

# PROAKTIV

## Oppusset og fin leilighet

Leiligheten er ideell for deg som  
søker nye eventyr i sentrum!

HELLEGATA 6



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

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

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hellegata 6, 6004 ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 200, bnr. 163, snr. 3 i Sameiet Hellegt. 6

**Prisantydning:** 3.100.000,-

**Omkostninger:** 91.750,-

**Totalpris:** 3.191.750,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1906

**BRA:** 55 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 55 m<sup>2</sup>

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

**Tomt:** 309.7 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.500,-

**Felleskostnader inkl.:** Kommunale avgifter, bygningsforsikring og vedlikehold- og driftskostnader. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Energimerke:** Energiklasse: C.

**Rom/soverom:** 3/2

**Etasje:** 2

# INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

18

Boligen i bilder

30

Plantegninger

32

Kjerneinformasjon

37

Vedlegg

120

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!

3-roms selveier med supersentral beliggenhet, sørvendt balkong, oppgradert standard og fjernvarme.

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Inge-André Godø har gledet seg å presentere Hellegata 6.

Dette er en leilighet med stor L. Du får særpreget som du ønsker i form av god takhøyde, store vinduer og romfølelse, i tillegg til at du har egen sørvendt balkong. Leiligheten ligger praktisk til med umiddelbar nærhet til sentrum, hvor shopping, kultur- og spisemulighetene er mange. Inne får du en standard som er appellerende og god etter betydelige oppussinger i 2026. Leiligheten har en hensiktsmessig planløsning, og er enkel å innrede. Her får den heldige delvis åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet, to gode soverom og et helfliset bad, samt gjestetoalett. Kjøkkenet er levert fra kvalitetsleverandøren Kvik,

og hvitevarene medfølger selvsagt i handelen.

Velkommen til visning - husk påmelding

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

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

### 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:**

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

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

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

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



# ÅLESUND SENTRUM

*Kommune: Ålesund / Område: Ålesund sentrum*

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

## Beliggenhet

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

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

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## DAGLIGVARE

Bunnpris Torghallen	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Kremmergaarden	5 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	6 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	5 min 🚶

## SPORT

🏊 Bybadet Badeland	13 min 🚶 1 km
🏏 Bowling og squash Squash	14 min 🚶 1.2 km
🥋 Mudo Gym Ålesund	5 min 🚶
🥋 Sprek365 Aspøya	8 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Brunholmen P-hus	2 min 🚶
🚗 Kople Aspøy Skole Ålesund	3 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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

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

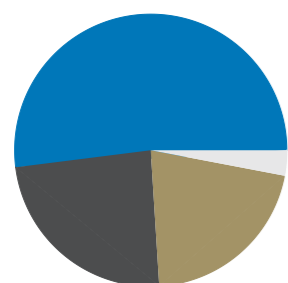
Leiligheten ligger bare 400 meter fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvika Ungdomsskole ligger cirka 3 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil. Latinskolen ligger like over veien med et godt utvalg av studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.



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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

## BOLIGMASSE



3% enebolig  
21% rekkehus  
52% blokk  
24% annet

## SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	4 min 0.3 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	1 min 0.1 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	4 min

## BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 0.9 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	22 min 1.7 km



### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boliger.

### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

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





# VELKOMMEN TIL HELLEGATA 6

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

## Parkering

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

## Tomtestørrelse

309 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

Den er skrånende og i stor grad bebygd. Det er støpt fortau mot gaten mot vest og bakgård med støpt dekke. I bakgård og fortau er det varmekabler/vannbåren varme.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg som opprinnelig er fra 1906. Huset har vært ombygd og fornyet flere ganger, sist etter en brann i 1998. Da ble taket lagt om, vinduer og verandadører byttet og leilighetene ble innredet på nytt. I tillegg ble det lagt inn fjernvarme og oppført balkonger. Innvendig ble leiligheten sist overflateoppusset i 2026 og kjøkken byttet i 2026. Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

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

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Den innvendige utforingen i underkant av vinduet på kjøkkenet har et svart merke, trolig etter en blomsterpotte eller lignende.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke fremlagt tilstandsrapport for felles bygningsdeler, men enkelte åpenbare punkter nevnes likevel her: Det er påvist enkelte riss og sprekker i fasaden, trolig også noe rustsprenging i bjelker over åpninger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm. gjennom hele rommet, i stuen.

- Bad, overflater vegger og himling: Døren mot soverommet er plassert nær dusjnisen, avstanden er va. 15-20cm. Dette er en





- uheldig løsning som gir forhøyet risiko for lekkasjer.
- Bad, overflater gulv: Gulvet på badet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran dørene er for liten iht. gjeldende regelverk. Målt hhv. 10 og 15mm, denne bør være minst 25 mm. Det er litt "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser. Det er montert en sokkel på gulvet rundt dusjnisen. Denne er høyere enn dørstokkene, og kan hindre evt. lekkasjevann fra andre deler av rommet fra å renne til sluk.
  - Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 27 år gammelt og nærmer seg sin forventede levetid. Det er ikke tettemansjett, ikke vanntett overgang, ved rørgjennomføring i vegg under vasken. Selv om her sjelden forekommer vannsøl, er dette definert som våtsone, vegg skal være vanntett.
  - Bad, sanitærutstyr og innredning: "Ventil"/propp i vasken mangler. Det er heller ikke montert sil, som normalt finnes i bunnen av vask/servant.
  - Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid (normalt ca. 50 år).
  - Avløpsrør: Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid (normalt ca. 50 år).
  - Vannbåren varme: Sameiet opplyser at det må utføres arbeider på styringssystem for varme i 2. etasje.

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

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

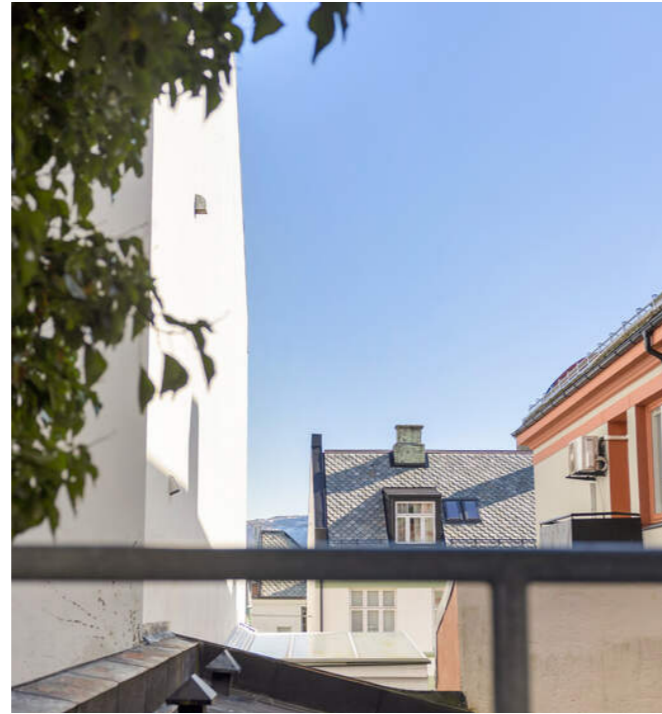
Bod i bakgården er bygd i 1999 og ligger i en bodrekke. Ytterveggene er av mur, tak av tresperrertekket med metallplater og malte fyllingsdører mot bodene. Innvendig er det skillevegger av tre. Bodbygget er ikke tilstandsvurdert.

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 bygnings-sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber
- Stoppekraner for vann
- Synlige avløpsrør av plast

- Membranventil for lufting av avløp i kjøkkenbenk
- Sentralavtrekk fra bad og toalettrom
- Felles fjernvarmeanlegg i bakgården
- Felles varmtvannstanker tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Vannbåren gulvvarme
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Porttelefon
- Opplegg for internettlinje
- Røykvarsler og håndslukker
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet



## BALKONG PÅ CA. 4 KVM.

Her kan kaffekoppen nytes og en god bok leses.



# 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, to soverom, bad og toalettrom.  
I tillegg er det en bod i bakgården som følger med denne leiligheten.

## Areal

Bruksareal:  
2. etasje  
BRA-i: 55 kvm  
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 4 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.

Det er god takhøyde i deler av leiligheten, hvor det ble målt ca. 2,85 meter i gang, stue og soverom.

## Standard

Velkommen til Hellegata 6 - en svært tiltalende leilighet med to soverom, god takhøyde og egen balkong.

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

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

Kjøkkenet fra kvalitetsleverandøren Kvik er nytt fra 2026, og har grå fronter og mørk benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med tilhørende avtrekksvifte, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl- og fryseskap.

Badet har tilkomst fra kjøkkenet, og fliser på gulv og vegger, og det er varme i gulvet. Rommet er innredet med baderommøbel, toalett og dusjhjørne. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også eget gjestetoalett mellom stuen og kjøkkenet.

Leilighetens to soverom holder begge god størrelse, og kan enkelt innredes med seng, garderobeløsning og annet passende møblement.



## PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. I tillegg er det utgang til en egen balkong.



Overflatene er holdt i lyse, fine farger og gulvet er belagt med laminat.

Velkommen til visning - husk påmelding.

#### **Oppvarming**

Leiligheten varme sopp gjennom fjernvarme med vannbåren gulvvarme i alle rom. Det er også felles varmtvannstanker tilknyttet fjernvarmeanlegget.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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**

1999 - Bygget ble gjenoppført/fornytt etter en brann i 1998: Nye leiligheter, endret planløsning, nye vinduer, oppført balkonger og lagt om taket.  
2026 - Innvendig oppussing: Malt vegger, lagt nye gulv og byttet kjøkken.  
2026 - Skiftet stikkontakter og dimmere i stue/kjøkken, samt montert komfyrvakt i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet.



### KJØKKEN FRA 2026

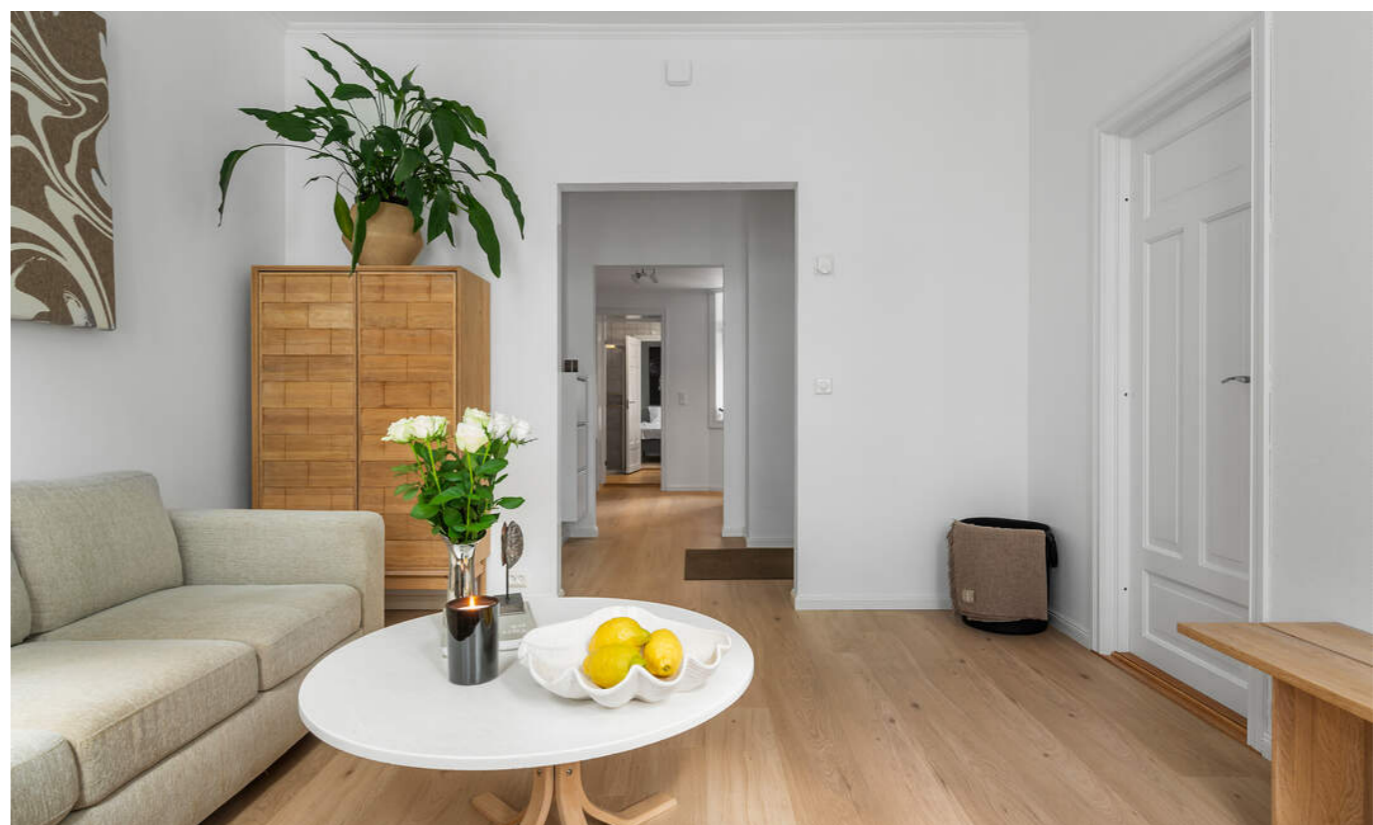
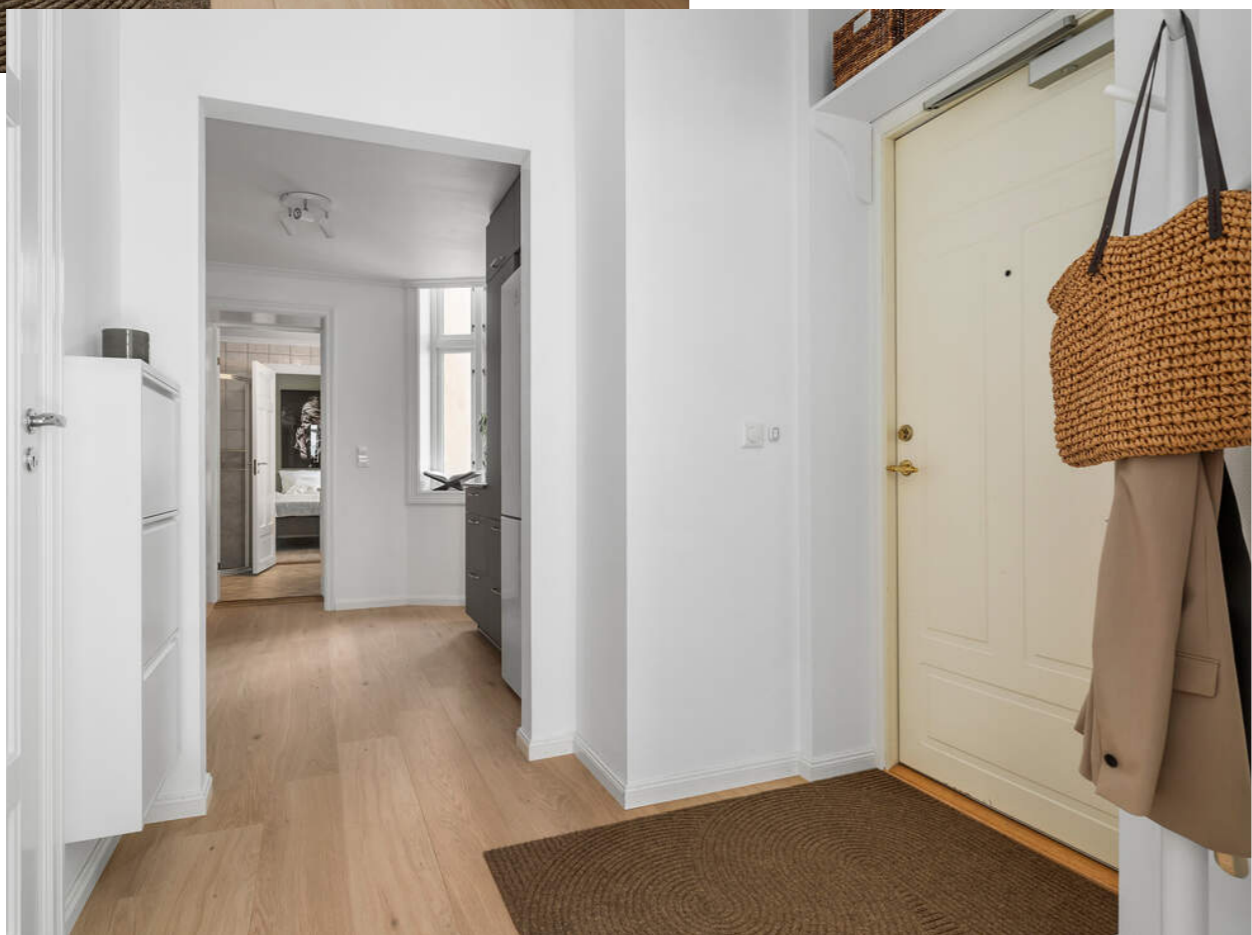
Innredningen har integrert stekeovn og oppvaskmaskin, avtrekksvifte, lekkasjesikring, komfyrvakt og nisje for kjøl-/fryseskap.





