PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

STORGATA 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

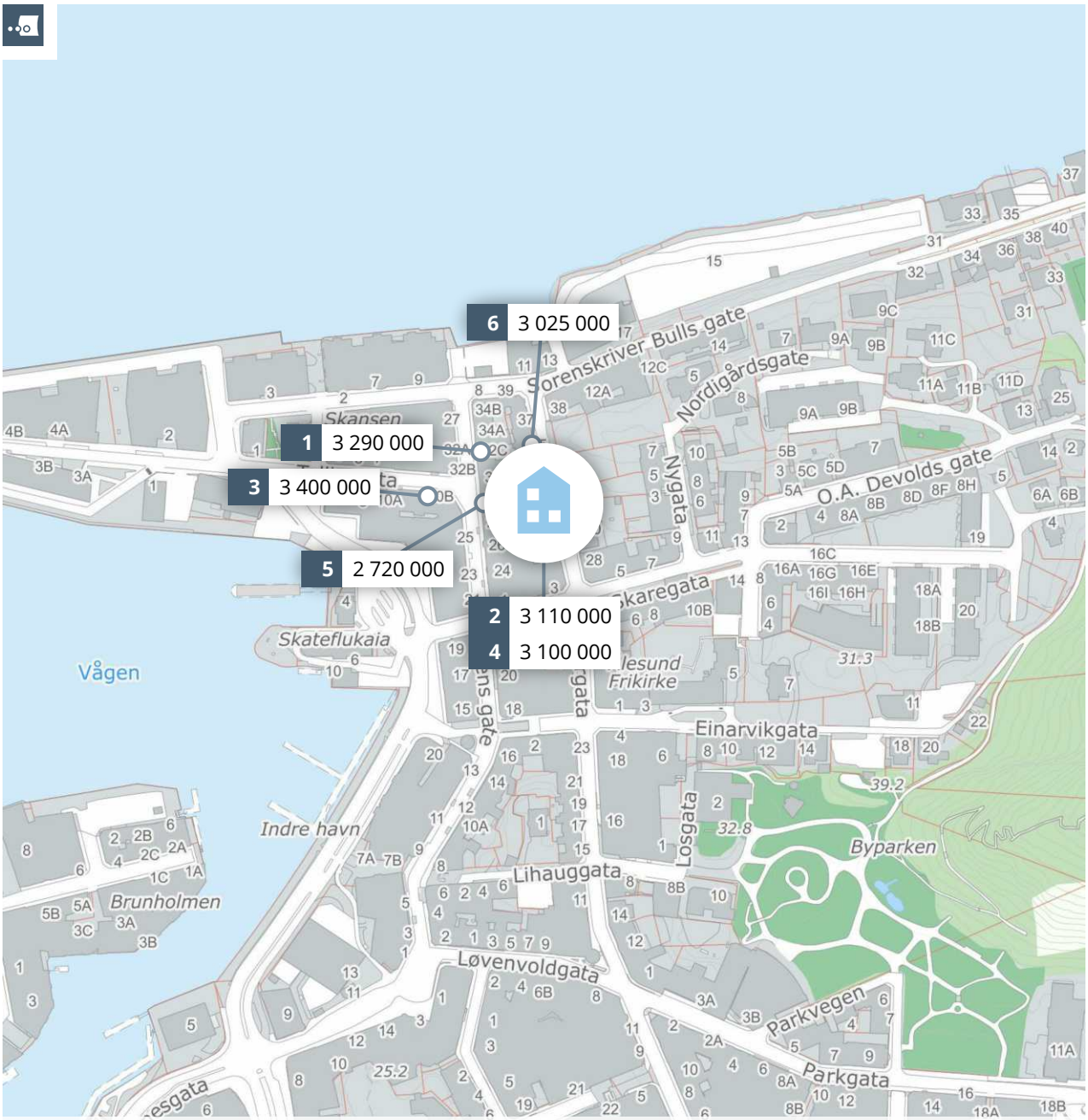
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STORGATA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 24.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 31, 6002 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1907

GNR 201 BNR 871 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKANSEN

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	44 118
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1907

Fellesutgifter	2 659
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 32 C 68 m² 1908 2. etg 2 sov				19.02.2025	3 400 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**48 382**
2	Storgata 31 76 m² 1907 3. etg 2 sov				22.10.2024	3 150 000	**3 110 000**	0	3 110 000	**40 921**
3	Tollbugata 10 B 79 m² 1907 2. etg 2 sov				04.03.2025	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**43 038**
4	Storgata 31 76 m² 1907 3. etg 2 sov				16.01.2025	3 150 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**40 789**
5	Kongens gate 28 B 70 m² 1908 2. etg 2 sov				19.06.2024	2 690 000	**2 720 000**	0	2 720 000	**38 857**
6	Storgata 35 70 m² 1909 3. etg 2 sov				30.05.2024	3 190 000	**3 025 000**	0	3 025 000	**43 214**

Meget flott 3-roms selveierleilighet i attraktivt område i bysentrum. Kort avstand til turområder.

Sentral beliggenhet med fasiliteter som butikker, restauranter, kaféer og det man ellers måtte trenge av servicetilbud rett utenfor leiligheten. Kort avstand til fine turområder på Aksla og i Byparken, samt på Storhaugen.

Leiligheten er innvendig oppusset i 2015.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer. Godt med skap- og skuffeplass, samt fine arbeidsflater for matlagingen. Barløsningen gjør det enkelt å kombinere matlaging og gode samtaler med familien eller gjestene.

Badet er helfliset med gulvvarme. Innredet med servantinnredning med to hvite glatte dører, speil med integrert belysning og dusjhjørne med glassdører.

Toalettrommet er separat fra badet, og er helfliset med gulvvarme. Innredet med servantskap, speil med integrert belysning og toalett.

Leilighetens vaskerom ligger separat med vinylbelegg på gulvet og lys malte vegger. Innredet med stålskyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Overflater
Himling: Malt himling. Noe innfelt spottbelysning.

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad og toalettrom.
Gulv: Parkett på gulvene. Fliser på bad og toalettrom. Vinylbelegg på vaskerom.

