

PROAKTIV

Lys, luftig og
meget fin 2-roms

Nytt kjøkken, ny-oppussede
overflater og nydelig utsikt.

LIHAUGGATA 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

ÅLESUND SENTRUM

Meget fin 3-roms med upåklagelig utsikt, solrik bakgård, soneparkering og betydelig oppgradert i 2026.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 428, snr. 4 i Sameiet Lihauggata 6

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 76.920,-

Andel fellesgjeld: 7.449,-

Totalpris: 2.584.369,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1916

Rom/soverom: 2/1

BRA: 51 m²

BRA-i: 45 m²

Etasje: 1

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

Tomt: 228.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.500,-

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

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	118		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



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

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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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 serviceyrket 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 nyere 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!

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

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Inge-André Godø av gleden av å presentere Liahuggata 6!

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

Selve leiligheter ligger i bygårdens andreetasje, og holder god standard standard på innredninger og overflater. Inne er leiligheten nymalt i moderne farger og det er lagt nye laminatgulv. Kjøkkenet er også helt nytt og hvitevarer medfølger i handelen, badet er helfliset og det er separat wc-rom.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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



ÅLESUND SENTRUM

Kommune: Ålesund / Område: Ålesund sentrum

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

Beliggenhet

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Scandic Parken
Linje FB65 1 min 🚶
0.1 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 16 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Skansen 3 min 🚶
Søndagsåpent 0.2 km

Eurospar Ålesund Storsenter 3 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Ålesund Storsenter 2 min 🚶

🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter 2 min 🚶

SPORT

🏊 Bybadet 6 min 🚶
Badeland 0.4 km

🏊 Turnhallen 16 min 🚶
Aktivitetshall 1.3 km

🥋 Mudo Gym Ålesund 4 min 🚶

🥋 Family Sports Club Ålesund 10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sankten P-hus, Ålesund 2 min 🚶

🚗 Kremmergården parkeringshus 4 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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

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

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



Brosundet og helt ut til Molja.

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

Bebyggelse

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

Adkomst

Se kartfunksjonen i 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 informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

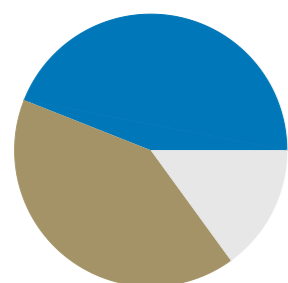
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	13 min 1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	11 min 0.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever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

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	15 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km



BOLIGMASSE



15% rekkehus
41% blokk
44% annet

VELKOMMEN TIL LIHAUGGATA 6

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

Parkering

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

Tomtestørrelse

228 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Denne 2-roms leiligheten ligger i 2. etasje i et boligsameie i Lihauggata. Eier har i 2026 pusset opp leiligheten med nye laminateer på gulv, malt vegger og tak, foringer og listverk. Det er videre montert ny kjøkkeninnredning. Badet er fornyet av fagfolk etter en forsikringskade i 2017.

Bygget består av 3 etasjer i tillegg til loft og underetasje. Fundamenter av betong/spekke natursteinsmurer. Det er ukjent hvilke typer drenering/fuktsikring som er rundt bygget. Yttervegger av murverkskonstruksjon som Ålesundsmur e.l. Utvendig med pussede og malt flater. Det er foretatt en del oppgradering og maling av yttervegger i 2013. Mot nord har leiligheten malte trevinduer med 2-lags glass. Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

Fra kjøkken og stuen mot syd er det trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd- og brann-godkjenning. Døren er fornyet i senere tid. Takkonstruksjon med sperrer av tre og undertak av bordtak. Taktekke med skiferstein, renner og beslag av metall. Teakhovedytterdør til huset.

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 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Det er utvendig på vinduer registrert slitasje på overflater på karmen/klemfliser og på sprosser som medfører vedlikehold.





- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er foretatt kontrollmålinger av planet/helling i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Målinger viser: målt ca. 20 mm. helling fra vegg stue til yttervegg, og ca. 22 mm. på soveromsgulvet. Det er ikke unormalt med denne type hellingsavvik på bygg med denne alder og denne byggemetode.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er kort avstand fra selve dusjen og til badedøren. Det viser fuktskade på dørlister.
- Bad, overflater gulv: Det er ved kontrollmåling av fall på gulvet registrert noe ulikt fall utifra hvor en måler. Det er fall til sluk. Det er fra topp sluk ca. 18 mm. til topp flis ved terskel.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er gjort rørgjennomføring i baderomsskapet, dette øker faren for skade på innredningen, da denne er plassert i definert våtzone/nært dusjen.
- Stue/kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Toalettrom, overflater og konstruksjoner: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet.
- Elektrisk anlegg: Med bakgrunn i at det elektriske anlegget består av komponenter av ulik alder, og at det ikke foreligger el-tilstandsrapport de siste fem årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av kvalifisert el-fagmann.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Våtsonen på rommet er ikke beliggende mot felles oppgang og mot naboileilighet. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

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

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

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

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør)
- Avløpsrør av plast
- Sluk på bad fra 2017
- Naturlig ventilering, spalventiler i vindu og med åpningsvinduer
- Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk vifte på bad
- Varmtvannstank på ca. 116 liter fra 2009
- Lekkasjesikring/alarm for tanken
- Automatsikringer (el-anlegg kontrollert av elektriker)
- Brannslukningsapparat og røykvarslere

Bygningssakkyndig

Halvard Godø (befaringsdato: Onsdag, 3. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte leiligheten i 2016, men har ikke selv bodd i den. Hun svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

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

Ja. Lekkasje fra sluk i 2017. Forsikrings sak - tidligere eier måtte betale. Skjulte feil. Bad 100% utbedret og bygd opp igjen forskriftsmessig

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

Ja, nytt arbeid i 2017 av faglært (Totalflis AS): Bad 100% renoveret. (ref nevnte sak over). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja, nytt arbeid i 2019 av faglært (Hevad): Renoveret gesimser og deler av tak i 4 etg. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Det ble i tillegg utført nytt arbeid i 2016 av faglært (Alphapipe AS): Renoveret pipeanlegg. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Det ble i tillegg utført nytt arbeid i 2013 av faglært (Johnsen Bygg AS): Reparasjon tak. Usikker på årstall. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Det ble i tillegg utført nytt arbeid i 2011 av faglært (Må sjekke med tidligere eiere): Alle vinduer skiftet. Er usikker på årstall - må sjekke med tidligere eiere. Vinduer i god stand i alle leiligheter. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

9. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (Storm Elektro): Lagt opp 2 nye kurser i min leilighet, oppdatert sikringskap. Installert kjøkkenvakt på ny platetopp. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Slamsug AS): Spylt opp avløpsrør. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

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

Ja. Jeg er usikker på feil fordi arbeidet ble gjort før jeg kjøpte leilighet. Men det ble utført renovering av pipeanlegg i 2016. Godkjent for bruk.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåkravende tiltak?

Ja. Der er en prosess opp mot Ålesund Kommune for å få godkjent flytting av inngangsdører til leilighetene (de er flyttet ca 1 meter). Samt kontroll av en matsjakt som er fjernet for mange år siden. Prosessen er godt igang, god dialog med kommunen. Som en note kan jeg bemerke at Ålesund Kommune har i lange perioder før eid denne bygården - den var brukt som bolig for Brannmenn (Bygården kalles Brannmennenes Venner).

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

Ja. Felleskostnader har man ikke planer om å øke. Sameiet vil være uten gjeld i november 2026. Det kan bli aktuelt å låne neste år for å finansiere oppgraderinger. Imidlertid er ikke dette vedtatt.

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

Ja. Leilighet er oppgradert med nytt kjøkken inkludert hvitevarer, nye vegger, nytt gulv i hele leilighet. Nye lamper. Sameiet har et potensiale med areal i kjeller som kan bygges om til hybler/ leilighet. Etablering av dette vil kunne styrke Sameiets økonomi mye.



PERFEKT BELIGGENHET

Her ligger boligen midt i sentrum med byens beste kaffe, pizzeria, velrenomerte barer og anerkjente restauranter rett utenfor ytterdøren.

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: Entré, stue, stue/kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

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

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

4. etasje

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 6 kvm

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

Standard

Velkommen til Lihauggata 6 - en svært tiltalende leilighet med god nytt kjøkken, ny-oppussde overflater, høyt under taket og store vindusflater.

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

Stuen er åpen, romslig og lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa med tilhørende TV-møblement og spisebord. De store vindusflatene sikrer deg også rikelig med innslipp av det deilige naturlige lyset. Kjøkkenet er helt nytt, og innredningen har begge fronter og lys laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp med integrert ventilator, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også etablert kjøkkenøy mot stuedelen, noe som skaper et naturlig skille i rommet.

Badet har tilkomst fra kjøkkenet og fremstår som pent og tidløst. Det er fliser på gulv og vegger, og rommet er innredet med baderoms møbel og dusjkabinett. Videre er det plass til en liten vaskemaskin. Eget toalettrom i entréen.

Soverommet er romslig og har god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

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

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom stråleovn på bad, ildsted og ellers elektrisitet.



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder gang, stue, stue/kjøkken, soverom, bad og toalettrom.



Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

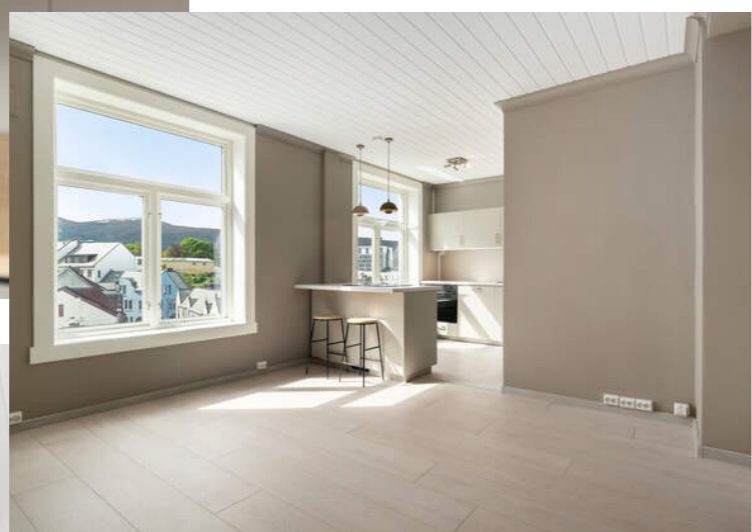
2016 - Montert nye innerdører

2026 - Eier har i 2026 pusset opp leiligheten med ny laminater på gulv, malt vegger og tak, foringer, og listverk. Det er videre montert ny kjøkkeninnredning.