## INNGANGSPARTI OG STUE

Hele leiligheten gikk gjennom en overflateoppussing i 2026. Da ble veggene malt, gulvet skiftet og det ble skiftet stikkontakter og dimmere.





## BAD

Badet er helfliset med dusjhjørne, servantskap, toalett og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



## TOALETTROM

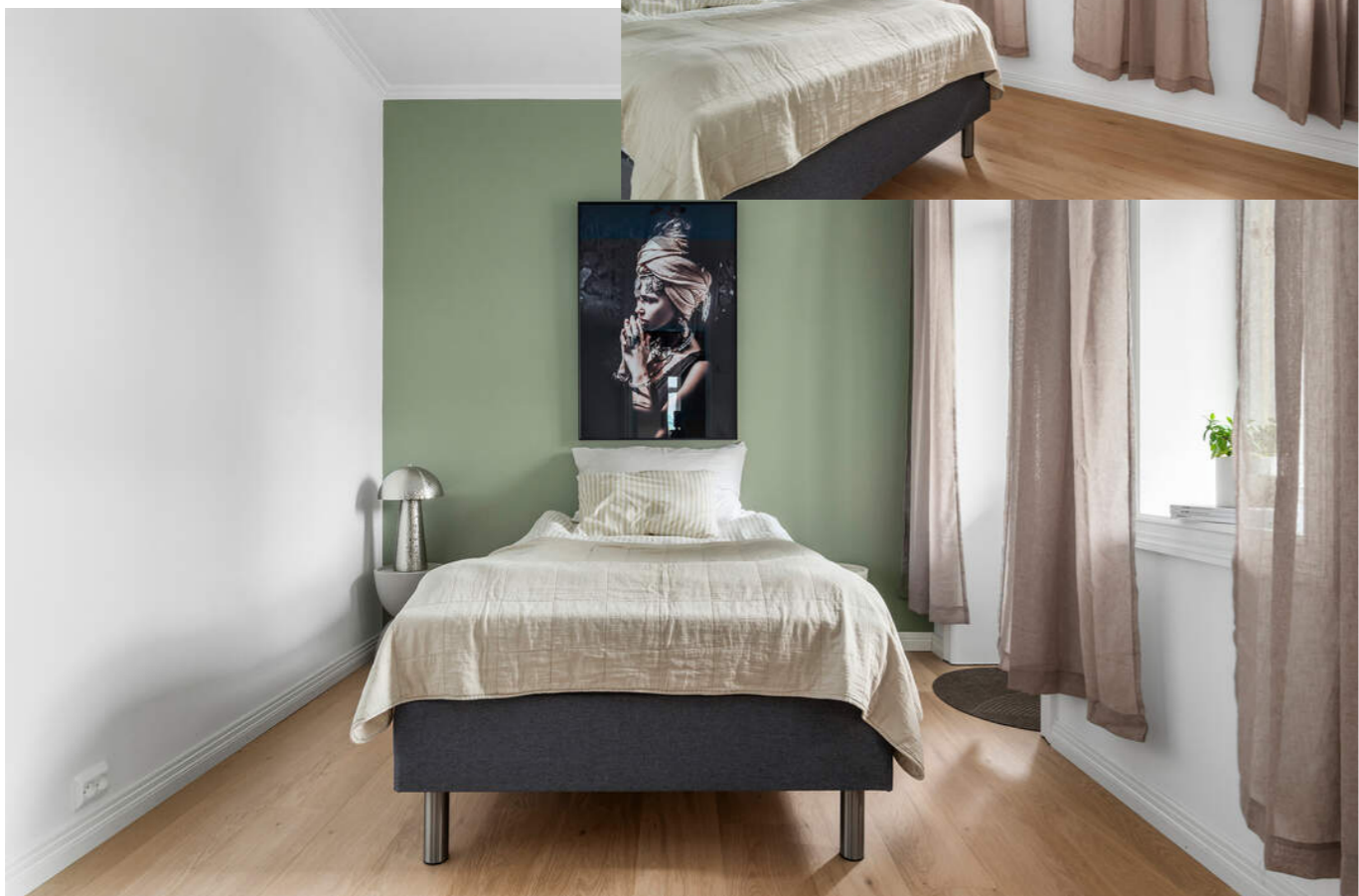
Toalettrommet har adkomst fra gangen og har toalett og servantskap. Toalettrommet har i dag malte dlrkarder og dør.





## TO SOVEROM

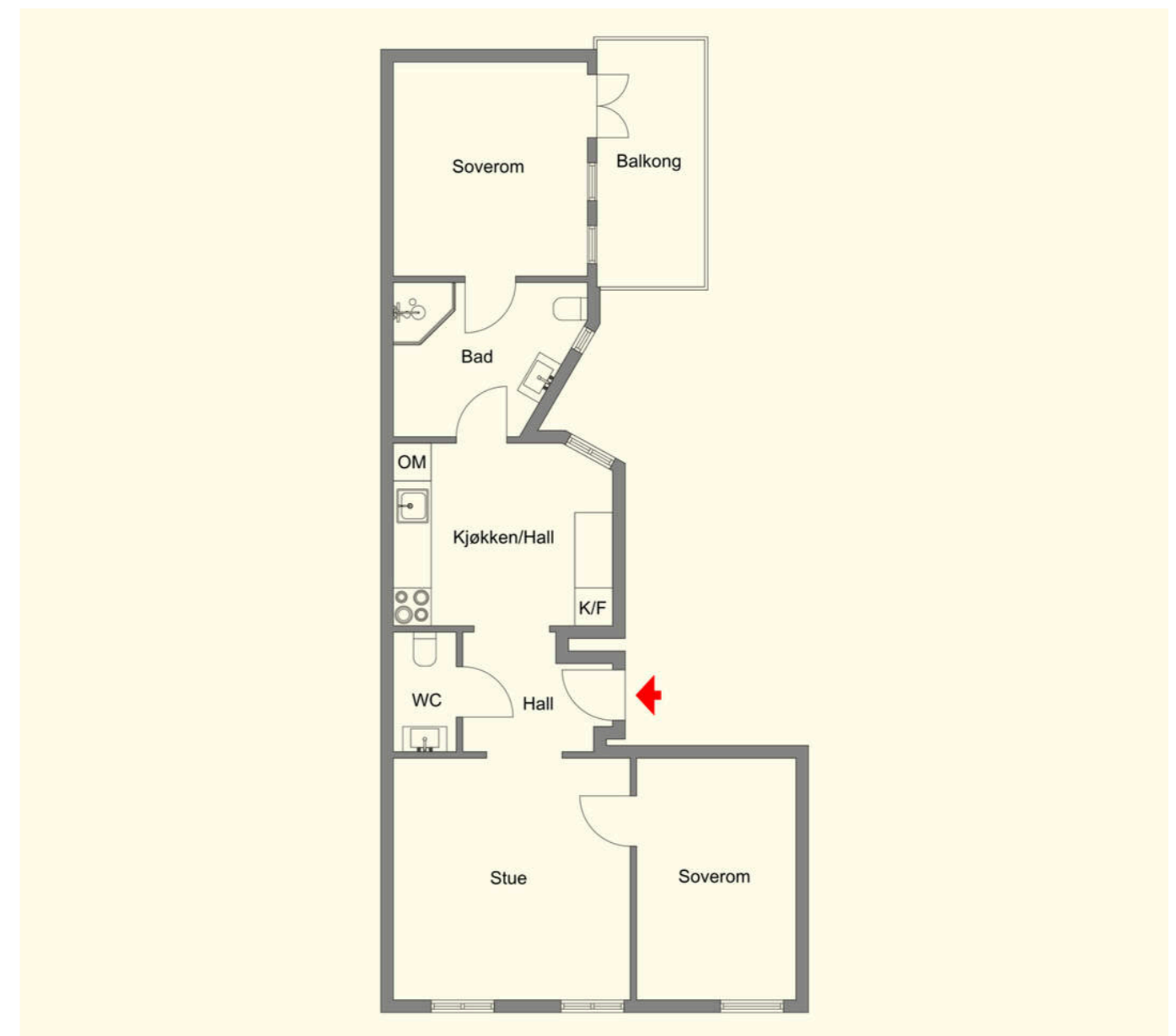
Det ene soverommet har utgang til balkongen. De kan også benyttes som gjesterom, barnerom eller kontor.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

---



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Øyvind Nikolaisen

### Om sameiet

Sameiet består av 8 eierseksjoner.

### Felleskostnader pr. mnd

2.500,-

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, bygningsforsikring og vedlikehold- og driftskostnader. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 448.829,-

Driftsutgifter til sammen kr. 325.718,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 116.546,-

Sameiet har pr. 09.04.2026 ca. kr. 60.000,- i kontakter driftsmidler.

Det vil bli tatt opp på årsmøte i 2026 informasjon om planlagt vedlikehold av fasade og skifte av vannbåren varmestyring for seksjon 3 (denne leiligheten) og seksjon 4. Sameiet arbeider nå med å innhente pris for arbeidet. Styreleder opplyser om at dette arbeidet er tenkt finansiert med eksisterende midler, avhengig av pristilbud fra leverandør. Dersom det ikke er tilstrekkelige midler vil et evt. innskudd bli fordelt på alle seksjonene.

Fra referat til årsmøtet avholdt 27.04.2025 står det at følgende saker skulle jobbes med i 2025:

- Vannforbruk (høye regninger da det ikke ble avlest i 2024)

- Rømningsstiger, rømningslys i trappegang,

brannslukningsapparat

- Fasade, oppussing og utbedring

- Sjekke de to nederste seksjonene vedr. kostnader

brannstiger

- Innskudd pr. enhet basert på størrelse.

Det ble enighet om at fasade prosjekteres for utbedring av riss i mur samt maling. En seksjonseier fikk ansvaret for kostnad også skulle de lage en plan med kostbildet og innskudd som krevdes for å komme videre.

### 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.

### Dyrehold

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

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Eiendomsskatt

3.324,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

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

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 7.000 kWh.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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.

Bygget ble opprinnelig bygget i 1904 som et våningshus, hvor det ligger tegninger og bygningsanmeldelse påført ferdigattest. Huset ble deretter omgjort og innredet med flere toaletter og endringer på planløsning.

Bygården ble rammet av brann i 1989, og det ble da søkt om

gjenoppbygging etter brannen med positivt vedtak for dette datert 04.06.1990 og godkjente tegninger datert 25.04.1990. Den 17.02.1999 ble det godkjent nye tegninger av 1. og 2. etasje hvor rommene er påført romnummer. Disse tegningene har et mindre avvik fra dagens bruk: En inntegnet dør fra kjøkken ut mot et en felles veranda er ikke montert, og det er satt inn et vindu der isteden. Det ble gitt ferdigattest for gjenoppbyggingen/boligbygget datert 07.07.2003.