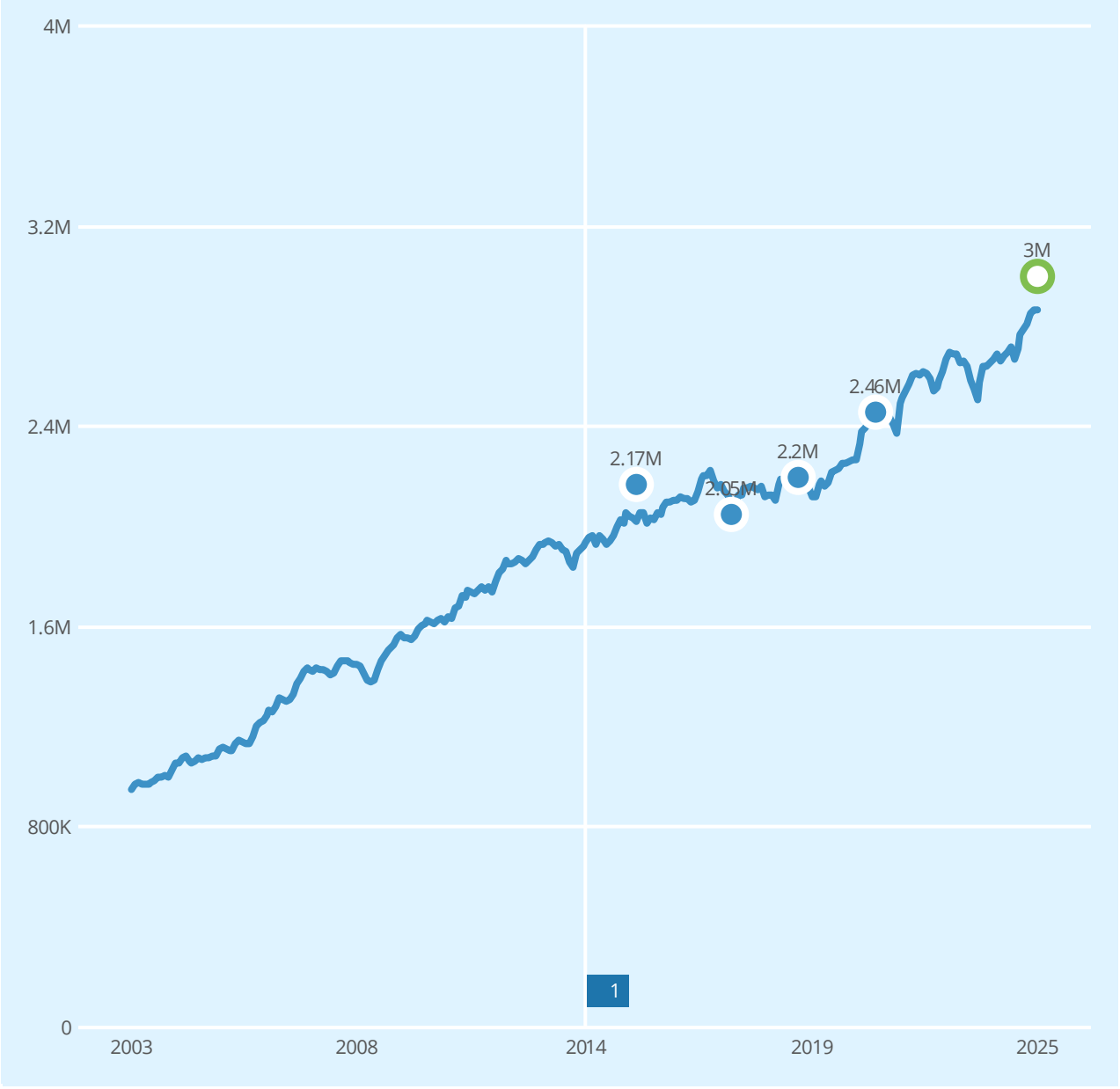
Inneholder:
1.etasje: Gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom.
Kjeller: To boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

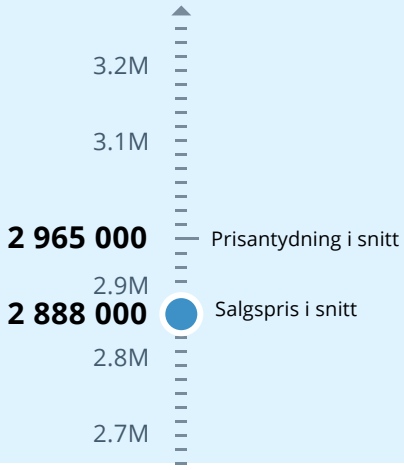
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.06.2021		02.06.2021	-	2 460 000	-	2 460 000
27.06.2019	05.07.2019	22.08.2019	2 290 000	2 200 000	0	2 200 000
15.08.2017	23.11.2017	14.12.2017	2 290 000	2 050 000	0	2 050 000
22.07.2015	22.07.2015	21.08.2015	2 170 000	2 170 000	0	2 170 000

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

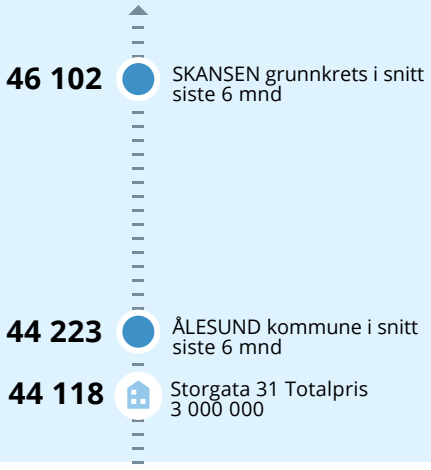


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Storgata 31, 6002 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 871, snr. 3

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18845-2685 **Referansenummer:** FK4066

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren **Vår ref:**

møretakst mintakst.com

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi 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 aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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 fuktsøk.

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 straffeansvar.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i bygård i Storgata i sentrum av Ålesund.
Bygård over totalt 4 etg fra ca 1907. Leiligheten ligger i 1.etg.
Sameiet består av 7 leiligheter. Bygget ble på 1990-tallet ombygd til et hybelhus - i 2014/15 ble det igjen ombygd til 7 leiligheter og seksjonert ut.

Jfr Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Bygget har skifer som taktekking.
Bygget er oppført i en murkonstruksjon. Utvendig pusset og malt.
Vedlikeholdt i 2013.
2-lags malte trevinduer fra ca 1993.
Malt hovedytterdør.
Trebjelkelag.
Grunnmur i ålesundsmur.
Bygget gjennomgikk en betydelig oppgradering på 1990-tallet, deretter en innvendig ombygging i 2014/15

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten er innvendig oppusset i 2015. Den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og malte himlinger, noe innfelt spottbelysning.
Trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er oppusset i 2015, det foreligger en del dokumentasjon bl.a. samsvarserklæring fra utførende Martin Uggedal AS og Strømsheim bygg AS, samt FDV-dokumentasjon etc.
Badet har flislagte gulv og vegger med gulvvarme. Malte innvendige tak. Badet har innredning m/servant og dusjvegger.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Vaskerom
Vaskerom er oppusset i ca 2015. Bad er oppusset i 2015, det foreligger en del dokumentasjon bl.a. samsvarserklæring fra utførende Martin Uggedal AS og Strømsheim bygg AS, samt FDV-dokumentasjon etc.
Det har vinyl på gulv, malte tapetserte vegger og malte himlinger.
Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Sluk
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2015. .
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC-rommet har flislagte gulv og vegger med gulvvarme. Malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med WC og innredning med servant. Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i innvendig tak i bad og vaskerom, avrenning til rom med sluk. Fordelerstokk i kjøkkenbenk med vannsensor.
Boligen har avløpsrør i plast og nyere stålsluker fra 1990-tallet og 2015.
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra våtrom/WC, tilluft via vindusventiler.
Ca 115 l varmtvannstank fra 2014 montert i kjøkkenbenk.
El anlegg i stor grad fra 2015, utført av Ålesund Elektro AS samsvarserklæring foreligger. Vurdering bygget på El-kontroll utført av El Sikkerhet Møre AS fra 2021.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