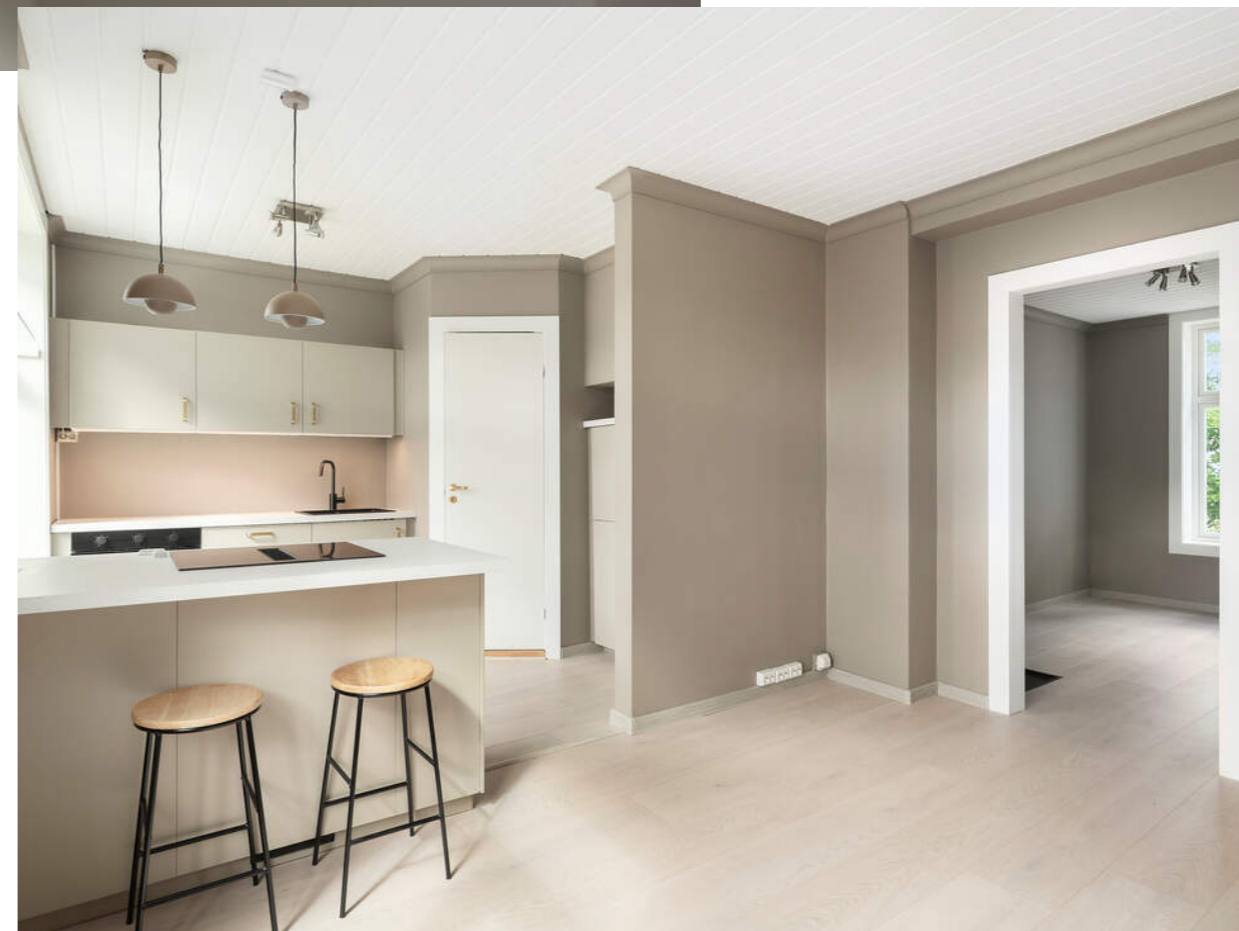
NYOPPUSSET

Inne er leiligheten nymalt i moderne farger og det er lagt nye laminatgulv.



GODE LYSFORHOLD

Rett utenfor har du god tilgang på frisk luft, utsikt og grønne lunger, samtidig som det er kort vei til både dagligvarebutikker, busstopp og bysentrum med pub-er, kaféer og restauranter.



DETTE BILDET ER
DIGITALT STYLET





NYTT KJØKKEN

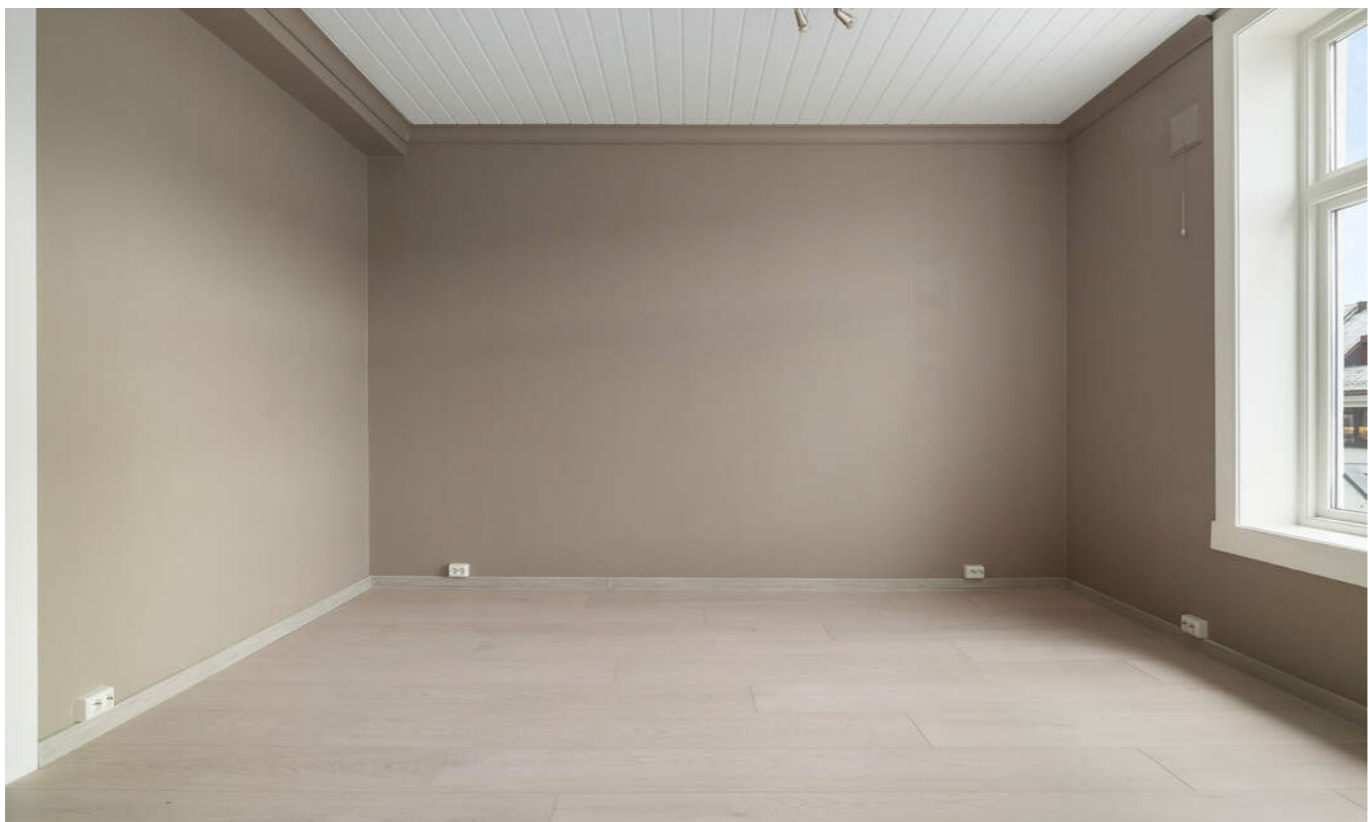
Kjøkkenet er også helt nytt og hvitevarer medfølger i handelen.





SPISESTUE/KONTOR

—
Dette rommet kan du innrede akkurat som du ønsker, enten med spisebord eller skrivepult.



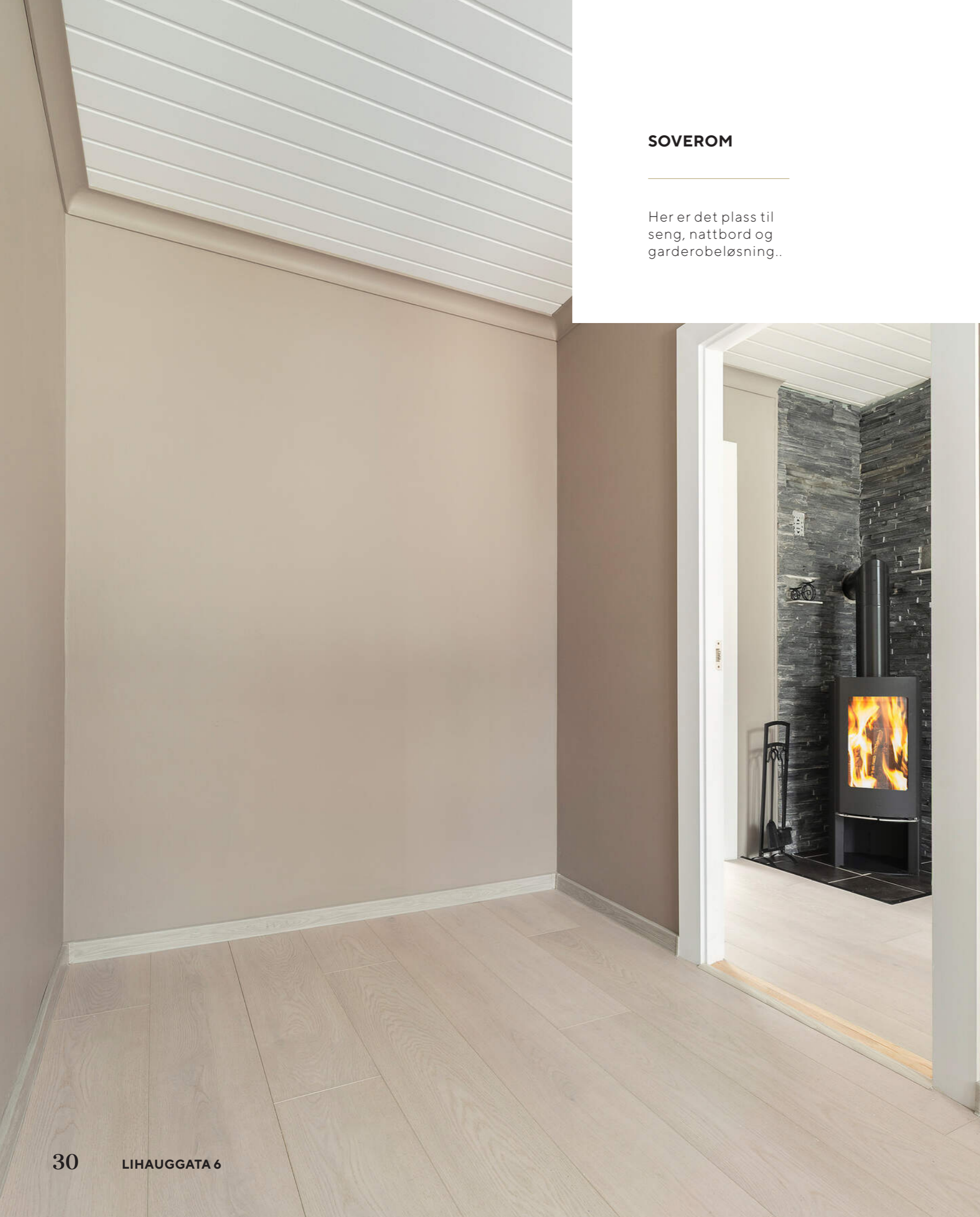
WC-ROM OG BAD

Badet har fliser på gulv og vegger, og rommet er innredet med baderomsmøbel og dusjkabinett. Videre er det plass til en liten vaskemaskin.



