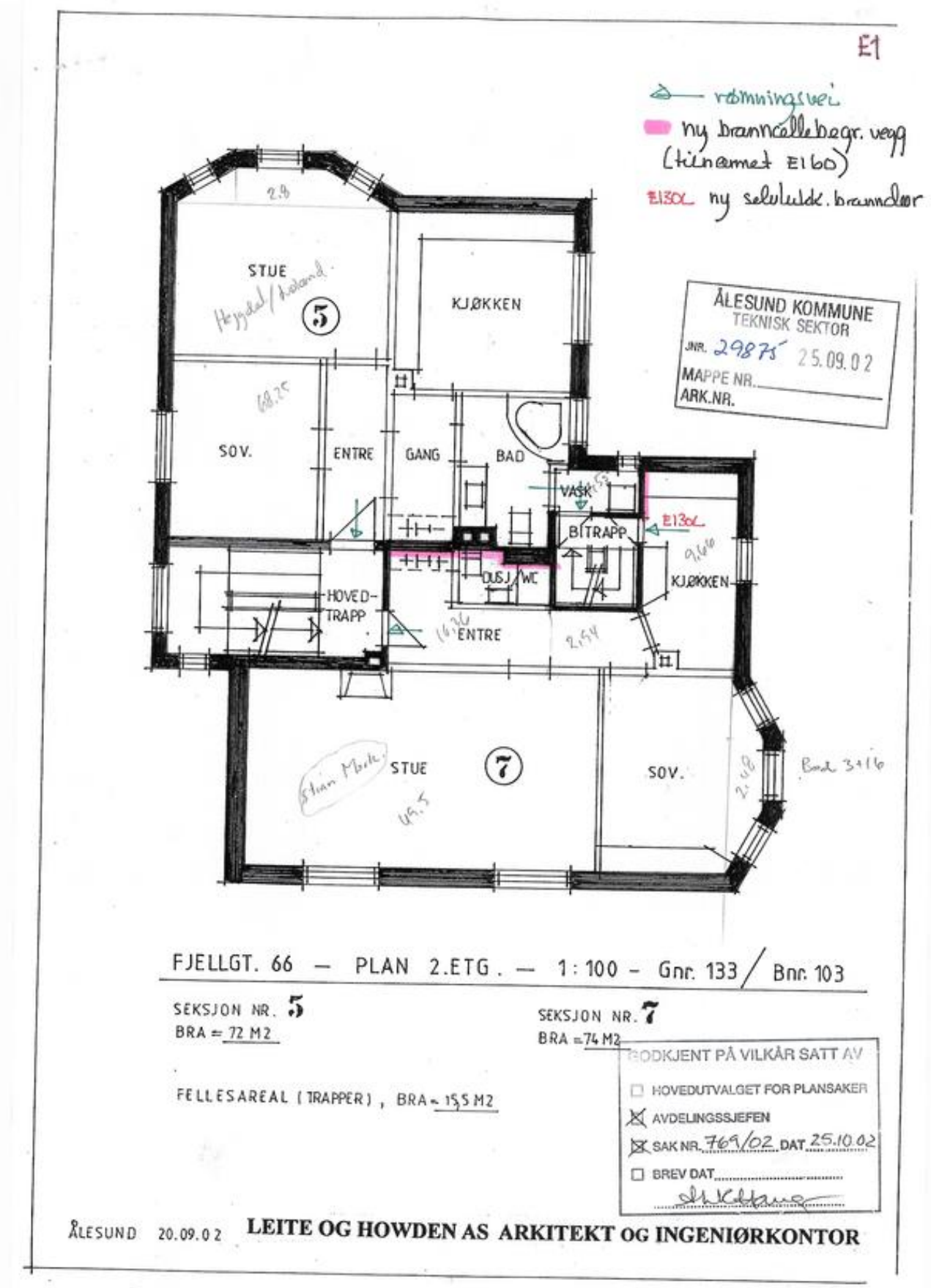
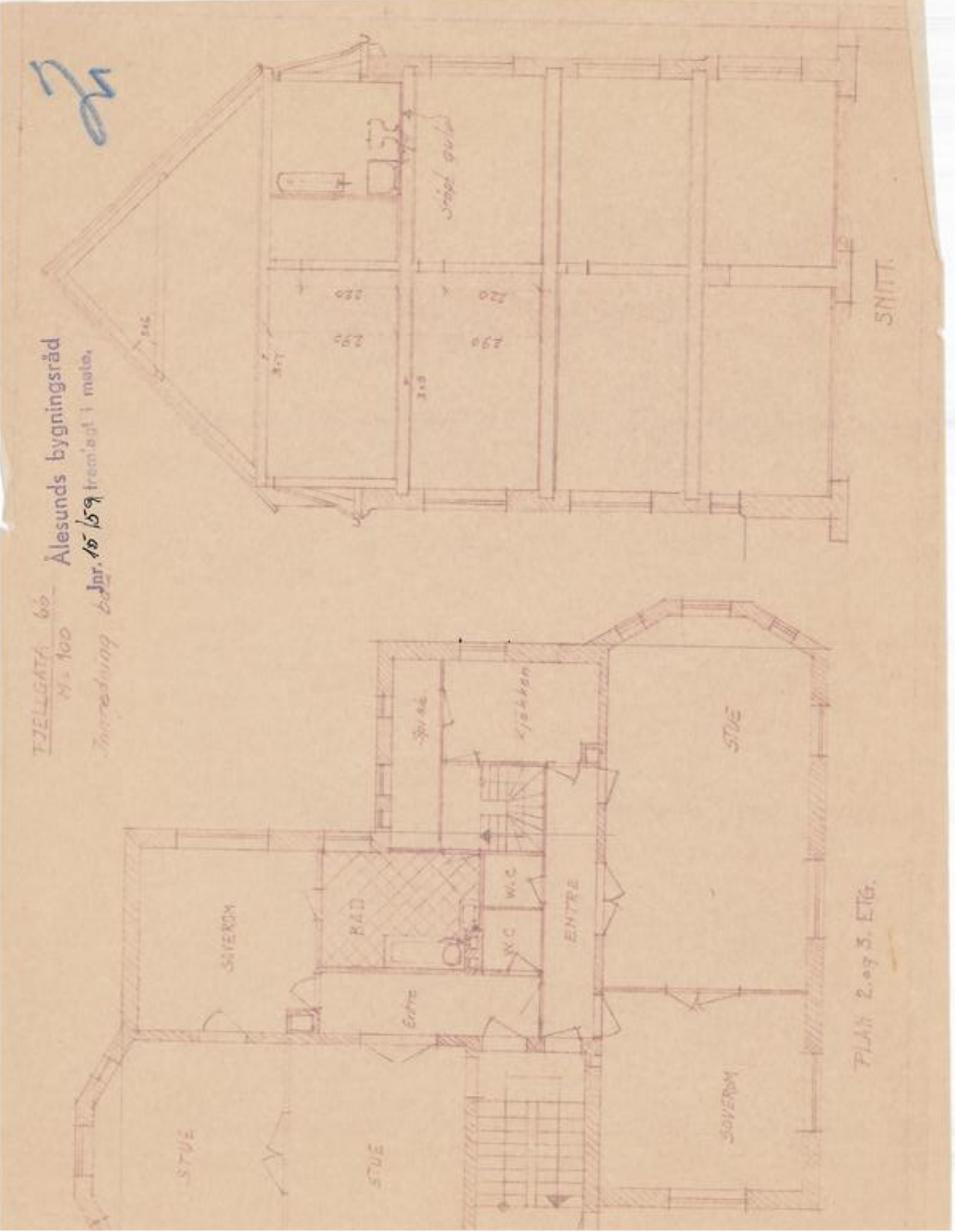
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

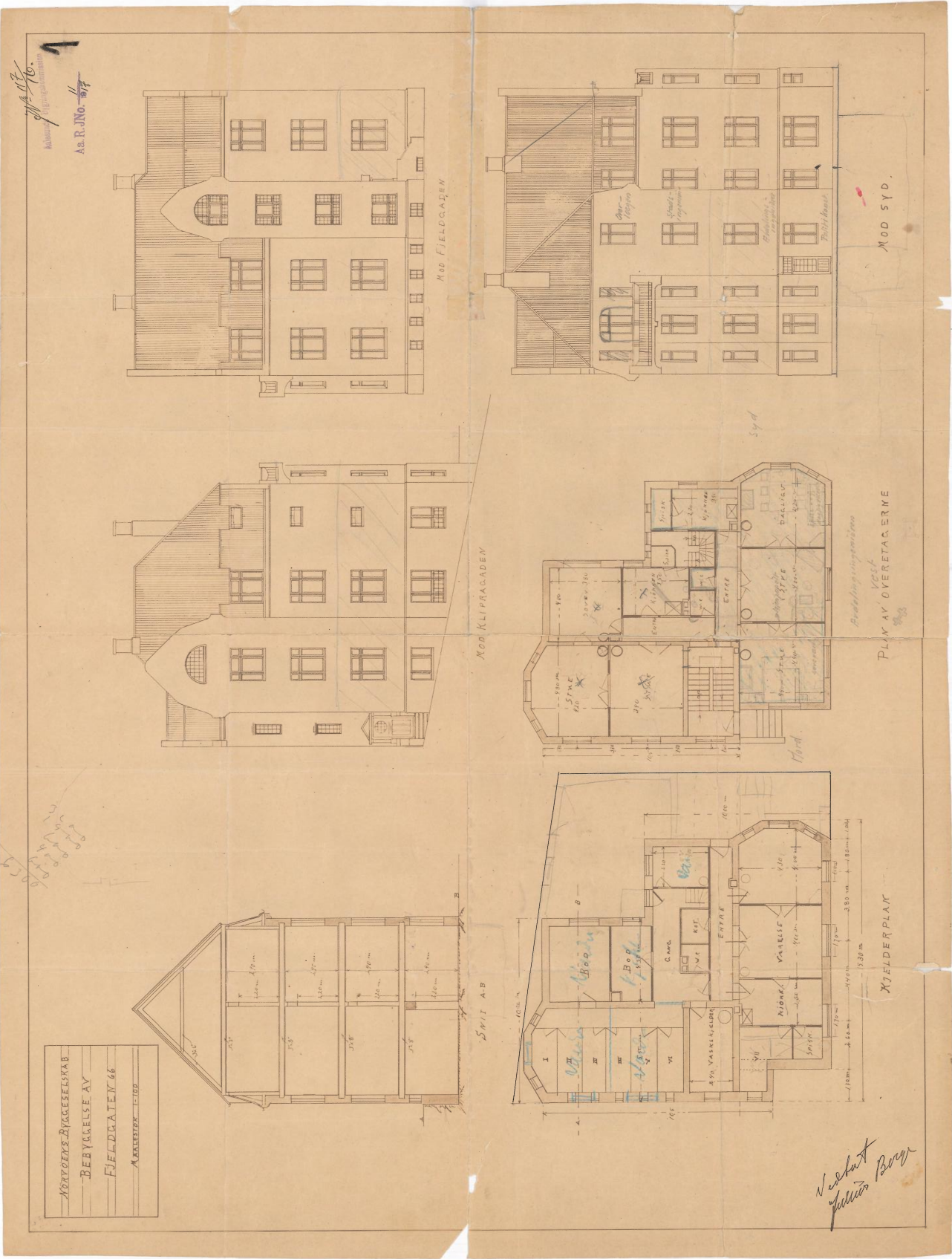
Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	Keiser Vilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					





Tegnforklaring		
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Takkant
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Eksisterende tre som skal bevares
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Bevaringsområde
Boligområde	Industri	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Park
Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning
Bolig/Offentlig	Offentlig/Allmennyttig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror Vannledning Datakabel Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