De godkjente og byggemeldte tegningene av bodene i bakgården stemmer med dagens bruk.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 7. juli 2003

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger (226,21kvm) og gate med fortau (83,27 kvm), samt bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915) iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgangen.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

## Kjerneinformasjon

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
77 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
91 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 178 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 191 750,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

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

## Kjerneinformasjon

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

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

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

### 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 overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

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

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

Eiendomsmeidler 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.

## Kjerneinformasjon

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 egenerklæringskjema 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

Torhild Inger Anita Blomli

### 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

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

nebolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Formuesverdi primær

594.105,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

23.976.418,- for 2024

### Dato salgsoppgave

16.4.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

-  Tre roms leilighet
-  Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  # gnr. 200, bnr. 163, snr. 3



## Markedsverdi

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026    Rapportdato: 16.04.2026    Oppdragsnr.: 13707-1695    Eiendomsverdi ref nr: RI4966

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



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

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 2 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg opprinnelig fra 1906  
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Huset har vært ombygd og fornyet flere ganger, sist etter en brann i 1998.  
Taket ble lagt om, vinduer og verandadører byttet, leilighetene innredet på nytt. Det ble lagt inn fjernvarme og oppført balkonger.  
Innvendig ble leiligheten sist overflateoppusset i 2026.  
Kjøkkenet ble byttet i 2026.

Tettesjiktet på badet nærmer seg sin forventede levetid.  
Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.  
Vann- og avløpsrørene har oppnådd noe mer enn halvparten av sin forventede levetid.  
Det er påvist planhetsavvik på gulv, noe ut over normale toleranser.

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

### Tre roms leilighet - Byggeår: 1906

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

**INNVENDIG** [Gå til side](#)  
Laminat på gulvene  
Malt glassfiberstrie på veggene, en tapetsert vegg  
Slette malte himlinger bortsett fra wc rommet som har panelt himling  
Innvendige dører som lakkerte fyllingsdører

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Badet har fliser på gulvet og på veggene.  
Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.  
Speil og lys på veggen over servanten  
Dusjnise med skyvedører av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Gulvmontert wc.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel  
Sentralavtrekk fra badet

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.  
Nisje for kjøll / frysenskap.  
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.  
Avtrekksvifte over koketoppen.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)

Wc rommet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant  
Speil og lys på veggen over servanten.  
Gulvmontert wc.  
Sentralavtrekk fra wc rommet.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Vannrør av kobber  
Stoppekraner for vann bak en luke på badet.  
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten  
Membranventil for lufting av avløp er montert i kjøkkenbenken.  
Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og toalettrom  
Bygget er tilknyttet fjernvarme med felles fjernvarmeanlegg i bakgården.  
Felles varmtvannstanker tilknyttet fjernvarmeanlegg  
Leiligheten har vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg, alle rom.  
Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet.  
Porttelefon.  
Opplegg for internettlinje  
Røykvarslere. Håndslukker.  
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Tre roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
En inntegnet dør fra kjøkkenet ut mot en felles veranda er ikke montert. Her er det satt inn et vindu.

### Bod i bakgården

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

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 5 av 22

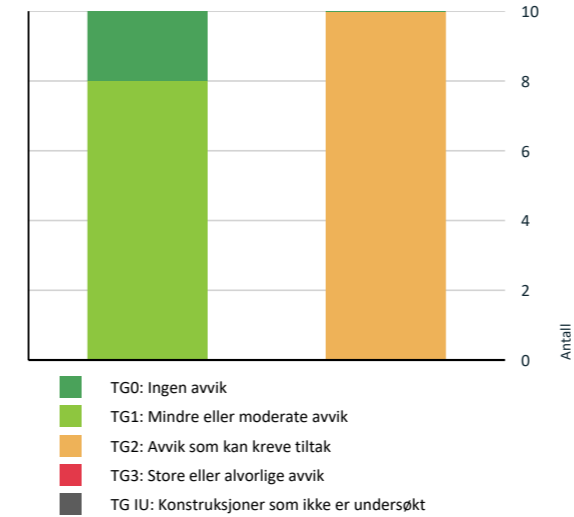
Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

### Oppsummering av avvik

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

### Tre roms leilighet

- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 6 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET

**Byggeår**  
1906

**Kommentar**  
Gjenoppbygd etter brann i 1999

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Bygget ble gjenoppført/ fornyet etter en brann i 1998. Nye leiligheter, endret planløsning, nye vinduer, oppført balkonger, lagt om taket
2026	Modernisering	Innvendig oppussing. Malt vegger, lagt nye gulv, byttet kjøkken
2026	Modernisering	Skiftet stikkontakter og dimmere i stue /kjøkken, samt montert komfyrvakt i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet.

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den innvendige utforingen i underkant av vinduet på kjøkkenet har et svart merke, trolig etter en blomsterpotte eller lignende

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Merket lar seg vanskelig vaske bort. Utforingen bør slipes og lakkeres / males på nytt



Vinduene har karmen av tre og isolerglass



Vindu fra innsiden. Noen malte foringer, de fleste er lakkerte



Svart merke i underkant av vinduet på kjøkkenet

#### TO 1 Dører

##### Beskrivelse

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

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 7 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Entredør



Verandadør

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Understøttet veranda med dekke av betong foran leiligheten mot sør. Sluk i dekket. Rekkverk av metall.

#### TO 2 Andre utvendige forhold

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport for felles bygningsdeler men enkelte åpenbare punkter nevnes likevel her:  
Det er påvist enkelte riss og sprekker i fasaden, trolig også noe rustsprenging i bjelker over åpninger.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Tiltak:

Sameiet bør få utarbeidet en tilstandsrapport for felles bygningsdeler for planlegging av vedlikehold, Riss og sprekker har vært tatt opp i styret, utbedring planlegges i regi av sameiet.  
Evt kostnader er ikke kjent.



Trolig rustsprenging fra jernbjelke over vindusåpning



Sprekk i fasaden



Rust på nedløpsrør fra veranda 3 etg skyldes trolig at nedløp av zink er festet med ståltråd. Ikke synlig lekkasje men bør utbedres.

### INNENDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Laminat på gulvene - fra 2026  
Malt glassfiberstriepå veggene, en tapetsert vegg  
Slette malte himlinger bortsett fra wc rommet som har panel himling

#### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene  
Målt høydeforskjell inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 8 av 22

Hellegata 6, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører som lakkerte fyllingsdører

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad fra 1999.

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

### 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren mot soverommet er plassert nær dusjnisen, avstanden er ca 15 - 20 cm.

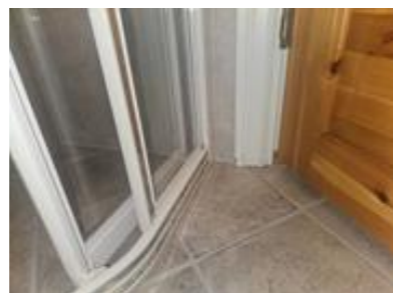
Dette er en uheldig løsning som gir forhøyet risiko for lekkasjer

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Hensyntatt badets alder anbefales det å montere et tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes neste gang.

Ved fremtidig fornying må det gjøres tiltak for å sikre at vann fra dusjen ikke kan trekke ut til døråpningen.



Døren mot soverommet er plassert nær inn til dusjnisen

### 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.

Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsonen, mindre fall på deler av gulvet.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren mot soverommet ble målt til ca 10 mm, til døren mot kjøkkenet ca 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran dørene er for liten iht gjeldende regelverk. Målt hhv 10 og 15 mm, denne bør være minst 25 mm.

Det er litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.

Det er montert en sokkel på gulvet rundt dusjnisen.

Denne er høyere enn dørstokkene, og kan hindre evt lekkasjevann fra andre deler av rommet fra å renne til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer med dagens bruk, men det bør etableres avrenning til sluk fra hele gulvet.

Hensyntatt badets alder anbefales det å montere et tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes neste gang.

Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.

Flisene med "bom" er ikke løse, fugene er ikke sprukne, men det anbefales å følge med på evt utvikling.

### 2 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 9 av 22

Hellegata 6, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.

Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 27 år gammelt og nærmer seg sin forventede levetid. Det er ikke tettemasjett, ikke vanntett overgang, ved rørgjennomføring i vegg under vasken.

Selv om her sjelden forekommer vannsøl, er dette definert som våt sone, vegg skal være vanntett.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag, men tettesjiktet er av eldre dato.

Evt gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig men tid for fornying nærmer seg.

Bruk av et tett dusjkabinett vil redusere fuktpåkjenningen på både gulv og vegger og kan forlenge badets levetid.

Rørgjennomføring under vasken bør tettes.



Plastsluk med mansjett og klemring



Utettheter ved rørgjennomføring i vegg under vasken

### 2 ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.

Speil og lys på vegg over servanten

Dusjnise med skyvedører av glass. Blandebatteri og dusjgarnitur på vegg.

Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

"Ventil" / propp i vasken mangler.

Det er heller ikke montert sil, som normalt finnes i bunnen av vask /servant (se bilde)

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servanten fungerer til vanlig håndvask.

Sil og propp bør likevel skaffes og monteres, om mulig.



Det er ikke ventil /"propp" i vasken på badet

### 2 ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

### 2 ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 10 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.  
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag. (måleren har en nedre begrensning på ca 8%)



Ingen indikasjon på fukt i veggen

### KJØKKEN

#### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 0 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.  
Nisje for kjøll / fryseskapp.  
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



Nytt kjøkken fra 2026



System for lekkasjesikring på kjøkkenet  
2 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 0 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen.  
Kanal enten ut av huset, eller til sentralavtrekk.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### SPESIALROM

#### 2 ETASJE > TOALETTRUM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Wc rommet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant  
Speil og lys på veggen over servanten.  
Gulvmontert wc.  
Sentralavtrekk fra wc rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør av kobber  
Stoppekraner for vann bak en luke på badet.

Årstall: 1999 Kilde: Andre opplysninger: Fornyet i fbm gjenoppbyggingen, 1998 / 1999

### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid (normalt ca 50 år)

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene er ca 27 år gamle og vil normalt ha en del gjenværende levetid.  
Det anbefales likevel å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 11 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Stoppekraner for vann

#### TO 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten  
Membranventil for lufting av avløp er montert i kjøkkenbenken.

Årstall: 1999 Kilde: Andre opplysninger: Fornyet i fbm gjenoppbyggingen i 1998 / 1999

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid (normalt ca 50 år)

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene er ca 27 år gamle og vil normalt ha en del gjenværende levetid.

Det anbefales likevel å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Membranventil i kjøkkenbenken

#### TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra bad og toalettrom

### Varmesentral

### Beskrivelse

Bygget er tilknyttet fjernvarme med felles fjernvarmeanlegg i bakgården.  
Anlegget er felles, er ikke besiktiget eller vurdert her.

#### Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannstanker tilknyttet fjernvarmeanlegg  
Ikke besiktiget eller vurdert her.

#### TO 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.  
Termostater i alle rommene.  
Fordelingsskapet i trapperommet var låst ved befaringen, koblinger og servoer er ikke besiktiget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sameiet opplyser at det må utføres arbeider på styringssystem for varme i 2 etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmeanlegget er felles for, og skal utbedres i regi av, sameiet.  
Evt ekstra kostnader til dette er hittil ikke kjent

#### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet.  
Kontrollert av Mørenett 25.06.2020.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 12 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja  
Det er usikkert hvorvidt det finnes samsvarserklæring for nyanlegg da denne forskriften trådte i kraft etter at gjenoppbyggingen etter brann var igangsatt.  
Eier har dokumentasjon fra Giske elektro as på arbeider utført i 2026.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei
- Inntak og sikringsskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei
- Generell kommentar**
- Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret.

Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset.

Det er ikke gjennomført radonmålinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Bygninger på eiendommen

### Bod i bakgården



#### Anvendelse

Oppbevaring

#### Byggeår

1999

#### Standard

Enkel sportsbod

#### Vedlikehold

Bodene fremstår som normalt godt vedlikeholdt

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Bodrekke i bakgården.

Yttervegger av mur, tak av tresperrer teknet med metallplater.

Malte fyllingsdører mot bodene.

Innvendige skillevegger av tre.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m<sup>2</sup>/55 m<sup>2</sup>

*Tre roms leilighet:* Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Toalettrom

*Andre bygg:* Bod i bakgården

*Bruksareal andre bygg:* 3 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 100 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi **3 100 000**

Konklusjon markedsverdi **3 100 000**

### Markedsvurdering

Tre roms leilighet med veranda.

Sentralt beliggende i vestre del av Ålesund sentrum, med kort vei til alle sentrumsfunksjoner.

Barneskole, videregående skoler, restauranter og forretninger finnes i nærheten.

Gangavstand til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Markvegen 1 ,6004 ÅLESUND 55 m² 1936 2 sov	22-09-2025	2 800 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>50 909</b>
2 Hellegata 3 ,6004 ÅLESUND 56 m² 1907 1 sov	10-04-2025	2 700 000	<b>2 760 000</b>		2 760 000	<b>49 286</b>
3 Øwregata 22 ,6004 ÅLESUND 54 m² 1906 1 sov	15-12-2025	2 550 000	<b>2 540 000</b>		2 540 000	<b>47 037</b>
4 Øwregata 22 ,6004 ÅLESUND 57 m² 1906 1 sov	04-07-2025	2 550 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>43 966</b>
5 Øwregata 14 ,6004 ÅLESUND 67 m² 1906 2 sov	21-10-2025	2 900 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>41 176</b>
6 Kirkegata 11 ,6004 ÅLESUND 60 m² 1905 1 sov	26-10-2025	2 500 000	<b>2 400 000</b>		2 400 000	<b>40 000</b>
7 Giskegata 13A ,6004 ÅLESUND 61 m² 1918 2 sov	18-02-2026	2 300 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>39 683</b>
8 Øwregata 22 ,6004 ÅLESUND 51 m² 1906 1 sov	27-05-2025	2 050 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>36 111</b>

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.

