
PROAKTIV
Meget fin 2-roms
Sentral beliggenhet, oppgradert
standard og fjernvarme.
TOLLBUGATA 10B



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**
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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 201, bnr. 714, i Ålesund kommune

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 86.890,-

Totalpris: 2.986.890,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1907

Rom/soverom: 2/1

BRA: 58 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 2

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. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomt: 555 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.666,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, varmtvann, trappevask, internett og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

43 Vedlegg

132 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!

Meget fin 2-roms selveier med supersentral beliggenhet, oppgradert standard, ekstra takhøyde og fjernvarme.

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

Selve leiligheter ligger i bygårdens 2. etasje, og holder god standard på innredninger og overflater. Inne er det ekstra god takhøyde, og leiligheten er malt i morderne farger og gulvene er belagt med laminat. Kjøkkenet er tidløst og hvitevarer medfølger i handelen, badet er helfliset med gulvvarme og har alt man trenger.
Fjernvarme/varmtvann, internett og trappevask er inkludert i felleskostnadene.

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 lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

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

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



ÅLESUND SENTRUM

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

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

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

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

Trenger du å benytte deg av kollektivtransport finnes det hurtigbåtforbindelser til Hareid, Valderøya, Nordøyane og Søvika like utenfor leiligheten. Fra Skateflukaia går også flybussen til



OFFENTLIG TRANSPORT

Skateflukaia Linje FB65, 100, 230, 250, 905	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Skansen Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Eurospar Ålesund Storsenter	6 min

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	5 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min

SPORT

Bybadet Badeland	8 min 0.6 km
Turnhallen Aktivitetshall	19 min 1.5 km
Mudo Gym Ålesund	6 min
Family Sports Club Ålesund	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sankten P-hus, Ålesund	4 min
Kremmergården parkeringshus	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene. Alt selvsagt lett tilgjengelig, nesten tørrskodd via Aksla

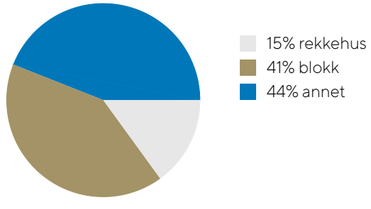
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Parkering. Aksla Parkering er selvfølgelig døgnåpent og gir gode parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers soneparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser.

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

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

BOLIGMASSE





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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av 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.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	5 min 2.3 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 29 elever, 3 klasser	13 min 1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	13 min 1 km

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	4 min 0.3 km
Storhaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	17 min 1.3 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.4 km



Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL TOLLBUGATA 10B

Vi starter utendørs – boligen har tilgang til felles bakgård og mye lagringsplan!

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. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomtestørrelse
555,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Den er tilnærmet flat og i alle hovedsak bebygd, bortsett fra en liten bakgård med støpt dekke mellom hovedbygning og uthus.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i et bolig- og næringsbygg fra 1907. Leiligheten ble ombygd/totalfornyet i 2018. Da ble bad, kjøkken, rør og el-anlegg fornyet. Taket har også vært omlagt i senere tid, i fem. ombygging av loftsetasjen. Dagens eier har pusset opp i 2022. Da la hun nye gulv, malte innvendige overflater, malte kjøkkeninnredningen og byttet benkeplate med oppvaskkum. I tillegg ble det montert nye plate på veggen over kjøkkenbenken. I 2026 nød de innvendige dørene byttet, og enkelte veggflater malt på nytt.

I bakgården er det et uthus med to etasjer som har yttervegger av mur og pulttak. Det er støpt gulv mot grunnen. Bjelkelag av tre og trapp mellom etasjene. Det er pussede og malte murvegger over bakken. Tak av trekonstruksjoner tekket med PVC-folie, renner og nedløpsrør av metall. Vinduene har karmer av tre og isolerglass, med varierende alder og tilstand. det er tette, formpressede ytterdører i 1. etasje. Innlagt lys og strøm. Dette bygget er ikke tilstandsvurdert.

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 1 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



KORT VEI TIL ALT

Her ligger leiligheten midt i sentrum med kaffeer, velrenomerte barer og anerkjente restauranter rett utenfor ytterdøren.





Boligen har fått følgende TG3:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har karmer av tre og to lags isolerglass. det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Kostnadsestimat: Under kr. 20.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan. e.l. for fellesdeler i bygget.
- Etasjeskiller og gulv på grunn: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist sprekker i fliser.
- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukreist til topp vantets sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Bad, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsgonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og 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.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Fjernvarme med radiatorer
- Termostatstyrt varmekabel i badegulvet
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingggskap med stoppekran
- System for lekkasjesikring
- Nytt sikringsskap med automatsikringer
- Komfyrvakt
- Porttelefoni med døråpner
- Opplegg for internettlinje
- Røykvarsler tilkoblet brannalarmanlegg

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 6. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen siden juli 2022, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Feil fall på gulv i dusjen.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?
Ja. Det er under vedlikehold nå og vanntank til fjernvarmen skal byttes ut i sameiet. Årlig kontroll og vedlikehold ellers av fjernvarmen.

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?
Ja. Sprekker i mur på fasade på bygget. Det er skjevhet på gulv på stue og kjøkken.

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. Fem punkterte vinduer med kondens. Kan bytte ut kun glass, trenger ikke bytte ut hele vinduet med karmer.

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?
Ja. Mus/rotter.

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?
Ja. I flere år. Har tilsyn og kontroller av Anticimex for rotter i bakgården. Det er gjort tiltak for å stenge de ute og legges ut rottegift om nødvendig. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, sameie.

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget/boligaksjeselskapet?
Ja. Vannlekkasje på balkonger i ca. 2021.

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?
En leilighet i sameiet som skal i retten med eiendomsmegler pga. det ikke var opplyst at det var seksjonert som næringsbygg. Kjøper er et utleiefirma. Rettssak kjøres utenom sameiet da sameiet ikke er ansvarlig.

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?
Ja. Rotter i bakgården som beskrevet.

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Har byttet pumpe på oppvaskmaskin i 2024.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, soverom og bod.
I tillegg er det en bod i gangen utenfor leiligheten og en bod i bakgården som tilhører denne leiligheten.

Areal
Leilighet

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 53 kvm

Bod i bakgården

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 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 Tollbugata 10B - en tiltalende leilighet med god standard og ekstra god takhøyde i bygård som var renovert i 2018!

Fra inngangsdøren møtes du av typisk jugendstilspreg og du føres videre til en bred trappegang og heis. Herfra er det kort vei til leiligheten som ligger i byggets andreetasje. Fra den flislagte forgangen har du også tilgang til den praktiske boden som medfølger leiligheten.

I det du kommer inn døren til leiligheten blir du møtt av en lys og romslig entré. Førsteinntrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten. I entréen er det fliser på gulvet, og du har godt med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen er åpen, romslig og lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa med tilhørende TV-møblement og spisebord. De store vindusflatene sikrer deg også rikelig med innslipp av det deilige naturlige lyset.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, og har innredning med lyse fronter og stavlimt benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Avtrekksvifte over kokesonen. Videre er det integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl- og fryseskap.

Badet har tilkomst fra gangen og fremstår som pent og tidløst. Det er fliser på gulv og vegger, og det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsmøbel, vegghengt toalett og dusjhjørne. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er stort og har god plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobeløsning.





PAKTISK PLANLØSNING

I tillegg er det en bod i gangen og en bod i bakgården som tilhører denne leiligheten.



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

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming
Leiligheten varme sopp gjennom fjernvarme fra radiatorer, termostatstyrt varmekabel i badegulvet og ellers elektrisitet.

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

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

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

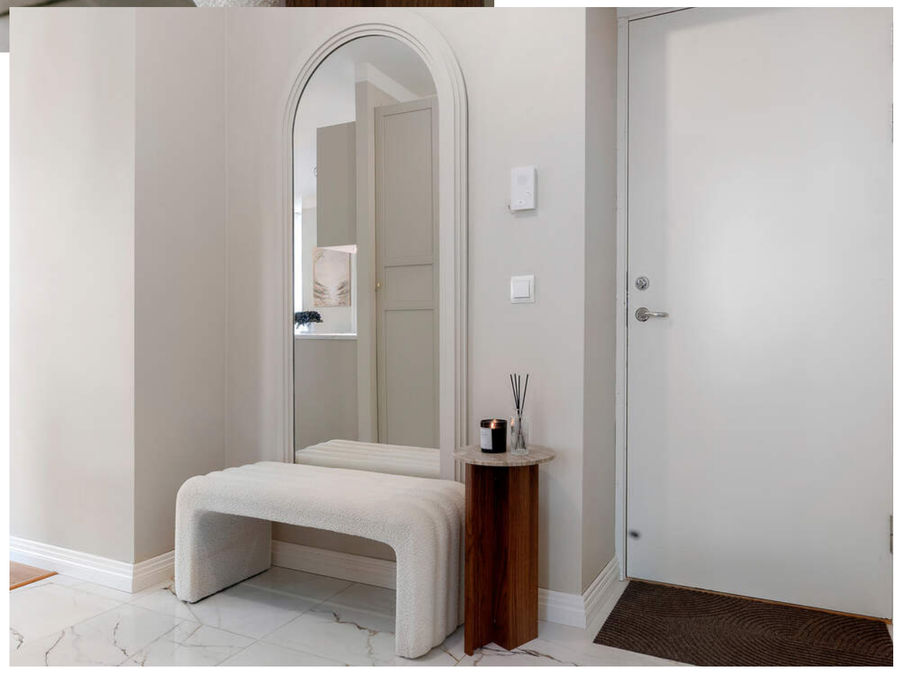
Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

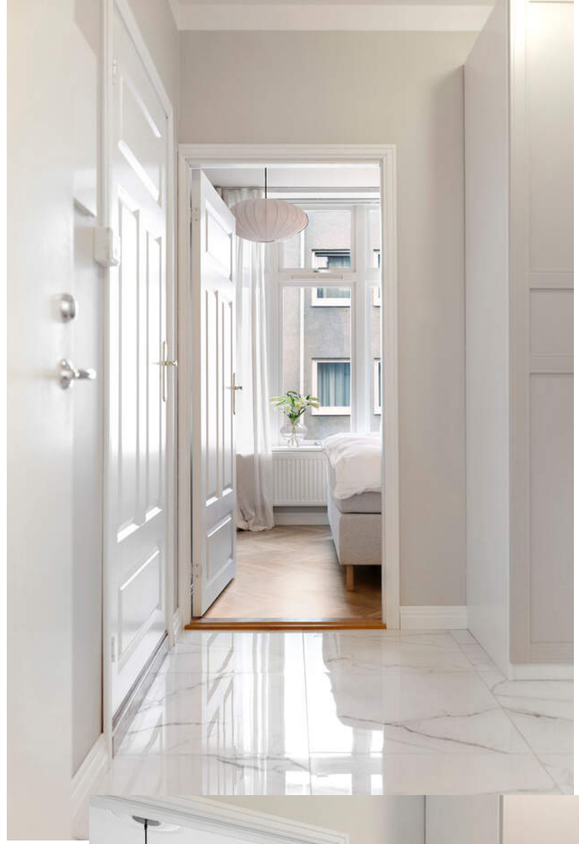
Modernisering og påkostninger
2018 - Leiligheten ble ombygd og fornyet med nytt bad og kjøkken, nytt røropplegget og nytt el-anlegg. Etterisolert yttervegger.
2022 - Lagt nye gulv, malt vegger og vinduskarmer
2022 - Montert fronter på kjøkkenet. Ny benkeplate med oppvasskum. Ny plate på veggen over kjøkkenbenken.
2026 - Byttet innvendige dører
2026 - Overflateoppussing, malt vegger



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

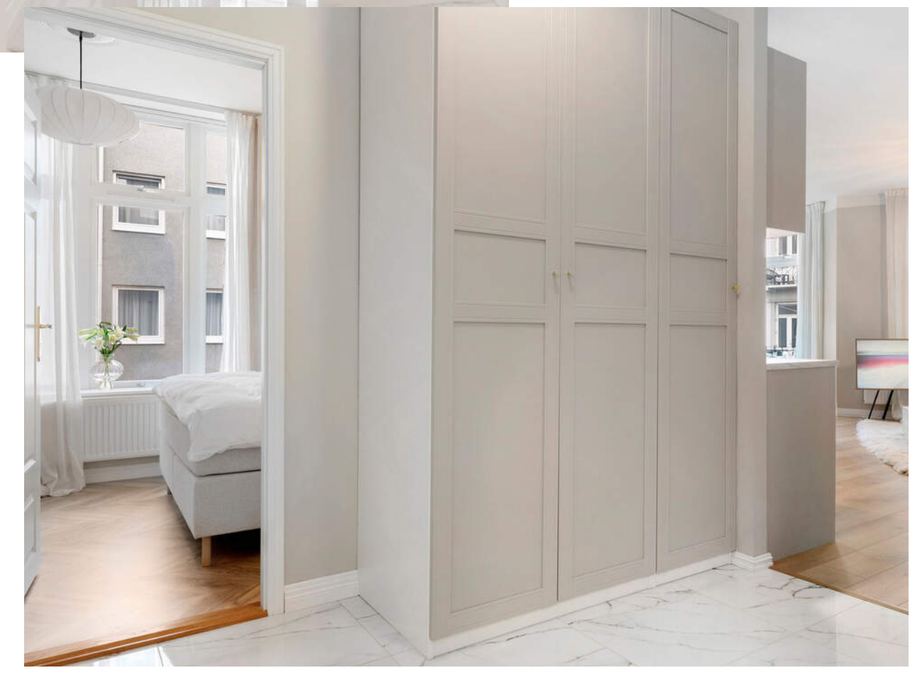
I det du kommer inn døren blir du møtt av en lys og romslig entré. Førsteinntrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten.