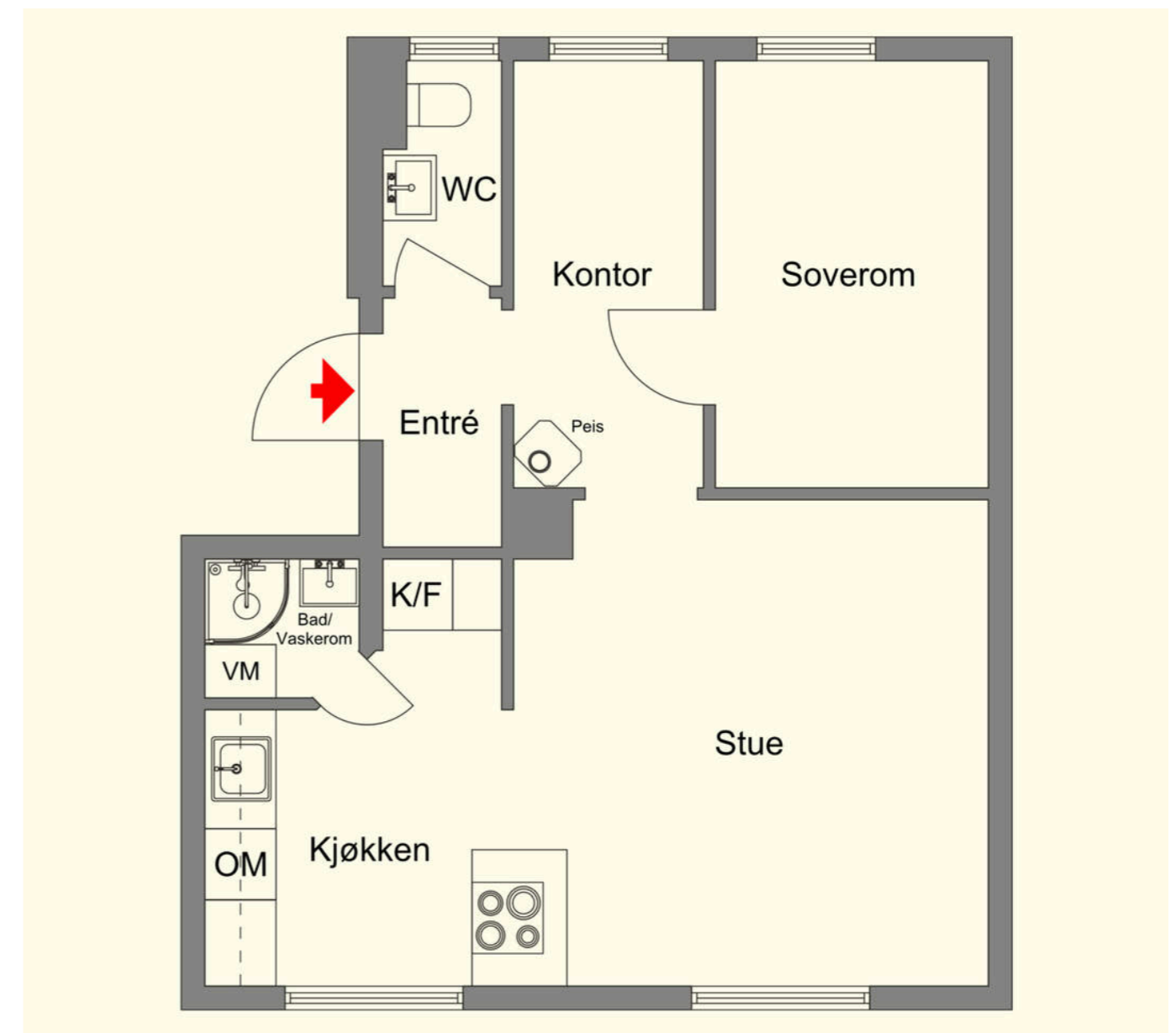
SOVEROM

Her er det plass til
seng, nattbord og
garderobeløsning..



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Tobias Lyshagen Fjørtoft

Om sameiet

Sameiet består av 7 boligseksjoner.

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

Felleskostnader pr. mnd

3.500,-

Felleskostnader inkluderer

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

Andel fellesgjeld

7.449,- per tirsdag, 26. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Nordea

Saldo pr. 26.08.2026: 52.145,-

Siste termin: November 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 287.222,-

Driftsutgifter til sammen kr. 267.152,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 20.070,-

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringselskap Fremtind

Polisenummer30865021

Formuesverdi primær

486.467,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.945.866,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

2.723,- for 2026

Info eiendomsskatt

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



Info formuesverdi

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

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

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

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

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

Andre utgifter

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

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

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

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som

fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningsfagkyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse fra 1915, samt godkjente og byggemeldte tegninger fra samme år. Disse tegningene har avvik fra dagens bruk, og fra seksjoneringstegningene. Dette i form av at en matsjakt midt i bygget er fjernet, inngang nummer 2 fra trappeoppgang er fjernet og at i mange leiligheter er det satt inn dusj der og at værelse mot nord er delt med vegg. Innsetting av dusj er ikke søknadspliktig, men endring av bærende konstruksjoner og endring av brannskille er søknadspliktig. Dette innebærer fjerning av matsjakt, fjerning av inngangen fra fellesareal inn til kjøkken, fjerning av gjennomgangen fra tidligere matsjakt inn til kjøkken.

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

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

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

Det ble den 12.07.2013 gitt igangsettelsestillatelse for utskifting av 20 vinduer med kopier av originalvinduer i type Isokitt med gjennomgående sprosse. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Eventuell søknad av tiltaket skjer for sameiets regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik

Kjerneinformasjon

den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 19.04.2016.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/201/428/4:

03.05.2006 - Dokumentnr: 218652 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/315

01.01.2020 - Dokumentnr: 377706 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:201 Bnr:428 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 46273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:201 Bnr:428 Snr:4

Regulerings- og arealplaner

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

Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 9. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

7 449,00 (Andel av fellesgjeld)

2 507 449,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

62 670,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

64 020,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

76 920,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 571 469,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 584 369,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

Kjerneinformasjon

Kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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

Kjerneinformasjon

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
9.6.2026

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

Monica Vågsholm

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 43 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 800,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 5 000,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 304.

Totale kostnader kr. 67 694.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Leilighet.
Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 428, snr. 4

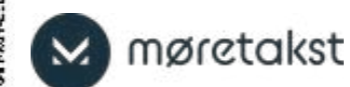
Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 Rapportdato: 08.06.2026 Oppdragsnr.: 18978-1800 Eiendomsverdi ref nr: NQ6454
Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Brevika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811



Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovlighet (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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 3 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 4 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Kurant 2 roms selveier leilighet som ligger i 2. etasje i boligsameie i Lihauggata i Ålesund sentrum. Eier har i 2026 pusset opp leiligheten med ny laminater på gulv, malt vegger og tak, foringer og listverk. Det er videre montert ny kjøkkeninnredning. Badet er fornyet av fagfolk etter en forsikringsskade i 2017.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten og til selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Leilighet. - Byggeår: 1916

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget består av 3 etg i tillegg til loft og underetasje. Fundamenter av betong/ spekket natursteinsmurer. Det er ukjent hvilke typer drenering/ fuktsikring som er rundt bygget.

Yttervegger av murverkskonstruksjon som Ålesundsmur el. Utvendig med pussede og malt flater. Det er foretatt en del oppgradering og maling av yttervegger i 2013.

Mot nord har leiligheten malte trevinduer med 2-lags glass. Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

Fra kjøkken og stuen mot syd er det trevinduer med 2-lags glass, ukjent alder.

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann godkjenning. Døren er fornyet i senere tid.

Takkonstruksjon med sperrer av tre og undertak av bordtak.

Taktekke med skiferstein, renner og beslag av metall.

Teak hoved ytterdør til huset.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er nye laminater på gulv. Det er malte vegger og det er malte paneler i himlinger og det hvite himlinger på badet.

Eier har i 2026 pusset opp leiligheten med ny laminater på gulv, malt vegger og tak, foringer og listverk. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eldre pipe, antas å være av tegl eller betongmurstein med puss. Pipen er trolig fra byggeår. Det er tilsatt peisovn i stuen. Pipen er oppgradert og fornyet med nytt røykløp i 2016, dette er utført av Alphapipe AS.

Forhold som knytter seg til pipen, pipens tilstand og utvendige beslag vil være et anliggende for sameiet.

Innvendige dører er hvite finerte dører.

Det er montert skyvedørgarderobe på soverommet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med nytt underskap med servant i 2026, nytt speil 2026, dusj med dusjvegger, nytt 2025 og med opplegg for vaskemaskin, ny i 2024. Det er elektrisk avtrekksvifte på rommet, det er stråleovn på veggen på rommet.

Dusjrom/ vaskerom opplyses å være totalrenovert etter skade i 1917 og at rommet ble utbedret av Totalflis AS. Saken var en forsikringssak. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. I forbindelse med fornyingen av rommet har Domaas AS skiftet sluken.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ny innredning med malte, slette fronter og laminat benkeplate. Det er etablert barløsning med benkeplate og sitteplasser mot stuedelen. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, samt platetopp plassert i barløsningen med integrert ventilator. Videre er det integrert oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt wc og med vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørnettverket er besiktiget via rør i rør skapet som er montert i himlingen på badet.

Det er ikke kjent når det ble lagt opp rør i rør i leiligheten.

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Det kan være rør i andre materialer og med forskjellig alder. Sluken på badet ble fornyet i 2017.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk vifte på badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Varmtvannstanken er på ca. 116 liter fra 2009, plassert i skap på utsiden av badet.

Det er koblet flower stop som lekkasjesikring/ alarm for eventuell lekkasje fra tanken.

Det elektriske anlegget i leiligheten er med ukjent alder. Det er sikringskap med automatsikringer.

Det er foretatt oppgraderinger ved det elektriske anlegget i 2026 med at det er lagt opp 2 nye kurser. I tillegg til 2 nye kurser er alle ledninger/ kontakter i kjøkken/ stue, kontor og soverom nye. Ledninger skjult i list. Dette er utført av Storm Elektro AS. Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 5 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet.

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

Det er bygget et dusjrom/ vaskerom ved kjøkkenet. Det er ukjent når dette rommet opprinnelig ble bygget.

Opprinnelig dør fra gang og inn til kjøkkenet er tettet igjen. Værelse mot nord er delt med vegg.