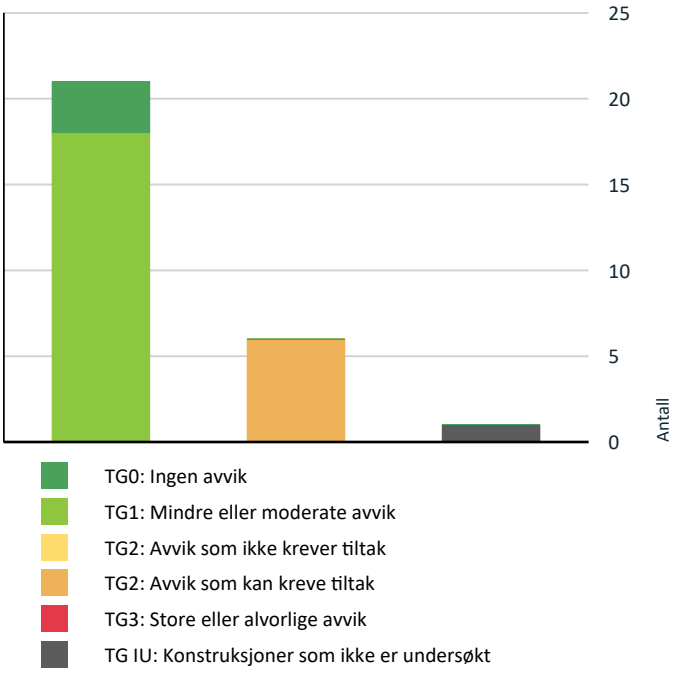
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen innvendig er i stor grad fra 2015, mens bygget er fra 1907 med en større rehabilitering i 1993. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.
Avvikene må og ses i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som kjellerboder kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1907

Tilbygg / modernisering		
2023	Ventilasjon	VVS TEKNIKK AS har justert avsug fra våtrom og kjøkken.
2021	El anlegg	El-kontroll utført av El Sikkerhet Møre AS fra 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

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 ihht 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

TG 1 Overflater

Leiligheten er innvendig oppusset i 2015. Den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og malte himlinger, noe innfelt spottbelysning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom nordøst i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Trebjelkelag.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier iflg dokumentasjon. Måling er utført i perioden des -19-feb-20. Måleresultat <07 Bq/M3 og <10 Bq/M3.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppusset i 2015, Bad er oppusset i 2015, det foreligger en del dokumentasjon bl.a. samsvarserklæring fra utførende Martin Uggedal AS og Strømsheim bygg AS, samt FDV-dokumentasjon etc.
Badet har flislagte gulv og vegger med gulvvarme. Malte innvendige tak.
Badet har innredning m/servant og dusjvegger.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ved bruk av fuktindikator er det utslag som kan indikere fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kombinert med utslag ved fuktsøk med fuktindikator kan det ikke utelukkes behov for tiltak i våtsonen, jfr og gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Badet er relativt lite, og det er derfor montert en aluminiumslist på gulvet for å hindre at vannsøl sprer seg over hele gulvet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er noe svertesopp i fuger. Aluminiumslisten på gulvet kan hindre vann ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen medføre at vann ikke når sluk, bør vurdere å fjerne den.

Sprukne flisfuger og antydning til løse fliser på gulvet indikerer at det kan være usikkerhet rundt våtsonens tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det må foretaes lokal utbedring

Silikonfuger bør byttes ut. Det må påregnes tiltak på sprukne flisfuger/løse fliser i dusjsonen, det bør foretas nærmere undersøkelser til årsaken, det kan ikke utelukkes behov for utbedring av underliggende konstruksjon; membran etc.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

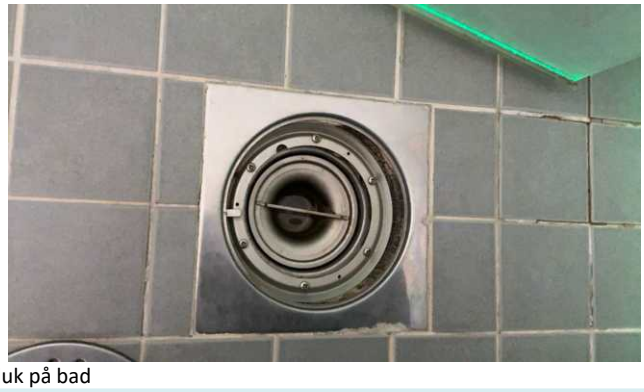
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk samt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det henvises til vurdering under Overflater gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jfr Overflater gulv.



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er oppusset i ca 2015. Det foreligger en del dokumentasjon bl.a. samsvarserklæring fra utførende Martin Uggedal AS og Strømsheim bygg AS, samt FDV-dokumentasjon etc.

Det har vinyl på gulv, malte tapetserte vegger og malte himlinger. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Sluk

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + oppbrettkant ved terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone grenser mot fellesarealer.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra 2015. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

WC-rommet har flislagte gulv og vegger med gulvvarme. Malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med WC og innredning med servant. Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i døren.

Tilstandsrapport



Oversikt toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i innvendig tak i bad og vaskerom, avrenning til rom med sluk. Fordelerstokk i kjøkkenbenk med vannsensor.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og nyere stålsluker fra 2015 i leiligheten, tilførselsrør etc kan være fra 1990-tallet.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra våtrom/WC, tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 115l varmtvannstank fra 2014 montert i kjøkkenbenk.

TG 1 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.

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

El anlegg i stor grad fra 2015, utført av Ålesund Elektro AS samsvarserklæring foreligger. Vurdering bygget på El-kontroll utført av El Sikkerhet Møre AS fra 2021.
Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale el tilsyn i 2021, altså for mindre enn 5 år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik/eller med rettemelding. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Ålesund Elektro AS på hovedinstallasjon datert 22.04.2015.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1907

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Til leiligheten tilhører kjellerboder. Bodene ble bygd nye med trevegger og flettverk i dørene i 2015
2 boder - totalt ca 8 kvm.
Montert inn hyller.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Leilighet : Bad, Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, Vaskerom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering

3-roms selveierleilighet beliggende i bygård i Storgata i sentrum av Ålesund. Leiligheten ligger i 1.etg Nærområdet består i hovedsak av boligbygg som takstobjektet; bygårder med boliger - samt sentrumseiendommer med forretninger/kontor/restauranter/hotell etc.