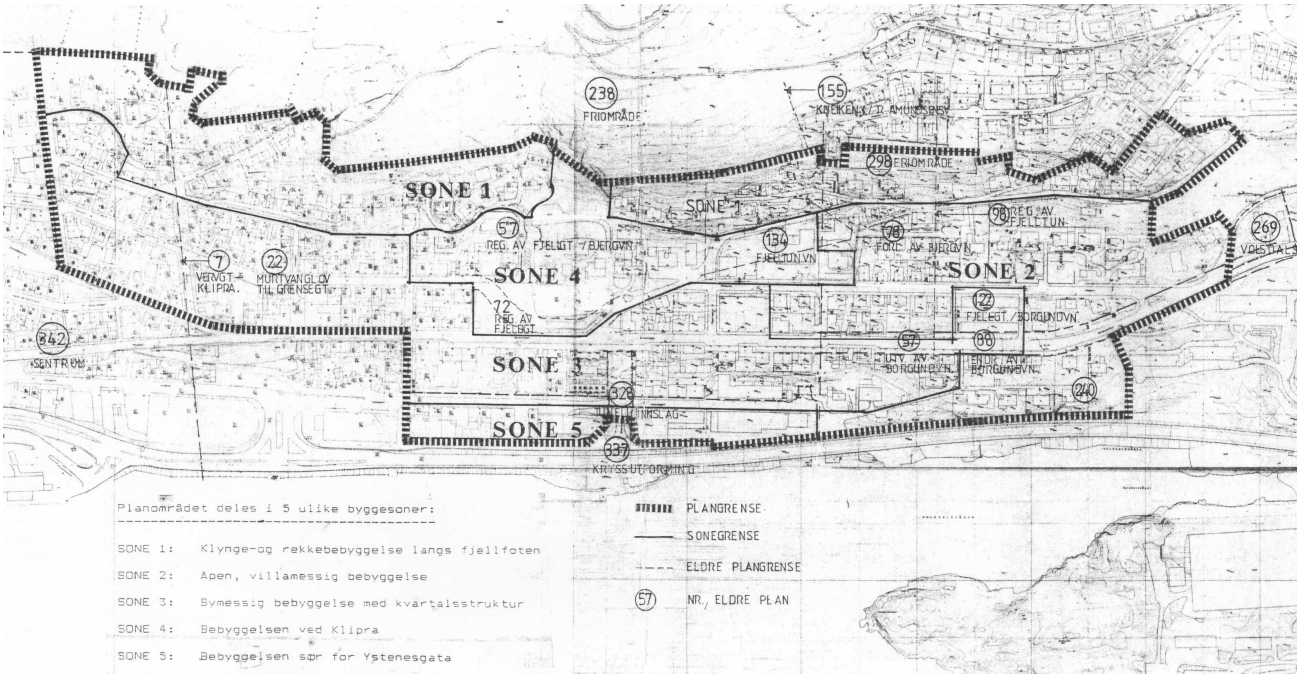


ALESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sektor for teknisk service
Plan- og bygningsavdeling, 02.10.1990
Korrigert 01.08.91





2

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

	SIDE:
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:	4
HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN:	4
FELLESBESTEMMELSER:	5
§ 1: GENERELT:	5
§ 2: BEBYGGELSEN:	6
2.1: Bebyggelsessoner:	6
2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen:	7
2.3: Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:	8
SONE 1:	8
2.3.11: Beskrivelse	
2.3.12: Målsetting	
2.3.13: Formingsbestemmelser	
SONE 2:	9
2.3.21: Beskrivelse	
2.3.22: Målsetting	
2.3.23: Formingsbestemmelser	
SONE 3:	10
2.3.31: Beskrivelse	
2.3.32: Målsetting	
2.3.33: Formingsbestemmelser	
SONE 4:	11
2.3.41: Beskrivelse	
2.3.42: Målsetting	
2.3.43: Formingsbestemmelser	
SONE 5:	12
2.3.51: Beskrivelse	
2.3.52: Målsetting	
2.3.53: Formingsbestemmelser	
§ 3: PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.:	13
§ 4: VEGETASJON, M.V.:	14
§ 5: STØY, M.V.:	14



3

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:	15
§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	15
§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/ FORRETNINGER/KONTOR	16
§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI	16
§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNUTTIGE FORMÅL	17
§ 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNUTTIGE OG OFF. FORMÅL	
§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNUTTIGE FORMÅL OG BOLIGER	17
§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ALMENNUTTIGE OG OFF. FORMÅL	17
BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER:	17
§ 13: GATER, Plasser, fortau, gang- og sykkelveger:	17
BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER:	17
§ 14: PARK OG LEKEOMRÅDER:	18
BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER:	18
§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:	18
§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:	19
BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER:	19
§ 17: AREALER FOR LEK, REKREASJON, UTEPlasser OG PARKERING:	19



4

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

1.3 Trafikkmiljøet:

Bolig gatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbar-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.

1.4 Bebyggelsen:

Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utformig og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.

HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

2.1 Arealbruk:

Nåværende arealbruk i planområdet skal i hovedtrekk beholdes. Utnyttelsesgraden kan økes gjennom fortetting og nybygging.

2.2 Bomiljøet:

Det skal gjennom planen legges til rette for bedring av boligtilbud og bomiljø for alle i området.



5

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i bolig gatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.

2.4 Bebyggelsen:

Byplan- og bygningsmessig karakter i området med hensyn til gatestruktur og bygningers form og volum, skal i hovedtrekk bevares.

Bygninger som gjennom senere bygningsmessige tiltak avviker fra opprinnelig karakter, og senere oppførte bygninger som har fått en karakter som sterkt avviker fra omkringliggende bebyggelse, skal, når framtidige bygningsmessige tiltak er aktuelle, tilpasses bygningens opprinnelige karakter eller karakteren til den omkringliggende bebyggelsen i planområdet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder for	
- boliger	B
- boliger/forretninger/kontorer	BF
- service/industri	SI
- almenntilrette formål	A
- almenntilrette og off. formål	AO
- almenntilrette formål og boliger	AB (SP AB - innenfor spesial-omr. bevaring)
- almenntilrette og off. formål og boliger	AOB
Trafikkområder for	
- gater, plasser, fortau, o.l.	



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Fellesarealer for
- felles utearealer, trafikkarealer - FA
parkering

Friområder for
- kvartalslekeplasser, park, ballfelt F

Spesialområder for
- bevaring av kulturhistorisk SP B
verdifulle bygninger SP AB
SP AO
- kommunaltekniske anlegg SP

1.3 Rettsvirkning.

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med disse bestemmelsene.

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

Til denne reguleringsplanen skal det utarbeides vedlegg som ved illustrasjoner og beskrivelse gir

a) nærmere forklaring til bestemmelsene
b) gir eksempel på praktisk bruk av planen med bestemmelser.

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

Scne 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene, evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.

2.23 Generelle krav til framtidige byggesaker.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en form, farge, materialbruk og dimensjon i tråd med intensjonene i formingsbestemmelsene for de enkelte byggesoner i planområdet.

Bygninger som gjennom senere moderniseringer stil- og formmessig har blitt endret skal ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, skal i fasaden så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig stil og byggeskikk.

Bygninger oppført i senere tid som i form, volum og byggeskikk avviker sterkt fra omkringliggende bebyggelse, skal i fasaden ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, så vidt mulig tilpasses omkringliggende bebyggelse.



8

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

Formålet med bestemmelser for volum, form og materialbruk for de enkelte soner for bebyggelse er å legge til rette for utbedring, fornying og utfylling av nåværende bebyggelse og helhetsmiljø. Formingsbestemmelsene gjelder alle byggearbeider etter Plan- og bygningslovens § 93. Formålet med bestemmelsene er videre å gi bygningsplanleggere og byggherrer et best mulig grunnlag ved bygningsmessige tiltak. Formålet er dessuten å gi byggesaksbehandlere og bygningsråd et best mulig grunnlag til å vurdere framtidige byggesaker.

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekke ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innenfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettleidende bestemmelser om volum og form.

2.3.13. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 0,9 meter i horisontal utstrekning.

Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest. Kfr. vedlegg (formingsbestemmelsene) side 103.



9

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet. Takvinkel mellom 27° og 40°.

Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

SONE 2:

2.3.21. Beskrivelse:

Området består i hovedsak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22. Målsetting:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.

2.3.23. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA over 20 %, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak unntatt pulttak. Takvinkel mellom 27° og 45°.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartalsstrukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.

Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettleidende formingsbestemmelser for sone 3.

2.3.33: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims- og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate.

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

Fasadelengder og åpninger i fasaderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmedesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27° og 45°.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata. På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,9 x 0,9 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.

Innen BF 11, skal det ved videre utbygging av kvartalet avsettes areal til gangvegforbindelse nord/sør mellom Borgundvegen og Ystenesgt. Gangvegen skal medtas i bebyggelsesplanen for området ved byggeanmeldelse.

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme"bybebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjergvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og turnhallen og "pikahjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Hoveddimensjon:
Maks. gesimshøyde: 12,0 meter.
Maks. byggehøyde: 16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etasje: 15,0 meter



12

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.

Hovedvolum:

Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse. Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.

Takform:

Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjergvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:

Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:

Ski fer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

Bebyggelsen har hovedkonstruksjon hovedsaklig i mur eller betong. Volumene er gjennomgående større enn i de andre byggesonene. Bebyggelsen er industripreget og gir et visuelt kaotisk uttrykk gjennom ulike fasadeflater, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjærer mot sol og utsikt for boligenhetene på nordsida av Ystenesgata.

2.3.52: Målsetning:

Gjennom reguleringsbestemmelser og rettleider for utforming og materialbruk legge til rette for at bebyggelsen sett fra innfartsvegen og fra boligene på nordsida av Ystenesgata får et mere enhetlig og harmonisk visuelt uttrykk.

Dessuten legge til rette for at bebyggelsen utformes slik at den gir boligbebyggelsen på nordsida av Ystenesgata bedre sol- og utsiktsforhold.

Bestemmelsene settes i kraft ved større samlede bygningsmessige tiltak som definert i fellesbestemmelser pkt. 2.21.

2.3.53: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).



13

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maks. gesimshøyde mot Ystenesgata: 12,0 meter.
Maks. totalhøyde målt fra Ystenesgata: 14,0 meter.

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder ut fra rimelig ivaretagelse av nabo- og gjenboeres eksisterende lys- og utsiktsforhold.

Fasadeoppdeling, vindusplassering, takform, materialbruk skal utføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

Takformer og tekking:

Valgfri når utbyggingen baseres på godkjent bebyggelsesplan.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnyttelsesgrad, o.l.:

Utnyttelsesgrad definert som prosentvis bebygd areal i forhold til netto tomteareal "BYA" blir kun angitt på planen i sone 1 og sone 2.

For de andre sonene vil bestemmelser om byggehøyder + byggegrense i første rekke sette ramme for byggenes dimensjoner.

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

På egen tomt eller på tilstøtende tomter skal det avsettes plass og tilfredsstillende forhold for atkomst, parkering og varetransport, i h.h.t. Ålesund kommunes vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

Bygningsrådet kan, ut fra hensyn til gaters og veiers bredde, stigning eller andre trafikktekniske egenskaper, forby at det etableres parkeringsplasser over bakkenivå på tomta.



14

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

3.2. Parkeringsanlegg:

Bygningsrådet kan, ut i fra vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse eller andre forhold, samtykke i at det i stedet for anlegg av parkeringsplasser på egen tomt, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til Ålesund Parkering A/S for bygging av felles parkeringsanlegg, i samsvar med § 69 nr. 4 i Plan- og bygningsloven. Kommunestyret fastsetter satsene for dette.

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og terrengmessig behandling og bør beplantes så fremt dette ikke er i konflikt med trafikktekniske forhold. (Kfr. pkt. 3).

4.2. Eksisterende vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart. Trær skal vises på byggemelding, ved fasadeoppriss eller foto og så nøyaktig som mulig angis på situasjonsplan. Eksisterende trær langs begge sider av Borgundvegen, i Klipragata og i krysset Fjellgata/Fjelltunveien, skal bevares.

4.3. Frisiktssoner:

Innenfor regulerte frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5: STØY, M.V.:

5.1. Virksomhet med støy-, støv-, brann- eller eksplosjonsfare:

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for beboere eller virksomheter i området som følge av støy, støv, lukt, brann eller eksplosjonsfare.

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

Bygningsrådet kan forby virksomheter som vil skape trafikk som er til ulempe for andre virksomheter og formål i området.



15

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

5.3.

I byggeområder som ligger innenfor støysonene til hovedvegene vist i støykartene nr. 1 og 2 datert Ålesund kommune, plan- og bygningsavd. 19.07.1991 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 84, § 86 a og § 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før bebyggelsen har fått en tilfredstillende støyskjerming i samsvar med gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet.

5.4.

For de støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol gjelder følgende:

De tomter som grenser til slike skjermmer, kan tillates bebygd, men gis ikke brukstillatelse, før den aktuelle del av støyskjermen er oppført. Med aktuell del menes slik del av skjermen som trengs for å skjerme boligen. Støyskjermens høyde er vist på reguleringskartet.

5.5.

Støyskjermmer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredstillende.

5.6.

Ved nybygg og hovedombygginger i områder som er særlig utsatt for støy, kan bygningsrådet stille krav til isolasjon av bygningens ytterflater, jfr. byggeforskriftenes kap. 53.22 og 53.8.

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

HBR kan kreve at det ved større boligutbygginger i bestående eller ubebygde områder blir variasjon i boligstørrelsene som grunnlag for variert alderssammensetning i befolkningen, og som grunnlag for flere familieleiligheter i området.

6.2. Lek og rekreasjon:

På den enkelte tomt eller på arealer felles for flere tomter, skal det i bebyggelsesplaner avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 som regningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen dersom det i rimelig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.



15

4

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

7.1: Hovedformålet:

Bebyggelsen i området kan brukes til boliger, forretninger, kontor og/eller andre virksomheter.

Bolig er det primære bruksformålet og de andre virksomhetene skal plasseres slik i bygget at de ikke er til ulempe for boligfunksjonen.