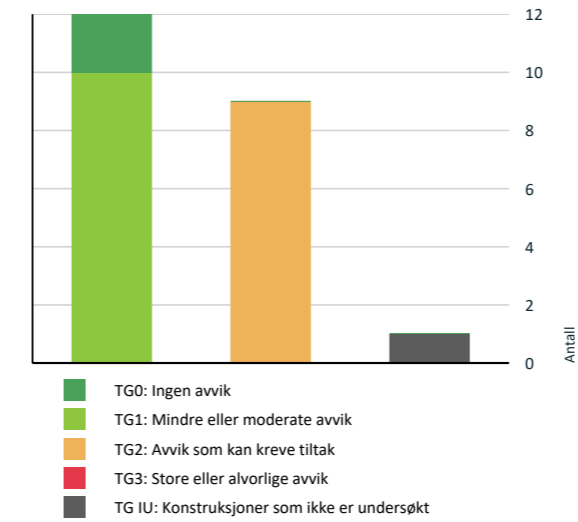
Det er på tegning vist en opprinnelig matsjakt på kjøkkenet, denne er tette igjen, (ukjent hvordan dette er utført.)

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA 

Sammendrag av boligens tilstand

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Det er utført bygningsmessige endringer i leiligheten som er søknadspåklagte og krever godkjenning. Dette gjelder også flere leiligheter i sameiet. Det foreligger kjent korrespondanse mellom sameiet og Ålesund kommune. Målet er å få utarbeidet og innsendt nødvendige tegninger og søknader slik at leilighetene kan godkjennes i sin nåværende utførelse.

Status og kostnader med dette er ikke kjent.


Det forutsettes for markedsverdi at leiligheten godkjennes som den fremstår.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)
våtrom

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 > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET


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

Oppdragsnr.: 18978-1800


Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 8 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA 

Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 9 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET.



Byggeår
1916

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

År	Prosjekt	Beskrivelse
2026	Modernisering	Eier har i 2026 pusset opp leiligheten med ny laminater på gulv, malt vegger og tak, foringer og listverk. Det er videre montert ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Mot nord har leiligheten malte trevinduer med 2-lags glass. Det er foretatt maling av innvendig vinduskarmer og foringer innvendig i 2026. Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig på vinduer registrert slitasje på overflater på karmen/klemmlister og på srosser som medfører vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det er normalt et anliggende for sameiet.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør med lyd og brann godkjenning. Døren er fornyet i senere tid.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er nye laminater på gulv. Det er malte vegger og det er malte paneler i himlinger og det hvite himlinger på badet. Eier har i 2026 pusset opp leiligheten med ny laminater på gulv, malt vegger og tak, foringer og listverk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/helling i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Målinger viser: målt ca. 20 mm helling fra vegg stue til yttervegg. Og ca 22 mm på soveromsgulvet.

Det er ikke unormalt med denne type hellingsavvik på bygg med denne alder og denne byggemetode.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre helling på gulvet som ikke er avdekket.

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.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eldre pipe, antas å være av tegl eller betongmurstein med puss. Pipen er trolig fra byggeår. Det er tilsatt peisovn i stuen. Pipen er oppgradert og fornyet med nytt røykløp i 2016, dette er utført av Alphapipe AS.

Forhold som knytter seg til pipen, pipens tilstand og utvendige beslag vil være et anliggende for sameiet.

Årstall: 2016 Kilde: Andre opplysninger

1 TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hvite finerte dører.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulvet og med fliser på veggene
Rommet er utstyrt med nytt underskap med servant i 2026, nytt speil 2026, dusj med dusjvegger, nytt 2025 og med opplegg for vaskemaskin, ny i 2024. Det er elektrisk avtrekksvifte på rommet, det er stråleovn på veggen på rommet.

Dusjrom/ vaskerom opplyses å være totalrenovert etter skade i 2017 og at rommet ble utbedret av Totalflis AS.

Saken var en forsikrings sak. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. I forbindelse med fornyingen av rommet har Domaas AS skiftet sluken.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i forma av foto av utførelse og kvitteringer.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er luke i himlingen for rør i rør skap og for adkomst til stoppekan.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er kort avstand fra selve dusjen og til badedøren. Det viser fuktskade på dørlister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å løste dette pga. størrelse på rommet. Montering av kabinett vil være en mulig løsning.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet. Rommet er lite og det er vanskelig og få til tilstrekkelig fall. Det er lokalt godt fall til sluken. Med bakgrunn i lite gulvareal og etablering av fall er det noe sprang (høydeforskjell) mellom enkelte fliser.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ved kontrollmåling av fall på gulvet registrert noe ulikt fall utifra hvor en måler. Det er fall til sluk.

Det er fra topp sluk ca. 18 mm til topp flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en god løsning med dusjkar på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulvet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med nytt underskap med servant i 2026, nytt speil 2026, dusj med dusjvegger, nytt 2025 og med opplegg for vaskemaskin, ny i 2024. Det er elektrisk avtrekksvifte på rommet, det er stråleovn på veggen på rommet.

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk taket

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjort rørgjennomføring i badromsskapet, dette øker faren for skade på innredningen, da denne er plassert i definert våtsone/ nært dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjerming av skapet anbefales.

Om det er mulig få til en løsning med tett dusjkabinett, vil dette anbefales for rommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 4j Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen på rommet er beliggende måt felles oppgang og mot naboleilighet.

Det er ved visuell kontroll og fuktstøk ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har ny innredning med malte, slette fronter og laminat benkeplate. Det er etablert barløsning med benkeplate og sitteplasser mot stuedelen. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, samt platetopp plassert i barløsningen med integrert ventilator. Videre er det integrert oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Standarden gir automatisk TG 2 når der er ventilator med kullfilter. Det er kjent fra rådgivende ingeniør VVS at de vurderer dagens ventilatorer med kullfilter å være noe dårligere løsning enn avtrekk ut.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt wc og med vagghengt servant.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innevendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det kan være røropplegg med andre materialer i leiligheten. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet som er montert i himlingen på badet. Stoppekran er lokalisert i luke i himlingen vedsiden av selve rør i rør skapet.

Det er ikke kjent når det ble lagt opp rør i rør i leiligheten, men det er overveiende sannsynlig at dette ble montert i 2017.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten. Det kan imidlertid forekomme rør i andre materialer og med varierende alder. Eier opplyser i egenerklæringen at avløpsrør i sameiet er blitt spylt av Slamsug AS, uten at årsaken til dette er kjent. Ved tapping på befaringsdagen fungerte avløpet tilfredsstillende med god avrenning.

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 12 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA
Norsk taket

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk vifte på badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 116 liter fra 2009, plassert i skap på utsiden av badet.

Det er koblet flower stop som lekkasjesikring/ alarm for eventuell lekkasje fra tanken.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i leiligheten er med ukjent alder. Det er sikringskap med automatsikringer.

Det er foretatt oppgraderinger ved det elektriske anlegget i 2026 med at det er lagt opp 2 nye kurser. I tillegg til 2 nye kurser er alle ledninger/ kontakter i kjøkken/ stue, kontor og soverom nye. Ledninger skjult i list. Dette er utført av Storm Elektro AS.

1. 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

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

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? Sjekker 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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?
Ja Med bakgrunn i at det elektriske anlegget består av komponenter av ulike alder, og at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste fem årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av kvalifisert el-fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 13 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelene 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

Beskrivelse

Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført. Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

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

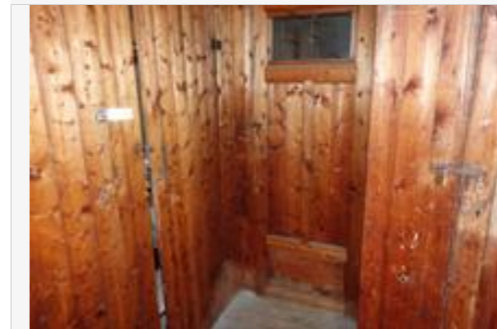
Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Boder

Byggeår

1916

Standard

Normal standard for denne type boder.

Vedlikehold

Normalt jmf alder

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Bodene fremstår i normal utførelse for bygningstypen. På loftet er det bod oppført i trekonstruksjon med flettverksnetting. I kjeller er det to boder med normal standard, med murgulv og vegger i trekonstruksjon med panelkledning.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

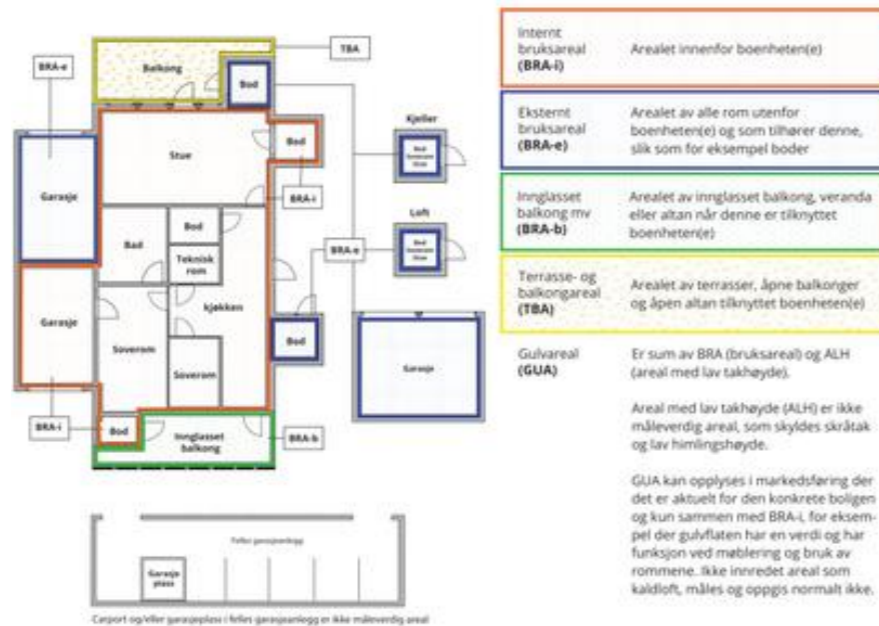
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 18 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Arealer

Leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	
SUM	45				
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget et dusjrom/ vaskerom ved kjøkkenet. Det er ukjent når dette rommet opprinnelig ble bygget.

Opprinnelig dør fra gang og inn til kjøkkenet er tettet igjen.

Værelse mot nord er delt med vegg.

Det er på tegning vist en opprinnelig matsjakt på kjøkkenet, denne er tette igjen, (ukjent hvordan dette er utført.)

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert ny kjøkkeninnredning i 2026.

Overflater i leiligheten er oppusset og dels fornyet i 2026.

Det er montert nye innerdører i 2016.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Det er utført bygningsmessige endringer i leiligheten som er søknadspliktige og krever godkjenning. Dette gjelder også flere leiligheter i sameiet. Det foreligger kjent korrespondanse mellom sameiet og Ålesund kommune. Målet er å få utarbeidet og innsendt nødvendige tegninger og søknader slik at leilighetene kan godkjennes i sin nåværende utførelse.