Leiligheten er ombygd/innredet i 2015 og fremstår utifra dette innvendig med i hovedsak normal slitasjegrad, jfr dog Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 54 m² 1918 1 sov	13-05-2025	2 600 000	**2 700 000**		2 700 000	**50 000**
2	Kongens gate 32C ,6002 ÅLESUND 68 m² 1908 2 sov	18-02-2025	3 400 000	**3 290 000**		3 290 000	**48 382**
3	Storgata 35 ,6002 ÅLESUND 70 m² 1909 2 sov	29-05-2024	3 190 000	**3 025 000**		3 025 000	**43 214**
4	Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 79 m² 1907 2 sov	03-03-2025	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**43 038**
5	Storgata 31 ,6002 ÅLESUND 76 m² 1907 2 sov	21-10-2024	3 150 000	**3 110 000**		3 110 000	**40 921**
6	Storgata 31 ,6002 ÅLESUND 76 m² 1907 2 sov	15-01-2025	3 150 000	**3 100 000**		3 100 000	**40 789**
7	Storgata 31 ,6002 ÅLESUND 65 m² 1907 2 sov	20-10-2024	2 790 000	**2 625 000**		2 625 000	**40 385**
8	Kongens gate 28B ,6002 ÅLESUND 70 m² 1908 2 sov	18-06-2024	2 690 000	**2 720 000**		2 720 000	**38 857**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca	Kr.		29 028
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 550 000
Diverse	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 750 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 820 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 200 000**

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

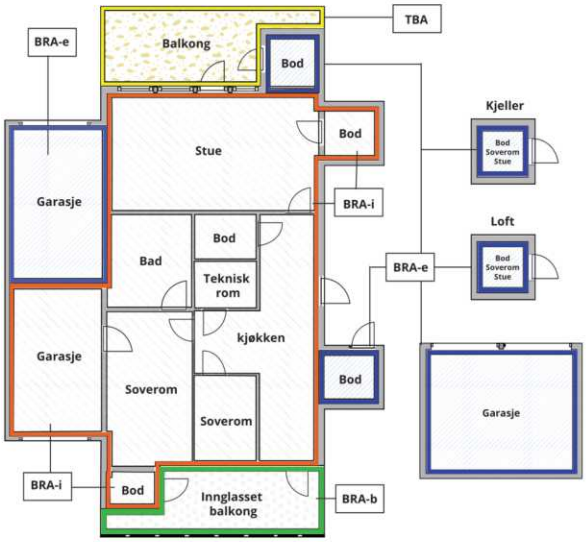
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	
SUM	**68**				
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Toalettrom, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	0
Bod	0	8

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Rune Herskedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	871		3	217.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 31

Hjemmelshaver
Herskedal Rune

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel
77 / 506

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveierleilighet beliggende i bygård i Storgata i sentrum av Ålesund. Leiligheten ligger i 1.etg Nærområdet består i hovedsak av boligbygg som takstobjektet; bygårder med boliger - samt sentrumseiendommer med forretninger/kontor/restauranter/hotell etc.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med fortau mot gata. Felles uteplass i bakgård.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2013		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.05.2015	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer		Fra Martin Uggedal AS på våtrom/membran, Strømsheim Bygg AS på tømrer arbeid.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.04.2015	Samsvarserklæring Ålesund Elektro AS på el anlegg.	Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon		Det foreligger ok FDV-dokumentasjon etc.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	17.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 bruker 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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.

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/FK4066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251124

Selger 1 navn
Rune Herskedal

Gateadresse
Storgata 31

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6002

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84451691

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251124

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2021 var det skjeggkre. Dette ble ordnet av Nokas. Det har bare sporadisk blitt observert skjeggkre etter dette. Har ikke hørt pm noe siste 3-4 år.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle leiligheter kontrollert februar 2021. Ingen feil eller mangler.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble utbedret en lekkasje på overgang vegg/tak på leiligheten i øverste etasje sommer 2024.

Arbeid utført av: Vidar godø

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251124

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måling utført fra desember 2019 til februar 2020. Lave verdier. 8-11 mB/m3

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: 8-11

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi skal øke fellesutgifter med ca 300kr/mnd fra August. Dette pga økte utgifter generelt samt å bygge opp en buffer i Sameiet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var noe skjeggkre rundt om i bygget i 2021, men ikke noe nå. Har ikke hørt pm noe siste 3-4 år

Document reference: 313251124

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

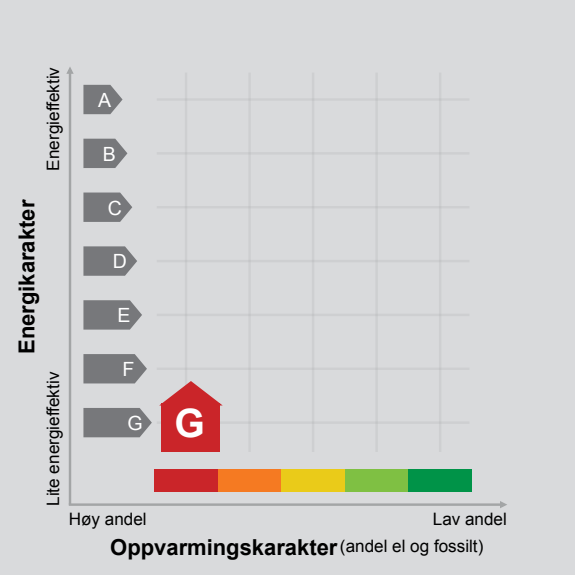
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Herskedal	bdda22fa52b6d9f24d5b5744a5e86145a629ae41	19.06.2025 00:08:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251124

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 31
Postnummer	6002
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	871
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178918389
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138924
Dato	23.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Fortegnelse
over dokumenterne.

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)

Bygningsanmeldelse

angaaende Havebygning

paa Dannt ved Haugens gade

Bygherre O. Gjørdalhus

Anmelder arkitekt Grønde

Ansvarshavende

Indleveret 3die sept 06

~~Oversendt stadsingeniøren~~

remitteret [redacted] 30te sept 06

Behandlet i reguleringskommissionen 5te oktbr 06

Behandlet i bygningskommissionen 8de — " —

Byggetilladelseskort meddelt

Foreløbig attest

Færdig attest 1/3 – 1907.

[redacted]

J.-No. 657/04 og 231/05.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Slyngstad Aamlid arkitekter
Kongensgt. 24

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/13/7686-15/GBR - 201/871	13.05.2015

GNR. 201 BNR. 871 - FERDIGATTEST - HEGLUND HOLDING AS - STORGATA 31
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0301
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 871	
Søknad av:	21.04.2015	
Bygningsnummer:	178918389	
Tiltakets art:	Ombygging fra hybler til leiligheter	
Tiltakshaver:	Heglund Holding AS	
Ansvarlig søker:	Slyngstad Aamlid arkitekter	
Byggetillatelse:	07.02.2014, del.sak nr. 049/14	
Igangsettingstillatelse	07.04.2014	

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

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

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STORGATA 31

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk

Sameiet har navn "Sameiet Storgata 31 og har forretningskontor i Ålesund.

Sameiet består av 7 private eierseksjoner. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr. 871 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er den totale summen av bruksareal av leilighetene (fellesareal er ikke medtatt i utregning av brøken).