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 326
Felleskostnader	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>33 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

#### Bod i bakgården

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod i bakgården</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 520 000**

### 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. 600 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 17 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	55			55	4
<b>SUM</b>	<b>55</b>				<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Stor romhøyde i deler av leiligheten. Målt ca 2,85 meter i gang, stue og soverom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* En inntegnet dør fra kjøkkenet ut mot en felles veranda er ikke montert. Her er det satt inn et vindu.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektrisk arbeid. Skiftet stikkontakter og dimmere i stue /kjøkken, samt montert komfyrvakt i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet. Giske elektro as, 2026.

Utbedret en mindre skade etter vannlekkasje fra leiligheten over, i regi av sameie / forsikringselskap, 2025.

### Bod i bakgården

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>3</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 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

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 18 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	163		3	310 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hellegata 6

#### Hjemmelshaver

Blomli Torhild Inger Anita

#### Eierandel

567 / 4167

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i vestre del av Ålesund sentrum, med kort vei til alle sentrumsfunksjoner. Barneskole, videregående skoler, restauranter og forretninger finnes i nærheten. Gangavstand til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtgrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

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

#### Om tomten

Skrånende tomt, i stor grad bebygd.

Støpt fortau mot gaten mot vest, bakgård med støpt dekke.

Varmekabel / vannbåren varme i både bakgård og fortau.

Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både sone- og korttidsparkering langs gaten i området.

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.07.2003	Gjenoppbygging etter brann	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	27.08.1999		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.06.1998	sist revidert 05.01.1999	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 21 av 22

Hellegata 6 , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 163  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13707-1695

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 22 av 22

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RI4966>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Ålesund Bolig og  
Prosjektmeistring AS



## Egenerklæring

Hellegata 6, 6004 ÅLESUND

10 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hellegata 6	Hellegata 6	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 1999.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
26 år og 6 mnd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Blomli, Torhild Inger Anita

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

Side 2



2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Skiftet stikkontakter og dimmere i stue /kjøkken, samt montert komfyrvakt i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Giske Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

**Rør**

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Sopp og skadedyr**

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja    Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja    Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

29.03.2025 ble det oppdaget en lekkasje fra leiligheten over, hvor vannet kom ned mellom kjøkkenet og badet i leiligheten min. Lekkasjen ble oppdaget raskt, og ble utbedret i regi av sameiets bygningsforsikring.

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46145139



Energiattest



Adresse <b>Hellegata 6, 6004 ALESUND</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282329</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>178916211</b>
Gårdsnummer <b>200</b>	Bruksnummer <b>163</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



**Energikarakteren**

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



**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1906</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>58,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>55,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**150,10 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**145,39 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 556 kWh**

4. Juni 2007 10:49 **Arthur Halsund Sikkerhet** Nr. 1631 S. 3  
 Hålsundveien 10, 1603 Halsund, Trondheim  
 Postboks 1, 6003 Halsund, Trondheim  
 Tlf: 73 50 20 20 - Fax: 73 50 20 48

**VEDTEKTER  
FOR**

**«SAMEIET HELLEGT, 6» GNR. 200, BNR. 163 I ÅLESUND**

**1. Navn, forretningskontor, samslebebrøk**  
 Sameiet har navn «Sameiet Hellegt, 6».

Sameiet består av 8 seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring.  
 Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggsdeler ikke medtatt).  
 Samtlige seksjoner har tilleggsdeler. Tilleggsdelene er nrk. "B" med samme nr. som seksjonene.

**2. Organisering av sameiet og råderett**  
 Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra delaktnerinteressen i sameiet.  
 Hver sameier har skjete på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende sameieavtale.  
 Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

**3. Fellesutgifter**  
 Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordelt mellom eierne i.h.t. sameiebrøken. Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter, og fordelingen mellom seksjonseierne.

4. Juni 2007 10:49 **Arthur Halsund Sikkerhet** Nr. 1631 S. 4  
 Hålsundveien 10, 1603 Halsund, Trondheim  
 Postboks 1, 6003 Halsund, Trondheim  
 Tlf: 73 50 20 20 - Fax: 73 50 20 48

Før betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i fig. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterrett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens § 25.

**4. Vedlikehold**  
 Innvendig vedlikehold av egen bruksenhhet, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra dører og vinduer som vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved manglende inndre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 1-en måneds varsel la det utføre for sameierens regning.

**5. Vedlikeholdsfond**  
 Sameiet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

**6. Godkjenning av sameierne**  
 Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter at styret har mottatt forespørselen regnes forholdet som godtatt.

**7. Styret**  
 Sameiet skal ha et styre som består av 3 styremedlemmer samt 1 varamann/kvinne. Der seksjonseier er juridisk person, skal en representant fra den respektive juridiske person utpøkes som delaker i styret dersom den juridiske personen er valgt. For øvrig henvises til eierseksjonslovens kapittel VII.

4. Juni 2007 10:49 **Arthur Halsund Sikkerhet** Nr. 1631 S. 5  
 Hålsundveien 10, 1603 Halsund, Trondheim  
 Postboks 1, 6003 Halsund, Trondheim  
 Tlf: 73 50 20 20 - Fax: 73 50 20 48

**8. Styrets vedtak**  
 Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiet.

**9. Firmategning**  
 Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

**10. Sameiet**  
 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiet.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiemøte, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner § 34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

**11. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte**  
 På det ordinære sameiemøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker.

Kfr. eierseksjonslovens § 35.

4. Juni 2007 10:49 **Arthur Halsund Sikkerhet** Nr. 1631 S. 6  
 Hålsundveien 10, 1603 Halsund, Trondheim  
 Postboks 1, 6003 Halsund, Trondheim  
 Tlf: 73 50 20 20 - Fax: 73 50 20 48

**12. Møteledelse og avstemning**  
 Sameiet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiet et møteleder blant de tilstedeværende. I avstemning regnes hver seksjon som 1 stemme. Ved oppløsing av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Når stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27. Sameiet har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses og gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

**13. Revisor**  
 Sameiets revisor velges av sameiet og tjenestegjør imtill en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

**14. Mislighold**  
 Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i.h.t. pantretten etter pkt. 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også glømtede brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. Forøvrig vises det til eierseksjonslovens § 26 og § 27.

**15. Bygningsmessige arbeider**  
 Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, paraboltenner, endringer av fasadekledding, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

**16. Endringer i vedtekter**  
 Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiet. Slike vedtak kan treffes ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

4. Juni 2007 10:49 Hålsund Sikkerhet  
 Hålsund Sirkel  
 Postboks 1 - 6802 Hålsund - Tlf: 99 28 28 28 - Fax: 99 28 28 28

Nr. 1631 S. 7

**17. Forhold til lov om etersesjoner.**  
 Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om etersesjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet Hellegt. 6, gnr. 200, bnr. 163 i Ålesund,  
 Ålesund, den 28.8.99  
 Tak A/S  
 Kaj Bang Westre

4. Juni 2007 10:49 Hålsund Sikkerhet  
 Hålsund Sirkel  
 Postboks 1 - 6802 Hålsund - Tlf: 99 28 28 28 - Fax: 99 28 28 28

Nr. 1631 S. 8

**HUSDENSREGLER FOR "SAMEIET HELLEGT. 6"**

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

1. Sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc. skal settes på den plass som styret anviser.
2. Kun husholdingsavfall skal legges i boddunkene. Avfallet må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig før de legges i dunkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstravolumert mye avfall må det benyttes sekk som er merket Ålesund kommune, ellers blir sekkene ikke fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund kommune - Teknisk sektor.
3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dynet eller lignende fra vinduer eller verandaer.
4. Forurensningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
5. Etter kl. 16.00 må ingen la ytre inngangsdører 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. Det samme gjelder for radiorer som man tar ut på balkongen. 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 fasadefarging, utvendig farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser og lignende. Dette inkluderer fliser/belegg på balkonger/terrasser.
8. Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldende husdensregler.
9. Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtrekk av husdensreglene eller annen manglet på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten.

Sameiet Hellegt. 6, gnr. 200, bnr. 163 i Ålesund  
 Ålesund, den 28.8.99  
 Tak A/S  
 Kaj Bang Westre

Referat Årsmøte 2025  
 Sameiet Hellegata 6,  
 Org nr. 916379722

Årsmøte avholdt i leilighet til Øyvind seksjon 5 27.04.2025

Fremmøtte var:  
 Andre Klevberg  
 Jan Henrik Ekornosvåg  
 Stian Male  
 Øyvind Nikolaisen  
 Linda Breivik (ankom på slutten)  
 Via Google meet:  
 Antonie Minde Hunshammer  
 Frank Eide

Ikkje møtt:  
 Torhild Blomlie

1. Gjennomgang tidligere saker og informasjon om siste års utførte saker. Økonomi rapport for 2024 ble utsendt sammen med innkalling før møtet.
2. Styret fortsetter med Styreleder Øyvind, Nestleder Andre og nyvalgt økonomiansvarlig Jan Henrik etter valg blant fremmøtte.

Saker å jobbe videre med i 2025:

3. Vannforbruk, sjekk om det er økning i forbruk. Det er høy regning på vassgebyr pga det ikke ble avlest ifjor. Øyvind.
4. Prioriterte saker som må følges vedr. Sikkerheit: Rømningsstiger, Rømningslys i trappegang. Brannslukningsapparat, fest et oppe og et nede og skilt. Øyvind
5. Fasade, oppussing og utbedring. Etabler prosjekt kost, ca. Andre.
6. Sjekk de to nederste seksjoner vedr kostnader brannstiger. Andre.
7. Innskudd pr enhet basert på størrelse. Andre.

Det ble enighet om at fasade prosjekteres for utbedring av riss i mur samt maling. Andre sjekker kost og vi lager en plan med kostbilde og innskudd som kreves for å komme videre.

Innbetaling for 2025 utbedringer sendes på egen epost som det ble avtalt på årsmøtet.

Ålesund  
 27.04.2025

Styrets leder  
 Øyvind Nikolaisen

Styremedlem  
 Andre Klevberg

Økonomiansvarlig  
 Jan Henrik Ekornosvåg

**Fortegnelse  
over dokumenterne.**

**Bygningsanmeldelse**

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

3) angaaende *baumnigskhuis*

4) paa *Sant ved Helle*

5) *gaden*

6) \_\_\_\_\_

7) \_\_\_\_\_

8) Bygherre *M. Hofseth*

9) Anmelder *Jurgensen & Riivertz*

10) \_\_\_\_\_

11) Ansvarshavende \_\_\_\_\_

12) \_\_\_\_\_

13) \_\_\_\_\_

14) \_\_\_\_\_

15) Indleveret *H. Hofseth*

16) ~~Oversendt statsingeniøren~~

17) ~~remitteret~~

18) Behandlet i reguleringskommissionen *H. Hofseth*

19) Behandlet i bygningskommissionen *10 de*

20) Byggetilladelseskort meddelt *11 de*

21) Foreløbig attest \_\_\_\_\_

22) Færdig attest *2. Jan. 1906.*

23) *3 by. ny. Løftindlæg.*

24) \_\_\_\_\_

25) \_\_\_\_\_

J.-No. *775/04*

Aalesunds bygningskommission No. *775/04*

Aa. R. J.No. *775/1907* Bladet 1.

**Byggeanmeldelse.**

Til  
Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa *H. Hofseths* *Sant ved Helligadn.*

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opført over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed: *3 grundplæne, 2 facade, 1 snit og sektionssnitplan. Bygningen afledes i 2 etager med en kule, rullest. og koldhus i kjælderetagen og 2 beliggenheder i 1. og 2. samt loftetagen.*

Bygningens fladeindhold: Hovedbygning *144,9 m²*  
 Bagbygning *m²*  
 Udhusbygning *m²*  
 Tils. *144,93 m²*

Gaardrummets fladeindhold (§ 31) *87,55 m²* *inkl. bygget grund.*

Bygningsens bestemmelse *baumnigskhuis*

Bygningsens højde (§ 25) *9,55 m.*

Gaardens bredde (§ 20) *14,50 m.*

Etagernes antal og højde *2 etager. Begge etager 3 m. for overkant guler til overkant guler.*

Grundens beskaffenhed *fyldt No. 3 24 m. p. p.*

Fundamentering og grundmur *Græsstenmur.*

Isolation (§ 32) *Isolationspap.*

Kloak og fræsning *Paa grundplænen er kloakken indlagt med kob. og dræning med guler luge.*

Bygningmateriale (§§ 19, 24) *skue.*  
 Byggeskade (§ 77), særegne konstruksjoner (§ 50) *Lugne.*

Introduksjon i kjelleren (§ 34) *En inntrekk i bakke laget rullestein, stål, samt bet og vedskier.*  
 Inngang på loftet (§ 33) *1/2 belighets, hvor paa 3 værelse og 1/2 belighets, og antagelig vil bli at anbringe de paa bygningen antagelig tagpelt.*  
 Trappesjakt (§ 38) *1/2 belighets og 1/2 belighets af træ.*  
 Tagtakning (§§ 40-41) *1/2 belighets*

Antal piler (§§ 57-61) *5 stk. 9 x 9"*  
 Antal tilhørende bjelker (§ 63) *22.*

Trukne røvrør (§ 67) *Lugne - 1 i 1400; 3 i 1400 -*  
 Tagets skråning (§ 40) *45°*  
 Antal taglapper og tagtæpper (§ 43) *1 taglapp med gader og 4 mod gaarden, samt 1 belighets taglapp.*  
 Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægtene) *Høstet vil blive indstillet efter sundhedsvedtægtene.*  
 Stald, fjes eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtægtene)

Antag af de i bygningens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Aalesund den *14. oktober 1904*  
 Som ejer *M. Holst*  
 Som anmelder *Oluf Jørgensen*  
 Som ansvarshavende *M. Holst*

*Behandlet i reguleringskom. i møte 4/11, hvor besluttes: Ved formlen bebyggelse bliu Hellegatens østlige grunn av bygging, efter stadskontrollens forslag. Vedtakstallet maa derfor efter bygningens § 59.*

*Behandlet i bygningkom. i møte 10/8, hvor anmeldelsen approberes paa følgende betingelser: 1) at der paa indre eller ydre side af grunnens anbringelse av utv. eller andre med avt. og kloak. 2) at ved utv. og trappene utv. efter bygningens § 38. 3) at der i konstruksjonen med hensyn av utv. skal tas hensyn til, at for utv. og den utv. og for loftet anbringelse av lokum, at, forsaavidt det ved siden av lokumene liggende rum skal benyttes som stald, skitvare og utv. av bokbiler, paa og av tabell, stov og pult eller av lign. med befallentrum. 4) at oppbygging av utv. skal med gader som gaardstien, derfor efter bygningens § 43. 5) at bygningens konstruksjon i enhver henseende overholde.*



ARKIV

Stavseng Ingeniørfirma AS  
 Skaregata 5

Saksbehandler  
 Anne Laura Rasch Haugen  
 Tlf. 70112356

6002 ÅLESUND

Myndighet: DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER  
 Vedtaksdato: 27.10.98  
 Saksnr: 680  
 Avslag: Lov:

Deres ref: AB  
 Vår ref: ARH/98/24266/200/163 980001314  
 Dato: 27.10.98

**GNR. 200 BNR. 163 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR INNVENDIG GJENOPPBYGGING ETTER BRANN TILTAKSHAVER: TAK AS - ADRESSE: HELLEGATA 6**

Viser til Deres søknad datert 08.07.1998 vedr. ovennevnte.