Status og kostnader med dette er ikke kjent.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
Kjeller	Bod, bod 2		

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 19 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Monica Vågsholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	428		4	228.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lihauggata 6

Hjemmelshaver

Vågsholm Monica

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

45 / 315

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lihauggata sentralt i Ålesund og ligger i et typisk bymiljø med tilsvarende bygårder, hotell og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i Lihauggata sentralt i Ålesund og ligger i et typisk bymiljø med tilsvarende bygårder, hotell og forretningsvirksomhet i nærmiljøet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Tinglyste/andre forhold

Verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904 - 1915

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Sameieforsikring inkl. i felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.03.1915		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner	17.02.1998		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	08.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	03.06.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 TGiu:** 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 forvexles 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 tjenestetyer.

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

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 22 av 23

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• 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 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

Oppdragsnr.: 18978-1800

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 23 av 23

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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/personvernerklaring/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/NQ6454>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND

21 May 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lihauggata 6	Lihauggata 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt i 2016

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Vågsholm, Monica

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra sluk i 2017. Forsikringssak - tidligere eier måtte betale. Skjulte feil. Bad 100% utbedret og bygd opp igjen forskriftsmessig

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 100% renoverert. (ref nevnte sak over)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Totalfis AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renoverert gesims og deler av tak i 4 etg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hevad

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 2



4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2016

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

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Renovert pipeanlegg

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Alphapipe AS

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

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2013

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

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Reparasjon tak. Usikker på årstall

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Johnsen Bygg AS

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

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2011

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

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle vinduer skiftet. Er usikker på årstall - må sjekke med tidligere eiere. Vinduer i god stand i alle leiligheter

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Må sjekke med tidligere eiere

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

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2026
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt opp 2 nye kurser i min leilighet, oppdatert sikringsskap. Installert kjøkkenvakt på ny platetopp
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm Elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

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

Side 4



13.1.2 **Årstall**
2024

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

13.1.4 **Føttell kort hva som ble gjort av faglærte**
Spylt opp avlopsrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Slamsug AS

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv feilen eller endringen

Jeg er usikker på feil fordi arbeidet ble gjort for jeg kjøpte leilighet. Men det ble utført renovering av pipeanlegg i 2016. Godkjent for bruk

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

Side 5



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

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Der er en prosess opp mot Ålesund Kommune for å få godkjent flytting av inngangsdører til leilighetene (de er flyttet ca 1 meter). Samt kontroll av en matsjakt som er fjernet for mange år siden. Prosessen er godt igang, god dialog med kommunen. Som en note kan jeg bemerke at Ålesund Kommune har i lange perioder for eid denne bygården - den var brukt som bolig for Brannmenn (Bygården kalles Brannmennenes Venner)

- 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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Felleskostnader har man ikke planer om å øke. Sameiet vil være uten gjeld i november 2026. Det kan bli aktuelt å låne neste år for å finansiere oppgraderinger. Imidlertid er ikke dette vedtatt.

- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Side 6



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leilighet er oppgradert med nytt kjøkken inkludert hvitevarer, nye vegger, nytt gulv i hele leilighet. Nye lamper. Sameiet har et potensiale med areal i kjeller som kan bygges om til hybler/ leilighet. Etablering av dette vil kunne styrke Sameiets økonomi mye

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 28219554



Energiattest



Adresse Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND	
Dato for energimerking 09.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309187
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178917277
Gårdsnummer 201	Bruksnummer 428
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1916	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 45,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
315,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
302,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 449 kWh

Blanket 1.

A. ST. ING. J. N^o 106

Byggeanmeldelse.

Til
Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa
Grund matr. nr. 6. Lihauggaten
skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger.

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:
**Grundplaner, snit, fasader og situationsplan optegnet paa 4 blade
vedlægges.**

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	120 m ²
	Bagbygning	-- m ²
	Udhusbygning	-- m ²
	Tils.	120 m ²
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)	ca.	330 m ²
Bygningens bestemmelse	Beboelseshus.	
Bygningens høide (§ 25)	8,30 m.	
Gadens bredde (§ 20)	9,00 "	
Etagernes antal og høide	2 etager og loftsetage a 3,0 m.	
Grundens beskaffenhed	Fjeld.	

Fundamentering og grundmur **Graasten i cementbruk.**

Isolation (§ 32) **Isolationspap over grunnmuren.**
Kloak og drænering **6" kloakledning til byens kloakkum i Lihauggaten.
Grunden dræneres ved grøfter langs ytterveggenes ytre sider.**

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

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

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

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

Trappeantal (§ 38) **1 trappe av træv.**
Tagtækning (§§ 40—41) **Skifersten.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Aalesund den **19. mars 1915.**

Som eier
For Aalesunds kommune:

Johan Roald *Johan Roald*

Som ansvarshavende

Johan Roald

Oversendes Aalesunds reguleringskommission til erklæring.

Aalesunds bygningkommission 19/3 1915.

Aalesund

Tilbakesendes Aalesunds bygningkommission med beslutning av idag
saalydende:

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

Aalesunds reguleringskommission 19/3 1915.

Ravnind

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

Aalesunds bygningkommission 20/3 1915.

Aalesund Ravnind
John Roald

Bygningsanmeldelse

angaaende *Opførelse av værningshus for Graubmaudskyrn*
paa *Gründ matr. nr. 6 Lihauggaten*

Bygherre *Aalesunds Kommune*

Anmelder *Stadsingeniøren*

Ansvarshavende

Indleveret

Behandlet i reguleringskommissionen

19/3 15.

Behandlet i bygningkommissionen

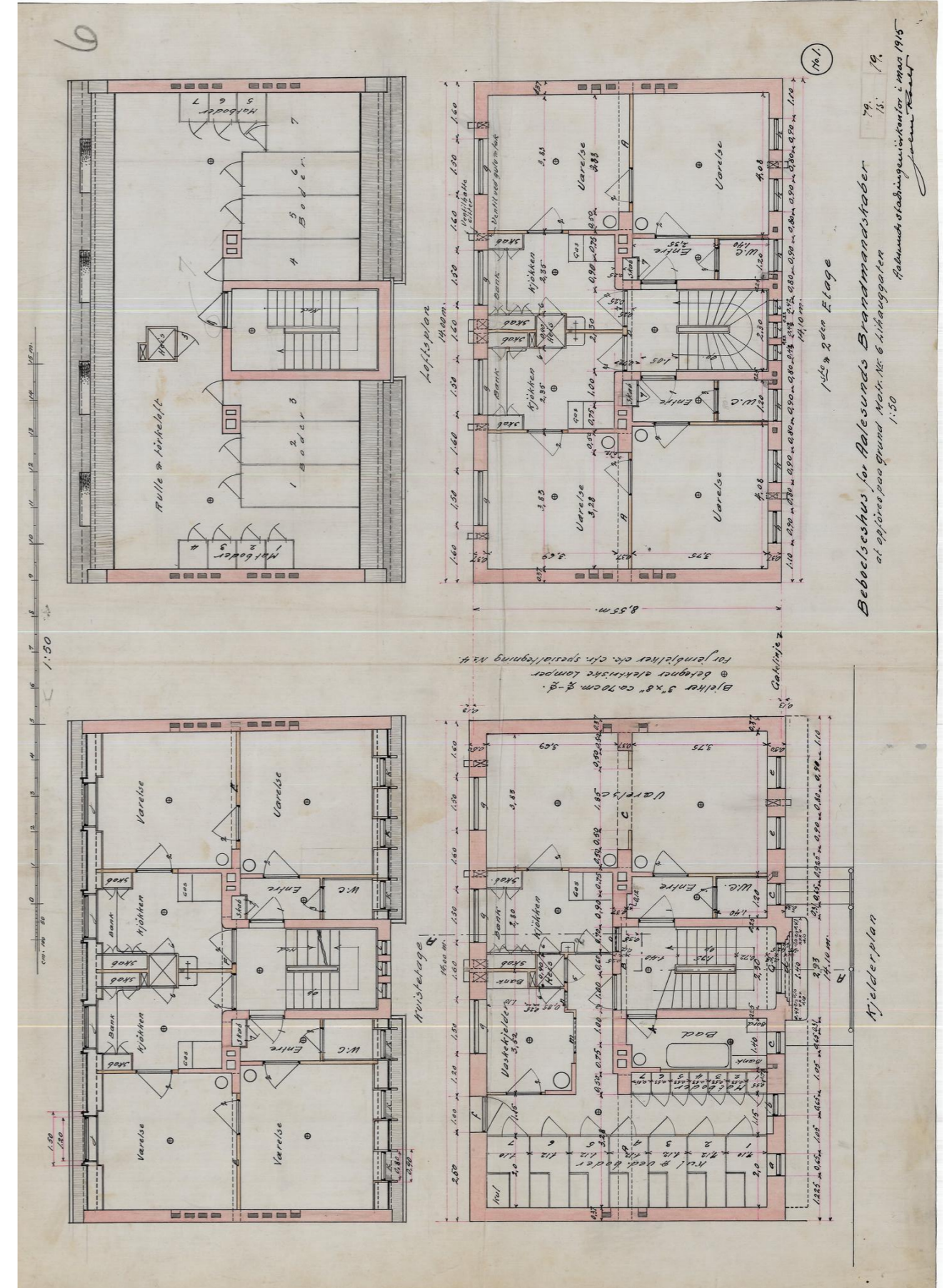
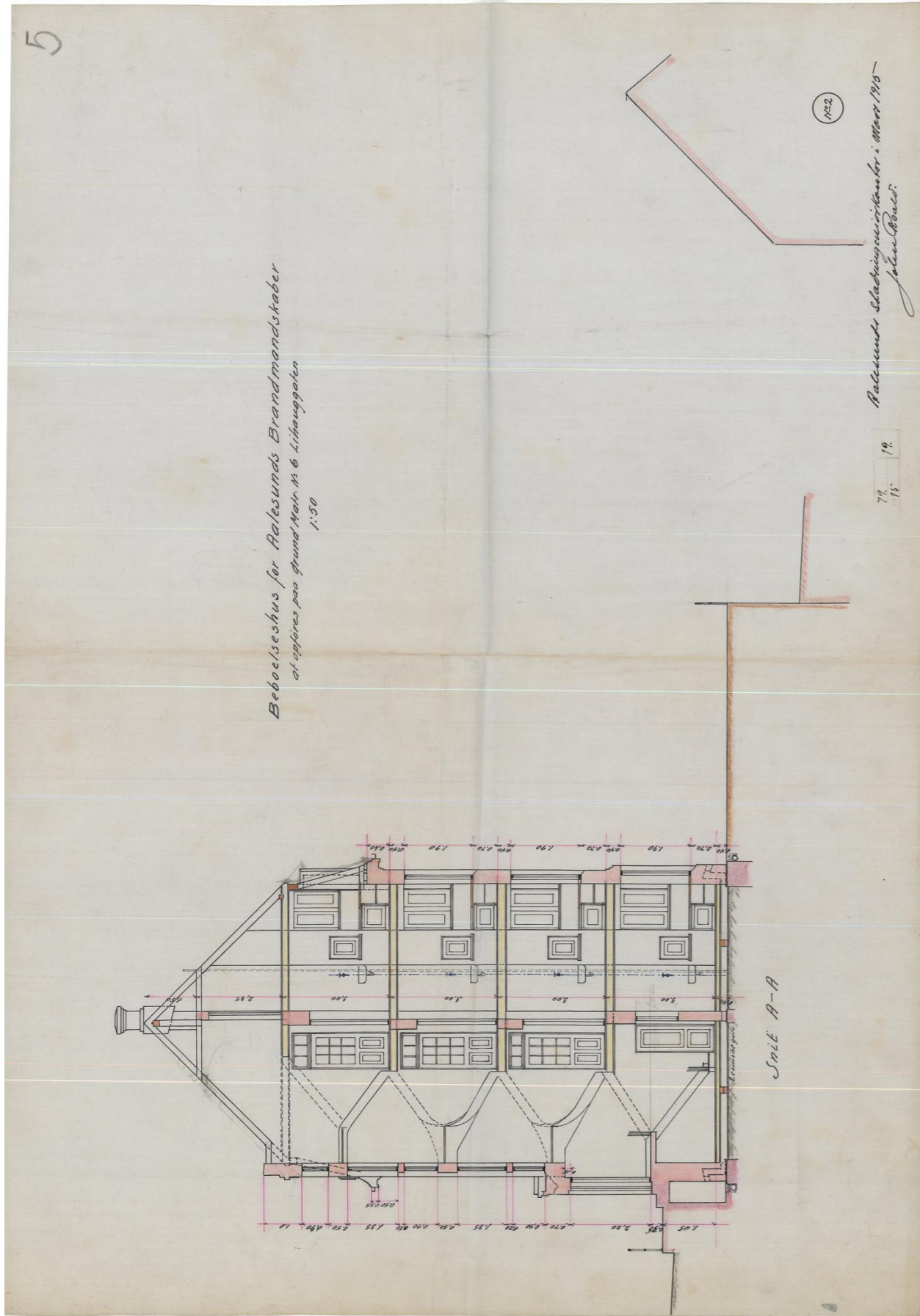
20/3 15.