GODE OPPBEVARINGSMULIGHETER

I tilknytning til entréen er det garderobeskap som sikrer god plass til yttertøyet.







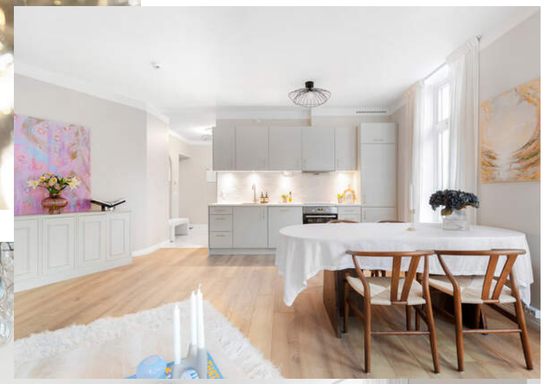

MOMENTS THAT
MATTER THE MOST





JUGENSTILSPREG

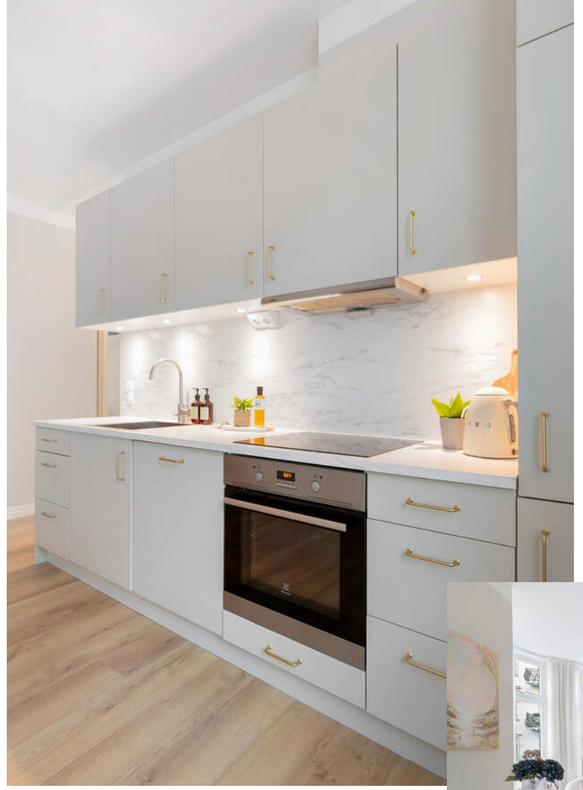
Stuen har et klassisk jugendstilspreg med takhøye vinduer, god takhøyde, rosett og et lite utkikkspunkt i "tårnet".





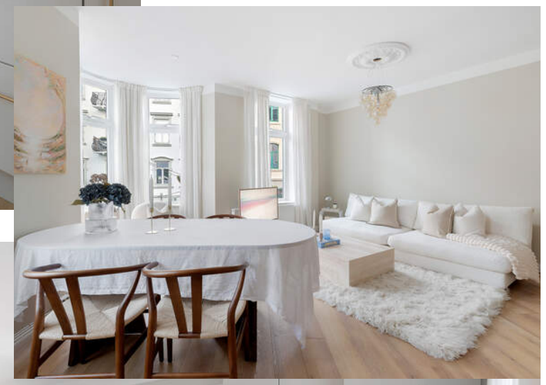




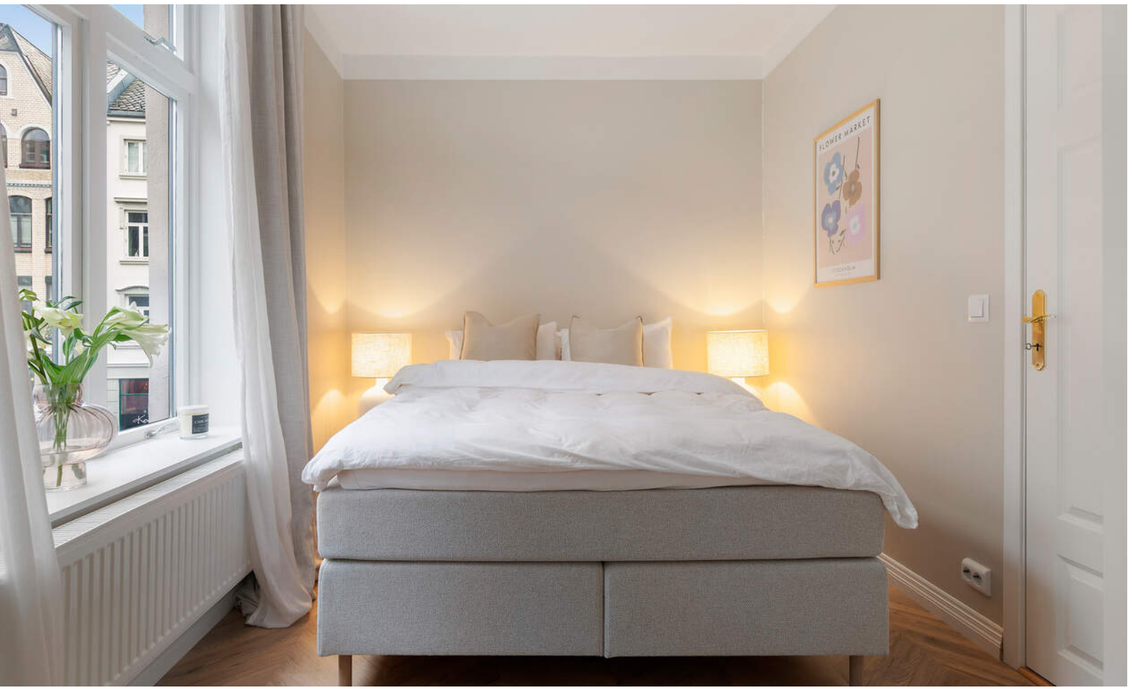


ÅPEN LØSNING

Det er også kjekt å vite at man har godt med plass til spisebord, og at alt ligger til rette for mange sosiale sammenkomster med både venner og familie.





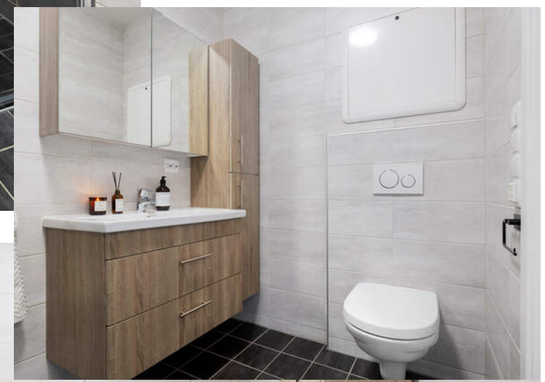




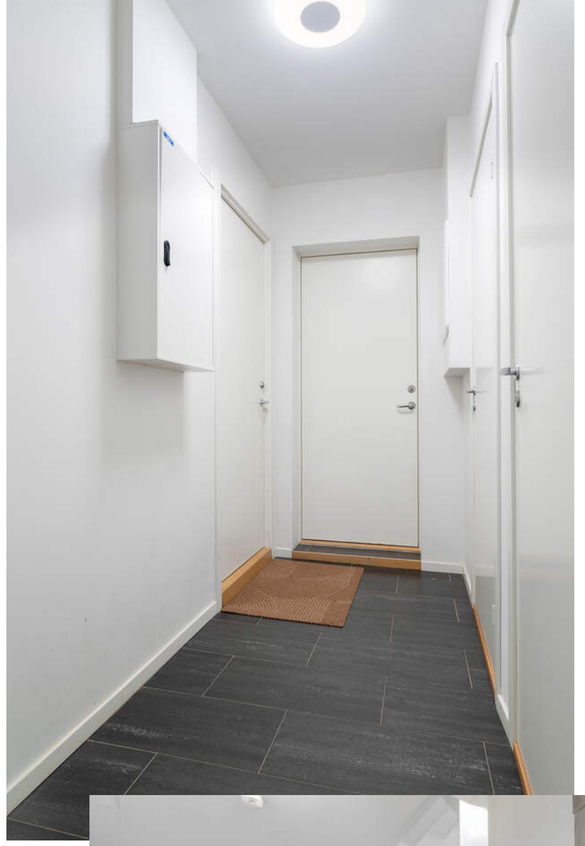


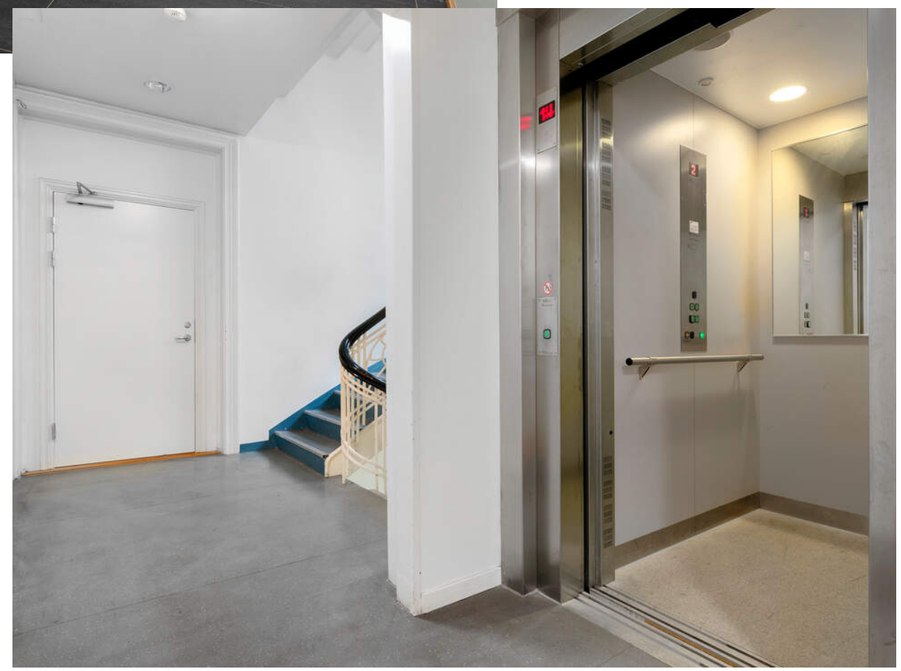
HELFLISET BAD

Badet er helfliset med gulvvarme, og er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassvegger, baderomsinnredning og vegghengt toalsett.









TRAPP ELLER HEIS?

Bygget har store trappeganger og ved behov og/eller ønske finnes det også en praktisk heis.



EKSTRA LAGRINGSPLASS

Denne boden på ca. 3 kvm. er rett utenfor leiligheten, og i tillegg disponerer leiligheten én bod i bakgården på cirka 5 kvm.