**Bakgrunn:**

Bygningen ble skadet i brann tidligere i år. Representanter for kommunen og fylkeskonservator var på synfaring den 23.02.1998 og det ble holdt forhåndskonferanse på rådhuset den 06.03.1998.

**Saksopplysninger:**

Beliggenhet: Bydel nr. 02 Grunnkr. nr. 0205  
 Søknad av: 08.07.1998  
 Tiltakets/byggets art: Gjenoppbygging/boligbygg  
 Tiltakshaver: TAK AS  
 Ansvarlig søker: Stavseng Ingeniørfirma AS

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet den 10.04.1986, samt arealdelen av kommuneplan for Hessøy-Aspøy-Nørvøy behandlet av bystyret den 03.02.1994.

**Vurderinger:**

Søknaden er på flere områder mangelfull og vil derfor måtte behandles som søknad om rammetillatelse med vilkår som må oppfylles før igangsettingstillatelse kan gis.



Postadresse: Rådhuset N-6023 Ålesund  
 Sentralbord: Tlf 70 12 19 19 Faks 70 12 02 91

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

Del.sak nr. 680/98

2

Igangsettingstillatelse kan eventuelt gis i flere etapper.

#### Bevaringsverdi

Hellegata 6 stod ferdig i oktober 1906 og er tegnet av arkitektene Jürgensen & Rivertz. Bygningen er del av den verneverdige ungdombebyggelsen. Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal har vært konsultert i saken og uttale følger vedlagt.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for Ålesund sentrum, skal originalkomponenter og elementer som hovedregel forsøkes reparert og utbedret. Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskifting skal det derfor foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved eventuell nødvendig utskifting må en foreta nøyaktig kopiering.

Trapperommet, dører og vinduer skal bevares i henhold til brev fra fylkeskonservatoren. Originalt listverk skal kopieres. Reguleringsbestemmelsene forutsetter tilbakeføring av fasade mot Hellegata. Særlig bør en se på vinduene i første etasje og porten (inngangsdør). Eksisterende baldakin over inngangsdør er et fremmedelement og skal fjernes. Fasadetegning som viser hva som skiftes ut må innsendes.

#### Balkonger

Balkonger mot bakgård kan ikke godkjennes uten at tegninger (snitt, plan og fasadeoppriss) som viser nye endrede balkonger fremlegges. Eventuelle balkonger må bygges i ubrennbare materialer og ha en utforming som står i stil med bygget for øvrig. Rekkverk må være i stål eller smijern.

#### Brannsikring

Ved rehabilitering av eldre bygårder har det vært godkjent en brannteknisk oppgradering av etasjeskillere som ikke fullt ut oppfyller forskriftenes krav til branncellebegrensende konstruksjon. Ved brann er skadene i de gamle etasjeskillerne så omfattende, at reparasjon ansees uhensiktsmessig og de branntekniske kravene blir gjort gjeldende fullt ut. Betongdekker vil både tilfredsstillende branntekniske krav og gi en estetisk bedre løsning enn nedforede himlinger etter rehabiliteringsbestemmelsene ville gitt.

Rehabiliteringsbestemmelsene for Ålesund kommune må ellers gjøres gjeldende fullt ut. Dette innebærer bl.a. følgende:

- Hver bruksenhet og trapperom skal utgjøre egne brannceller. Branncellebegrensende vegger skal ha brannteknisk klasse minst B-60. Eventuelle brennbare materialer under trappeløp og i trapperom skal kles med kledning K1A og overflate In1.
- Dør mellom trapperom og boenhet må være B-30 og lydklasse 38 dB. Dytt mellom dørkarm og tilstøtende vegg skal være av ubrennbart isolasjonsmateriale.
- Bruksenhetene utstyres med brannslange og tilstrekkelig røykvarslere.

Det er ikke fremlagt uttale fra brannsjefen vedr. fjerning av baktrapp. Varabrannsjef Bjørn Bakkhaug har pr. telefon uttalt at rømning over brannvesenets materiell kan godkjennes for de

Del.sak nr. 680/98

3

deler av bygget som ligger til Hellegata, men at soverom i bakbygning må sikres med brannstige e.l. Uttale fra brannsjefen må fremlegges, og det tas forbehold om ytterligere pålegg vedr. brannsikring.

#### **V e d t a k :**

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 8 kan oppfylles, gis rammetillatelse for tiltak som vist i søknad datert 08.07.1998, idet dispensasjon gis fra tekniske forskrifter i h.h.t. rehabiliteringsbestemmelsene.

- 1) Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
- ✓ 2) Korrigerte tegninger må innsendes, kfr. vurderinger.
- 3) Ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjektering av øvrige fag må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 93 b og 97.
- 4) Ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 97 og 98.
- 5) Utrusting/atkomst til pipe må være forskriftsmessig, kfr. teknisk forskrift § 7-41 og Arbeidstilsynets forskrifter.
- 6) Bygningstekniske installasjoner må anmeldes og godkjennes særskilt, kfr. plan- og bygningslovens § 93 e.
- 7) Det må fremskaffes tilstrekkelig lekeareal, kfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- ✓ 8) Bygningen må tilknyttes Ålesund Forbrenningsanleggs fjernvarmeanlegg, kfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a.

Vedlagt søknad om igangsettingstillatelse må det dessuten foreligge:

- A) Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 2-4, 6-8 og pkt. A er oppfylt/ foreligger, vil igangsettingstillatelse kunne innvilges etter søknad.

#### **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge**

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Del.sak nr. 680/98

4

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

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

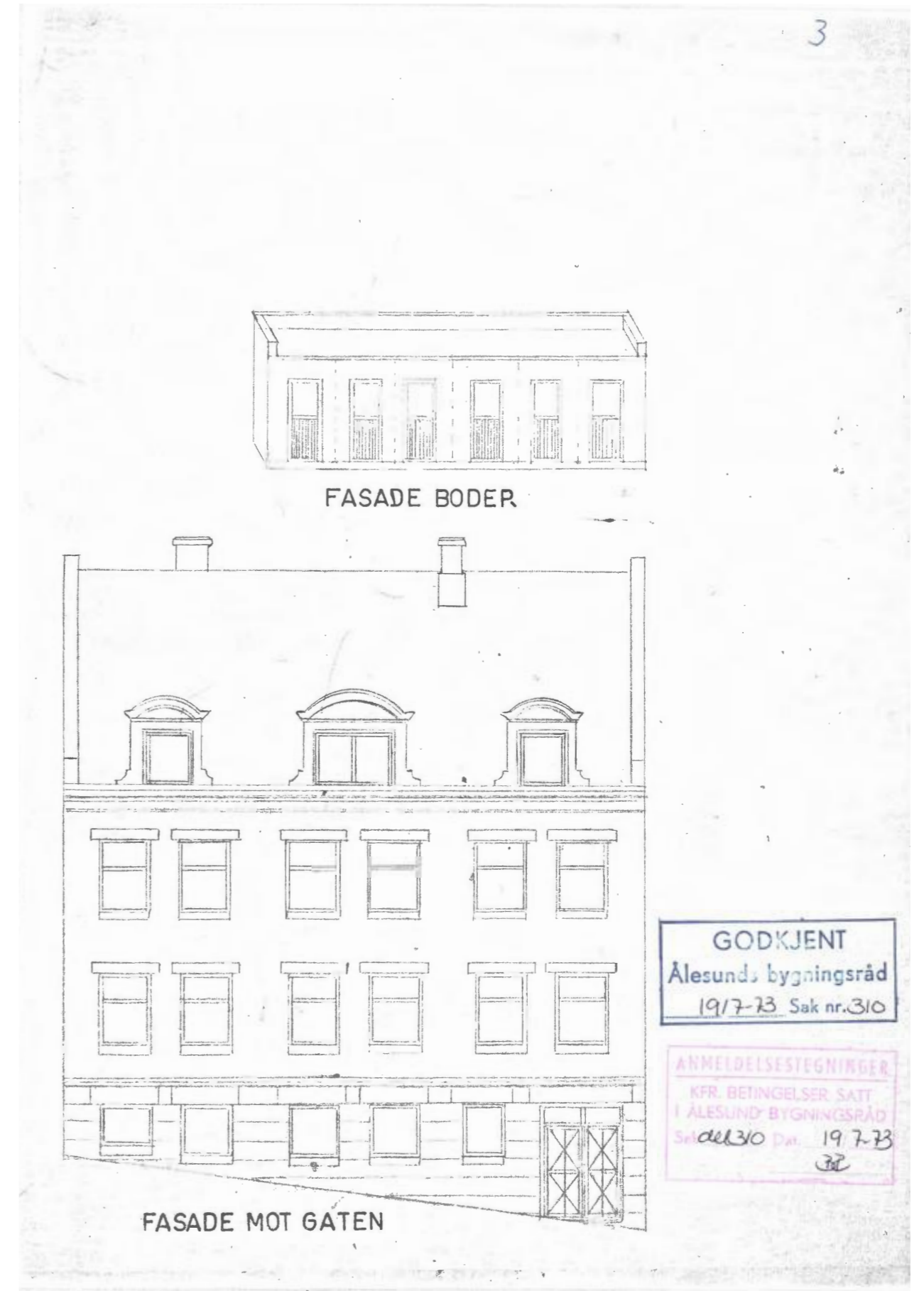
Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