Skillet og arealforholdet mellom boligfunksjonen og andre funksjoner kan være fleksibelt.

I bebyggelse som har utgang til gate mot nord, skal 2. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig. I bebyggelse som har utgang til gate mot sør skal 3. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene der det etter bygningsrådets skjønn er utilfredsstillende trafikk, støy og/eller lysforhold for boligfunksjonen, eller hvor særlige forhold ellers tilsier et annet bruksformål enn bolig.

7.3: Bruksendring:

Innenfor rammene i pkt. 1 og 2, tillates bruksendring fra bolig til forretning/kontor eller omvendt.

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

8.1: Hovedformålet:

Områdene skal primært brukes til bygninger for håndverksvirksomhet, service og detaljhandel med nødvendige lagerarealer og kontorer for ulike typer tjenesteyting.

Bygningsrådet kan avgjøre om virksomheten er forenlig med boligfunksjonen i samme eller nærliggende områder og kan nekte etablering av visse typer virksomheter utifra vurdering av støy, støv, trafikkbelastning m.v., som disse virksomhetene kan skape.

8.2: Boligfunksjon:

Bygningsrådet kan avgjøre om det er forsvarlig å tillate boligheter i 2. etasje og over i disse områdene. Ved hovedombygging, sanering eller oppattbygging etter brann, skal det i så fall sørges for at bolighetene får tilfredsstillende lys, luft, rom og utsiktsforhold.



17

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:

9.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almenntillegge formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

11.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almenntillegge og offentlige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

Grensene og arealforholdet mellom almenntillegge og offentlige formål er å betrakte som fleksibelt.

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, ALMENNYTTIGE- OG OFFENTLIGE FORMÅL:

12.1. Hovedformålet:

I området tillates oppført bygg for boliger, almenntillegge- og offentlige formål slik det er angitt på plankartet. Boligene med felles boligfunksjoner skal utgjøre minst 50 % av bruksarealet i området.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKERVEGER:

13.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser og andre trafikkinnretninger slik det framgår av plankartet.

I Borgundvegen og Fjellstunvegen tillates det ikke anlagt direkte avkjørsler utover de som framgår av reguleringsplanen.

§ 14: FRIOMRÅDER:

14.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til off. friområder, parkområder og til utendørs rekreasjon og lek. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates.

Områdene skal i hovedsak brukes til formålet som er påført plankartet.



18

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Der området på kartet ikke er påført spesifikk bruk, skal området forbli innslag av naturterreng i nærheten av bebyggelsen. I disse områdene er kultivering eller bygging ikke tillatt.

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

Bygningsrådet kan kreve at planer for opparbeiding av parker og lekeplasser skal forelegges rådet for godkjenning.

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

Bestemmelsene i denne paragrafen kommer i tillegg til de andre bestemmelsene som gjelder i området.

15.2. Beskrivelse av områdene:

Spesialområdene innenfor reguleringsplanen gjelder enkeltbygninger, unntatt Fjellgata 41 - 43; "sjokoladebyen", som er et enhetlig bygningsanlegg.

Bygningene er arkitektonisk og antikvarisk verdifulle. De er både viktige dokument over eldre bygningskultur og viktige miljøinnslag i form av høy arkitektonisk kvalitet.

Enkelte av bygningene er malplasserte i dagens sammenheng og bør kunne flyttes til mere enhetlige bygningsmiljøer. Dette gjelder Fjellgata 2 og Ystenesgata 8. (Jfr. Høydal: "Bevaring av bydeler og gårdsanlegg". 1982).

15.3. Målsetning:

Målsetningen med bestemmelsene for spesialområdene er å bevare særpregede og kulturhistorisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer for ettertiden.

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

Utvendige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen skal utføres etter antikvariske retningslinjer:

- Utseende og preg skal generelt beholdes.
- Vinduene form, inndeling, konstruksjon og materialbruk, hengsling, innsetningsmåte og utvendig omrammingsdetaljer skal bevares eller kopieres.



19

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

- Materialbruk og detaljer i utvendige overflater inklusive grunnmur, tak, piper og beslag skal beholdes eller kopieres.
- Etter hel eller delvis brannskade på bygningen i SP B2, bør bygningen gjenreises i opprinnelig stil. Ved gjenreising etter hel eller delvis brannskade eller annen totalødeleggelse på de andre bygningene, skal formingsbestemmelsene for byggesonen for øvrig gjelde.

Utvendige, tidstypiske, arkitekturhistoriske detaljer, som inngår i et homogent helhetsbilde, skal så lang som råd, bevares.

Planer om utvendige bygningsmessige tiltak knyttet til denne bebyggelsen, skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning.

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen.

BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

§ 17: OMRÅDER FOR UTEPLASSER, LEK, REKREASJON OG PARKERING:

17.1. Hovedformålet:

Arealene skal brukes til de formålene som er påført plankartet; uteplasser for boliger, lekeplasser for barn, frasettingsplasser for sykler og sportsutstyr og så langt arealet strekker til: parkeringsplasser for biler.

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

Opparbeiding av fellesarealer er mest aktuelt i forbindelse med større bygningsmessige tiltak i et område; tiltak som utløser krav om utarbeiding av bebyggelsesplan i samsvar med pkt. 2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen.

390



20

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved godkjenning av bebyggelsesplan påse at fellesarealene inneholder de spesifikke formålene som er påført plankartet og at disse er dimensjonert i samsvar med regler og dokumentert behov.

Sektor for teknisk service.

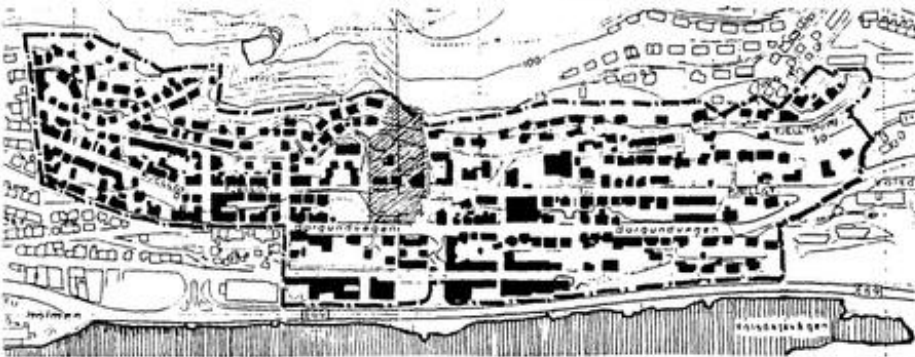
Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.



ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN
FOR KLIPRA

VEDLEGG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSENE



Sektor for teknisk service
Plan og bygningsavdelingen 01.07.1991



Reguleringsplan for KLIPRA - Ålesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA
VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE

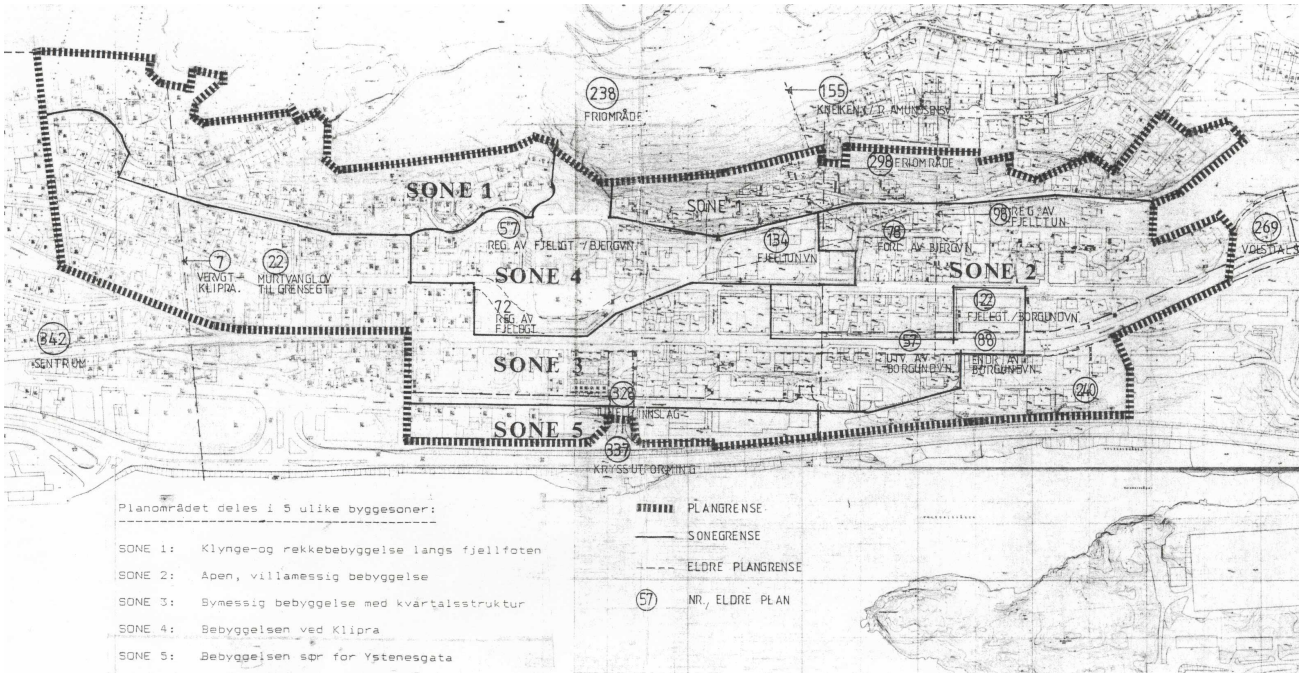
INNHold:

Beskrivelse av planområdet	side 001
§2 Bebyggelsen	003
2.1 Bebyggelsessoner	003
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen	005
SONE 1	
2.3 Beskrivelse	side 101
2.3.12 Målsetting	101
2.3.13 Formingsbestemmelser	102
SONE 2	
2.3.21 Beskrivelse	side 201
2.3.22 Målsetting	201
2.3.23 Formingsbestemmelser	201
SONE 3	
2.3.31 Beskrivelse	side 301
2.3.32 Målsetting	301
2.3.33 Formingsbestemmelser	302
SONE 4	
2.3.41 Beskrivelse	side 401
2.3.42 Målsetning	401
2.3.43 Formingsbestemmelser	401
BAO 1. (Gamle sykehusomr.)	403
Sone 5, som omfatter bebyggelsen langs E-69, forutsettes mest naturlig å sees i sammenheng med bebyggelsen videre vestover innen Reguleringsplan for Ålesund sentrum. Veilederdel for sone 5 blir derfor utarbeidet og ferdigstilt sammen med Byformingsplan for Ålesund sentrum. Denne forutsettes i flg. kontrakt ferdigstilt sist i Desember 1991.	
Reguleringsplanen	
Summarisk oppstilling, areal, U-grad.	side 601

FORMÅL MED VEDLEGGET.

Vedlegget har som målsetting, gjennom illustrasjoner og beskrivelser, å gi nærmere forklaring til reguleringsbestemmelsene, samt å gi praktisk bruk av planen med bestemmelser for de enkelte byggesoner.

Veiledninger/anbefalinger, gitt som formingsbestemmelser i tillegg til reguleringsbestemmelsene, er ikke rettsbindende, men forutsetter å følge stadfestet plan som bilag.