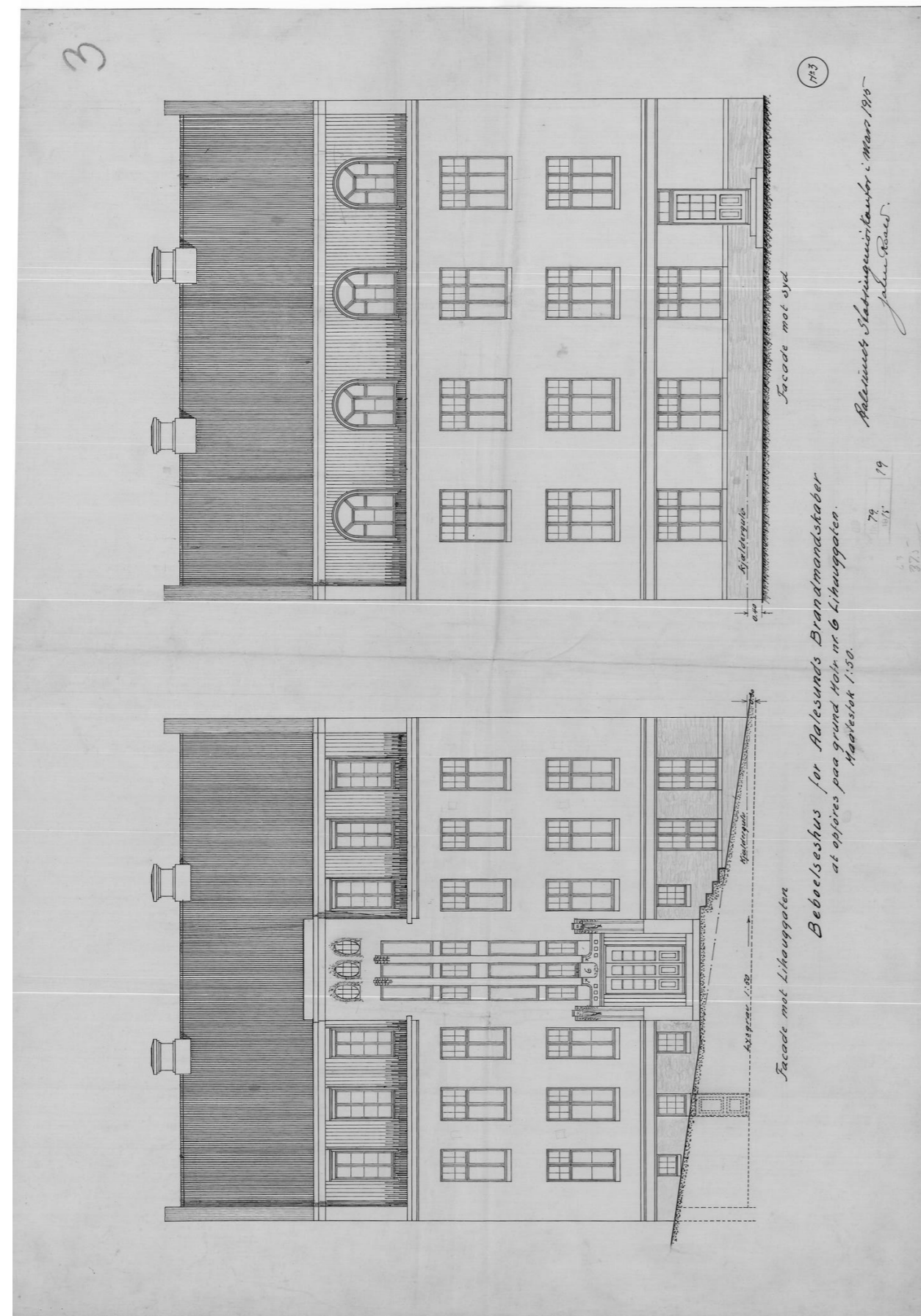
Byggetillatelseskort meddelt

Føreløbig attest

Færdig attest

1.-No. *23/1915.*





**SAKSPAPIR
DELEGERT SAK**

**GNR. 201 BNR. 428 - VEDTAK OM UTSKIFTING AV VINDUER - SAMEIET
LIHAUGGATA 6 - LIHAUGGATA 6**

Dokumentinformasjon:

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

Administrativ behandling:

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

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

Saksopplysninger

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

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

Vurderinger

Omfang:

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

Planmessige forhold:

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

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

Dispensasjoner:

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarsforhold:

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

Konklusjon

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

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Sameiet Lihauggata 6 v/ Bjørnar Meek
Lihauggata 6

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

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

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

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

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

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

Det må anmodes om ferdigattest når tiltaket er fullført.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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



Cementprodukt AS
Vågneset 18

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
Trine Røkke Hammerås
Tlf 70 16 26 29

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

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

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

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

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

Med hilsen

Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

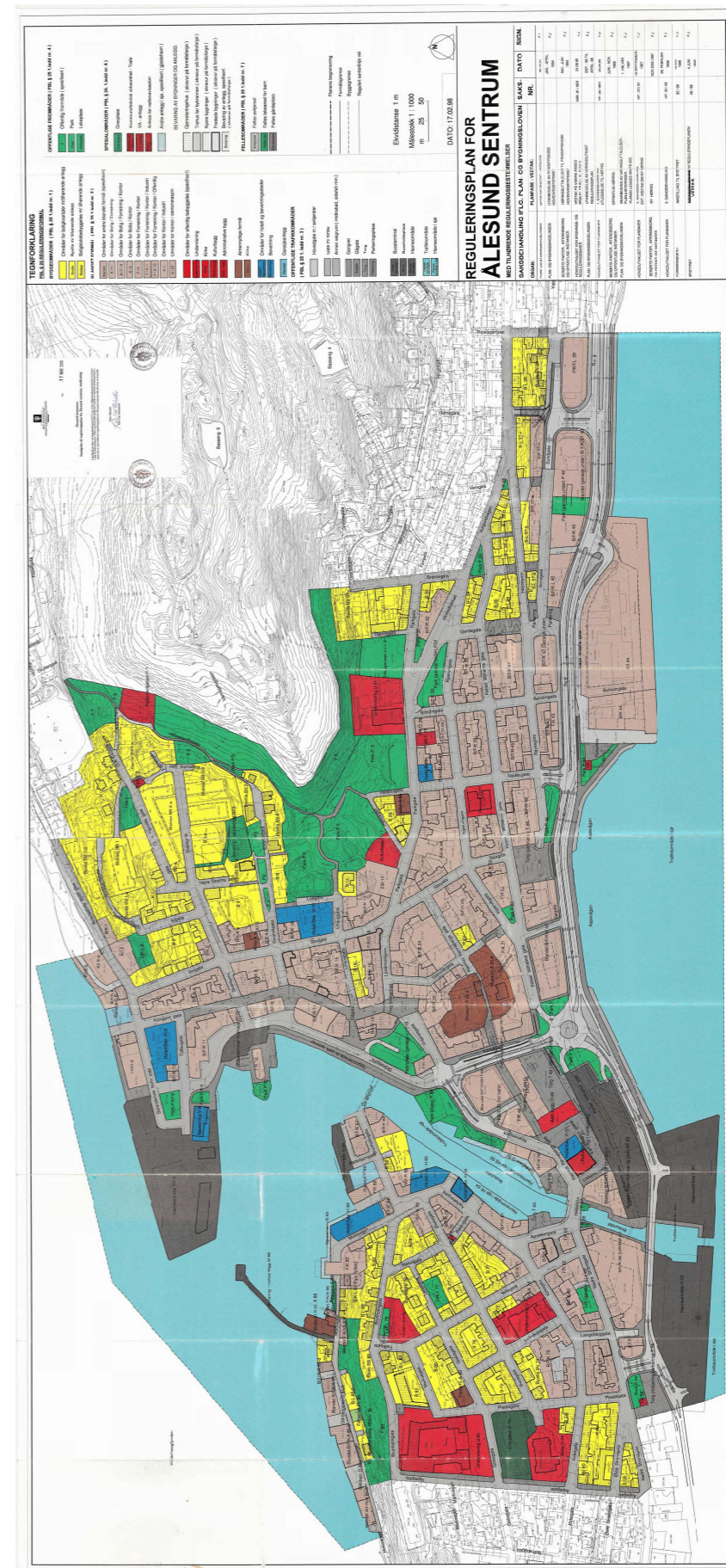
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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





06.05.2026 09:42:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3





Tegnforklaring			
	MatrikelnummermedSnr		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg
	Sti		Vegbom
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	VeggFrittstående		Eiendomsgrense fiktiv
	MurLoddrett		Flytebrygge landgang
	Annet vegareal avgrensning		Gjerde
	VegAnnenAvgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		GangfeltAvgrensning
	Forsenkingskurve Ålesund		VegAnnenAvgrensning
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		Høydekurve 1m Ålesund
	RpOmråde vedtatt - under grunnen		RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
	RpSikringGrense		RpGrense
	Regulert kant kjørebane		Byggegrense
	Forretning		Bevaring av bygninger
	Annet byggeområde		Almennyttig formål
	Gangveg		Kjøreveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Gatetun
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Park
	RpFormålGrense		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
	Byggegrense		RpGrense
	Parkering		Andre sikringssoner
			Boligområde
			Herberge og bevertningssted
			Gate m/fortau
			Torg
			Frisikt
			Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
			RpSikringGrense
			Øvrige kommunaltekniske anlegg

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



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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.
2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på 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 godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
- C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

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

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

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

- D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil). Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggende kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.
- E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.
- F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flater partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.
- G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.
- H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartals sider 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 byggehøyder.
- E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.
- F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

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

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

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

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmenntilgjengelige formål.