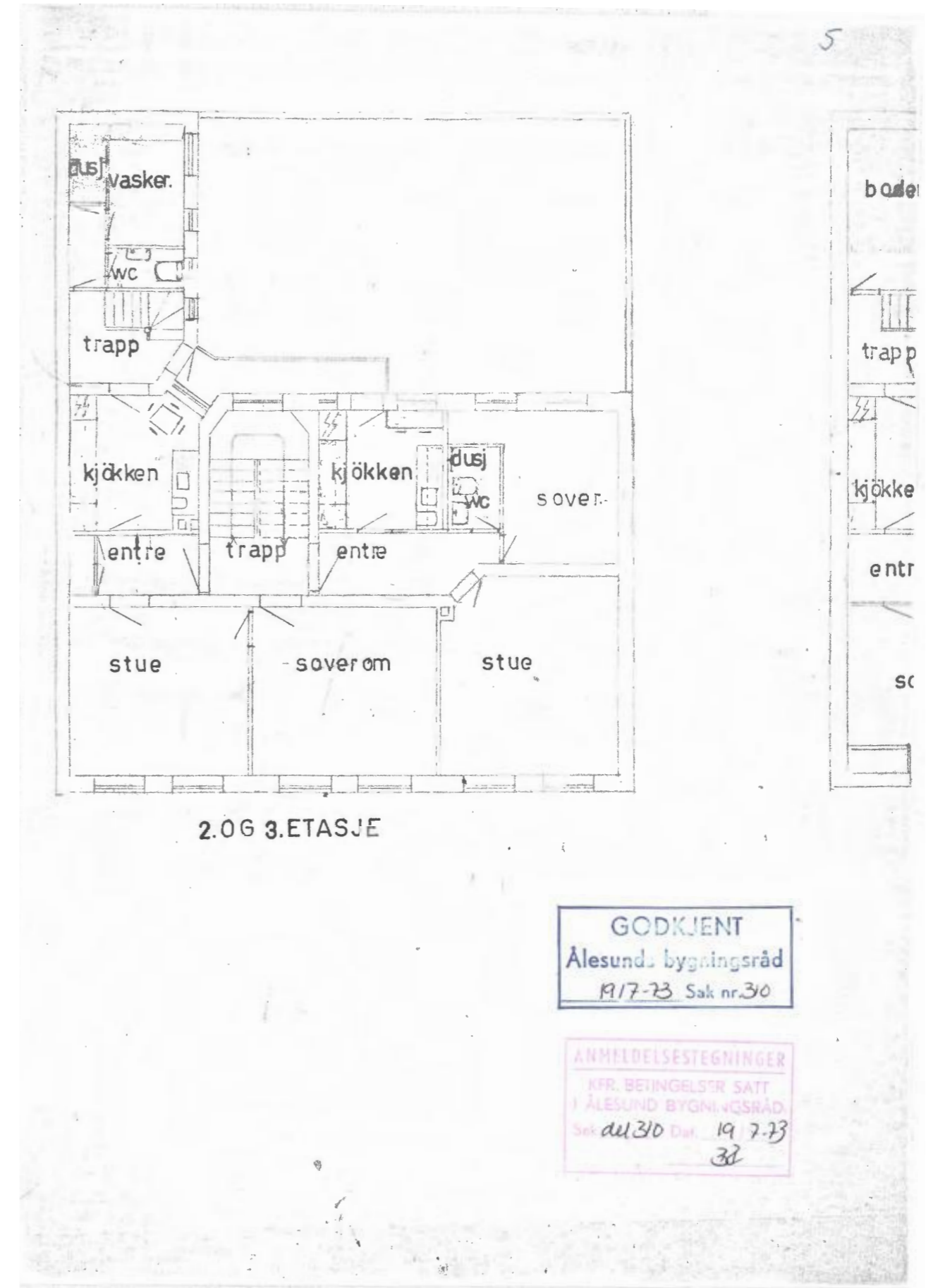
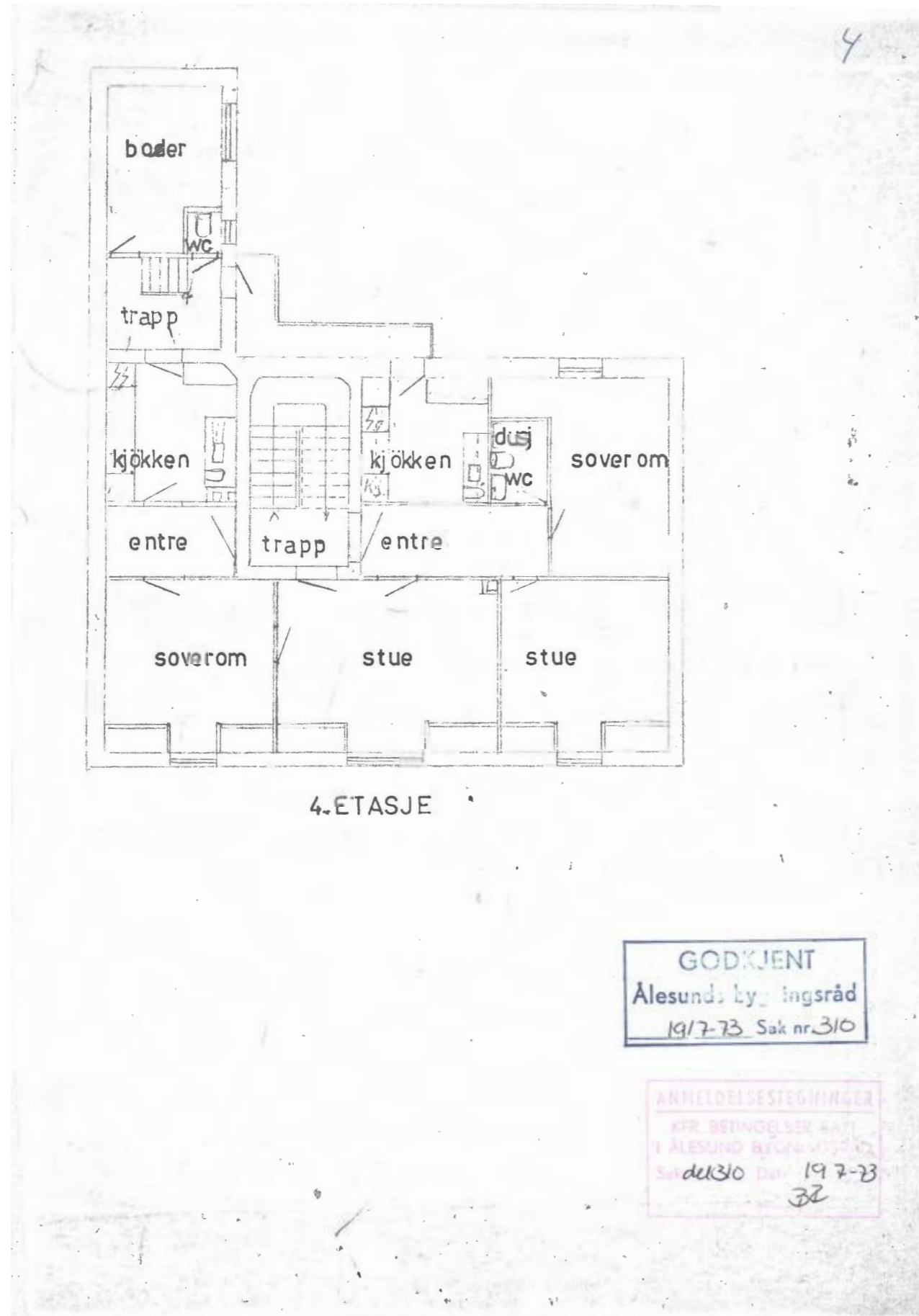
  
Lars Vartdal  
avdelingssjef

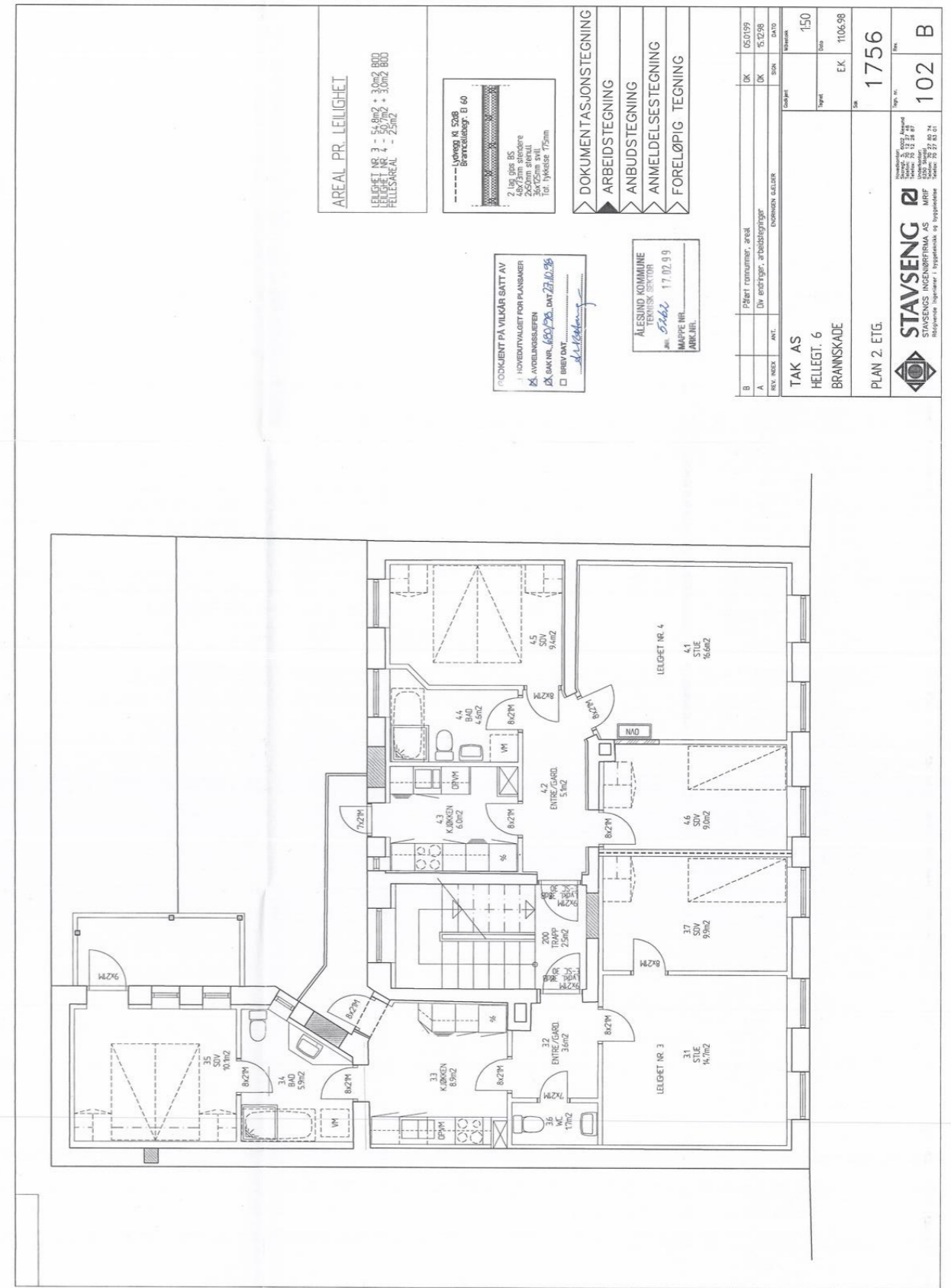
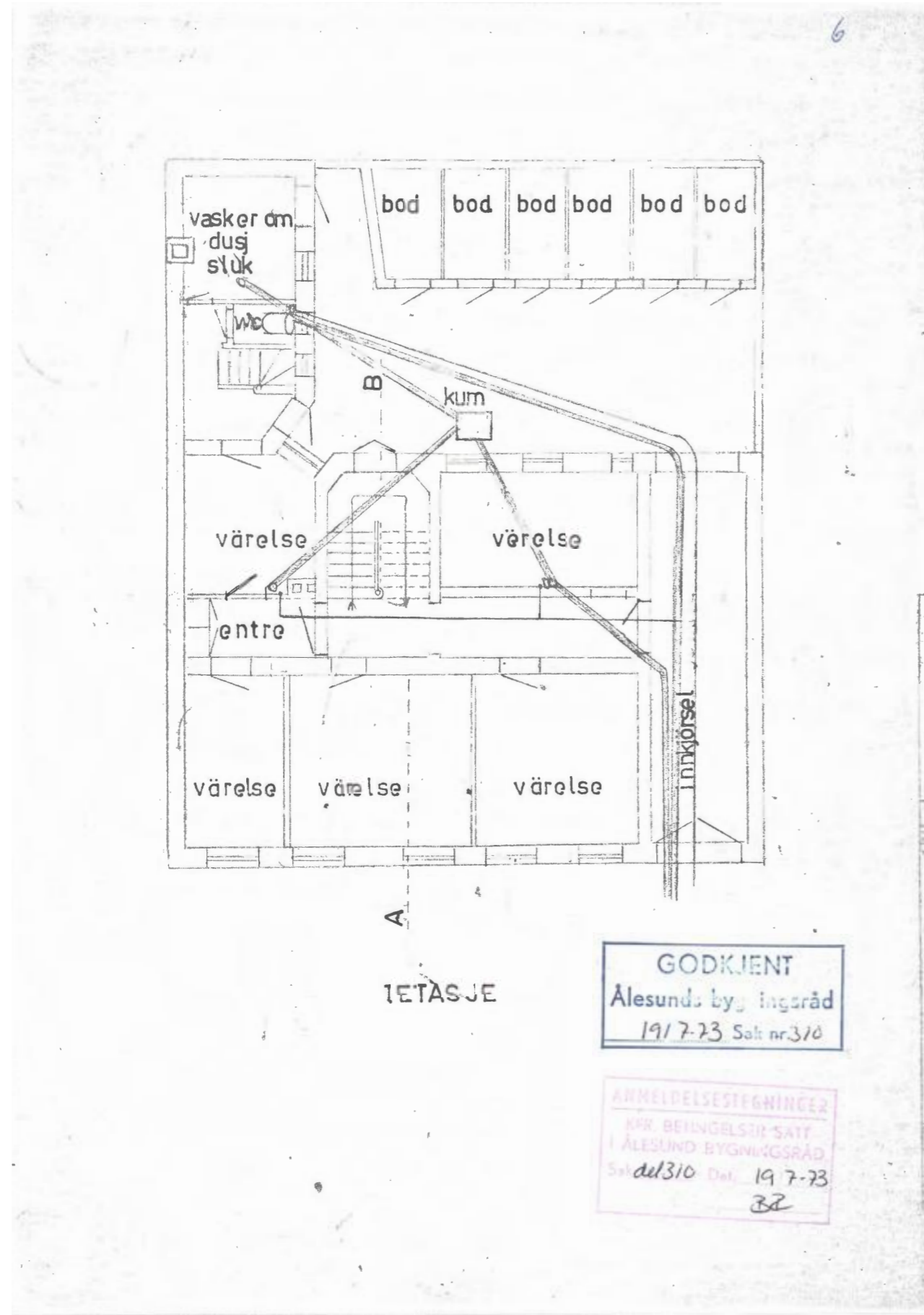
  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang







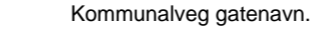
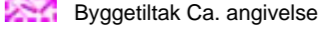
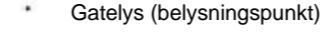
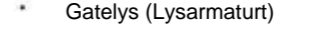

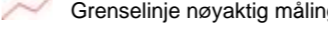
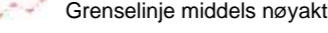
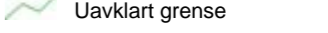
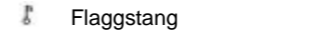

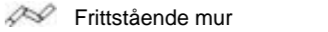

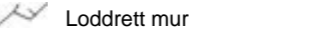





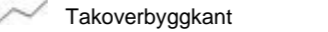
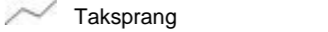
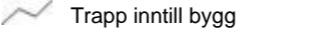

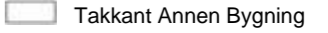
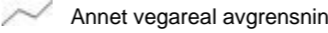


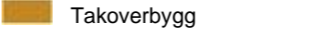
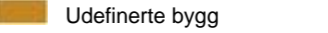

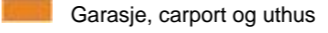
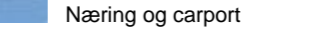