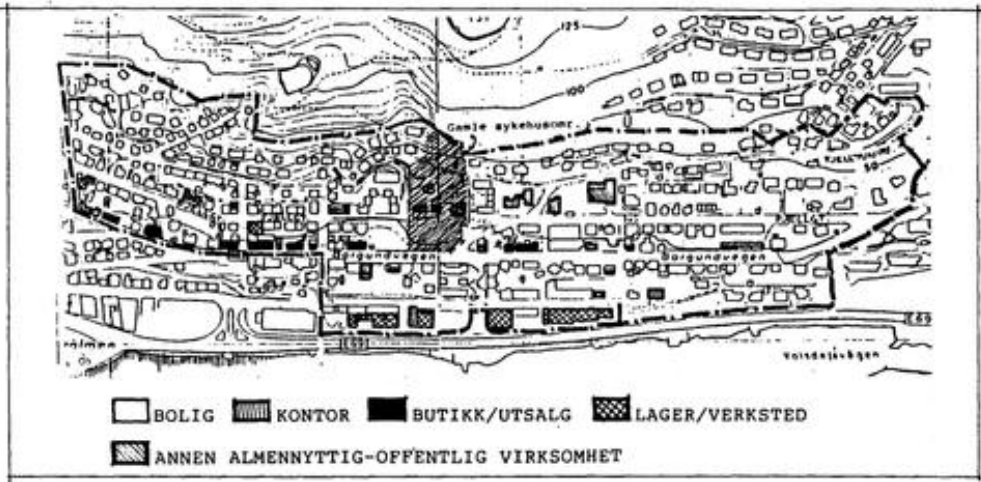
Reguleringsplan for KLIPRA - Ålesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

001

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

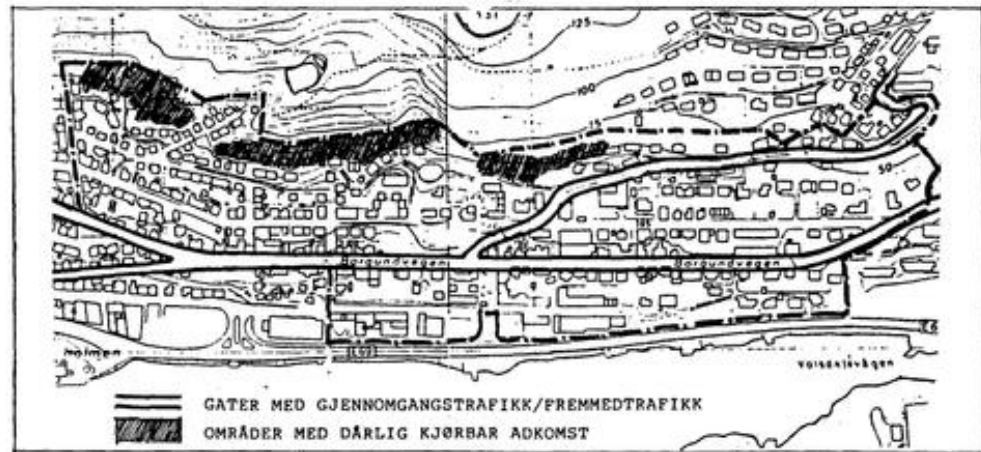


1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

1.3 Trafikkmiljøet:

Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbare-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.

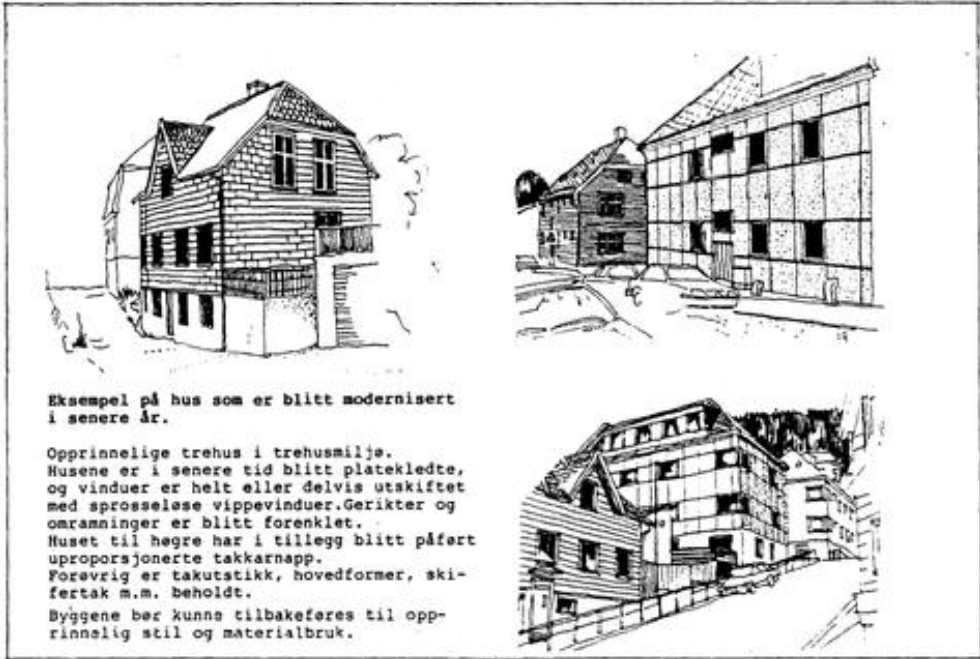
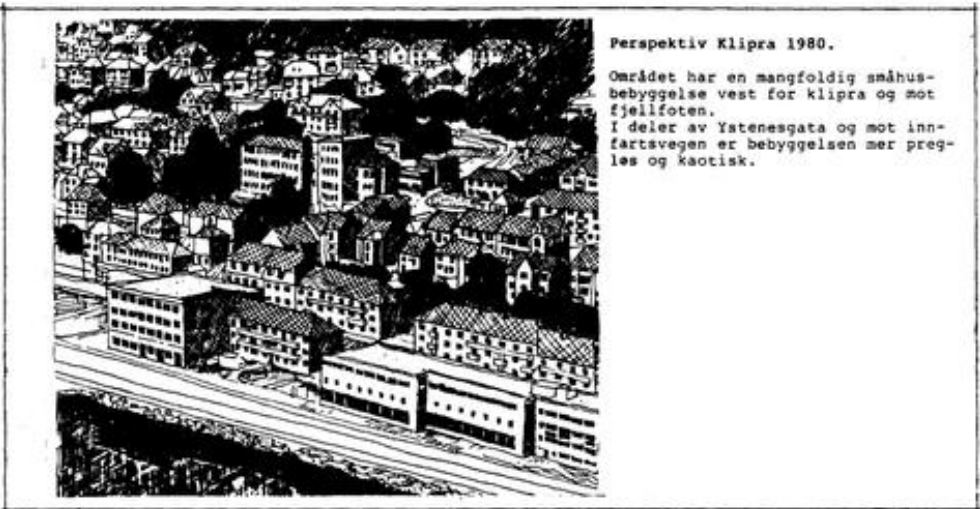


Reguleringsplan for KLIPRA - Ålesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

002

1.4 Bebyggelsen:

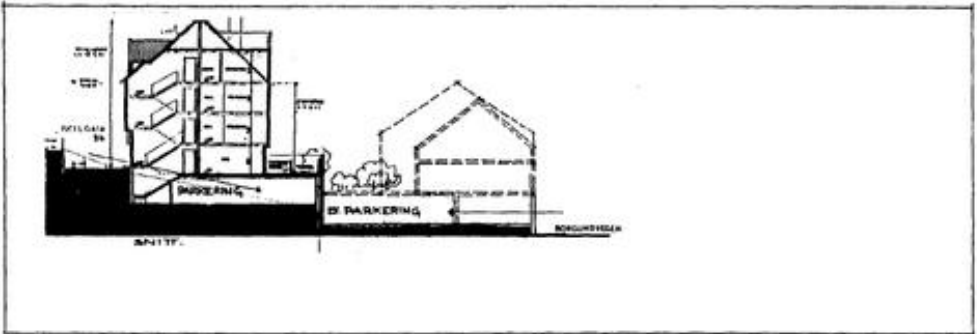
Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utforming og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.





2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i bolig gatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.



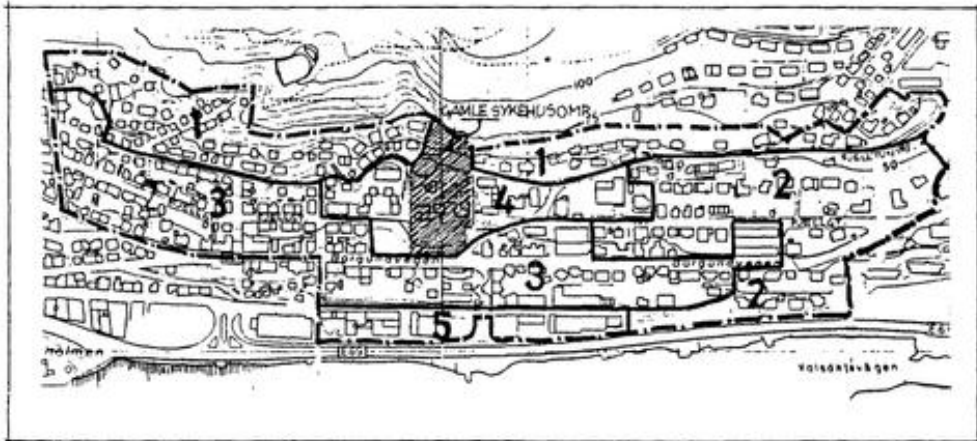
§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

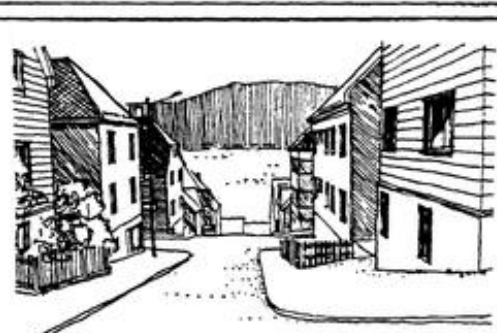
- Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
- " 2: Åpen, villamessig bebyggelse
- " 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
- " 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
- " 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.



SONE 1.
Småhusbebyggelse i klynge eller rekke ved fjellfoten, og med stor variasjon i form og volum.



SONE 2.
Overveiende åpen, villamessig bebyggelse. Rik og variert beplantning.



SONE 3.
Den eldste del av bebyggelsen i området. Regulert i tradisjonell kvartalsstruktur. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

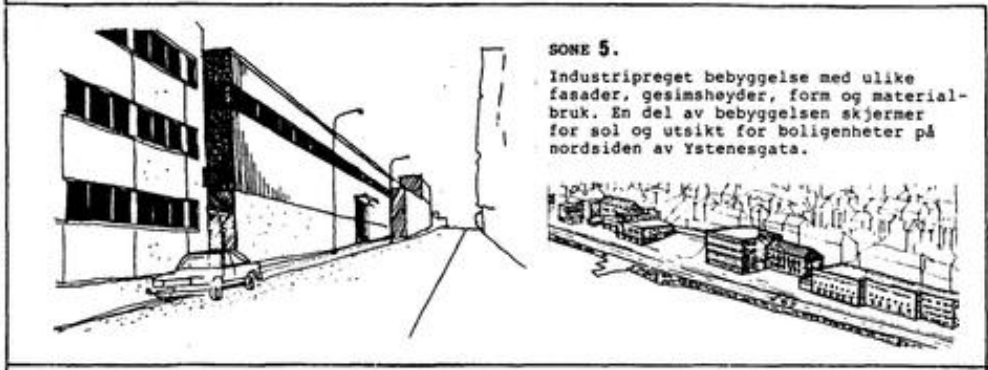


SONE 4.
Tildels selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme" bebyggelsen i kvartalsstrukturen, f.eks. i sone 3.



005

Reguleringsplan for KLIPRA - Alesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.



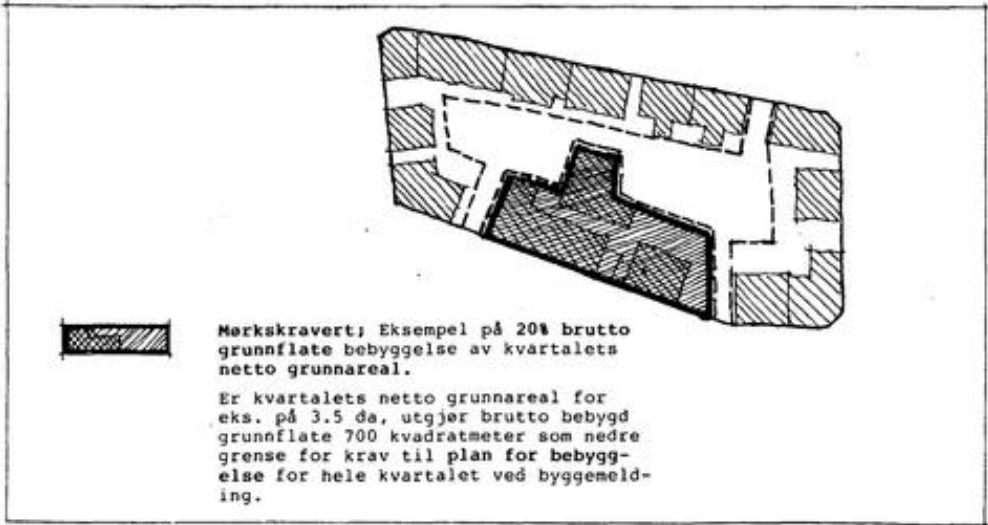
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

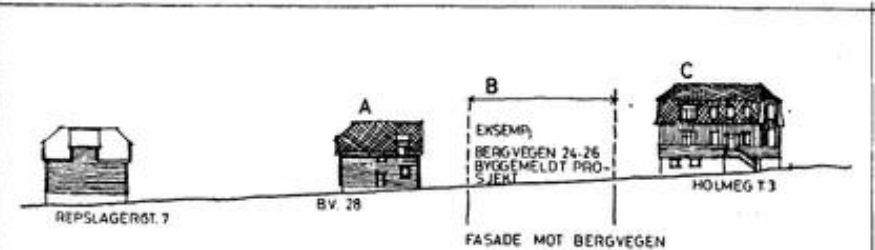


006

Reguleringsplan for KLIPRA - Alesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggeomelding.

Ved byggeomelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene, evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.



Fasade av prosjektert bygg sees i sammenheng med nabobygninger ved byggeomelding.