Beregningen av bruksarealet er fortatt slik:
Arealberegningen for de enkelte seksjoner viser BRA iflg. NS3940 med de unntak som gjøres i Husbankens arealregler for vertikale konstruksjoner og sjakter inne i seksjonen som er regnet med i arealet. Arealet for hver seksjon er avrundet til nærmeste hele tall.
Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er medregnet i arealet, men ikke terrasse, balkong, uteområde eller andel av fellesareal, heiser, trapper eller lignende.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmelse med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende sameieavtale.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på en annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordenregler fastsatt av sameiemøtet. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

3. Felleskostnader

Kostnader ved eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom eieren iht. den fordelingliste som fremkommer i pkt. 4. Ved endrede forhold og i tviltilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes for felleskostnader og fordelingen mellom seksjoneierne.

For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene. Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av felleskostnader har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelse i eierseksjonloven §25.

4. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter følgende liste:

Felleskostnad	Fordeling
Styrehonorar	pr. seksjon
Regnskapshonorar evt. revisjonshonorar	pr. seksjon
Forvaltningshonorar	pr. seksjon
Kontor/adm.kostnader/fellesmøter	pr. seksjon
Eiendomsskatt	pr. seksjon (I 2015 sender Ålesund Kommune faktura til hver seksjon)
Kommunale avgifter renovasjon, vann/kloakk/feieavgift	pr. areal
Forsikring eiendom	pr. areal
Energikostnader fellesarealer	pr. areal
Vaktmester, snøbrøyting, sandstrøing	pr. areal
Renhold fellesarealer	pr. areal
Service/Vedlikehold ventilasjon	pr. areal
Service/Vedlikehold felles brannvarsling, ledelys	pr. areal

Vedlikehold ut- og innvendig, ganger	pr. areal
Abonnement Kabel-TV, internett	pr. seksjon

5. Service og Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, påhviler fullt ut for egen regning den enkeltes seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkeltes som tilleggsdel.

Internkontroll av elektroinstallasjoner gjelder ikke inne i eierseksjonene.

«Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra seksjonseiers egne inne -og ytterdører, originalt låssystem, vinduer og balkonger som vedlikeholdes av den enkeltes seksjonseier. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 1-en måneds varsel la det utføre for sameierens regning.»

6. Vedlikeholdsfond
Sameiemøtet oppretter fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjoneierne skal innbetale til fondet, spesifiseres i den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene eller slik styret måtte kreve.

7. Godkjennelse av sameierne
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

8. Styret
Sameiet skal ha styre som består av 1-2 styremedlemmer. Der seksjonseier er juridisk person, skal ha en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret dersom den juridiske person er valgt. På årsmøtet velges 1 styremedlem for 2 år av gangen. For øvrig henvises til eierseksjonloven kapittel VII.

9. Styrets vedtak
Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak i overenstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiemøte.

10. Firmategning
Styreleder innehar sameiets signatur og binder sameiet utad.

11. Sameiemøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte.

Ordinært sameiemøte holdes hver år innen 31 mai. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en 10% av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsket behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmer med varsel på minst 8 dager.

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

12. Saker som skal behandles av ordinært sameiemøte
På det ordinære sameiemøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg
- Godtgjørelse til styret og eventuelt revisor
- Innkomne saker, kft. Eierseksjonsloven §35

13. Møteledelse og avstemming
Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemning regnes flertall etter antall seksjoner. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemme likt, avgjøres saken med loddtrekning.

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

14. Revisor
Sameier kan velge enten statsautorisert- eller registrert revisor.
Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

15. Mislighold
Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også iht. panteretten etter pkt. 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomiske art, kan styret med 6 måneders varsel kreve seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensregelene for sameiet. For øvrig vises til eierseksjonsloven §26 og § 27.

16. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppstilling av skilter for å bekjentgjøre leietakere, montering av markiser, parabolantenne, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farge etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

17. Endringer i vedtekter
Vedtektene kan bare vedtas eller endre på sameiemøtet. Slike vedtak kan treffes ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

18. Forhold til lov om eierseksjoner
Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23-31. mai 1997.

26.02.15
Vedtatt av sameiet Storgata 31, gnr. 201 bnr. 871 i Ålesund

Årsregnskap 2024 - Sameiet Storgata 31 AS		Kontonummer:	1503.64.34497	
Inngående saldo:	36 806,63 NOK	**Sum inn på konto:**	211 408,00 NOK	
Utgående saldo:	29 020,06 NOK	**Sum ut av konto:**	-219 194,57 NOK	
Dato	**Beskrivelse**		**Utgående (NOK)**	**Inngående (NOK)**
02.01.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
02.01.2024	Amalie Valde Berge			1440
02.01.2024	Rune Herskedal			2092
02.01.2024	Nettbank omkostninger desember 2023		-2	
04.01.2024	Martine Sunde			4037
05.01.2024	Tafjord Connect AS		-9198	
08.01.2024	Fahim Jan Salarzai			4184
16.01.2024	Håvard Skjegstad			2037
17.01.2024	Gjensidige Forsikring ASA (byggforsikring)		-40116	
22.01.2024	Martine Sunde			4037
31.01.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-1130,71	
01.02.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
01.02.2024	Amalie Valde Berge			1440
01.02.2024	Rune Herskedal			2092
01.02.2024	Nettbank omkostninger januar 2024		-5	
16.02.2024	Håvard Skjegstad			2037
23.02.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-1006,11	
29.02.2024	Martine Sunde			4037
01.03.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
01.03.2024	Rune Herskedal			2092
01.03.2024	Nettbank omkostninger februar 2024		-2	
05.03.2024	Amalie Valde Berge			1440
07.03.2024	Fahim Jan Salarzai			4184
18.03.2024	Håvard Skjegstad			2037
25.03.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-755,07	
02.04.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
02.04.2024	Rune Herskedal			2092
02.04.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			2010
02.04.2024	Nettbank omk. mars 2024		-2	
05.04.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			4020
09.04.2024	Tafjord Connect AS (Internett/TV)		-9198	
17.04.2024	Håvard Skjegstad			2037
22.04.2024	Ålesund Kommune (kommunale avgifter)		-19830,13	
22.04.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-865,67	
02.05.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
02.05.2024	Rune Herskedal			2092
02.05.2024	Nettbank omkostninger april 2024		-5,5	
06.05.2024	Fahim Jan Salarzai			4184
08.05.2024	Martine Sunde			4037
16.05.2024	Håvard Skjegstad			2037
21.05.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-878,68	
23.05.2024	Martine Sunde			4037
03.06.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
03.06.2024	Rune Herskedal			2092
03.06.2024	Nettbank omkostninger mai 2024		-42	
04.06.2024	Amalie Valde Berge			1440
06.06.2024	Kundeutbytte 2023 Gjensidigestiftelsen			4014
11.06.2024	Martine Sunde			2037
12.06.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			4020
12.06.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			2010
17.06.2024	Håvard Skjegstad			2037
18.06.2024	Martine Sunde			4037
20.06.2024	Ålesund Kommune (kommunale avgifter)		-19830,13	
21.06.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-787,49	
01.07.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2356
01.07.2024	Rune Herskedal			2419
01.07.2024	Amalie Valde Berge			1665
01.07.2024	Rune Herskedal			3196
01.07.2024	Nettbank omkostninger juni 2024		-44	
02.07.2024	Fahim Jan Salarzai			4838
02.07.2024	Fahim Jan Salarzai			3196
02.07.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			3074
02.07.2024	Vidar Godø AS		-49475,32	
02.07.2024	Amalie Valde Berge			2200
08.07.2024	Martine Sunde			4356
12.07.2024	Håvard Skjegstad			2356
16.07.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			2325
19.07.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-714,46	
01.08.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
01.08.2024	Rune Herskedal			2092
01.08.2024	Amalie Valde Berge			1665
01.08.2024	Nettbank omkostninger juli 2024		-43,5	
12.08.2024	Håvard Skjegstad			2356
12.08.2024	Svea Finans AS		-9283,26	
12.08.2024	Gjensidige Forsikring ASA		-2209	
13.08.2024	Håvard Skjegstad			3113
15.08.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			2325
20.08.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-776,25	
02.09.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
02.09.2024	Rune Herskedal			2092
02.09.2024	Amalie Valde Berge			1665
02.09.2024	Nettbank omkostninger august 2024		-45	
12.09.2024	Håvard Skjegstad			2356
13.09.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			2325
16.09.2024	Svea Finans AS		-880,36	
16.09.2024	Fahim Jan Salarzai			4838
16.09.2024	Martine Sunde			2356
16.09.2024	Martine Sunde			2356
19.09.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-734,19	
20.09.2024	Ålesund Kommune (kommunale avgifter)		-19830,13	
01.10.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037
01.10.2024	Rune Herskedal			2092
01.10.2024	Nettbank omkostninger september 2024		-45,5	
02.10.2024	Tafjord Connect AS (Internett/TV)		-9198	