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
555,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Den er tilnærmet flat og i alle hovedsak bebygd, bortsett fra en liten bakgård med støpt dekke mellom hovedbygning og uthus.

ØKONOMI

Forretningsfører
Admento AS avd. Ålesund

Om sameiet
Sameiet Tollbugata 10 består av 14 private seksjoner og 3 næringsseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
3.666,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, varmtvann, trappevask, internett og vedlikehold.

Andel fellesformue
32.359,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 941.004,-
Driftsutgifter til sammen kr. 677.088,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 263.916,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 727.995,-.

Sameiet har god økonomi grunnet at en del vedlikehold har stått på vent i forfinelse med tidligere lekkasjer fra takrenner. Sameiet skal starte med å utføre oppgraderinger, leie inn maler til å fjerne løs murpuss på to steder i 2. etasje, småflikking av puss/maling og utskifting av lys i trappegangen.

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.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

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

Forsikring
Forsikringsselskap If Skaderforisikring
Polisenummer SP1356452.10.1

Formuesverdi primær
541.385,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.165.540,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
3.031,- 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, forsikring, kommunale avgifter 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 hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 1.583 kWh.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Bygården anses å være lovlig oppført, basert på positiv bygningsanmeldelse fra 1907, tilhørende ferdigattest datert 01.03.1907, samt senere godkjente tilleggsanmeldelser, hvorav den siste er fra 1948. Det foreligger godkjente tegninger som dokumenterer bygningens historiske utforming.

Leiligheten i bygningens 2. etasje er også lovlig etablert som boenhet. Bruksendringen fra kontorlokale til bolig ble godkjent av kommunen ved igangsettelsestillatelse datert 13.12.2017. Tiltaket er utført i henhold til godkjente tegninger og det er utstedt ferdigattest datert 18.09.2018.

På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon anses både bygården og leiligheten i 2. etasje å være lovlig etablert og godkjent for sitt nåværende formål.
De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 18. september 2018

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

1508/201/714/5:
03.06.1930 - Dokumentnr: 900330 - Bruksrett
Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:714
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2026 - Dokumentnr: 1305003 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

08.12.2015 - Dokumentnr: 1149927 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 22/1310

03.10.2018 - Dokumentnr: 1358856 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/1310
Endring av tilleggsdel
Endring av areal mellom snr. 4,5,6 og 7
Endring av formål
Deling av seksjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 1543530 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:201 Bnr:714 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 55248 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:201 Bnr:714 Snr:5

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bevaring av bygninger og bolig/forretning/kontor iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Dette betyr at det er verneverdig bebyggelse fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i 1904, altså perioden 1904-1915. Bygningen har dermed kulturhistorisk verdi, og bygningens historiske/arkitektoniske uttrykk skal bevares. Endringer på fasade, vinduer, dører, tak, farger osv. kan være begrenset eller kreve byggesøknad/dispensasjon, avhengig av bestemmelsene. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Mandag, 16. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 900 000,00 (Prisantydning)

————————————————
2 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
72 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
73 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
86 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 986 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av 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
Karoline Ski Blindheimsnes

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
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.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 37 700 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 35 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, 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. Egentlig en kostand på kr.6938,-. kr 1 500, Utlegg opplysninger forretningsfører - Admento AS kr 2 550, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 4 550, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 800
Sum vederlag kr. 83 300
Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 241
Totalt kostnadsoverslag kr. 108 541
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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
16.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

To roms leilighet
Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 714, snr. 5

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1792 **Eiendomsverdi ref nr:** ZW7249

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

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

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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 åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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, åndsverksloven, 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.

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolig- og næringsbygg fra 1907.
Bygget er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Leiligheten ble ombygd / totalfornyet i 2018.
Bad, kjøkken, rør, og el anlegg er fra denne perioden.
Taket har vært omlagt i senere tid, i fbm ombygging av loftsetasjen.

Dagens eier har pusset opp i 2022.
Lagt nye gulv, malt innvendige overflater, malt kjøkkeninnredningen og byttet benkeplate med oppvaskkum.
Montert ny plate på veggen over kjøkkenbenken.
I 2026 ble de innvendige dørene byttet, og enkelte veggflater ble malt på nytt.

Det er påvist 5 punkterte isolerglassruter i vinduer. De punkterte glassene bør byttes.
Det er mindre skader på glasuren på to gulvfliser på badet.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren på badet er ca 2 mm for liten iht gjeldende regelverk.
Det er påvist planhetsavvik på gulv, noe mer enn normale toleranser.

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

To roms leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Pussede og malte murvegger over bakken.
Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass.
Enkelte nyere vinduer med karmer av PVC mot bakgården.
Ytterdør mot Tollbugata av metall, med glassfelt.
Taktekking av skifer. Noe båndtekking.
Beslag, renner og nedløpsrør av metall.
Enkelte utkragede balkonger mot bakgård.
Takterrasser foran leilighetene i 4/ 5 etg.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten. Høyskap.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring
Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fjernvarme med radiatorer.
Termostatstyrt varmekabel i badegulvet
Rør i rør system for tappevann. Fordelingsskap med stoppekran er plassert på badet.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet
Nytt sikringsskap med automatsikringer.
Komfyrvakt.
Porttelefon med døråpner
Opplegg for internettlinje
Røykvarsler tilkoblet brannalarmanlegg

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

To roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod i bakgården

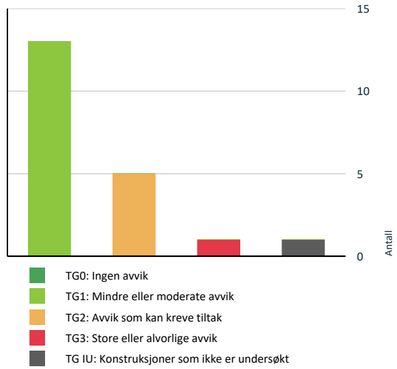
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

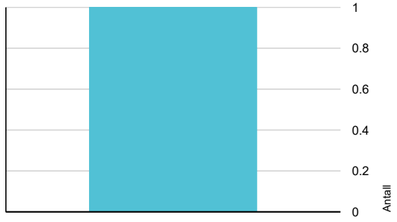
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1907

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Leiligheten ble ombygd og fornyet med nytt bad og kjøkken, nytt røropplegg og nytt el anlegg. Etterisolert yttervegger.
2022	Modernisering	Lagt nye gulv, malt vegger og vinduskarmer
2022	Modernisering	Malt frontene på kjøkkenet. Ny benkeplate med oppvasskum. Ny plate på veggen over kjøkkenbenken
2026	Modernisering	Byttet innvendige dører
2026	Modernisering	Overflateoppussing, malt vegger

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduene er ca 43 år gamle og har naturlig slitasje.
Vinduene kan ikke forventes å ha den samme tetthet eller isolasjonsevne som et nytt vindu.
Ved befaring ble det påvist 5 punkterte glassruter.
Punkterte glassruter bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Døren ble montert i fbm fornying i 2018



Lyd og brannklassifisert entredør

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat og fliser på gulvene

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 20 mm over to meter målelengde, inntil 30 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

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
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen
Det har være observert rotter i bakgården men sameiet har gjort tiltak mot dette.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er en liten skade på overflaten på to gulvfliser, glasuren er skadet etter at en gjenstand har falt på gulvet.
Avviket er av kosmetisk art og er forholdsvis lite synlig.
Det vil ikke være rasjonelt å bytte ut enkeltfliser på gulvet.
Skaden kan gjøres mindre synlig med overflatebehandling, lakk eller maling.



Skade i overflaten på to gulvfliser

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 23 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

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

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 23 mm.
Denne bør være minst 25 mm.

Avviket er lite, høydeforskjellen er 2 mm mindre enn beskrevet i regelverket.
Ved normal bruk av badet får dette beskjedne konsekvenser.
Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det likevel noe forhøyet risiko for lekkasje ut fra badet.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten. Høyskap.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Veghengt wc
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Badet har avtrekksvifte, men ikke løsning for styrt lufttilførsel.
Manglende tilluft kan føre til redusert effekt for avtrekket.
Det anbefales å etablere åpning for tilluft, eksempelvis en luftespalte under dørbladet

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Dusjnisjen ligger mot fellesareal og naboleilighet.
Hullet ble derfor borret et annet sted, ikke bak dusjen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

• 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.

Dusjnisjen ligger mot fellesareal og naboleilighet.
Hulltaking bak dusjen var ikke praktisk mulig.
Hullet ble derfor borret et annet sted, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekraner er plassert i en vegg på badet

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Felles fjernvarmeanlegg i bygget.
Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannstank (er) i felles teknisk rom, tilknyttet fjernvarmeanlegg
Tankene er ikke besiktiget

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorer i stue / kjøkken og soverom, tilknyttet fjernvarmeanlegg

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

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.
Samsvarserklæring for "el - installasjon leiligget 1" datert 25.04.2018 ligger i sikringsskapet



Sikringsskap med automatsikringer



Samsvarserklæring

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Seriekoblede røykvarslere og håndslukker

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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Bod i bakgården



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uthus med enkel standard.
Ikke oppvarmet. Delvis isolert. Innlagt lys og strøm.

Vedlikehold
Uthuset har noe etterslep på utvendig vedlikehold

Beskrivelse
Uthus i to etasjer med yttervegger av mur og med pulttak.
Oppført i bakgården, inn mot nabobygningen.
Støpt gulv mot grunnen.
Bjelkelag av tre. Trapp av tre mellom etasjene.
Pussede og malte murvegger over bakken.
Tak av trekonstruksjoner tekket med pvc folie, renner og nedløpsrør av metall.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass, med varierende alder og tilstand.
Tette, formpressede ytterdører i 1 etasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/50 m²

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

Andre bygg: Bod i bakgården
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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.

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
To roms leilighet i Ålesund sentrum.
Heis og fjernvarme i bygget.
Dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.
Kort vei til fine turterreng i Byparken og på byfjellet Aksla

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 41 m²	1918	1 sov	10-06-2026	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**64 634**
2	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 43 m²	1918	1 sov	15-10-2026	2 490 000	**2 750 000**		2 750 000	**63 953**
3	Tollbugata 10A ,6002 ÅLESUND 45 m²	1907	1 sov	07-10-2026	2 500 000	**2 800 000**		2 800 000	**62 222**
4	Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 42 m²	1907	1 sov	18-06-2026	2 450 000	**2 400 000**		2 400 000	**57 143**
5	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m²	1918	1 sov	04-06-2026	2 790 000	**2 675 000**		2 675 000	**53 500**
6	Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m²	1907	1 sov	14-07-2025	2 500 000	**2 610 000**		2 610 000	**52 200**
7	Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m²	1907	1 sov	13-01-2026	2 690 000	**2 610 000**		2 610 000	**52 200**
8	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 55 m²	1918	1 sov	04-06-2026	2 400 000	**2 600 000**		2 600 000	**47 273**

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.

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	43 992
Eiendomsskatt	Kr.	3 031
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**47 000**

Teknisk verdi bygninger

To roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.		**2 400 000**

Bod i bakgården

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod i bakgården	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 430 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 950 000**

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
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.

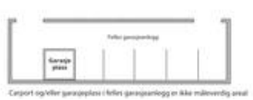
Hva er bruksareal?

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

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



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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

To roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	50	3		53	
Andre etasjer					
SUM	**50**	**3**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod i gangen	
Andre etasjer		Bod i bakgården	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod i bakgården

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Karoline Ski Blindheimsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	714		5	555 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Tollbugata 10 B

Hjemmelshaver
Blindheimsnes Karoline Ski

Eierandel
57 / 1310

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tollbugata, nær enden av Gågata i Ålesund sentrum.
Inngang fra Tollbugata via felles trapperom til 2 etasje.
Alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.
Kort vei til fine turterreng 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 bolig / forretning / kontor i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt som i all hovedsak er bebygd, bortsett fra en liten bakgård med støpt dekke
mellom hovedbygning og uthus.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen men mulighet for både korttids- og soneparkering langs gaten i området.