	Bygning A	Bygning C	Bygning B byggeomeldt	Begrunnelse for valg
Adresse				
Byggeår				
Etg.tall				
Formål/bruk				
Grunnmur				
Veggmatr.				
Vindustype				
Gesims				
Beslag				
Takform				
Taktekking				
Pipe(r)				

Eksempel på skjema som bør utarbeides i standardisert form til bruk ved byggeomelding i tettbygde strøk.
I tillegg til skjemaet bør det også vedlegges fargefotos og/eller modell.



SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

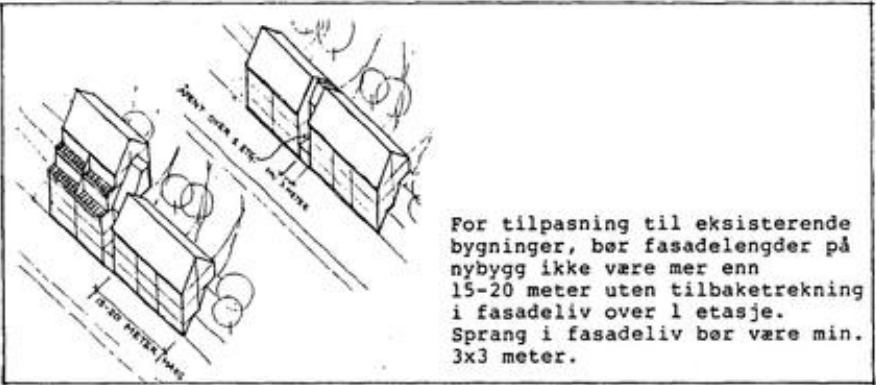
Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innerfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettleidende bestemmelser om volum og form.

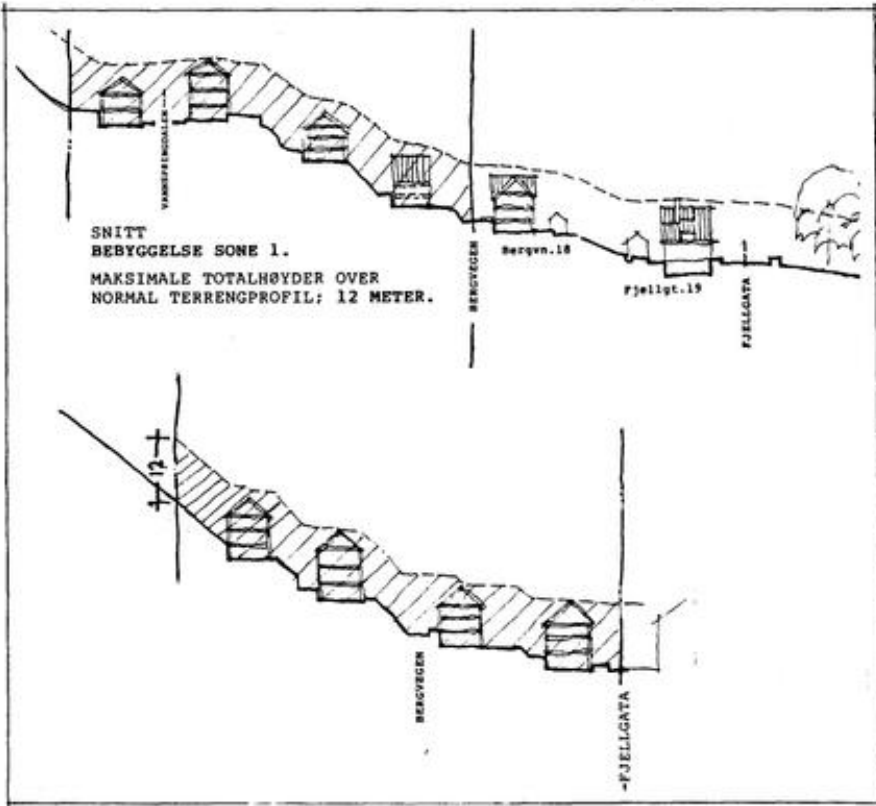


2.3.13. formingsbestemmelser:

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.



Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 2,0 meter i horisontal utstrekning.





Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest.

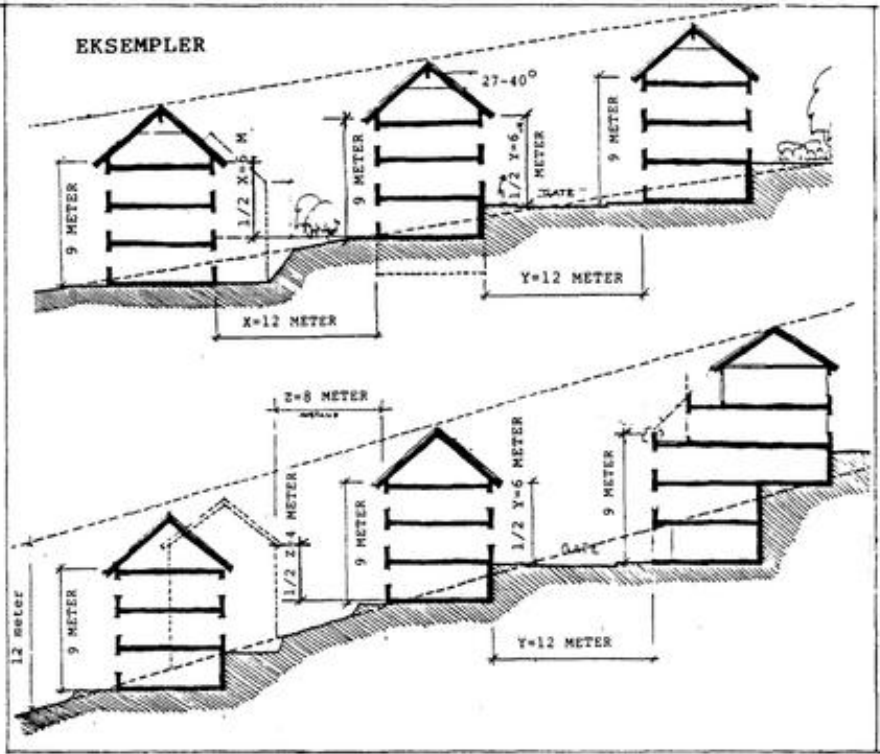
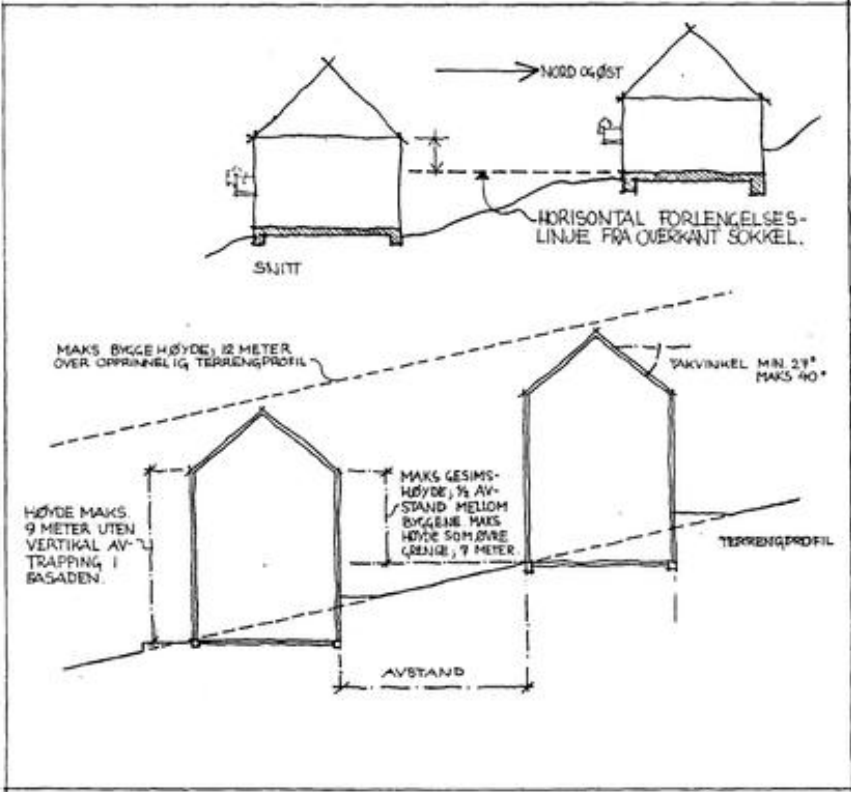
Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

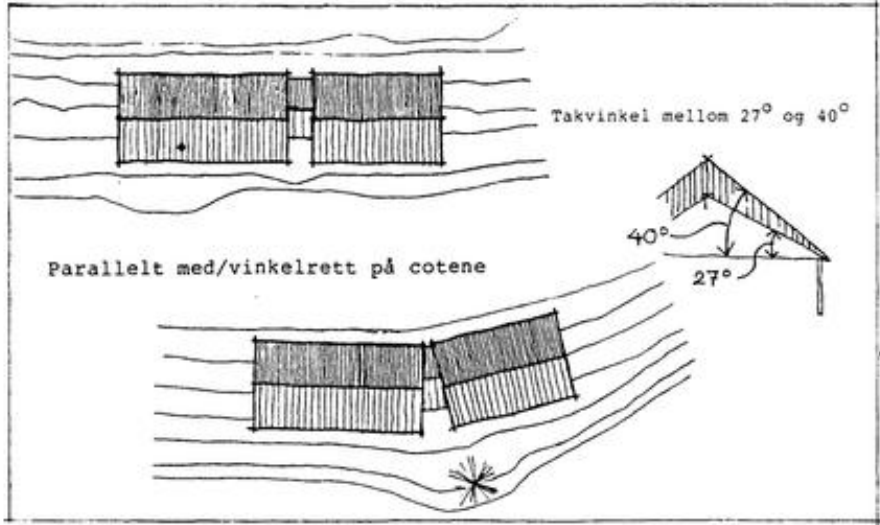
Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet. Takvinkel mellom 27° og 40°.

Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.



Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet. Takvinkel mellom 27° og 40°.





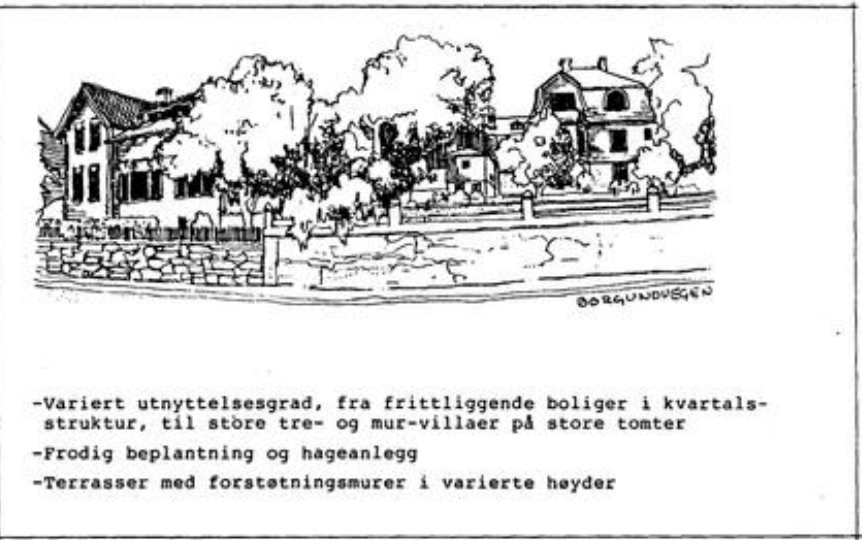
SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

Området består i hovedsak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22: Målsetning:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.



2.3.23: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.



Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

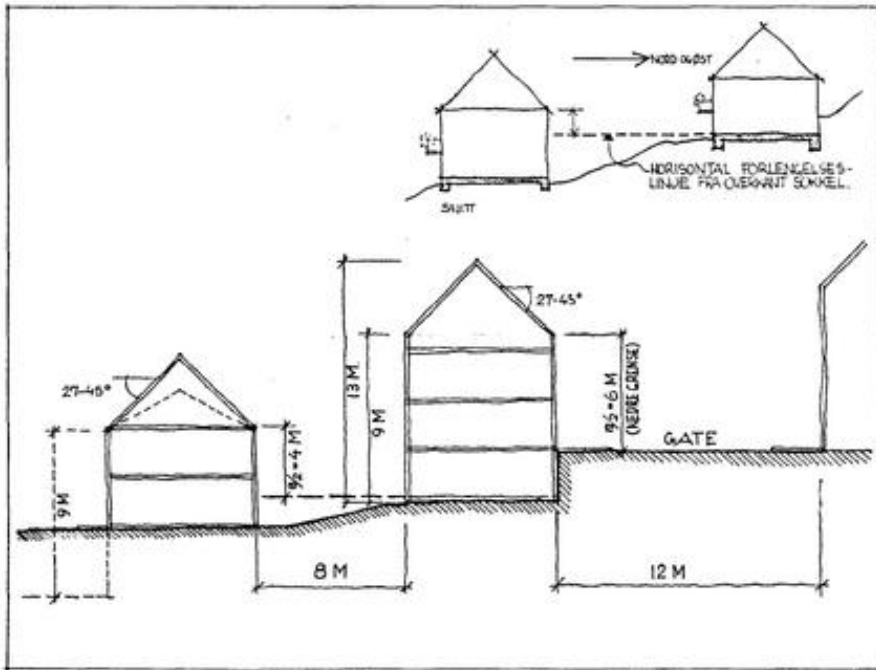
Gesims og monehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

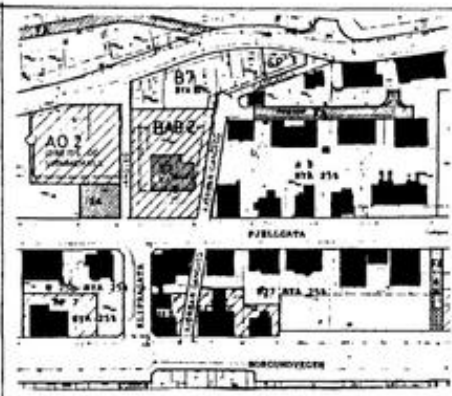
Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA mer enn 20%, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak untatt pulttak. Takvinkel mellom 27° og 45°.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.





Områder innen sone 2, med utnyttelsesgrad BYA over 20% (maks 25%), hvor det spesielt settes maksimale gesimshøyder beregnet ut fra naboavstand. (maks. 7 meter).

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

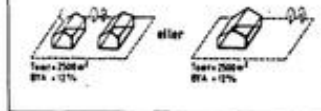
Utnyttelsesgraden BYA er definert som prosentandel tillatt bebygd areal på netto tomteareal. Bebygd areal beregnes etter NORSK STANDARD 3940.

Utdrag av Veileder til kap.22 i Byggeforskriftene av 1987 og Norsk Standard 3940, som følger;

Karakteristikk

Prosent tillatt bebygd areal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Supplert med tilleggsbestemmelser om høyder og bygge-linjer, kan man gi de ytre rammene for bygning-ene. Dette kan være ønskelig der karakteren for et strøk skal ivaretas, enten det gjelder utvidelse av et eksisterende område, fortetting eller utskilt-ing av enkeltbus.

Prosent tillatt bebygd areal
Mulighet: Punkt 11, uten grenseføring
NB: Høydest opptakning måling



Prosent tillatt bebygd areal
Mulighet: Bebygd areal kan følge størrelsen på tomt



NS 3940
Side 4

6 A1 Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av ter-
renget, det vil si horisontalprojeksjonen av bygningen umid-
delbart over sokkel og av slike bygningsdeler utenfor fasa-
deliv, som påvirker brukbarheten av underliggende terreng i
vesentlig grad.

For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs ut-
side. Hvis sokkel ligger utenfor bygnings fasadeliv, gjel-
der sokkelen som begrensnig. Bygningsdeler utenfor fasa-
deliv måles fra konstruksjonens utside (eksklusive takren-
ner, rekkverk o.l.)

I bebygd areal medregnes

- del av åpent areal som ligger innenfor bygnings fasadeliv.
- utkragde bygningsdeler med underside lavere enn 3 m over terreng.
- utkragde bygningsdeler med underside mellom 3 og 5 m over terreng hvis forkanten ligger mer enn 1,5 m utenfor fasadeliv.
- bygningsdeler utenfor fasadeliv som er understut-
tet fra terreng.
- åpen garasje.
- overbygget gårdsplass.

I bebygd areal medregnes ikke

- utvendig trapp ved inngang.
- bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går
over terrenghøy, f.eks. lysstak, utvendig kjeller-
trapp, terrasse, gårdsplass over kjelleretasje.



Fig. 5
Eksempel på bebygd areal for enebolig.



SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

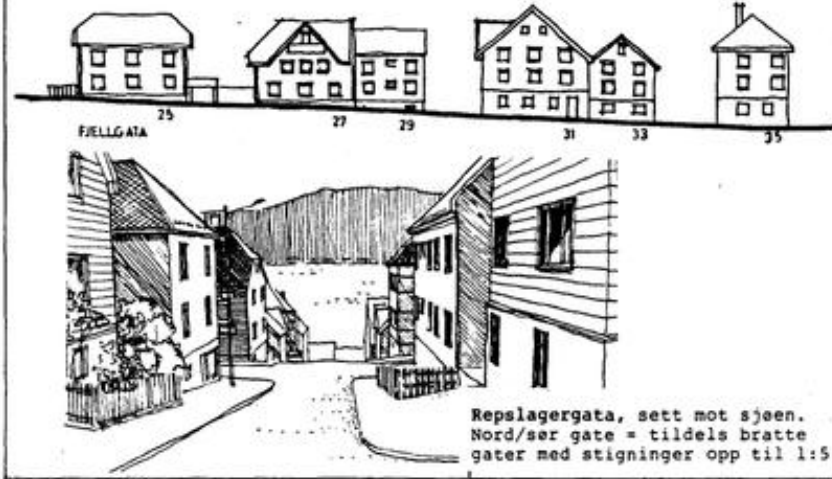
Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartals-strukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.



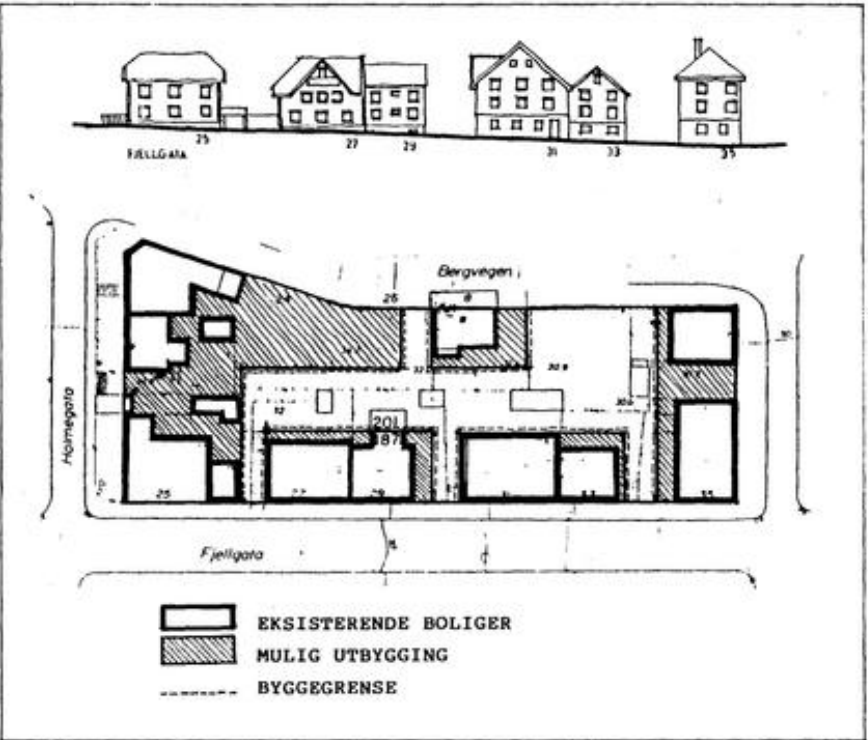
Fjellgata, øst/vest gate med individuelle bygninger over-
veiende i tre.



Repslagergata, sett mot sjøen.
Nord/ør gate = tildels bratte
gater med stigninger opp til 1:5



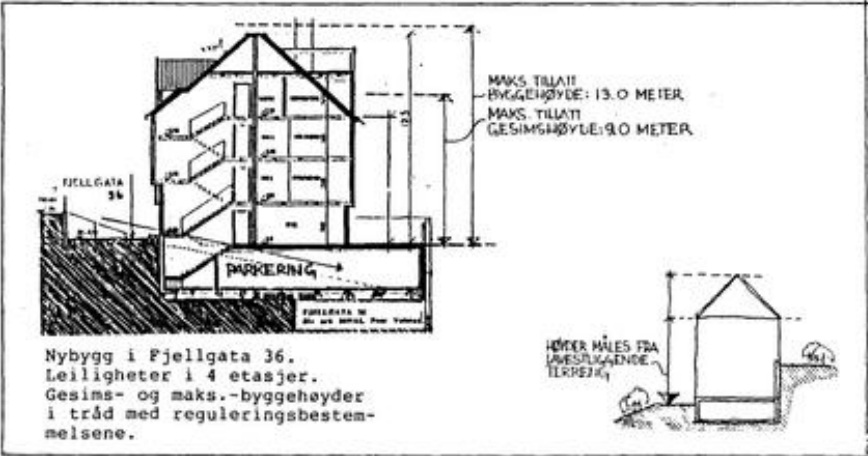
Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettleidende formingsbestemmelser for sone 3.



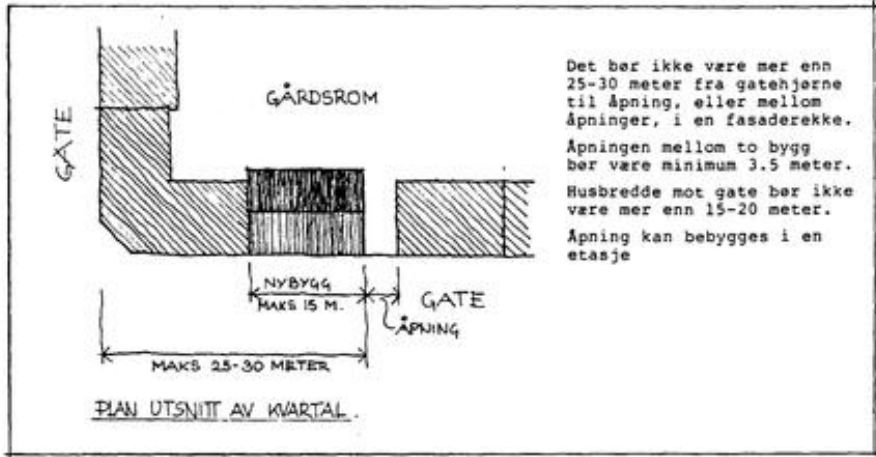
2.3.33: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.

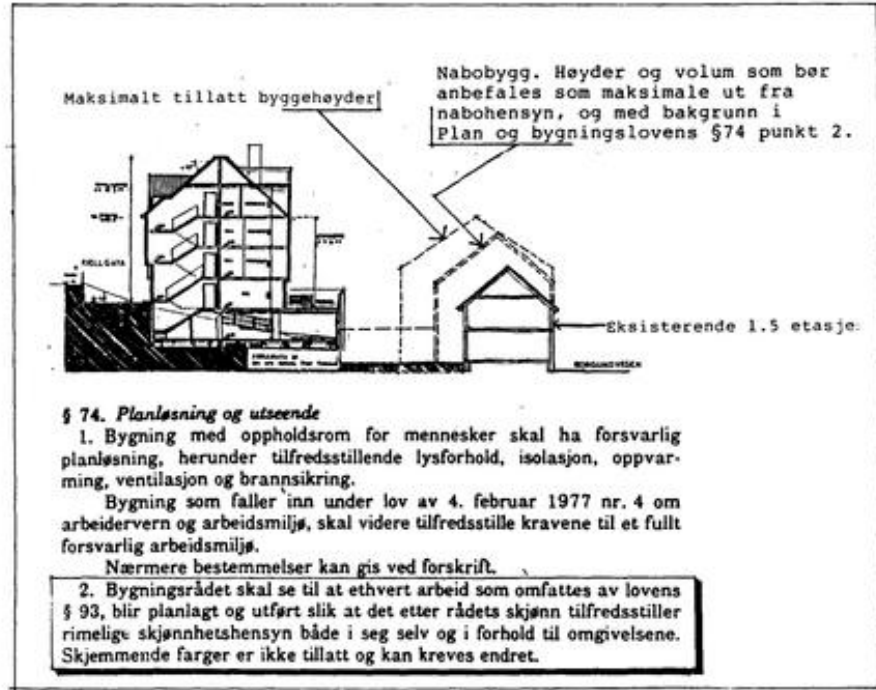
Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter



Fasadelengder og åpninger i fasaderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmet som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.



Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

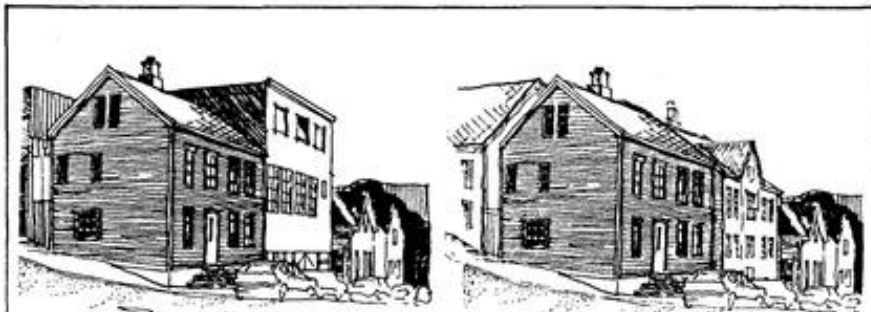




Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27° og 45°.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata. På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,6 x 0,6 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.