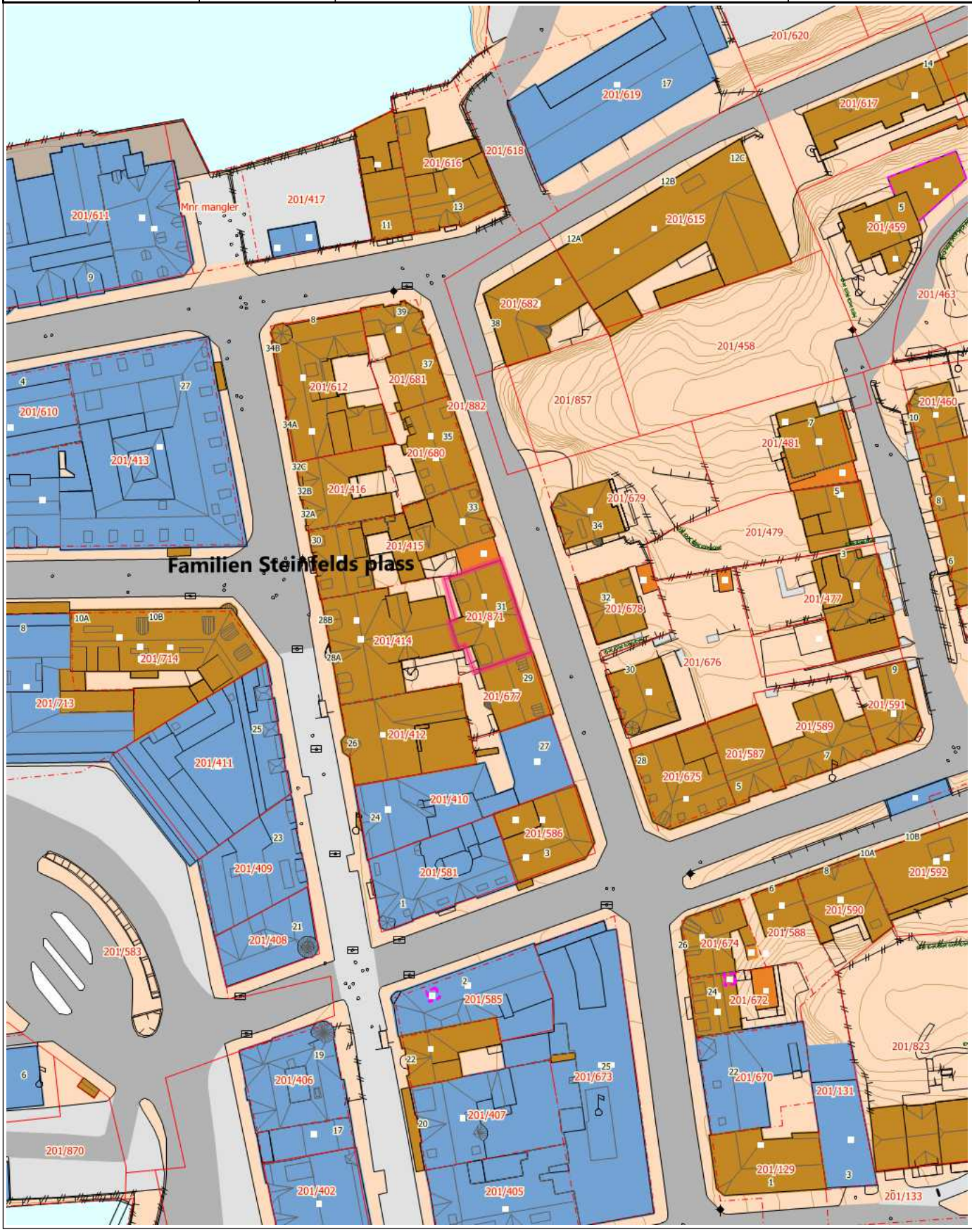
14.10.2024	Håvard Skjegstad			2356								
15.10.2024	Silje Nathalie Renberg Kile			2325								
21.10.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-752,43									
22.10.2024	Martine Sunde			2356								
01.11.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037								
01.11.2024	Rune Herskedal			2092								
01.11.2024	Nettbank omkostninger oktober 2024		-44									
12.11.2024	Håvard Skjegstad			2356								
12.11.2024	Sunnm@rsmegleren AS			3780								
13.11.2024	Fahim Jan Salarzai			4838								
15.11.2024	Arild Liaset			2325								
19.11.2024	Martine Sunde			2356								
20.11.2024	Ålesund Kommune (kommunale avgifter)		-19830,13									
21.11.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-792,45									
02.12.2024	Vigdis Kristin Nedregård			2037								
02.12.2024	Rune Herskedal			2092								
02.12.2024	Arild Liaset			2325								
02.12.2024	Amalie Valde Berge			1665								
02.12.2024	Nettbank omkostninger november 2024		-44									
04.12.2024	Martine Sunde			5113								
09.12.2024	Rune Herskedal			1635								
13.12.2024	Håvard Skjegstad			2356								
18.12.2024	Wattn AS (strøm fellesanlegg)		-798,1									
		SUM	**-219 194,57**	**211 408,00**								
		Differanse	**-7786,57**									

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 871	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Storgata 31 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