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	18.09.2018		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	30.08.2018		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.01.2017		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	
2	13.11.2026	
3	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1792 Befaringsdato: 06.11.2026 Side: 18 av 19

Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 714
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 12.11.2027

Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Leilighet	1400260194
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Karoline Ski Blindheimsnes	07.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	SP0001356452

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Feil fall på gulv i dusjen
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det er under vedlikehold nå og vanntank til fjernvarmen skal byttes ut i Sameiet. Årlig kontroll og vedlikehold ellers av fjernvarmen.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Sprekker i mur på fasade på bygget. Det er skjevhet på gulv på stue og kjøkken.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	5 punkterte vinduer med kondens. Kan bytte ut kun glass, trenger ikke bytte ut hele vinduet med karmer
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Mus/Rotter
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Ja
Hva ble gjort og når?	I flere å. Har tilsyn og kontroller av Anticimex for rotter i bakgården. Det er gjort tiltak for å stenge de ute og legges ut rottegift om nødvendig.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Anticimex på fellesområdet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Vannlekkasje på balkonger i 2021 ca
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Ja
Beskriv konflikten og partene slik du har forstått det.	En leilighet i sameiet som skal i retten med eiendomsmegler pga det ikke var opplyst at det var seksjonert som næringsbygg. Kjøper er et utleiefirma. Rettssak kjøres utenom sameiet da sameiet ikke er ansvarlig.
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Rotter i bakgården som beskrevet
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Har byttet pumpe på oppvaskmaskin i 2024.

Gjensidige

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

enova

Energiattest

Adresse	**Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND**
Dato for energimerking	**16.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-386806**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**178918427**
Gårdsnummer	**201**
Bruksnummer	**714**
Seksjonsnummer	**5**
Bruksenhetsnummer	**H0203**



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	Bygningstype
1907	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
53,0 m²	**50,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**MurTeglstein**
Oppvarming	
Elektrisitet, Fjernvarme	
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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
197,93

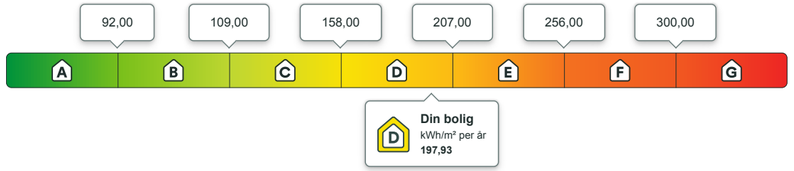
Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND

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 standarisert, slik at boligers 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, fratrukket 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
16 924,59	**191,51**

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

Tollbugata 10B, 6002 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

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

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

Vedtatt årsmøte 01.09.2020

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

Vedtatt på årsmøte torsdag 10. juni 2021

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.

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

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

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik:

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

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

2. Organisering av sameiet, seksjonseiers råderett og plikter

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

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

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

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

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

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

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

3. Felleskostnader

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

Felleskostnad	Nøkkel	Fordeling
Vedlikehold/fond	A	Pr. areal
Kostnader heis	A	Pr. areal
Forsikring	A	Pr. areal
Kommunale avgifter	A	Pr. areal
Internett	D	Pr. seksjon utenom snr. 1
Vaktmestertjenester / vask	E	Pr. seksjon
Felles strøm	A	Pr. areal
Forretningsførsel	E	Pr. seksjon
Vann/avløp gebyr boliger	B	Pr. seksjon bolig
Vann/avløp gebyr næring	C	Pr. seksjon næring
Bankgebyr etc.	A	Pr. areal
Fjernvarme	A	Pr. areal
Styrehonorar	E	Pr. seksjon

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

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

4. Vedlikehold

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

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

Hver seksjonseier er ansvarlig for egne dører og vinduer.

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

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

5. Styret

Boligsameiet skal ha et styre bestående 1 – 3 medlemmer. Styret velges på årsmøte. Styremedlemmene velges for 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Evt. vararepresentant velges for ett år av gangen.

6. Styrets kompetanse

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

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

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

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

7. Styremøtet

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

10. Regnskap og revisjon

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

Revisor velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

11. Mislighold

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

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

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

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

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

12. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

13. Endringer i vedtekter

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

14. Særlige bestemmelser

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

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

15. Husordensregler

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

16. Firmategning

Styrets leder har sameiets signatur og binder sameiet utad.

17. Forhold til lov om eierseksjoner

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

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

Årsmelding for 2025

Sameiet Tollbugata 10

Det har vært et år preget med vanlig drift og noen utfordringer knyttet til forskjellige ting som feil med fjernvarmeanlegg, brann i trafostasjon i bakgård med påfølgende strømbrudd. Vi er glade for at dette ikke utviklet seg til noe mere alvorlig.

Rørlegger Rønnestad har gjort en super innsats med fjernvarmeanlegget, det gjenstår en lekkasje som har vært noe utfordringer å finne og noen oppgraderinger i teknisk rom.

Styret har hatt befaring av byggmester Sigmund Flydal, fra Flydal Snekkerservice som vil ta på seg diverse snekkeroppdrag i bygget, bytte av dører, vinduer som tidligere besluttet. Flydal vil også være en kontaktperson, i følge med vaktmestertjenester i fellesområder.

Vi har også vedlikeholdsavtale med Bravida på brannalarmanlegg, her er det dessverre mye masing for å få de til å følge opp utbedringer og funn etter årlig tilsyn. Vi er enda ikke i mål. De har også rykket ut etter alarm på takluker som åpner seg i følge med brann, her var det batteribytte.

Den siste tiden har det vært mye rot i bakgård som har resultert i oppblomstringer av rotter, vi skylder ikke på noen, men henstiller alle til å ta i et tak og spesielt dere som leier ut deres leilighet. Vi har KUN vaktmester på å trille inn og ut bossdunker, alt annet er felles ansvar utenom trappevask. Skal man ha innleie til alt, så må fellesutgifter mere opp. Når det gjelder utleie så har noen tatt seg til rette og boret i naturstein og festet nøkkelbokser i vårt verneverdige bygg, dette er strengt ulovlig og disse skal bort.

Vi har god økonomi i bygget, dette grunnet til at en del vedlikehold har stått på vent i forbindelse med de tidligere lekkasjer fra takterrasser. Vi må nå starte med å utføre de tidligere oppgraderinger, samt leie inn maler til å fjerne løs murpuss to plasser i 2 etg, forhåpentligvis med bruk av lift. Det er også behov for en utskifting av lys i trappeganger og noen små flikking i puss / maling.

En annen ting verdt å nevne er utfordring med internett, her er noe årsmøte må ta stilling til for neste år. Det skal noe til å få internett levert til samme pris, men en forutsetning er at dette fungerer for alle.

Styret i sameiet Tollbugata 10 A / B.

Styremedlem Karoline Ski Blindheimsnes og Erlend Haugsbø. Styreleder Tomas Slotsvik

Ålesund 18.mai 2026

BankID Signing
Tomas Vestre Slotsvik
2026-03-10
BankID Signing
Erlend Haugsbø
2026-03-10
BankID Signing
Karoline Ski Blindheimsnes
2026-03-10

Årsregnskap for

SAMEIET TOLLBUGATA 10

818368712

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET TOLLBUGATA 10
818 368 712

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Felleskostnader		941 004	937 013
Sum driftsinntekter		**941 004**	**937 013**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	58 088	56 467
Annen driftskostnad	3	619 000	776 155
Sum driftskostnader		**677 088**	**832 622**
Driftsresultat		**263 916**	**104 391**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		405	2 637
Sum finansinntekter		**405**	**2 637**
Netto finans		**405**	**2 637**
Årsresultat		**264 321**	**107 028**
Overføringer			
Fond	4	264 321	107 028
Sum overføringer		**264 321**	**107 028**

SAMEIET TOLLBUGATA 10
818 368 712

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	19 092
Andre kortsiktige fordringer	5	63 070	61 906
Sum fordringer		**63 070**	**80 998**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	781 816	489 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**781 816**	**489 471**
Sum omløpsmidler		**844 886**	**570 468**
SUM EIENDELER		**844 886**	**570 468**

SAMEIET TOLLBUGATA 10
818 368 712

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sameiets fond	4	727 995	463 674
Sum opptjent egenkapital		**727 995**	**463 674**
Sum egenkapital		**727 995**	**463 674**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 947	53 729
Annen kortsiktig gjeld	7	57 944	53 065
Sum kortsiktig gjeld		**116 892**	**106 794**
Sum gjeld		**116 892**	**106 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**844 886**	**570 468**

ÅLESUND, 10.03.2026

Tomas Vestre Slotsvik
styrets leder

Erlend Haugsbø
styremedlem

Karoline Ski Blindheimsnes
styremedlem

SAMEIET TOLLBUGATA 10
818 368 712

Noter

Regnskapsprinsipper og opplysninger om virksomheten

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Gjelder felleskostnader fra sameierne. Inntektsføring av innbetaling til felleskostnader blir gjort pr måned

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Skatt
Selskapet er ikke skattepliktig.

Sameiet er etablert for å forvalte og drive felles eiendom i henhold til eierseksjonsloven/sameiets vedtekter.

Sameiet har ikke ansatte per balansedagen. Den daglige forvaltningen ivaretas av styret,

Virksomheten er begrenset til eiendommen i Ålesund kommune.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	51 381	49 489
Arbeidsgiveravgift	6 708	6 978
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**58 088**	**56 467**

Mer om årsverk og lønn
Gjelder honorar til styret og renholder

SAMEIET TOLLBUGATA 10
818 368 712

Note 3 - Annen driftskostnad

	2025	2024
Kommunale avgifter, renovasjon og VA	205 474	267 997
Felles strøm	12 711	14 084
Fjernvarme	108 632	135 135
Renhold utstyr	1 311	0
Vedlikehold	50 050	107 788
Heis	27 990	47 821
Rep og vedlikehold annet	0	1 098
Regnskapsførsel	69 871	66 612
Vaktmester	21 338	18 174
Internett	26 419	30 994
Forsikring	91 772	82 663
Andre kostnader / gebyr / mm	3 433	3 789
Sum	**619 000**	**776 155**

Note 4 - Egenkapital / fond

	Vedlikeholdsfond
Pr 01.01.2025	463 674
Årets resultat	264 321
Pr 31.12.2025	**727 995**

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalte kostnader (skadedyravtale, heistelefon, internett, forsikring)	63 070	61 906
Sum	**63 070**	**61 906**

Note 6 - Bankinnskudd

Saldo driftskonto pr 31.12.2025	781 816

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Forskuddsbetalte felleskostnader	7 547	19 974
Skyldig feriepenger	1 071	3 366
Påløpte kostnader (fjernvarme, lønn og avgifter)	41 181	29 725
Tilgode felleskostnader	8 145	0
Sum	**57 944**	**53 065**

BankID Qualified Signing
Haugsbø, Erlend
2026-05-21
BankID Qualified Signing
Slotsvik, Tomas Vestre
2026-05-21

SAMEIET TOLLBUGATA 10

ÅRSMØTE FOR 2025

Årsmøtet for Sameiet Tollbugata 10 ble avholdt mandag 18.05.2026, kl. 17.30
Sted: Møterommet hos Admento AS, Kipervikgata 11

Lovlig innkalling var foretatt.

I innkallingen var det satt opp følgende saker til behandling:

1. Konstituering
   - Valg av møteleder
   - Referent
   - Undertegne protokoll
2. Orientering fra styret
3. Årsregnskap 2025
4. Budsjett 2026
5. Valg av styre og revisor
6. Godtgjørelse til styret og revisor

1. **Konstituering**
   Styreleder Tomas Slotsvik ble valgt til møteleder.
   Til å føre protokoll ble valgt Tove Tysse fra Admento AS.
   Til å undertegne protokollen ble valgt Tomas Slotsvik og Erlend Haugsbø

   På årsmøtet var 8 seksjoner representert (se vedlagt deltakerliste)
   Dette utgjør 652 av totalt 1310 stemmer, og 50% oppmøte.

2. **Årsrapport fra styret**
   Styrets leder informerte om styrets og sameiets aktiviteter i 2025.
   (Styrets årsmelding legges ved)

3. **Årsregnskap for 2025**
   Forretningsfører Tove Tysse fra Admento gikk gjennom årsregnskapet for 2025.
   Avregning regnskap mot budsjett for 2025 ble referert.

   Årsmøte godkjente årsregnskapet.