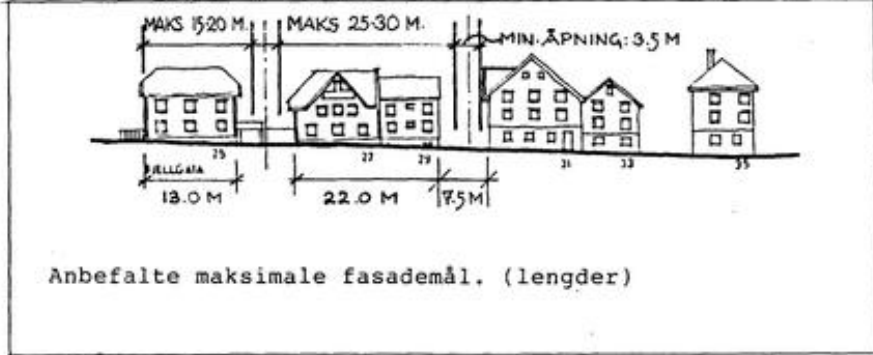
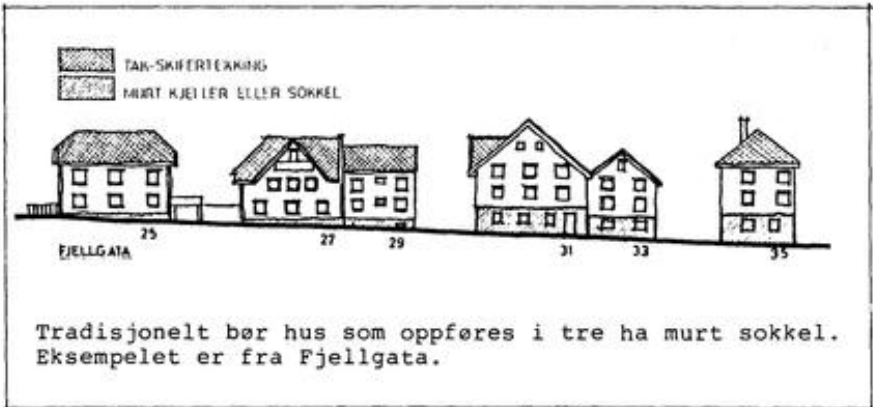
Hjørnet Grensegata/Fjellgata.

Fortetting i kvartalsdel med 1.5-2 etasjes eldre trehus. "Kubistisk" utformede bygg. I miljøet fremmed i form, volum og fasadeuttrykk. Strider i dag mot reguleringsvedtektene og intensjonene i Plan- og bygningslovens §74, punkt 2. Eksisterende situasjon til venstre.



Fra Bergvegen.

Opprinnelig utførelse til høyre. Generelt bør senere endrede fasader, endringer uten spesielle arkitektoniske kvaliteter, ved rehabilitering/opp-pussing etc. søkes tilbakeført til opprinnelig stil og byggeskikk. Dette gjelder i hovedsak kledninger, takteking, vindusformat, inndelinger og omrammingsdetaljer.





Reguleringsplan for KLIPRA - Alesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

401

SONE 4:

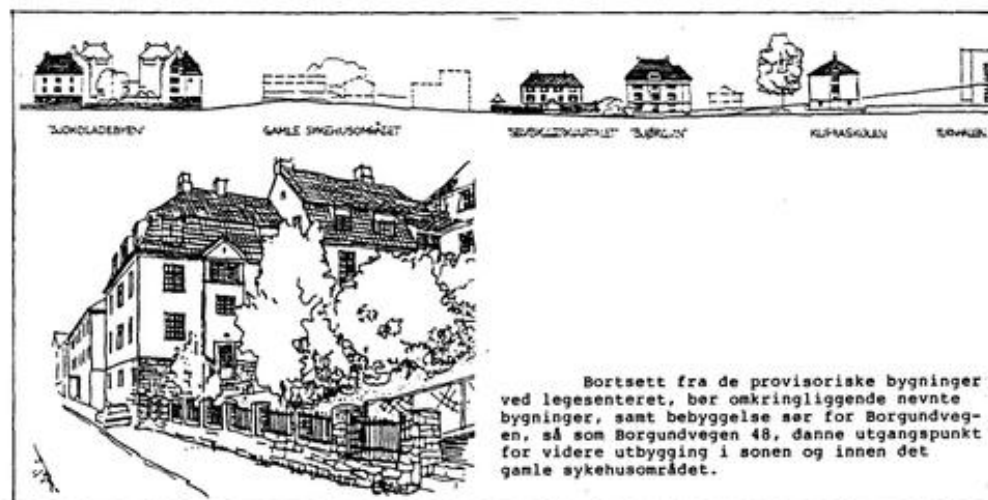
2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme" bebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjergvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og trunhallen og "pikehjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

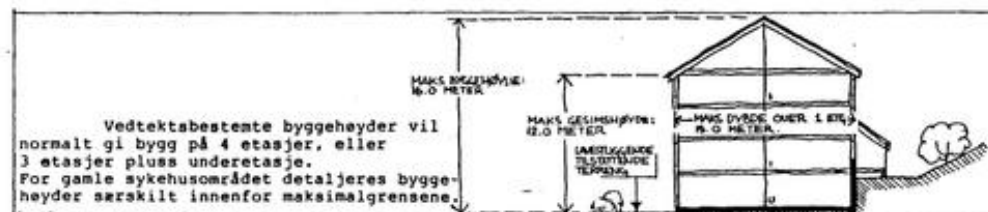
Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.



2.3.43: Formingsbestemmelser:

Hoveddimensjon:
Maks. gesimshøyde: 12,0 meter.
Maks. byggehøyde: 16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etasje: 15,0 meter

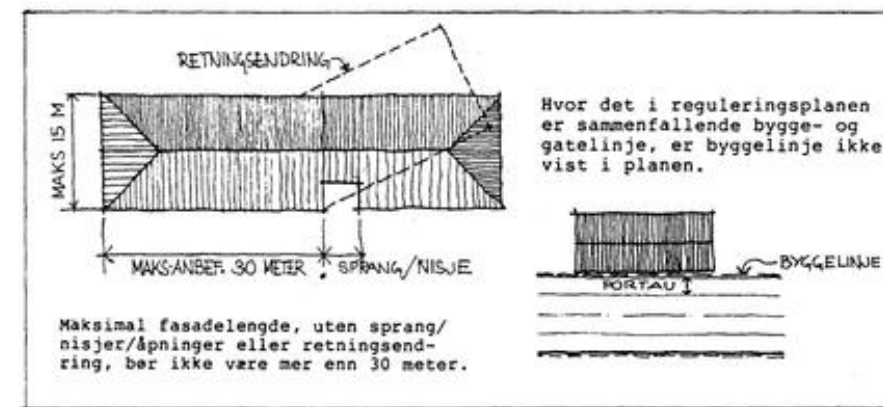
Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.



Reguleringsplan for KLIPRA - Alesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

402

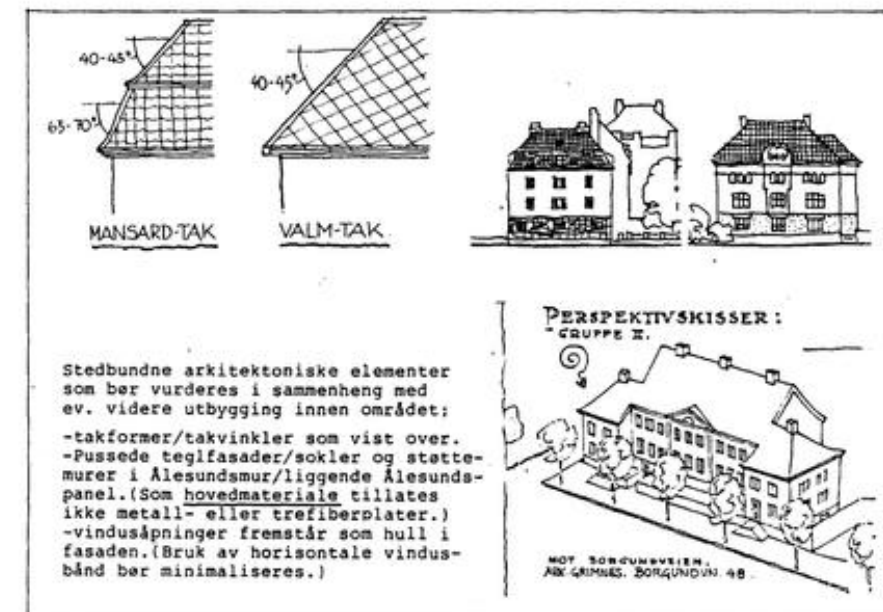
Hovedvolum:
Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse.
Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.



Takform:
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjergvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:
Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:
Ski fer eller pannestein.





Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

For omr. BAO 1, gamle sykehusområdet, settes imidlertid fast utnyttelsesgrad BYA, min.30%, maks.40%.
BYA beregnes som prosentvis andel av brutto grunnflate bebyggelse/netto tomtareal. Høyder er gitt i rammebetingelsene.

BAO 1.

For området foreslås nyanserte byggehøyder innenfor rammen av maksimumsverdier satt i reguleringsbestemmelsene.
Byggehøydene er beskrevet i forslaget til rammebetingelser, og vist på snitttegninger lenger bak.

Snittlinjene er betegnet A-A og B-B på kartutsnittet til høyre.



BAO 1.

For gamle sykehusområdet, betegnet BAO 1 i reguleringsplanen, er forslag til rammebetingelser for ev. bebyggelsesplan gitt.
Det forutsettes arkitektkonkurranse for området, og bebyggelsesplan som velges vil bli lagt til grunn for endelig utforming av flaterreguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

Forslag til rammebetingelser, dat. 18.4.1991, og som oversendt Den faste plan- og byggenemda for Ålesund kommune, er som følger;



Område BAO 1.

Området er i planen regulert til eldreboliger, boliger, offentlig og private helse- og sosialtjenester, samt barnehage.

Innen formålsgrense utgjør samlet areal 9.1 da, og er i planen flaterregulert kun med byggegrenser mot øst (Fjellgata 51) og for tverrforbindelse øst/vest gjennom området. Forøvrig, og for forhold som ikke hjemles i vedtekter, vises til Plan- og bygningslovens § 70.

Rev. plan er uten detaljerte formålsplaseringer. Hensikten er bl.a. gjort ut fra ønske om bredest mulig helhetsvurdering i sammenheng med arkitekt konkurranse. For området gjelder generelt vedtektene for sone 4; beskrivelse, målsetting og formingsbestemmelser. Disse er vedlagt. Spesielt er vedlagt materiell med forslag til mere nyanserte byggehøyder.

Til reg.plan er således følgende bilag vedlagt:

1. Plan mål 1:500 - dat. 01.04.91
2. Snitt A-A mål 1:200 - dat. 01.04.91
3. Snitt B-B mål 1:200 - dat. 01.04.91
4. Div. fotomontasjer.

Her foreslås gesimshøyden mot Borgundvegen og mot øst til 9.0 m. regnet fra eksisterende gater/veier. Tilsvarende mot vest settes til 12.0 m. Gesimshøyden og tot. byggehøyden sentralt i byggeområdet settes til h.h.vis 12 og 16 meter i tråd med vedtekter.

Forslag til rammebetingelser:

1. BEBYGGELSEN

For området BAO 1 gjelder vedtekter, korrigert 27.02.91, sone 4, med tillegg for spesifiserte maksimale byggehøyder som vist i bilag 1, 2 og 3 til reg.planen. For byggegrenser utenom det som er vist på planen, vist til Plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

2. ADKOMST PARKERING

Planen forutsetter ikke adkomst direkte fra Borgundvegen til området. Hovedadkomst skal være fra Fjelltunvegen. Dette gjelder både event. parkeringsanlegg i U.etg. og til bebyggelsen.

I reguleringsplanen er kun veggrunn uten detaljer medtatt for stadfesting. I bilag 1, plan mål 1:500, er gatebruksplan av 02.10.90 innstiplet innen regulert veggrunn. Stiplet vegdetaljer er ment som veiledende. Hovedparkering forutsettes i fellesanlegg i U.etg., i ett eller flere plan for hele området.

3. FORBINDELSE ØST/VEST GJENNOM OMRADET

Gjennomgang forutsettes kun som gang og sykkelveg, og skal være lett fremkommelig. Mindre overbygginger bør kunne tillates. Reguleringsplan og plan mål 1:500 viser sone for trasé.