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

§ 16. Trafikkområder.

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

§ 17. Område for parkering

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

§ 18. Område for havn.

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

§ 19. Friområder.

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

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

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

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

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

- A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.
- B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.
- C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrrevet 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 m².
- F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimsler tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.
- G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
 - Løsfotoreklame
 - Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
 - Plakatreklame på bygninger og innhegning.
- J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.
- K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.
- L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.
- M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.
- N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.
- O. Plakatoppslag (poster) tillates på steder godkjent av kommunen.
- P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

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

§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.

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

§ 28. Fellesareal.

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

§ 29. Regulert sjøområde.

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

§ 30. Støyskjerming.

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



Stadfestet den 17. mai 2006
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melhus

[Retturneres etter tinglysing til

Møre Eiendomsmegling AS
St. Olavs plass - Notenesgt. 10
6002 ÅLESUNDBegjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 218652
03 MAI 2006

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenumr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1504	Ålesund	201	428

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

Doknr: 218652 Tinglyst: 03.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

For- mål ⁴⁾	Brak- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S- nr	For- mål ⁴⁾	Brak- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S- nr	For- mål ⁴⁾	Brak- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S- nr	For- mål ⁴⁾	Brak- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S- nr
B	45	B	13				25				37				49
2	B	45	B	14	rettet 26.0		26				38				50
3	B	45	B	15	se fane 6		27				39				51
4	B	45	B	16			28				40				52
5	B	45	B	17			29				41				53
6	B	45	B	18			30				42				54
7	B	45	B	19			31				43				55
8				20			32				44				56
9				21			33				45				57
10				22			34				46				58
11				23			35				47				59
12				24			36				48				60
Sum tellere:								315	= nevner:	315					

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

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

Måle Eieendomsregistrering AS
Rett gjenpart bekrefte
Møre Eiendomsregistrering AS
KJELL PALSEN
STATSAUTORISERT EIEENDOMSREGISTRER



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

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

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering⁹⁾

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeiler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

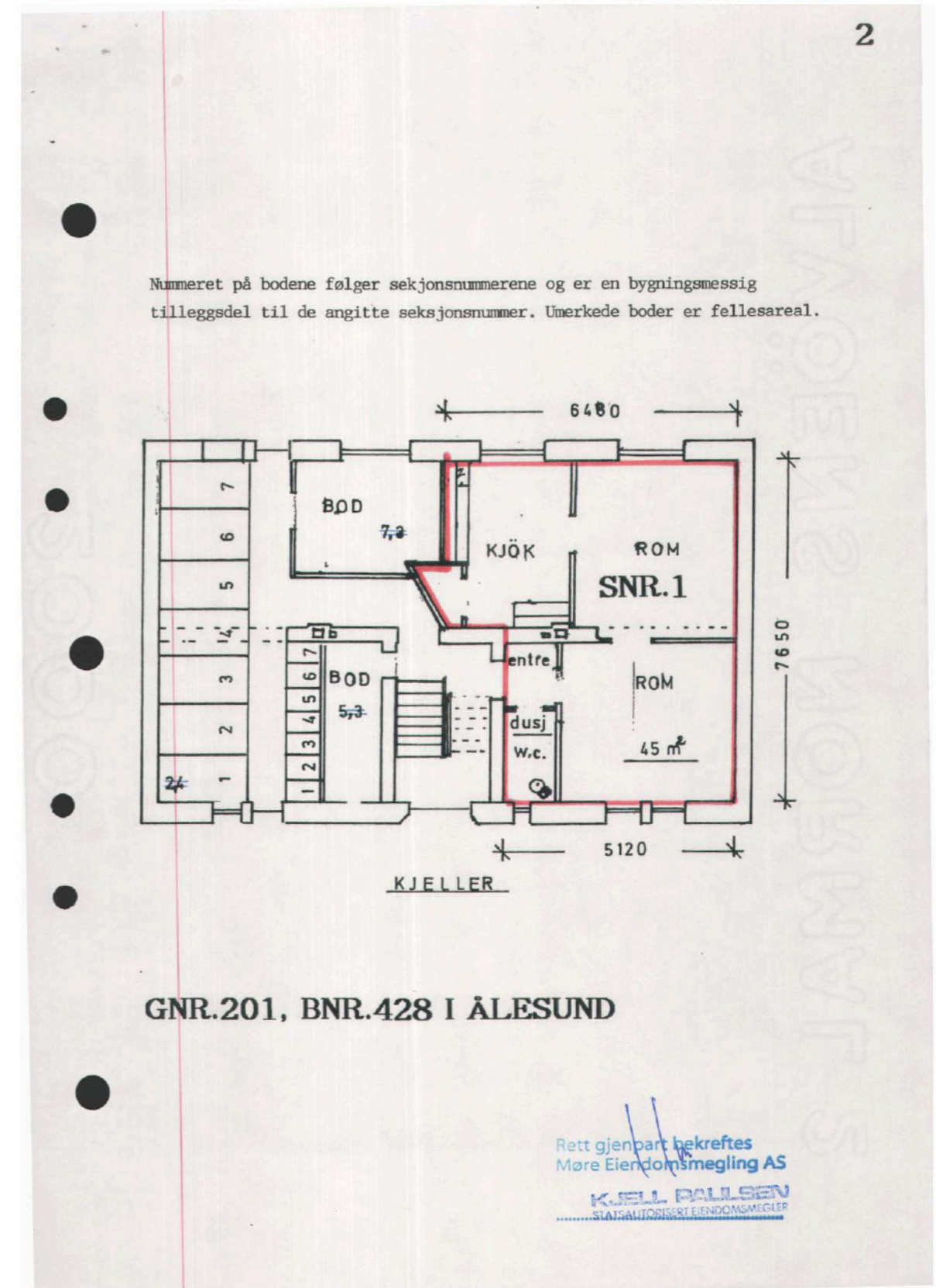
Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

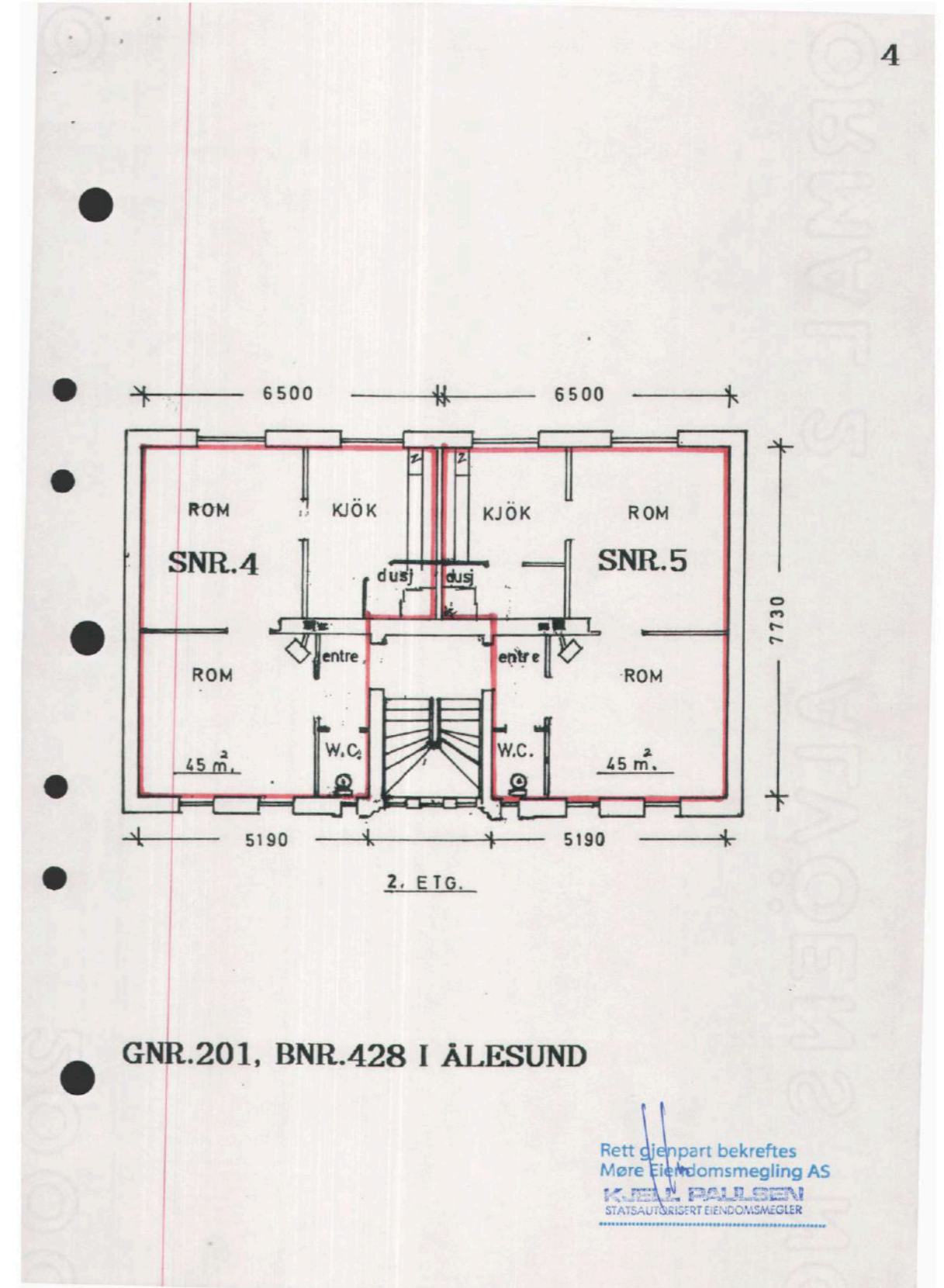
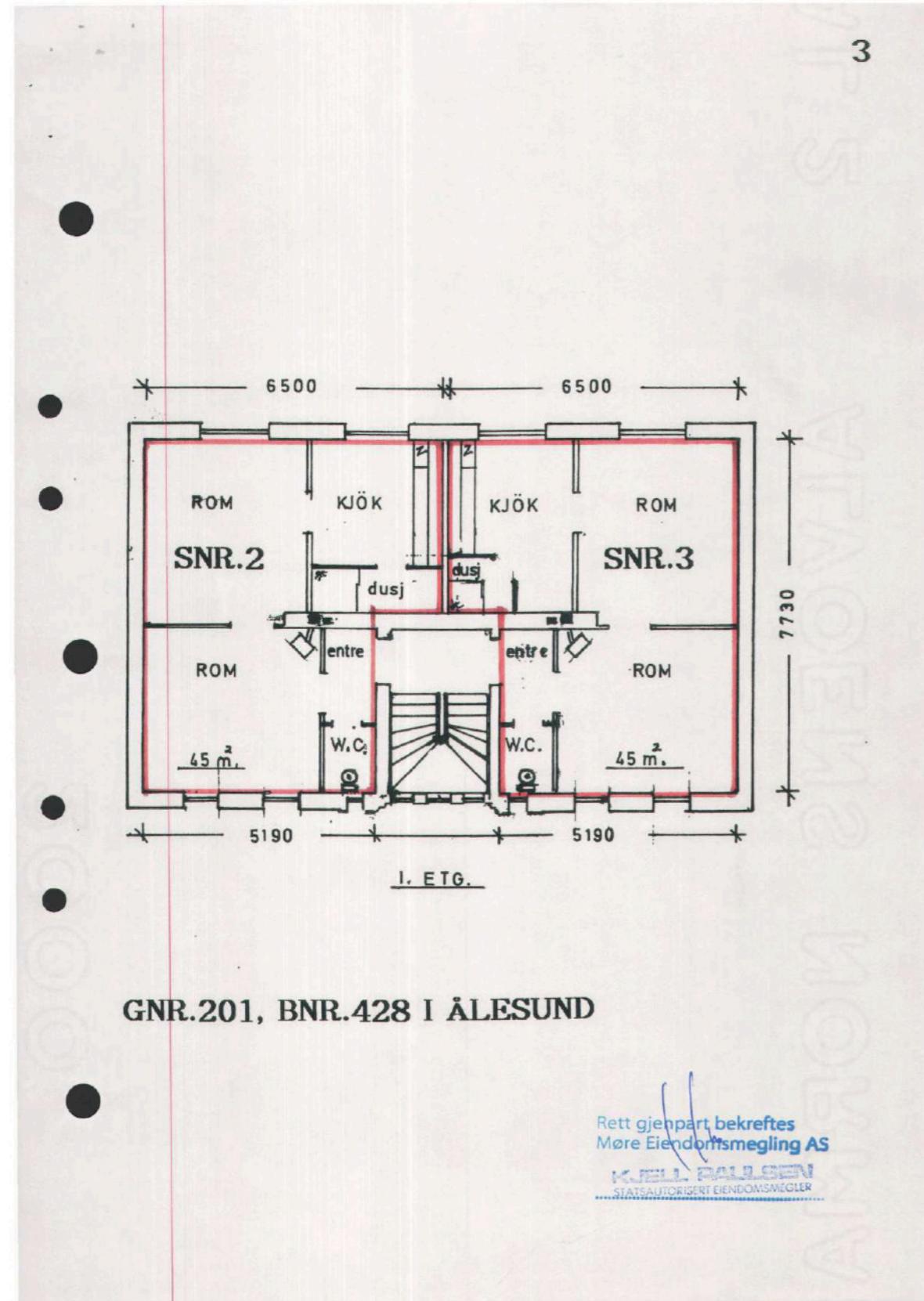
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