4. **Budsjett for 2026.**
   Forslag til budsjett for 2026 ble gjennomgått. Årsmøtet vedtok å øke posten for styrehonorar til kr 55 000,-, samtidig som avsetning til fond reduseres til kr 40 000,-

   Det vedtatte budsjettet innebærer totalt sett samme nivå som for 2025, med kun mindre endringer i felleskostnadene for den enkelte seksjonseier.

Det ble gjort oppmerksom på at budsjettet har begrenset margin for uforutsette eller større utgifter.
Eventuelle overskridelser vil kunne medføre behov for å benytte midler fra sameiets fond. Det vises for øvrig til de enkelte budsjettposter.

Årsmøte godkjente nytt budsjett for 2026 på totalt kr 940 000,-

5. **Valg av nytt styre**
   Følgende styre ble valgt:
   - Styreleder Tomas Slotsvik
   - Styremedlem Erlend Haugsbø
   - Styremedlem Karoline Ski Blindheimsnes
   - Varamedlem Magnus Nordstrand

   Valg av revisor i sameiet: Karoline Ski Blindheimsnes

   Årsmøtet godkjente styret og revisor.

6. **Godtgjørelse til styret og revisor.**
   Styreleder kr 36 000,- Tomas Slotsvik
   Styremedlem Kr 6 000,- Karoline Ski Blindheimsnes
   Styremedlem Kr 6 000,- Erlend Haugsbø

   Årsmøte godkjente godtgjørelse til styret.

Div. info

Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde god orden i søppelrommet, og til å huske å lukke lokkene på avfallsdunkene etter bruk.

Det er kommet ønske om at styret oppretter en egen e-postadresse som alle sameiere kan benytte for å kontakte styret.

Nøkkelbokser som er plassert ulovlig på verneverdige vegger vil bli fjernet.

Styret vil opprette en egen sparekonto og overføre deler av sameiets midler dit, for å oppnå bedre renteavkastning.

Alle sameiere oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter vedrørende utleie av egen seksjon. Vær spesielt oppmerksom på paragraf 2.

Ålesund, 18.05.2026

_____ _____
Tomas Slotsvik *Erlend Haugsbø*

B 2025	Diff budsj
32 000	23 000
24 000	-4 000
160 000	-60 000
80 000	-40 000
50 000	0
92 000	8 000
74 000	3 000
67 000	23 000
26 000	0
20 000	2 000
15 000	0
	14 000
70 000	-10 000
44 000	2 000
28 000	2 000
12 000	0
2 000	1 000
145 000	35 000
941 000	**-1 000**

Note :
Fordeling av felleskostnader.

Fordelingskoder :
Sameiebrøk er lik seksjonsareal/totalareal.
som er x/1310 kvm. 17 seksjoner totalt

Bokstaven A, B, C, D har følgende fordeling :
A: Dekkes etter sameiebrøken, x/1310 kvm
B: Skal deles på hver seksjonseier boliger, x/14
C: Skal deles på hver seksjonseier næring, x/3
D: Skal deles på alle seksjonseiere utenom snr. 1, x/16
E: Skal deles på alle seksjoner, x/17

Sameiet Tollbugata 10 - Driftsbudsjett for 2026

Vedtatt årsmøte 18.05.2026

Sameiekostnader	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Avvik	Ford.kode
Styrehonorar	55 000	41 076	13 924	E
Vask v/lønn	20 000	18 371	1 629	E
Vedlikehold	100 000	50 050	49 950	A
Resultat / fond	40 000	264 321	-224 321	A
Kostnader Heis	50 000	27 990	22 010	A
Forsikring av bygget	100 000	91 772	8 228	A
Renovasjon	77 000	73 440	3 560	A
Vann/avløp forbruk	90 000	63 056	26 944	A
Internett	26 000	26 419	-419	D
Vaktmesterlønninger/vask	22 000	21 338	663	E
Felles strøm	15 000	12 711	2 289	A
Leie datasystemer	14 000		14 000	E
Forretningsførsel	60 000	69 871	-9 871	E
VA gebyr bolig	46 000	41 987	4 013	B
VA gebyr næring	30 000	26 991	3 009	C
Årlig vedl. fjernvarme	12 000		12 000	A
Bankgebyr etc.	3 000	2 976	24	A
Fjernvarme	180 000	108 632	71 368	A
Sum	**940 000**	**941 000**	**-1 000**	
Budsjett 2023	941 000			
Endring	0 %			

Notat

Fordelingsnøkkel A	667 000
Fordelingsnøkkel B	46 000
Fordelingsnøkkel C	30 000
Fordelingsnøkkel D	26 000
Fordelingsnøkkel E	171 000
Sum	**940 000**

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

Pr kvm	718

11.11.2026 Kl. 11:21

Budsjett 2026 Side 2 11.11.2026 Kl. 11:21

| Budsjett 2026 | | |

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

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

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

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

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

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

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

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

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning.
I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

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

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

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

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

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

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

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

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

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

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

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

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

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

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

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

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

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

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

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

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

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.
Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

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

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

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

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melsæther

ÅLESUND KOMMUNE

Sakspapir

Gnr. 201 bnr. 714 - Vedtak for bruksendring - Buholmen Invest AS - Tollbugata 10A

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Cecilie Solli Tlf: 70 16 26 22 E-post: postmottak@alesund.kommune.no	ArkivsakID: JournalID:	17/1181 2017045163

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 600/17	Dato: 27.07.2017

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles, godkjennes rammesøknad datert 16.02.2017.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Foretakene må erklære ansvar jf. plan- og bygningslovens kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, jf. SAK § 5-3.
4. Det må fremskaffes tilstrekkelig lekeareal, jf. vedtekt til plan- og bygningslovens § 28-7.
5. Bygningen må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. vedtekt til plan- og bygningslovens § 27-5.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at en eventuell økt golvflate medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 714
Søknad av:	16.02.2017, komplettert 09.06.2017
Tiltakets art:	Bruksendring til bolig i 2.et.
Tiltakshaver:	BUHOLMEN INVEST AS
Ansvarlig søker:	ARTIKON AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser stadfestet den 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund vedtatt av bystyret den 09.03.2017. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig/forretning/kontor.

Vurderinger:

Omfang:
Omsøkt tiltak er bruksendring for byggets andre etasje. I dag har arealet kontorlokaler, og dette søkes endret til 5 boenheter. 4. og 5. etasje gjennomgikk en tilsvarende ombygging i 2014/2015, endringen er godkjent i BYDE sak nr. 19/14. Bruksendringen vil ikke påvirke byggets fasade slik tiltaket er omsøkt. Protokoll fra møte i sameiet den 18.01.2017 viser til omsøkt endring. Ansvarlig søker har bekreftet at vindu i bakgården som skal gjenbygges iht. brannrapporten ikke er en del av fasaden som er reguler til bevaring.

Planmessige forhold:
Eiendommen er regulert til bevaring. Fra andre etasje og oppover er reguleringsformålet bolig. Endringen er i tråd med reguleringsformålet.

Fravik fra TEK10:
Det søkes om fravik fra TEK 10 for bruksendring i eksisterende bygg. Fravik gjelder for krav om tilgjengelig boenhet, krav om heis til alle boenhetene, energieffektivitet og sikring mot radon. Søknaden er begrunnet og det gis fritak som omsøkt for heis og radonsperre.

Når det gjelder energieffektivisering er det vist til at det ikke blir gjort endringer i eksisterende bygg. Det er vist til at vinduer skal beholdes og begrunnes med krav om vern. Nye energieffektive vindu vil kunne gi endret bomiljø og gjøre behov for oppvarming mindre. En bruksendring vil gjøre det mulig å utføre endringer i bygget før det tas i bruk til flere boliger slik det er omsøkt. Bygget har ikke originale vinduer ser vi av street view, da slik informasjon ikke er fremkommet i søknaden. Reguleringsbestemmelsene krever at fasaden og fasadeelementer skal tilbakeføres/kopieres til opprinnelig fasade. Det er ikke krav til vern innvendig i bygget. Noe energieffektivisering bør det vær mulig å oppnå.
Når det gjelder ventilasjon og andre forhold ang. energieffektivitet skal det fremkomme i søknad om igangsettingstillatelse hvordan dette er løst for å tilnærme seg dagens krav for de ulike boenhetene. Når det gjelder økonomi skal det vises til at det blir så kostbart at det ikke vil gi økonomisk gevinst gjennom byggets levetid dersom økonomi brukes som begrunnelse for å søke fritak fra krav i TEK.

Det kan gis fritak til å oppnå dagens krav til energieffektivisering på vilkår at det fremkommer hvordan det blir gjort endringer i bygget for å tilnærme seg kravene så godt som mulig.

Støy:
Krav til støy iht. T-1442 skal ivaretas og det skal fremkomme hvilke firma som erklærer ansvar for at krav til støy er i varetatt.

Planløsning:
Omsøkt tiltak er 5 boenheter med separate soverom i alle boenhetene og egne sportsboder. Artikon AS har erklært ansvar for bygningsfysikk som omfatter fastsettelse av ytelser og tekniske løsninger for innemiljø, fukt, lyd og energi.

Nærlekeplass:
Krav til nærlekeplass skal ivaretas. Dersom det ikke er mulig å få til en nærlekeplass på eiendommen kan det avtales avbøtende tiltak som kan ivareta dette kravet. Slik avtale skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse og avtales direkte med virksomhet for veg anlegg og park.

Tekniske anlegg:
Det er ikke mottatt godkjent sanitærsøknad. I brev 11.05.2017 vises det til at sanitærsøknad er sendt inn til virksomhet for vann avløp og renovasjon. Vi har ikke mottatt slik dokumentasjon og setter som vilkår at slik dokumentasjon skal fremlegges ved søknad om igangsetting.

Parkering:
Eksisterende næringsareal utgjør ca. 350 m2. Krav til parkering for 350 m2 næringsareal er 7 plasser. Bruksendringen til 5 leiligheter gir krav om 6.25 parkeringsplasser. Krav om antall parkeringsplasser er uendret og løser ikke ut krav om nye p-plasser.

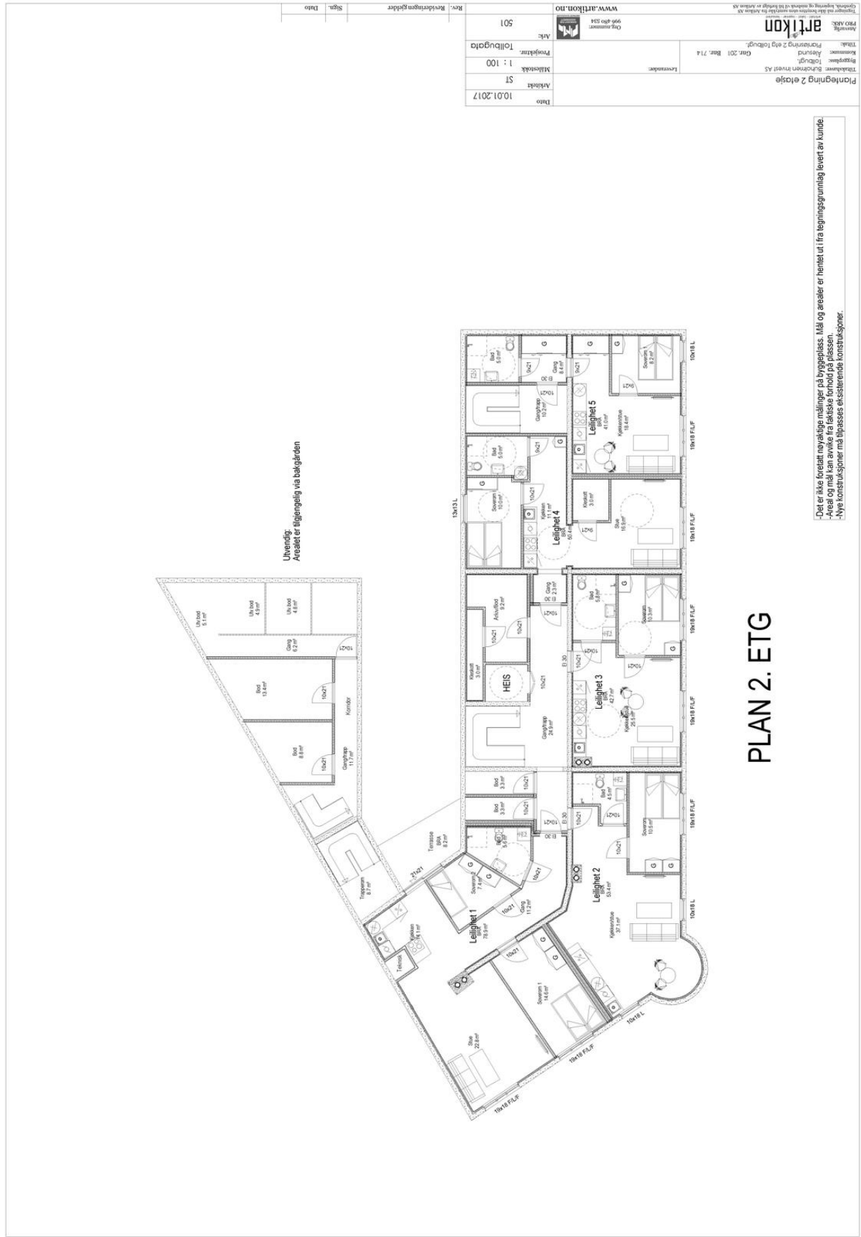
Avfallsplan:
I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest. Det er viktig at bygg som skal bygges om miljøkartlegges. Kartleggingen skal være et arbeidsdokument med skisse over hvor det er farlig avfall som må fjernes og deklareres førarbeidet starter opp. Vi ber om at en miljøkartlegging legges frem ved søknad om igangsettingstillatelse.