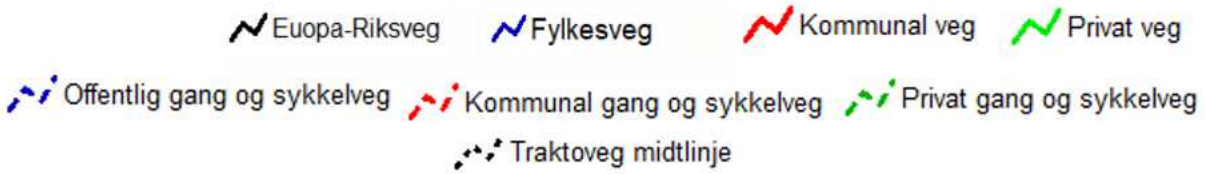
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Gang- og sykkelveg
- Kai og brygge
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Hekk
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Veg
- Trapp
- Kystkontur tekniske anlegg
- Havflate
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 871	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Storgata 31 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

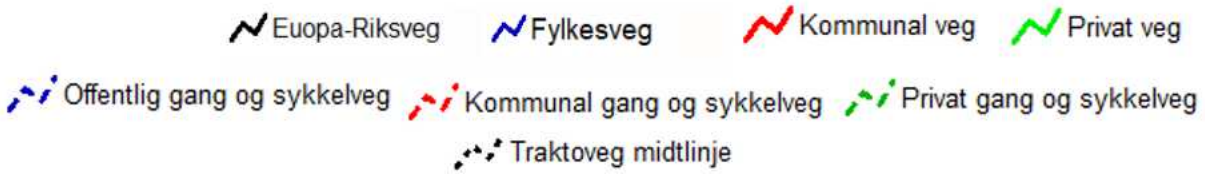
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFormålgrense
- Regulert kant kjørebane
- Allmennyttig formål - kirke
- Annet byggeområde
- Gangveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- RpSikringGrense
- Parkering
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense generert
- VeggFrittstående
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegbom
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- Byggegrense
- Bevaring av bygninger
- Hotell
- Kjøreveg
- Gatetun
- Park
- Bolig/Kontor
- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Boligområde
- Garasjeanlegg
- Gate m/fortau
- Kollektivanlegg
- Anlegg for lek
- Annet kombinert formål
- RpGrense
- Andre sikringssoner

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

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

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

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

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

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

.....

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

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

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

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

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

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

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

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

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

§ 16. Trafikkområder.

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

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

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

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

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

§ 17. Område for parkering

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

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

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

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

§ 18. Område for havn.

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

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

§ 19. Friområder.

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

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

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

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

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

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22. Nyere bygninger, vern.

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

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

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

§ 23. Fredede bygninger.

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

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

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

§ 25. Skiltbestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

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

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

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

§ 26. Gravlund.

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

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

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

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

§ 28. Fellesareal.

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

§ 29. Regulert sjøområde.

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

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

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

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

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

§ 30. Støyskjerming.

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

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

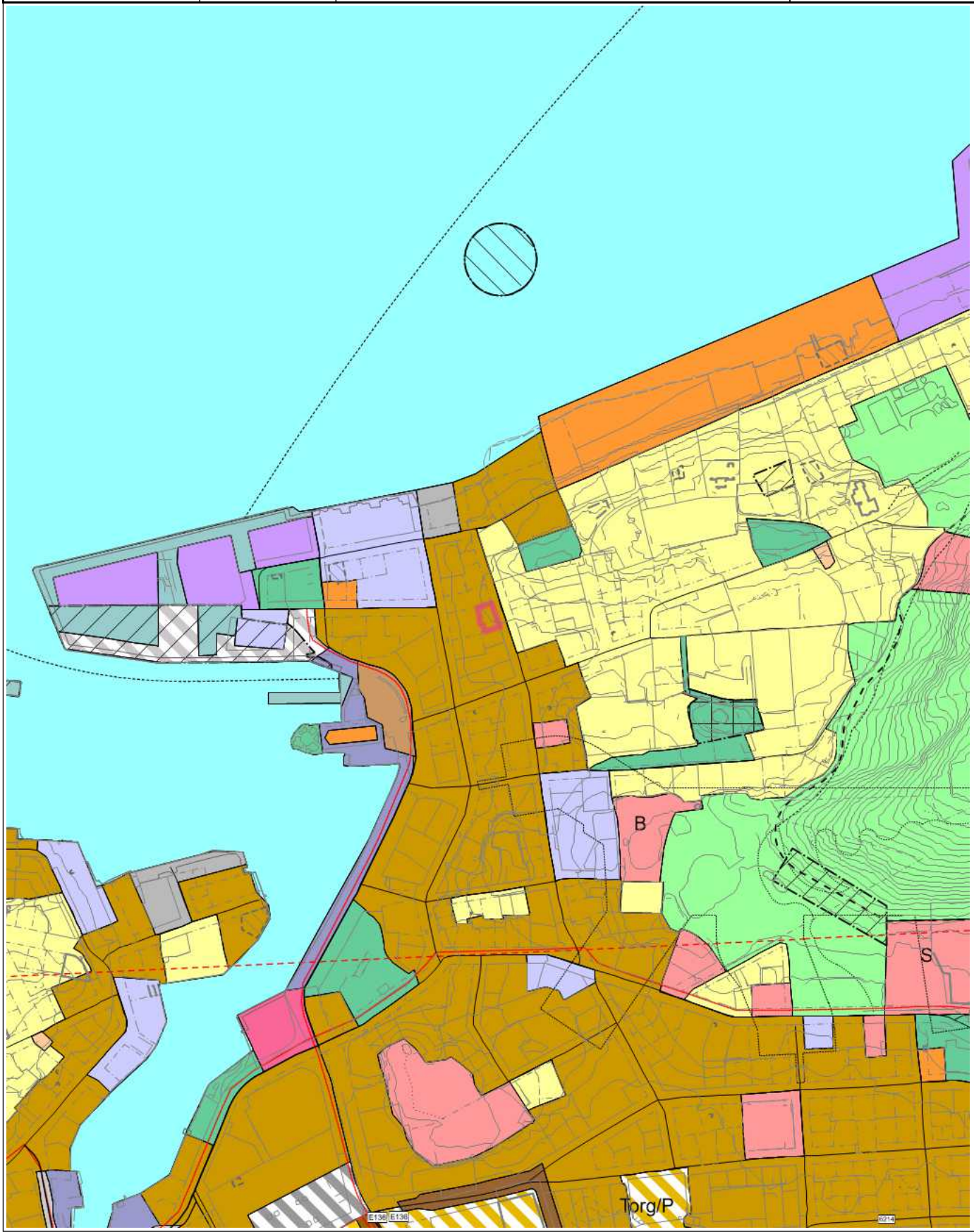
Kåre Ivar Vikebakk

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 871	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Storgata 31 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

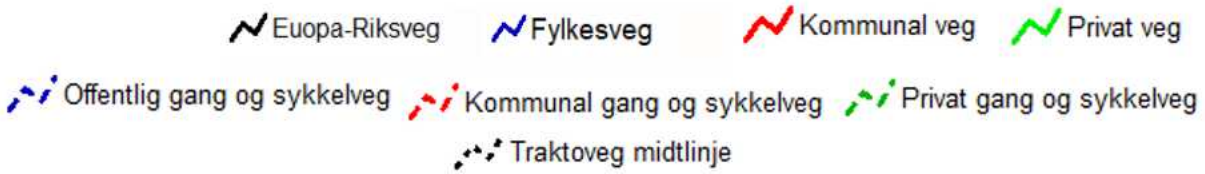
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Kollektivknutepunkt
- Friområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