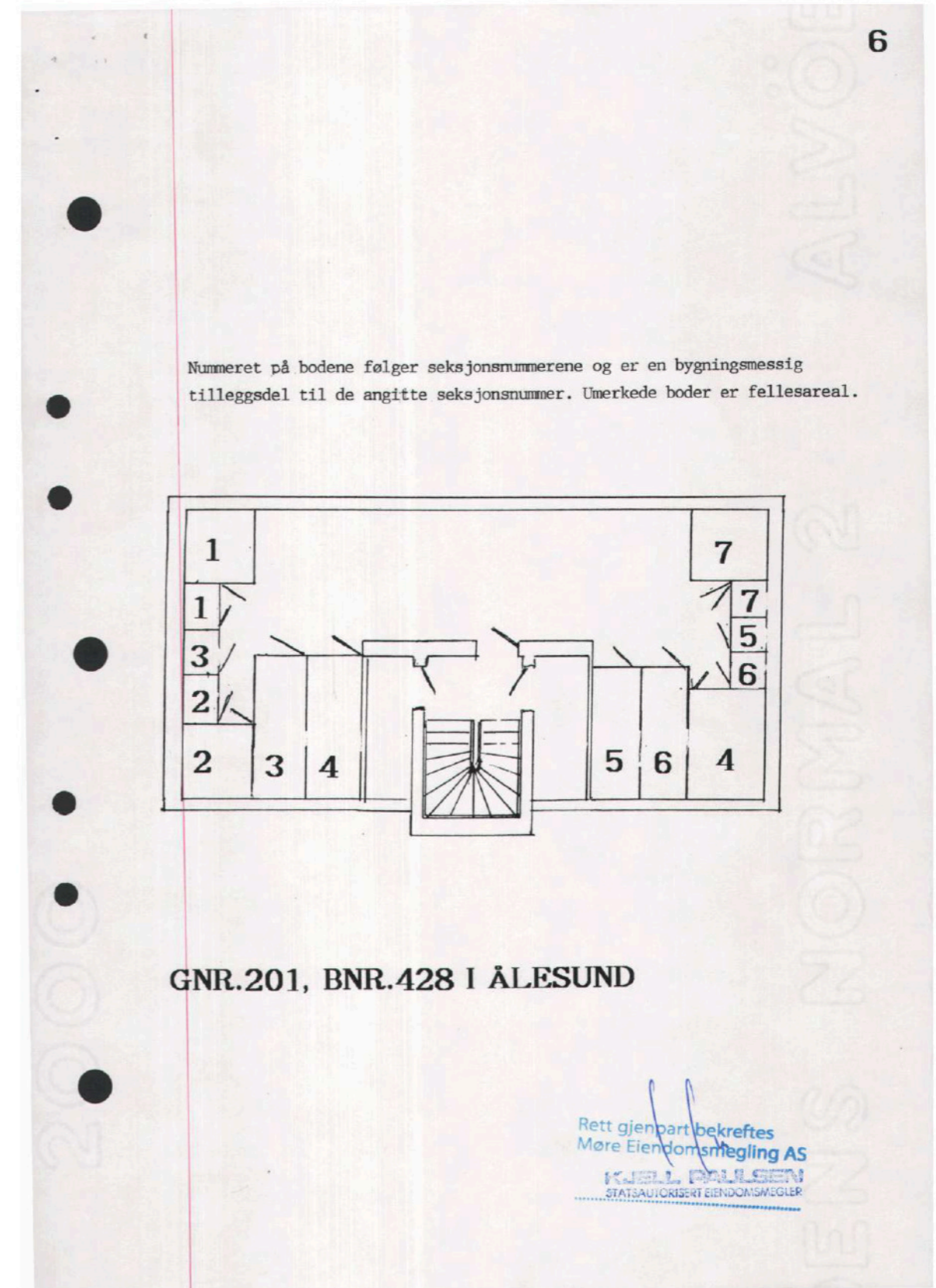
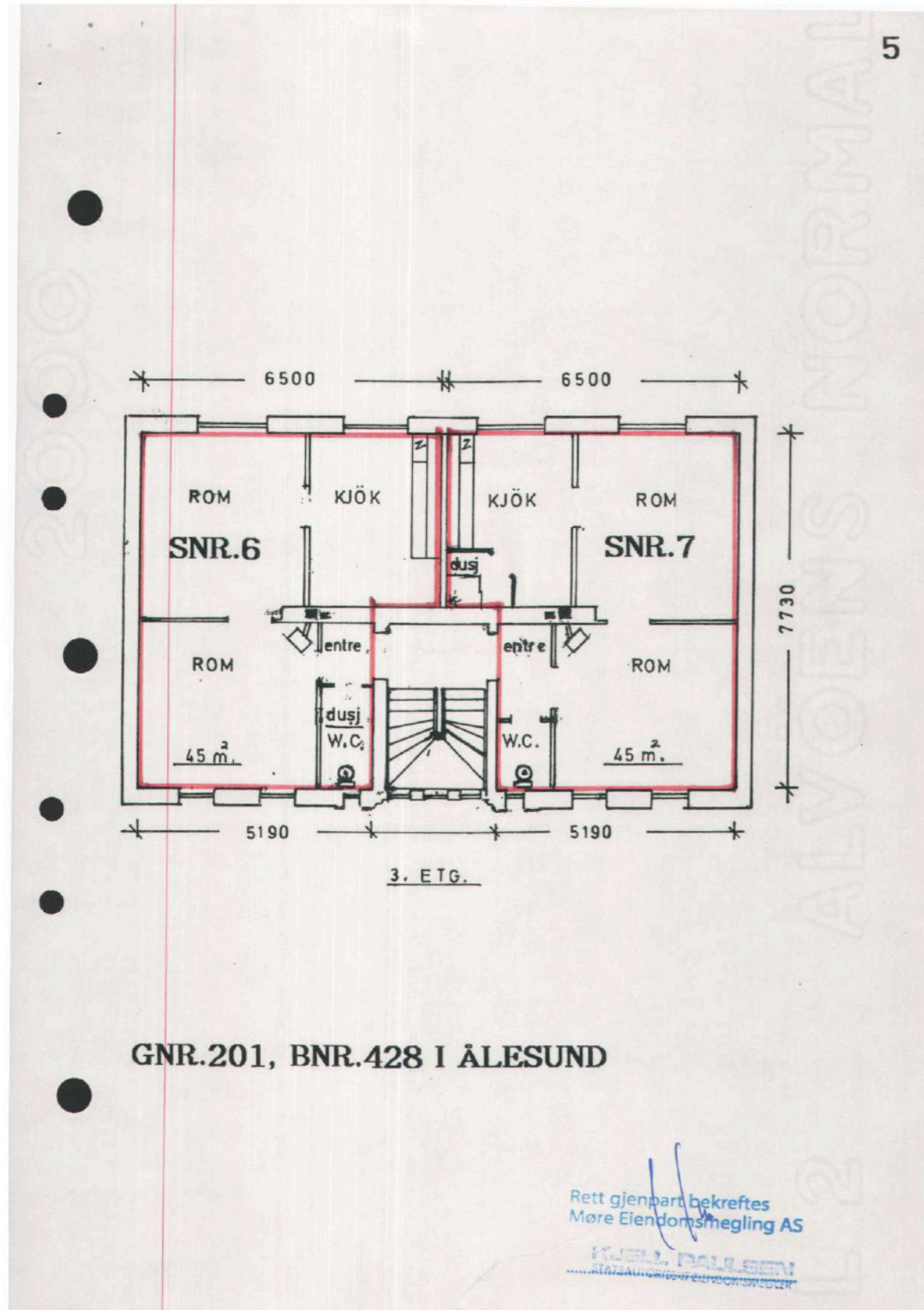
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
201	428		1-7	i Ålesund	kommune
Date		Stempel og underskrift			
10.04.2006		Sten Egil Aune kart og oppmåling		Ålesund kommune Kart og oppmåling	

Noter:

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







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

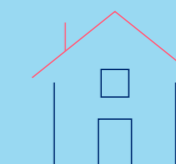
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Lihauggata 6, 6002 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 428, snr. 4 i Sameiet Lihauggata 6, oppdragsnr.: 1400260092
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 proaktiv.no



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

PROAKTIV

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