Naboprotester:
Det er ikke vist til protester fra naboer i søknaden.

Ansvarsforhold:
Gjennomføringsplanen viser hvilke firma som har erklært ansvar. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle ansvarsområder er belagt med ansvar.

Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder



ÅLESUND KOMMUNE

Artikon AS
Postboks 48

6037 EIDSNES

Plan og bygning
Saksbehandler:
Merete Nykrem
Tlf. 70 16 26 22

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	17/1181-15 18/72227	201/714	18.09.2018

Gnr. 201 bnr. 714 - Ferdigattest -Bruksendring - Buholmen Invest AS - Tollbugata 10A

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.:	0301
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 714		
Søknad av:	05.09.2018		
Bygningsnummer:	178918427		
Tiltakets art:	Bruksendring til bolig i 2.etg.		
Tiltakshaver:	Buholmen Invest AS		
Ansvarlig søker:	Artikon AS		
Byggetillatelse:	27.07.2018, del.sak nr. 600/17		
Igangsettingstillatelse	13.12.2017		

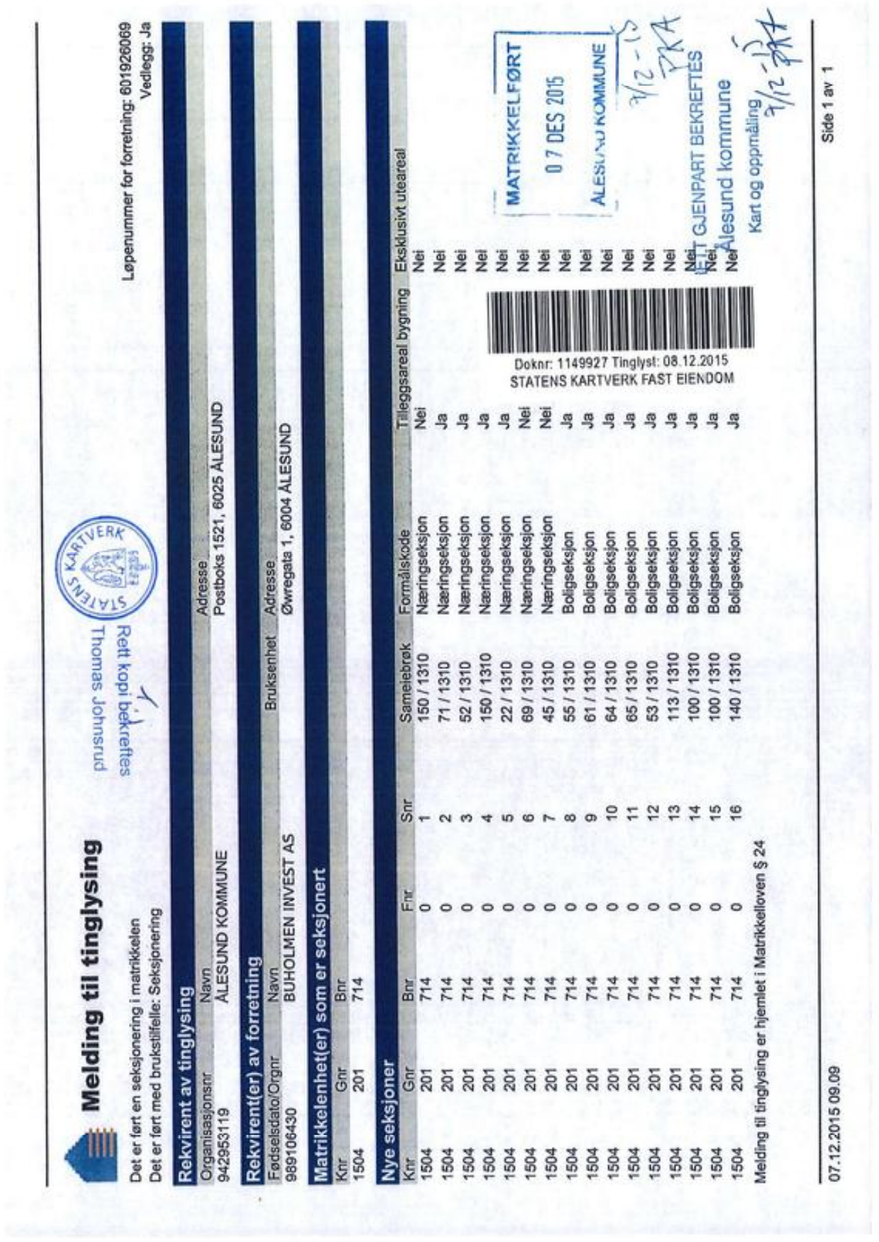
Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.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

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

Med hilsen
Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00
Besøksadresse: Keiser Wilhelmsgate 11 www.alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer: 942.953.119



Løpenummer for forretning: 601926069
Vedlegg: Ja

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

MATRIKKELFØRT
07 DES 2015
ÅLESUND KOMMUNE

GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Side 1 av 1

Doknr: 1149927 Tinglyst: 08.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
942953119	ÅLESUND KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
989106430	BUHOLMEN INVEST AS	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1504	201	714

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

07.12.2015 09.09

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til	☒	**Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1504	Ålesund	201	714		1 - 16

2. Hjemmelshaver(e)

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

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
3/12-15 PKR

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) %	Tilleggs-areal 5)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) %	Tilleggs-areal 5)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) %	Tilleggs-areal 5)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) %	Tilleggs-areal 5)
1	N	150		11	B	65	B	21				31			
2	N	71	B	12	B	53	B	22				32			
3	N	52	B	13	B	113	B	23				33			
4	N	150	B	14	B	100	B	24				34			
5	N	22	B	15	B	100	B	25				35			
6	N	69		16	B	140	B	26				36			
7	N	45		17				27				37			
8	B	55	B	18				28				38			
9	B	61	B	19				29				39			
10	B	64	B	20				30				40			
SUM BRØK		739		SUM BRØK		571		SUM BRØK				SUM BRØK			

MATRIKKELFØRT
07 DES 2015
ÅLESUND KOMMUNE
3/12-15 PKR

SUM BRØK (TELLERE) 1310 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 1310

4. Supplerende tekst 7)

OBS I Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten opplgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Seksjonering av næring og boligeiendom i henhold til tegninger.
7 Næringsseksjoner og 9 boligseksjoner.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Per Helge Westre

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)		seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	x	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	x	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	x	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	x	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	x	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	x	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	x	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	x	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	x	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
3/12-15 PKR

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
Ålesund 3/11-15		Per Helge Westre	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [9]

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Ålesund 3/11-15		Per Helge Westre

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / ~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
201	714		1 - 16	i Ålesund kommune

Dato	Underskrift	Stempel
07.12.2015	Per Anders Aure	Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef

Noter:

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

KARTVERK STATENS

ÅLESUND KOMMUNE
Kart og oppmåling

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

Sakspapir
Delegert sak

Gnr. 201 bnr. 714 - begjæring om seksjonering - VH kart og oppmåling jnr. 370/15 - rekvirent: Buholmen Invest AS

Dokumentinformasjon:

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

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 059/15	Dato: 07.12.2015

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

Vedtak:

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

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

Saksopplysninger:

Eiendommen, gnr. 201 bnr. 714, begjæres oppdelt i eierseksjoner. Eiendommen begjæres oppdelt i 16 seksjoner der snr.1 – snr. 7 har bruksformål næring og snr.8 – snr. 16 har bruksformål bolig. Det er begjært tilleggsareal bygning for snr.2 – snr. 5 og snr. 8 – snr. 16. Det er ikke begjært tilleggsareal grunn for noen av seksjonene.
Hoveddel for snr.1 – snr.3, alle med formål næring, samt tilleggsareal for bygning for snr.3, snr. 10, snr. 13, snr.14 snr.15 og snr. 16 er beliggende i 1. et.
Hoveddel for snr.4 - snr.7, alle med formål næring, samt tilleggsareal for bygning for snr.4, snr.5, snr.8, snr.9 snr.11 og snr.12 er beliggende i 2. et.
Hoveddel for snr.8 - snr.12, alle med formål bolig er beliggende i 3. et.

KARTVERK STATENS

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

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

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

Vurdering

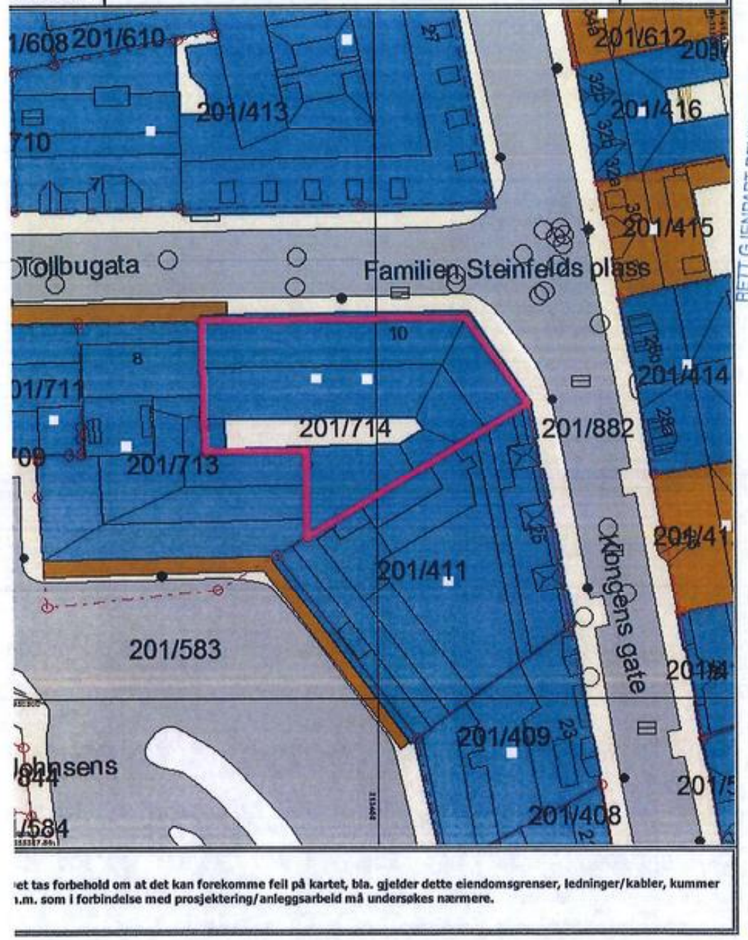
Fremsatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 201 bnr. 714, datert 02.11.2015, inkl. nødvendige tegningsvedlegg og situasjonskart avklarer de enkelte bruksenheter og disse sin beliggenhet i bygningen. Dette er i samsvar med de krav eierseksjonsloven stiller for at en eiendom kan seksjoneres.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