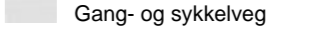


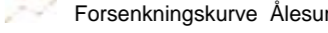
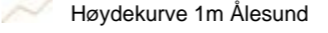
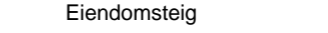
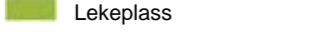
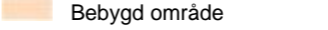








08.04.2026 12:42:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
	Bygningspunkt	
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

08.04.2026 12:42:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3





08.04.2026 12:44:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring					
	Kommunalveg gatenavn.		Bygningslinje		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<15		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
	Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående		Hekk
	MurFrittstående		MurLoddrett		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forskningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	Takkant		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger		Bevaring av anlegg		Boligområde
	Blokkbebyggelse		Offentlig bygg - undervisning		Annet byggeområde
	Gate m/fortau		Gatetun		Parkeringsplass
	Offentlig friområde		Anlegg for lek		Kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel		Bevaring kulturmiljø		Kjøreveg
	Fortau		Torg		
	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)				

08.04.2026 12:44:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>Ved prosjektering/oppbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<p><b>B</b> Barnehage</p> <p><b>BS</b> Brannstasjon</p> <p><b>O</b> Deponi</p> <p><b>G</b> Gravsted</p> <p><b>H</b> Sykehus</p> <p><b>K</b> Kontor</p> <p><b>F</b> Forretning</p>	<p><b>N</b> Næring / Håndverk / Lager</p> <p><b>PF</b> Plasskrevende varer</p> <p><b>P</b> Parkering</p> <p><b>O</b> Omsorgssenter</p> <p><b>S</b> Skole</p> <p><b>T</b> Terminal</p>



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

### Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

**Målsetting**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.
2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.  
Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på 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 bevegelsehemmede.
5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.  
Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

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

**Fellesbestemmelser****§ 1 Generelt.**

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

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

5. Spesialområder
- Gravplass
  - VA-anlegg
  - Anlegg for radionavigasjon
  - Andre anlegg i sjø (gjestehavn)
6. Bygninger og anlegg som skal bevares ( spesialområde bevaring )
- Gjenreisningshus
  - Trehus før bybrannen
  - Nyere bygningser
  - Fredede bygninger
  - Bevaring av anlegg (spesifisert)
7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
- Felles avkjørsel
  - Felles lekeareal
  - Felles gårdsplass
- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.
- E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.
- F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensninglinje.
- § 2 Fellesbestemmelser**
- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjenne mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
- C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

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

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

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

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

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

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

### § 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

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

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

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

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

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

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

- A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.
- B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:  
 BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.
- C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse ( bl.a. familieleiligheter ).

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

- A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.
- B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggeinjer 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 allmenntilleggsformål.

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

#### § 17. Område for parkering

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

#### § 18. Område for havn.

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

#### § 19. Friområder.

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

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

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

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

**§ 21. Trehus fra før bybrannen.**

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

**§ 22. Nyere bygninger, vern.**

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

**§ 23. Fredede bygninger.**

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

**§ 24. Bevaring av anlegg, vern.**

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

**§ 25. Skiltbestemmelser.**

- A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.
- B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjæmmende 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 m<sup>2</sup>.
- F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesims tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.
- G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
  - Løsfotoreklame
  - Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
  - Plakatreklame på bygninger og innhegning.
- J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.
- K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.
- L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.
- M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.
- N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.
- O. Plakatoppslag (poster) tillates på steder godkjent av kommunen.
- P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

**§ 26. Gravlund.**

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

**§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.**

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





Attestert kopi av dok.nr. 1999/11781/58  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:19

Side 2 av 9

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen  
 inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

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

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

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

det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

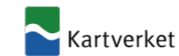
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato Ålesund, 27.8.99	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Tak A/S <i>Kaj Bang Westre</i> Kaj Bang Westre	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	--	--

**KJELL FALLSEN**  
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



Attestert kopi av dok.nr. 1999/11781/58  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:19

Side 3 av 9

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>8)</sup>**

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

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

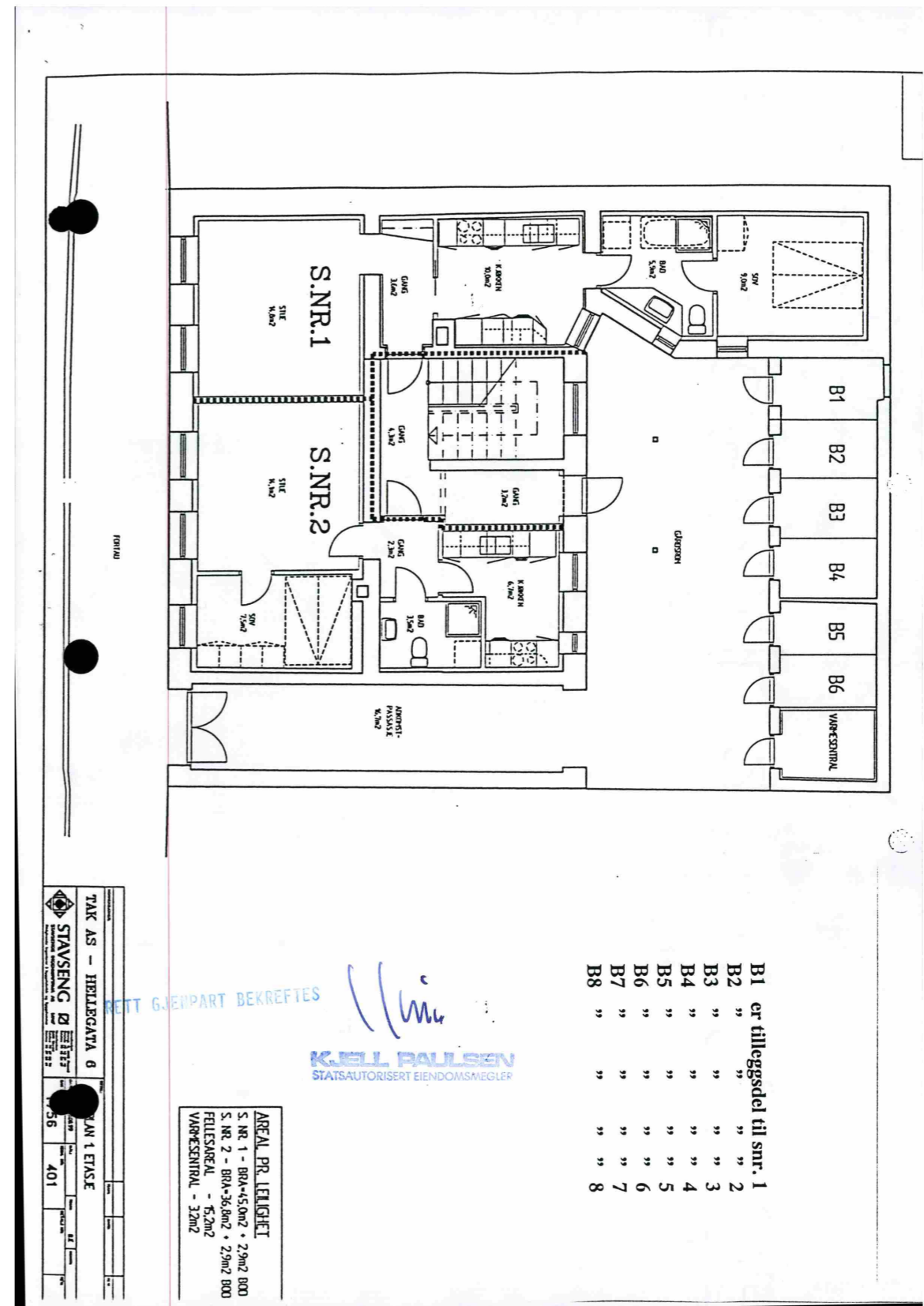
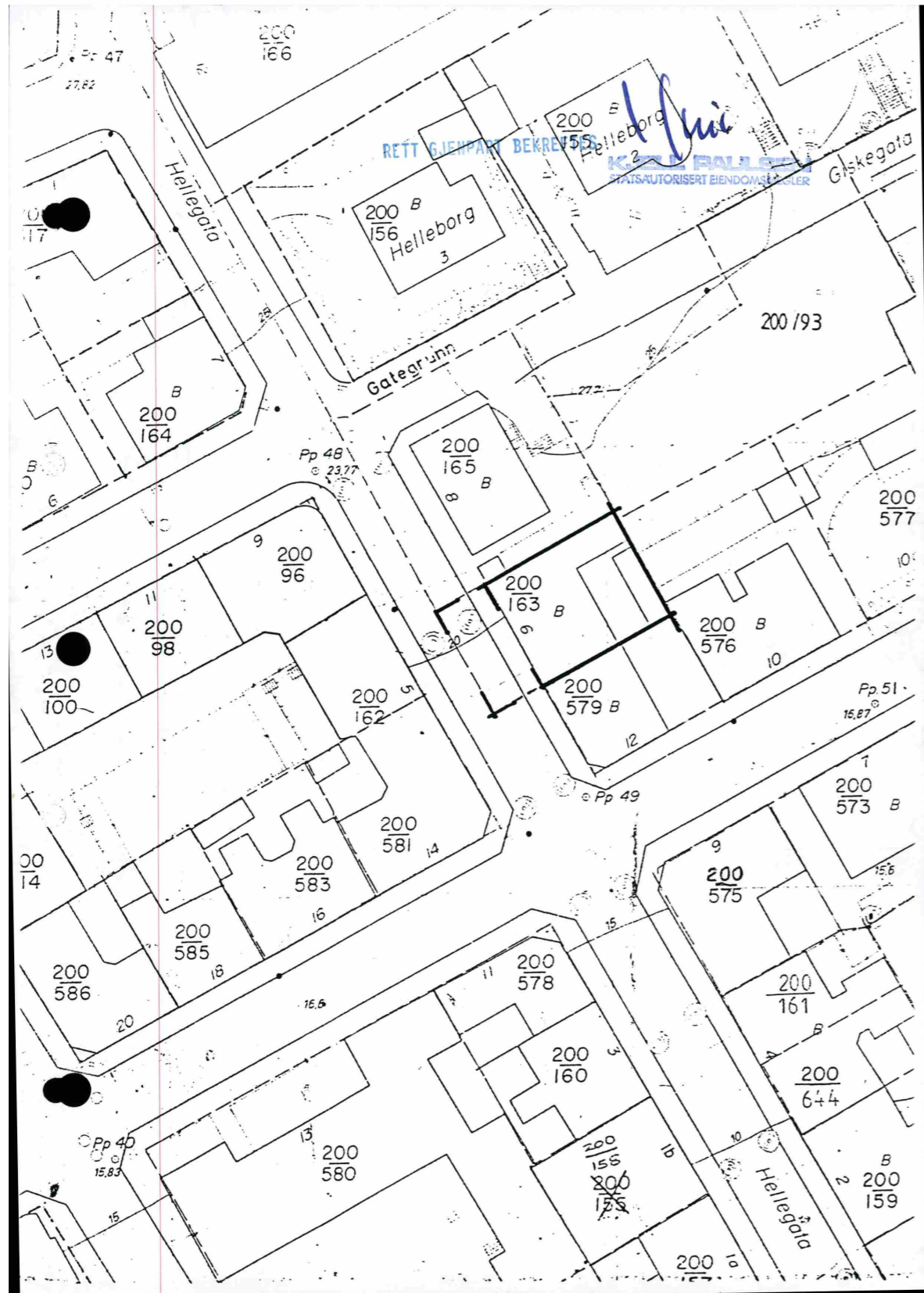
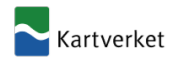
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
200	163		1-8	Ålesund kommune
Dato		Stempel og underskrift		
20.09.1999		<i>Sten Egil Fjellheim</i> avd. sjef		

**ÅLESUND KOMMUNE**  
TEKNISK SEKTOR  
AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

**Noter:**

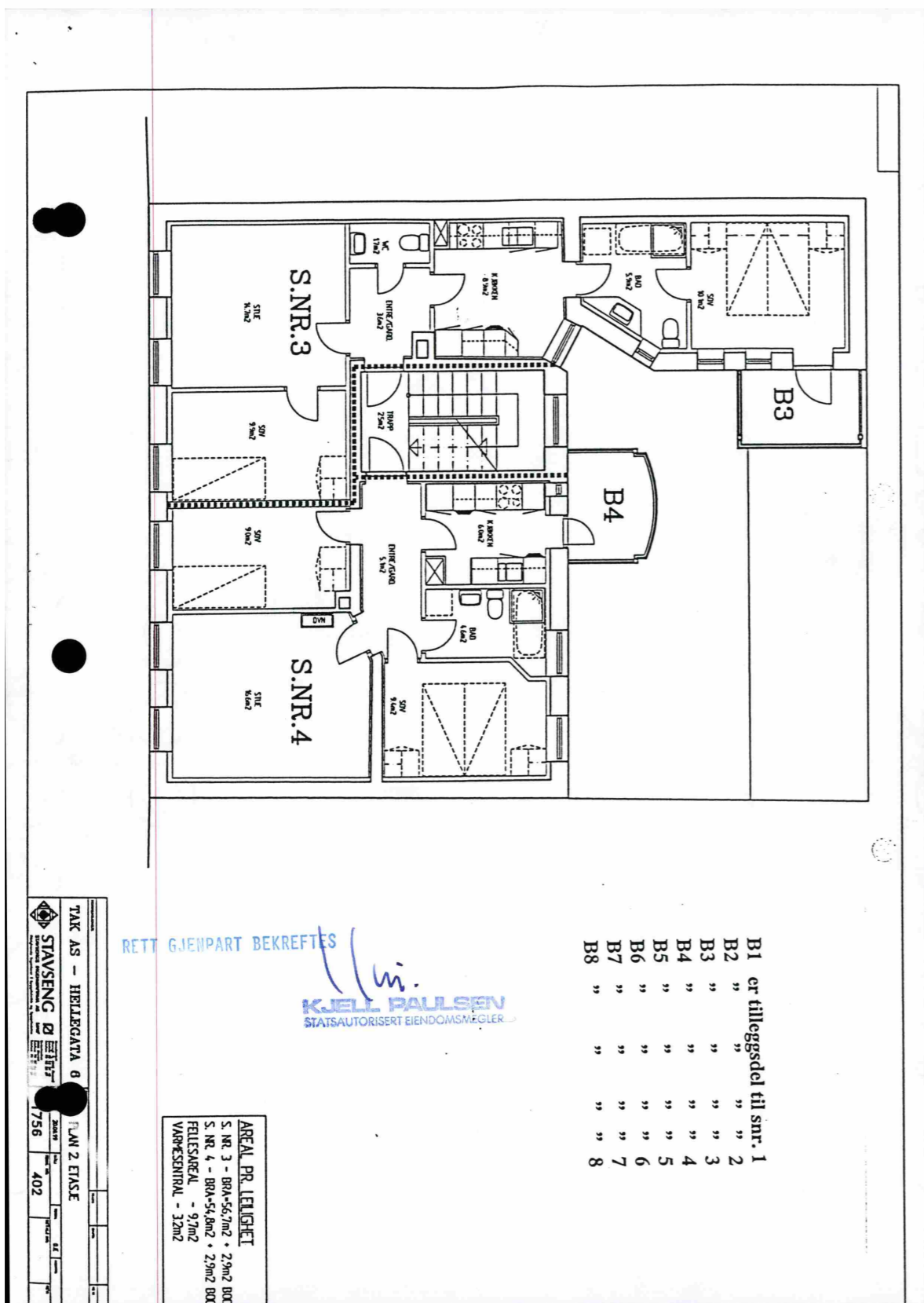
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.