4. EKSIST. ADKOMSTFORHOLD

Adkomst til Fjellgata 51 og Bergvegen 43 B, er i planen arealmessig ivare tatt med byggegrense. Dagens tilgjengelighet og standard skal opprettholdes i event. bebyggelsesplan.



rammebeting. forts.

5. FELLESAREALER

Innen området er det opparbeidet lekeplass. Om det i plansammenheng er hensiktsmessig med omdisponering, skal ny lekeplass med min. samme standard og funksjoner innarbeides i planen. Det vises forevrig til Plan- og bygningslovens § 69 - vedr. fellesarealer.

6. UTNYTTelsesGRAD

Ut fra faste gitte byggeheyder som regulerer etasje-antall, og ut fra krav til felles utearealer, foreslås utnyttelsesgraden beregnet som BYA, dvs. beregnet som prosentvis andel av brutto grunnflate bebyggelse/netto tomteareal. BYA foreslås satt til min. 30%, maks til 40%. Dvs. at brutto grunnflate bebyggelse utgjør maks tillatt 3650 m². Som eksempel ved gjennomsnittlig 3 etasjer bebyggelse for området, vil brutto gulvareal utgjøre ca. 10.000 m² på 40% av tomtegrunnen.

7. HØRING

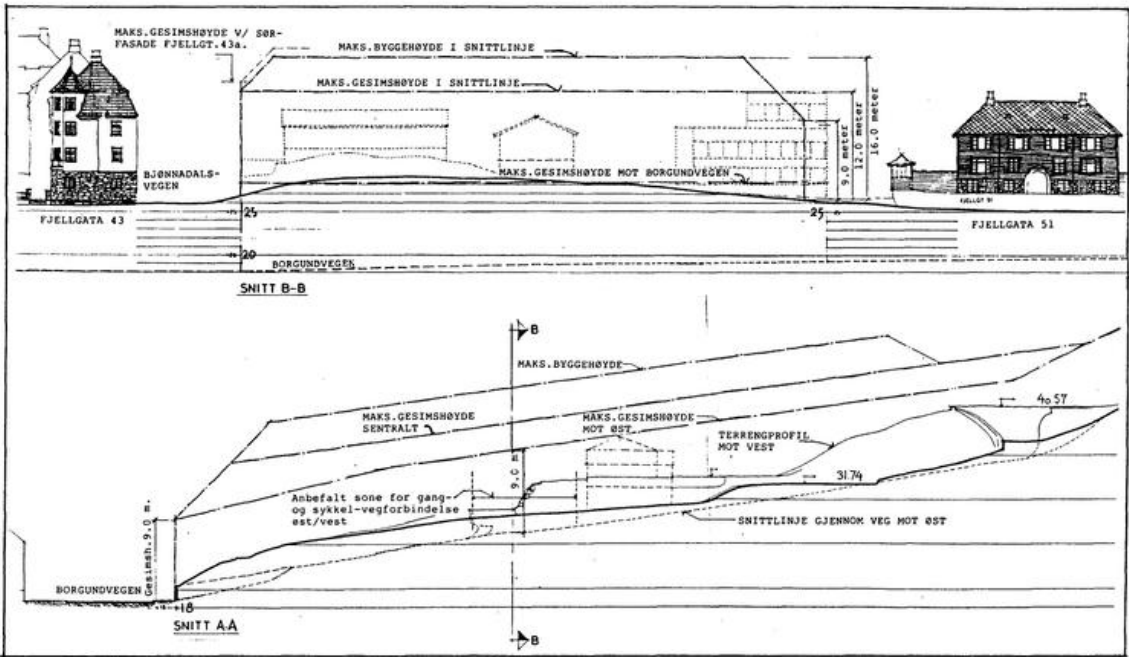
Området utgjør del av reg.plan under behandling, og Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker ber derfor om rett til å uttale seg om konkurranseutkastene i bedømmelsesfasen. Det presiseres at event. uttalelser vil gjelde spørsmål som direkte relaterer seg til reguleringsplanen med vedtekter.

Bebyggelsesplan som velges vil legges til grunn for endelig utforming av området i flaterreguleringsplanen, og for vedtektene.

Med hilsen

Kjell Flartoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef



601

REGULERINGSPLAN KLIPRA - SUMARISK OPPSTILLING AREAL, UTNYTTELSESGRAD FOR FORMÅL.

OMR.	NETTO TOMTE-AREAL	EKISTER. FORHOLD			REGULERINGSPLANEN						ANDEL: (BEBYGG.BART A			
		BEBYGGET AREAL	NÅV BYA	ANTATT GULV-AREAL	BEBYGG- BART AREAL	BYA	ANTATT GULV-AREAL TOT	UBEBYGG- BART AREAL	TILLEGG GULV-AREAL		BF	AO	BAO	A
SONE 1														
B1	4170	630	15%	1570	1250	30%	3750							
B2	250	65	26%	170	75	30%	220							
B3	4120	1170	28%	2920	1235	30%	3700							
B4	15110	3250	22%	8200	4535	30%	13600							
B5	12140	1570	13%	3930	3640	30%	10920							
B6	3110	670	22%	1670	930	30%	2790							
SUM1	38900	7335	~ 21%	18440	11665	~ 30%	34980	4300	16500					
SONE2														
B7	895	225	25%	570	290	30%	800							
B8	4660	1400	30%	3500	1860	35%	5550							
B9	14350	1700	12%	4250	2870	20%	7000							
B24b	840	300	36%	750	350	40%	1000							
B25	275	185	67%	700	190	70%	720							
B26	2470	640	26%	1600	870	35%	2600							
BF7	500	165	33%	420	260	40%	750			260				
BF8	300	150	50%	400	150	50%	450			150				
BF9	540	260	48%	650	270	50%	800			270				
B28	2350	400	17%	1000	470	20%	1400							
B12	9750	1200	12%	3000	1550	20%	4600							
SUM2	34930	6625	~ 33%	16840	9410	~ 37%	25720	2500	8800	680				
SONE 3														
B13	2820	1000	35%	2500	2050	72%	6150							
B14	1250	620	50%	1550	830	66%	2490							
B15	1270	700	55%	1750	890	70%	2670							
B16	3600	1550	43%	3870	2500	69%	7500							
B17	2560	950	37%	2370	1740	68%	5220							
B18	1940	850	42%	2070	1300	67%	3900							
BF1	2620	1300	50%	3250	2070	71%	6210			2070				
B19	1770	540	31%	1120	1000	73%	3000							
B20	310	0	0%	0	240	77%	720							
BF2	460	350	76%	1400	360	78%	1450			360				
B21	1235	755	61%	1890	925	75%	2770							
BF3	620	485	78%	1450	530	85%	1590			530				
BF4	830	360	43%	900	590	71%	1170			590				
B22	830	530	64%	1320	620	74%	1860							
BF5	915	430	47%	1070	610	66%	1830			610				
BF11	5120	860	17%	2180	3200	62%	4960			3200				
SPB5	4430	650	14%	1625	650	46%	1950							
BAF	260	260	100%	650	260	100%	780			260				
B23	850	360	42%	900	590	64%	1770							
BF6	1240	660	53%	1650	1050	85%	3150			1050				
B30	2770	1200	43%	3000	2140	77%	6400							
B24	1500	1500	100%	3950	1500	100%	4500							
B31	3350	1820	45%	3800	2310	69%	6900							
B29	4660	1200	26%	3650	3260	64%	9750							
SUM3	44210	18640	~ 41%	47835	31215	~ 73%	43930	42600	46960	8670				
SONE 4														
BA10	875	320	36%	1100	350	40%	1200							
BA11	830	260	31%	850	330	40%	950							
BA1	570	300	52%	750	340	60%	1200							
SPB3	1770	600	34%	2100	700	40%	2500							
BAO1	9100	300	~	850	3650	40%	10000			3650				
SPB4	1450	540	35%	1500	580	40%	1800							
AO1	1600	220	14%	650	320	20%	950			320				
AO2	1050	910	86%	2300	1050	86%	2300			1000				
AO3	390	300	77%	750	300	77%	750			300				
BAO2	1290	220	17%	440	380	38%	900						380	
SUM4	18925	4140	~ 42%	11090	9000	~ 77%	22550	3800	11500	1670			4030	
SONE5														
BF12	2450	1240	51%	5830	1950	80%	7500			1950				
SI1	1760	720	41%	1650	1760	100%	7000							
SI2	1570	1060	68%	4880	1570	100%	6000							
SI3	1560	1250	79%	3900	1560	100%	5000							
SUM5	7540	4250	~ 60%	13380	6840	~ 91%	25000	2600	11600	1950				
SPB12	300	230	77%	483	300	77%	230							
SUM 6	157265	41210	~ 41%	107285	67130	~ 36%	202410	25800	95300	41300	4490	4030	260	

Vedlegg til reguleringsplan sist korrigert 1.08.91



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6611
SAMEIET FJELLGT. 66

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FJELLGT. 66

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. oktober kl. 18:00 og lukker 27. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6611>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FJELLGT. 66

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Håheim

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Mauren og Darius Šalaševičius er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6611 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,- (Null kroner)

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Håheim
- Darius Šalaševičius

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rishi Sæther

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR 2024 - SAMEIET FJELLGATA 66

Ålesund

Sameiet Fjellgata 66 i Ålesund kommune, har til formål å organisere og forvalte sameiet og andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser.

Styret

Styret består av:

Leder: Stian Mork

Styremedlem: Rishi Sæther

Styremedlem: Henrik Kviebakk Mauren

Varamedlem: Bjørn Håheim

Regnskapsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Møter

Det har vært av avholdt 3 styremøter der tema har vært i hovedsak vedlikeholdsoppgaver.

Årsmøte avholdes digitalt.

Viktigste saker 2024

Avsluttet arbeid med ny ytterdør og gulv i gang på 1.etg.

Opprustninger, oppgradering og vedlikehold av sameiet

Oppussing av søppelrom/sportsbod, samt betongdekke over.

Buet vindu på råloft må byttes.

Nye/kontroll av fuger på vest- og sørvendte fasader

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Fjellgata 66

ÅRSREGNSKAPET SAMEIET FJELLGT. 66

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 117 775.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FJELLGT. 66					
ORG.NR. 915 492 231, KUNDENR. 6611					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	223 440	223 440	223 000	223 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		223 440	223 440	223 000	223 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 755	-31 150	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar		0	0	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	3	-10 000	-41 560	-30 000	-30 000
Forsikringer		-65 176	-55 656	-61 000	-73 000
Kommunale avgifter	4	-98 108	-75 478	-72 400	-83 000
Energi/fyring		-7 107	-5 903	-5 500	-5 000
Andre driftskostnader	5	-2 690	-2 493	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-215 835	-212 240	-212 900	-237 000
DRIFTSRESULTAT		7 605	11 200	10 100	-14 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	7 466	6 168	5 000	5 000
Finanskostnader	7	-182	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 284	6 168	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		14 889	17 368	15 100	-9 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		14 889	17 368		

SAMEIET FJELLGT. 66			
ORG.NR. 915 492 231, KUNDENR. 6611			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 044	48 161
Driftskonto OBOS-banken		40 402	39 824
Sparekonto OBOS-banken		27 546	20 490
SUM OMLØPSMIDLER		118 027	108 475
SUM EIENDELER		118 027	108 475
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		117 775	102 887
SUM EGENKAPITAL		117 775	102 887
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 599
Leverandørgjeld		252	989
SUM KORTSIKTIG GJELD		252	5 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 027	108 475
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Ålesund, 11.04.2025			
Styret i Sameiet Fjellgt. 66			
Stian Mork	Henrik Kviebakk Mauren	Rishi Sæther	

NOTE: 1	
REGNSKAPSPRINSIPPER	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
INNTEKTER	
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.	
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD	
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.	
FORDRINGER	
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.	
ANSATTE	
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.	
NOTE: 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader2	223 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	223 440
NOTE: 3	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 000
NOTE: 4	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-64 160
Feieavgift	-1 428
Renovasjonsavgift	-32 520
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 108
NOTE: 5	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Andre fremmede tjenester	-142
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 129
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 690

NOTE: 6

FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 268
Andre renteinntekter	6 198
SUM FINANSINNTEKTER	7 466

NOTE: 7

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-182
SUM FINANSKOSTNADER	-182

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.10.25
Selskapsnummer: 6611 Selskapsnavn: SAMEIET FJELLGT. 66

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1

Valg av møteleder

Bjørn Håheim

☐ For

☐ Mot

Sak 2

Valg av protokollvitner

Henrik Mauren og Darius Šalaševičius er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,- (Null kroner)

☐ For

☐ Mot

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn Håheim

☐ Darius Šalaševičius

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rishi Sæther



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

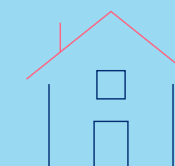
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 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 budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fjellgata 66, 6007 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 103, snr. 4 i Sameiet Fjellgt. 66, oppdragsnr.: 1400260175
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



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