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

Per Anders Aure
kart og oppmålingssjef

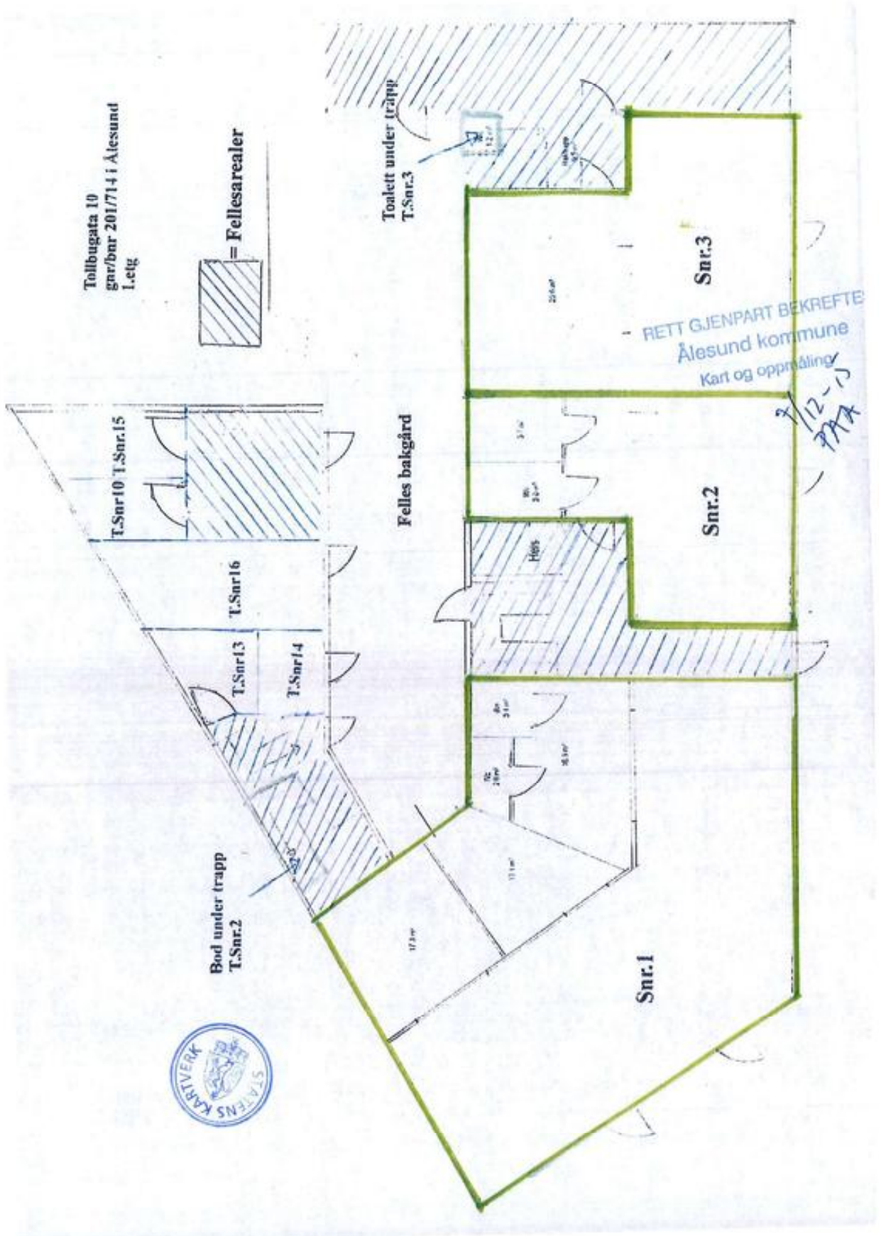
SITUASJONSKART

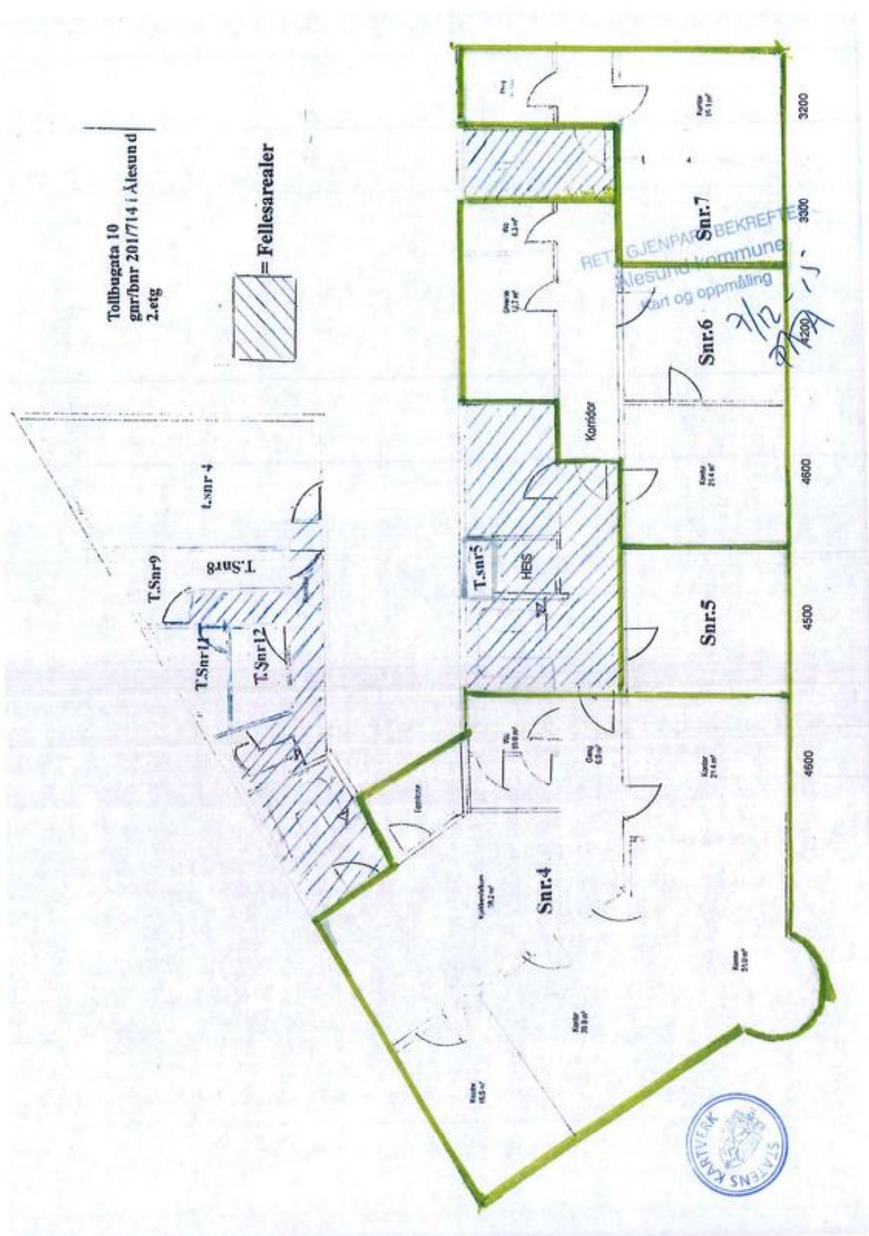
Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tollbugata 10, 6002 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:				
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 2/11-2015 Sign:			Målestokk 1:500