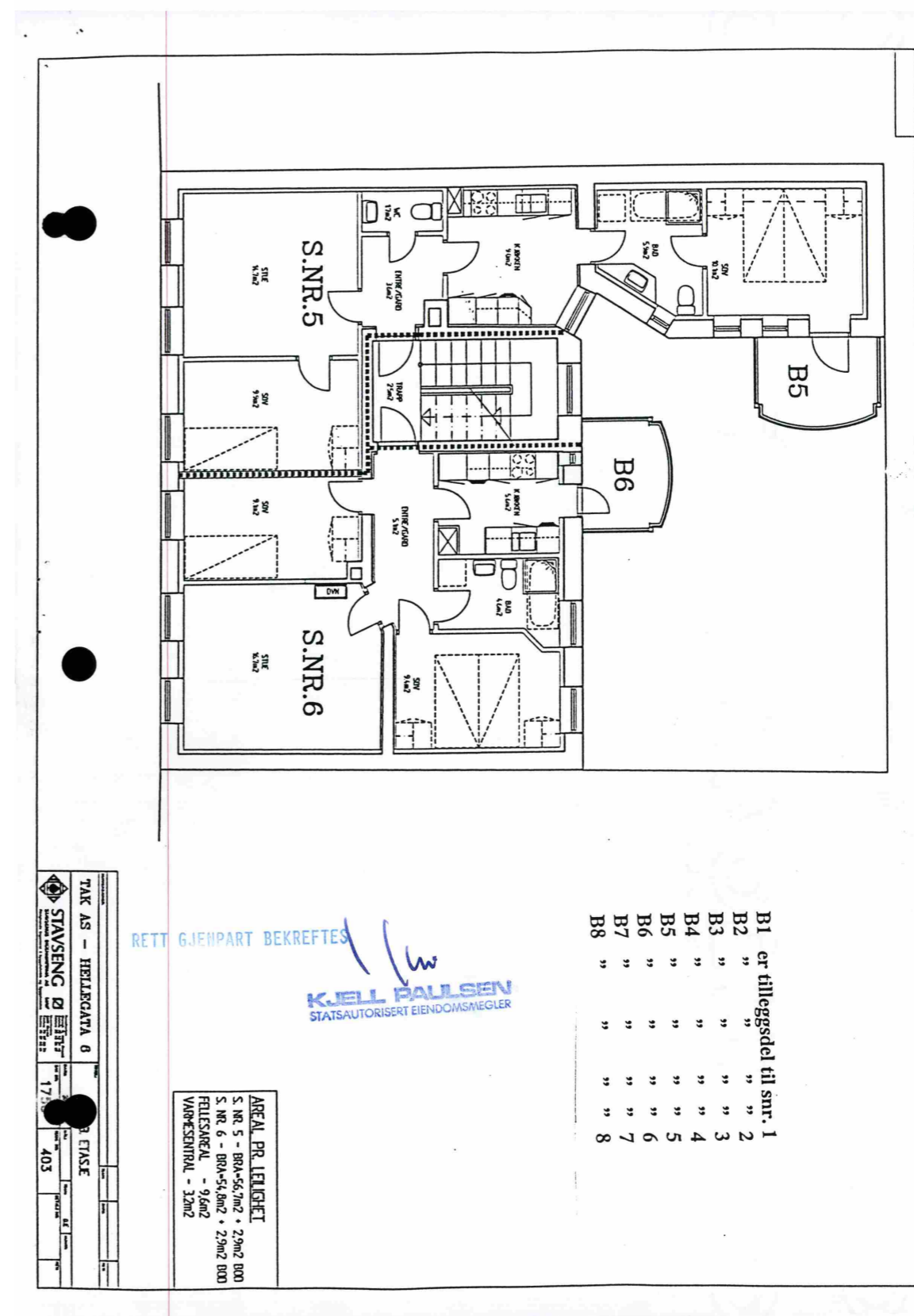
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11781/58  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:19

Side 6 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 1999/11781/58  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:19

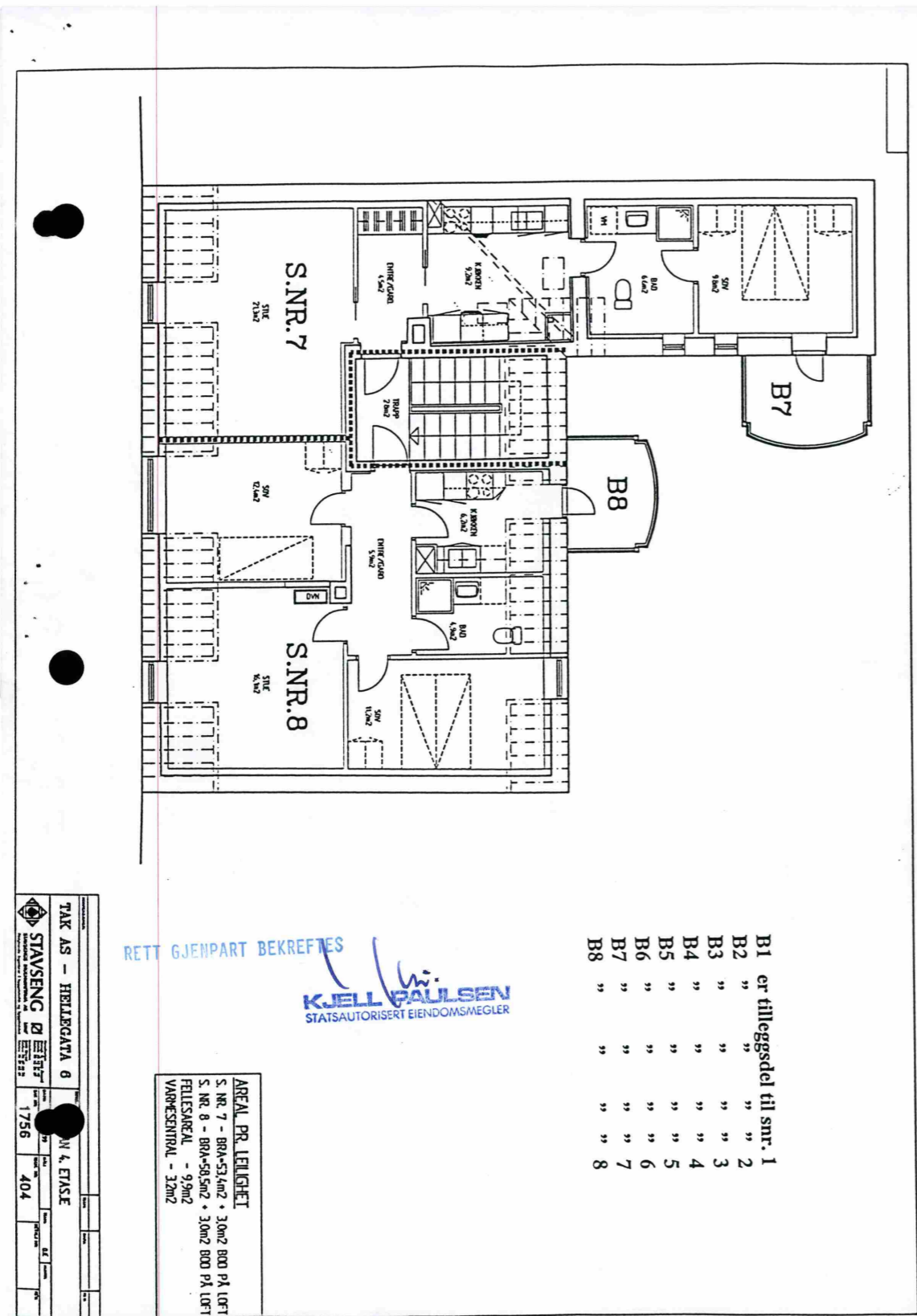
Side 7 av 9





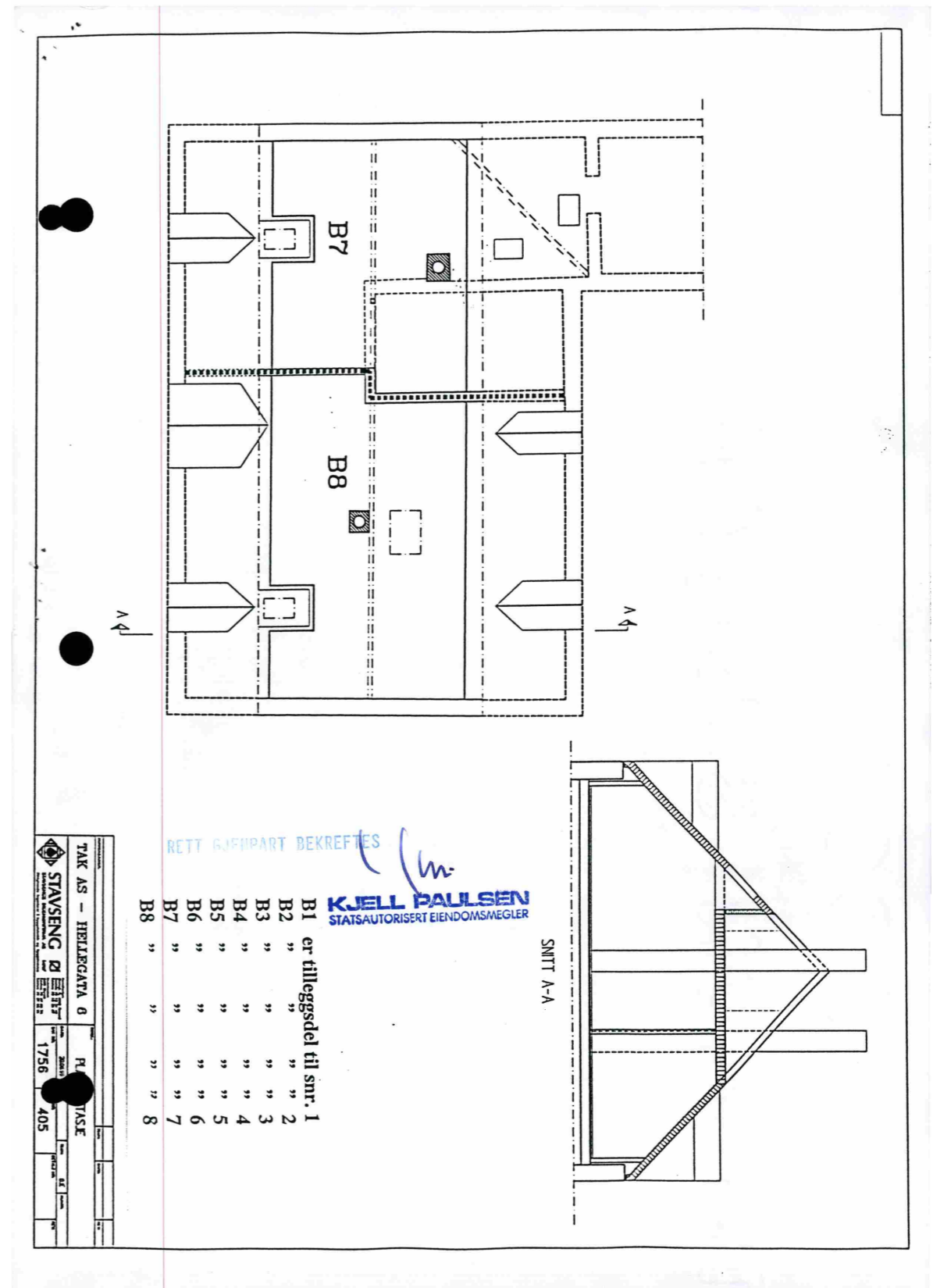
Attestert kopi av dok.nr. 1999/11781/58  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:19

Side 8 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 1999/11781/58  
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 14:19

Side 9 av 9



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

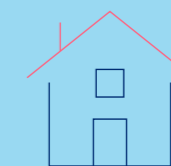
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

Hellegata 6, 6004 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 163, snr. 3 i Sameiet Hellegt. 6, oppdragsnr.: 1400260087  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 MiniID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Inge-André Godø**

Eiendomsmegler / Salgsleder /  
Partner  
464 13 190  
inge@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

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