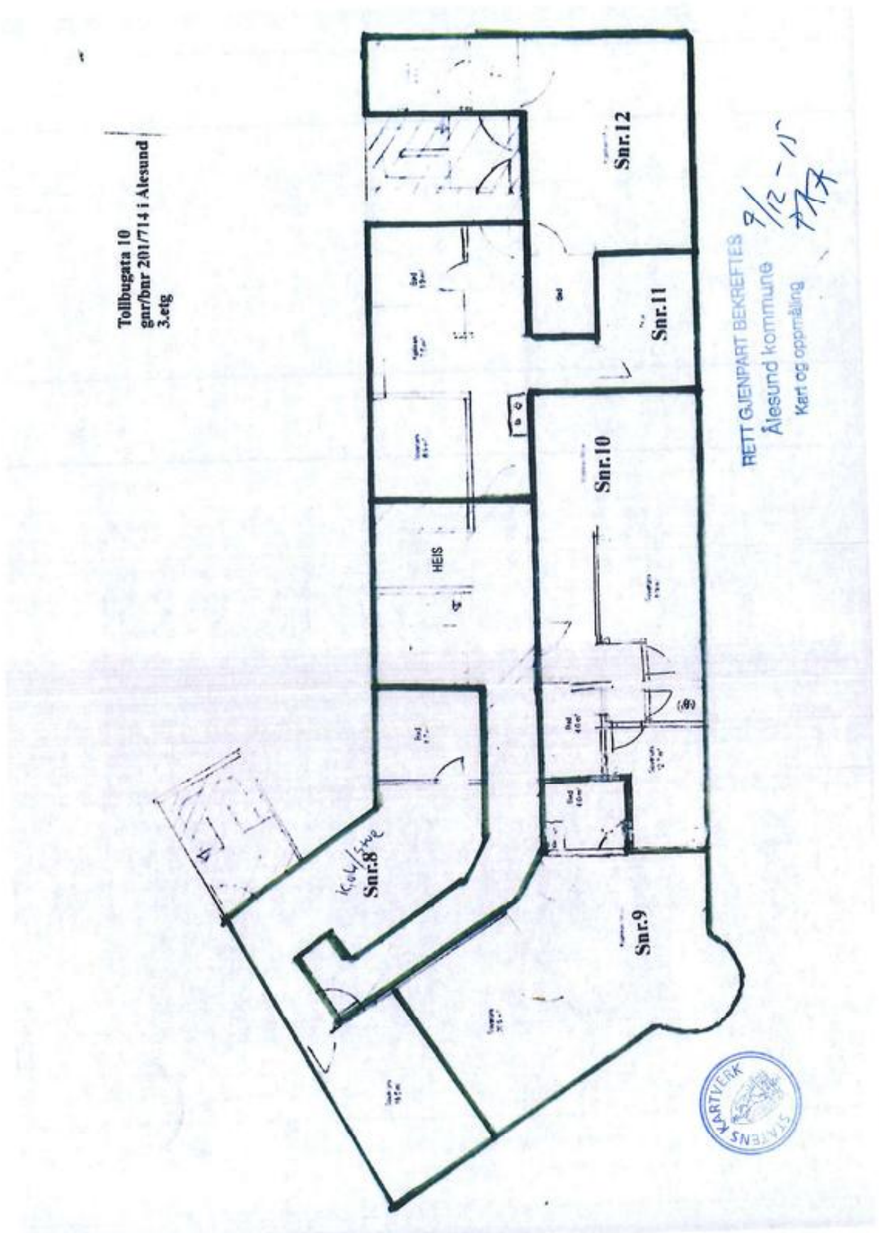


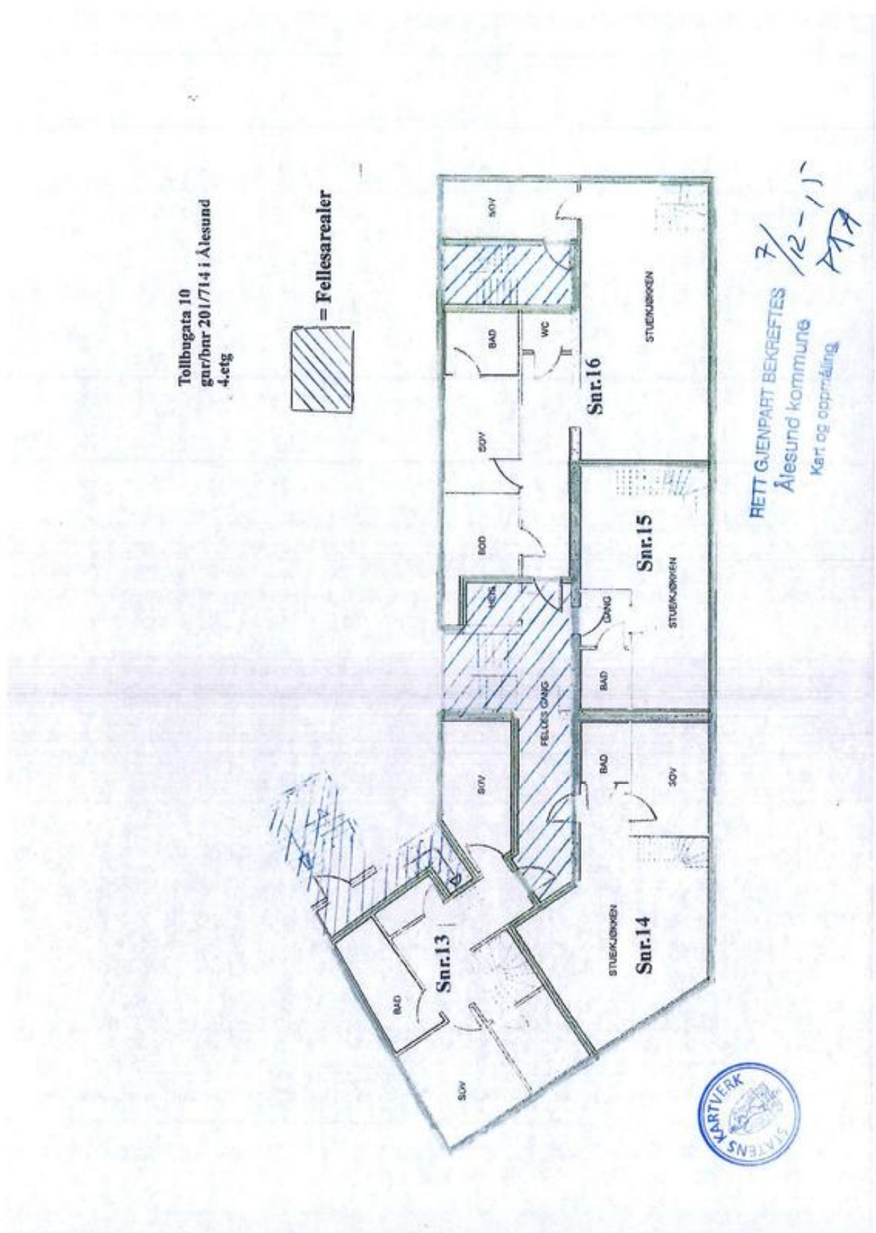
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
7/12 - 15
TAA

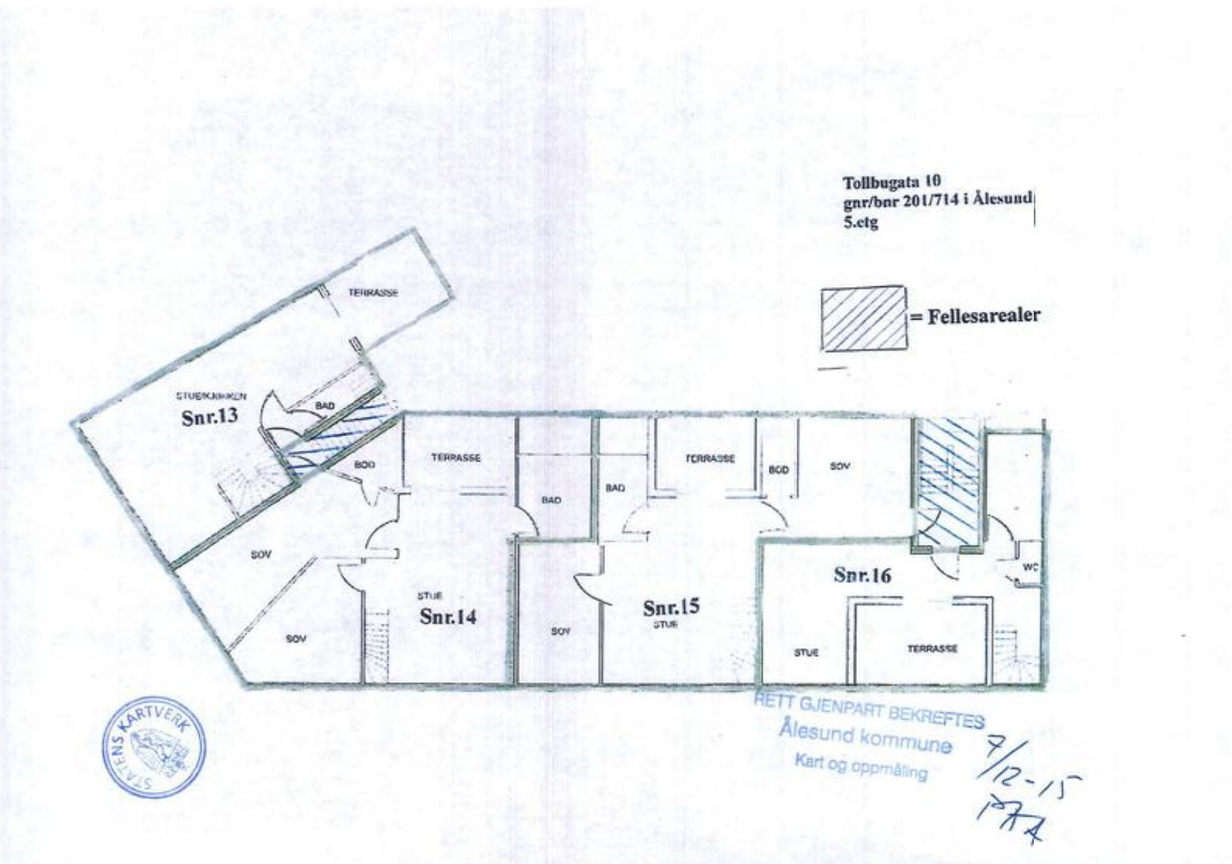
et tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer
.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
1.etg
= Fellesarealer
Toalett under trapp
T.Snr.3
Snr.3
Snr.2
Snr.1
Felles bakgård
T.Snr10
T.Snr15
T.Snr16
T.Snr13
T.Snr14
Bod under trapp
T.Snr.2
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
7/12-15


Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
2.etg
= Fellesarealer
Snr.7
Snr.6
Snr.5
Snr.4
T.Snr4
T.Snr8
T.Snr9
T.Snr11
T.Snr12
T.Snr3
Korridor
3200
3000
4800
4500
4600
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
7/12-15


Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
3.etg
Snr.12
Snr.11
Snr.10
Snr.9
Snr.8
HEIS
BAD
WC
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
9/12 - 11
KARTVERK STATENS


Tollbugata 10
gnr/bnr 201/714 i Ålesund
4.etg
= Fellesarealer
Snr.16
Snr.15
Snr.14
Snr.13
STUEKJØKKEN
SOV
BAD
WC
BOD
GANG
FELLES GANG
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
7/12 - 11
KARTVERK STATENS



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: 602396185
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942953119	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989106430	BUHOLMEN INVEST AS		Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1504	201	714

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 1358859 Tinglyst: 03.10.2018
STATENS KARTVERK

MATRIKKELFØRT
10 SEPT 2018
ÅLESUND KOMMUNE
T. Hombærit

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

10.09.2018 13.49

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ålesund Kommune	Postboks 1521, 6025 Ålesund	Toralf Homberset

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Buholmen Invest AS	98910643O	818368712	93018860
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Tollbugata 10B	6002	Ålesund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1504	Ålesund	201	714	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
4	989106430	Buholmen Invest AS	1/1
5	989106430	Buholmen Invest AS	111
6	989106430	Buholmen Invest As	1/1
7	989106430	Buholmen Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
4	B	84	B
5	B	57	B
6	B	46	B
7	B	54	B
17	B	45	B
		Nevner = 1310	

MATRIKKELFØRT
10 SEPT 2018
ÅLESUND KOMMUNE
T. Homberset

Dato 30/8-18 | Innsenderens underskrift

RETT GJENGART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Homberset

STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjonering og bruksendring av næringsseksjonene 4,5,6 og 7 til 5 boligseksjoner 4,5,6,7 og ny seksjon 17

Seksjon 4 avgir areal til seksjon 5.
Seksjon 4 avgir areal til fellesareal
Seksjon 4 avgir tilleggsareal til seksjonene 5,6,7 og 17
Seksjon 4 avgir tilleggsareal til fellesareal.
Seksjon 5 avgir areal til seksjon 6
Seksjon 6 avgir areal til seksjon 7
Seksjon 7 avgir areal til seksjon 17
Seksjon 6 får tilført tilleggsareal fra fellesareal

Øvrige seksjoner i sameiet blir ikke berørt og nevneren i eierbrøken er uforandret.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

STATENS KARTVERK

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonselere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 30/8-18 | Innsenderens underskrift

RETT GJENGART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Homberset

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4,5,6 og 7	Ålesund 30/08-18	Per Helge Westre	Per Helge Westre
Styret	Ålesund 31.08.18	Leif E. Kristiansen	LEIF E. KRISTIANSEN
Styret	Ålesund, 02.09.18	Sara Storøy	SARA STORØY

Dato 30/9-18 Innsenderens underskrift

RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune Kart og oppmåling T. Hornberget

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ålesund 30/8-18	Per Helge Westre	Per Helge Westre
Ålesund 2/9-18		Sara Storøy
Ålesund 31.08.18	Leif E. Kristiansen	Leif Einar Kristiansen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1504	Ålesund	201	714		4-7, 17

Dato 10/9-18 Underskrift Per Anders Aune

Stempel: Ålesund kommune, Kart og oppmålingsseksjon

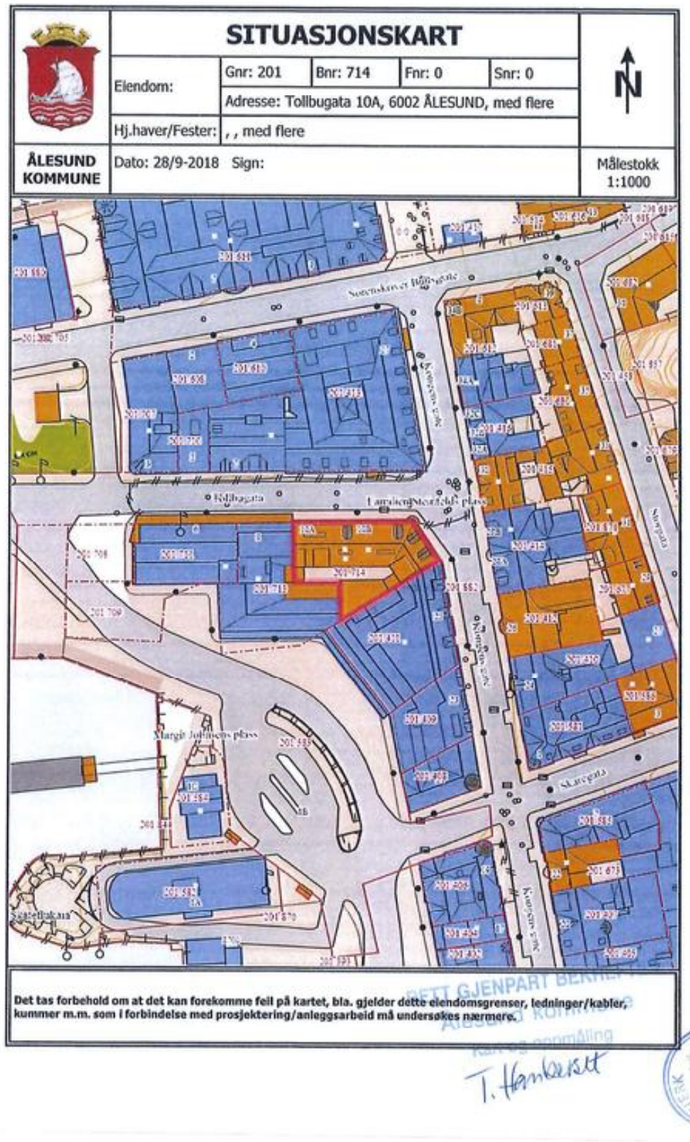
Dato 30/9-18 Innsenderens underskrift Per Helge Westre

RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune Kart og oppmåling T. Hornberget

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)



Söderberg & Partners | Eiendom

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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:
Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 714, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260194
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:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr.:		Adr.:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.arb.:	Tlf.privat:	Tlf.arb.:	Tlf.privat:
E-post:	Arb.:	E-post:	Arb.:
Dato:	Sign.:	Dato:	Sign.:

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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