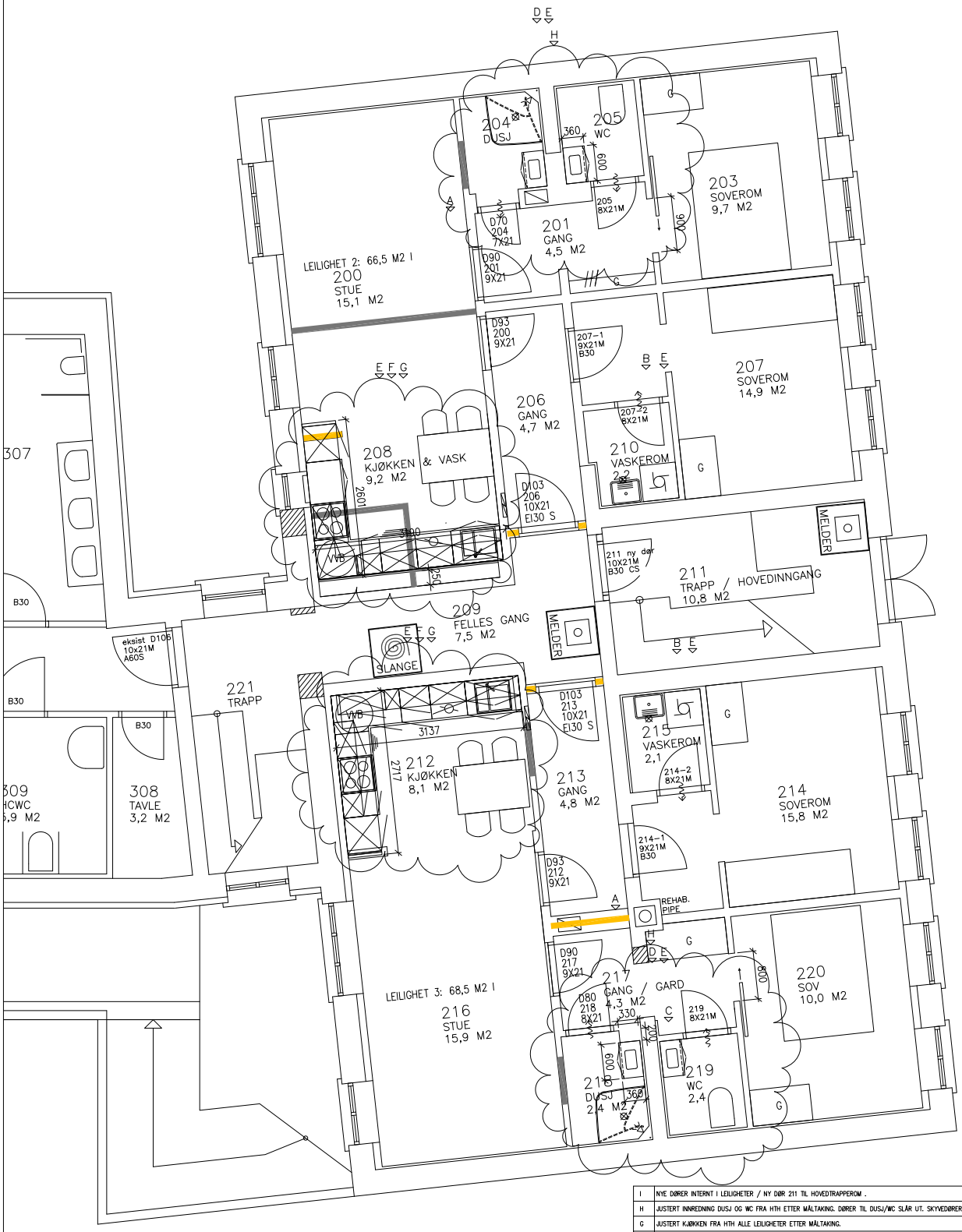
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



VEGG SOM RIVES

NY VEGG

SAK NR.	TEGNING NR.	REVISJON
1018	202	I

I	NYE DØRER INTERNT I LEILIGHETER / NY DØR 211 TIL HOVEDTRAPPEROM .	17.04.15	APL.	17.04.15	APL.
H	JUSTERT INNREDNING DUSJ OG WC FRA HTH ETTER MÅLTAKING. DØRER TIL DUSJ/WC SLÅR UT. SKYVEDØRER TIL SOVEROM.	30.10.2014	MW	30.10.2014	APL
G	JUSTERT KJØKKEN FRA HTH ALLE LEILIGHETER ETTER MÅLTAKING.	13.10.2014	MW	13.10.2014	APL
F	JUSTERT KJØKKEN FRA HTH LEILIGHET 2 OG 3.	18.06.2014	MW	18.06.2014	APL
E	WC OG DUSJROM 204/205 OG 218/219 BYTTER PLASS. JUSTERT INNR WC/DUSJ. NY TYPE DUSJVEGG. FLYTTET VASK 210/215.	10.06.2014	MW	10.06.2014	APL
E	VIST KJØKKEN FRA HTH LEILIGHET 2 OG 3.	10.06.2014	MW	10.06.2014	APL
D	JUSTERT INNREDNING WC OG DUSJROM 204, 205, 218, 219 ETTER ØNSKE FRA BYGGHERRE.	26.05.2014	MW	26.05.2014	APL
C	VIST SERVANT ROMNR 219	15.05.2014	MW	15.05.2014	APL
B	INNTEGNET VASKEROM	14.05.2014	MW	14.05.2014	APL
A	RAMMESØK. UTFORING VEGGER FOR VENT. DØRER TIL ROMNR 204.	30.10.13	APL.	30.10.13	APL.
NR	REVISJON GJELDER	DATO UTFØRT	SIGN.	DATO KONTR.	SIGN.

HEGLUND HOLDING AS

STORGATA 31

PLAN 2. ETG hovedinngang Storgata 31. Rev. I

Mål: 1:50	Dato utført: 09.09.13	Sign.: APL	Dato kontr.: 09.09.13	Sign.: APL	Sak nr.	Tegn. nr.
SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER KONGENSGT. 24 6002 ÅLESUND TEL 70157770 FAX 70157771 WWW.SLYNGSTADAAMLID.NO FIRMAPOST@SLYNGSTADAAMLID.NO				ARK	1018	202
				RIB		
Nedreklepp AS RÅDGIVENDE INGENIØR VVS - ENERGI - MILJØ Telefon 70 11 11 00, Fax 70 11 11 11 Kongensgt. 26 - 6002 ÅLESUND firmapost@nedreklepp.no				RIV		
KARL KVALSUND AS RÅDGIVENDE INGENIØRER ELEKTRO - M.R.I.F KONGENSGT. 29, 6002 ÅLESUND				RIE		

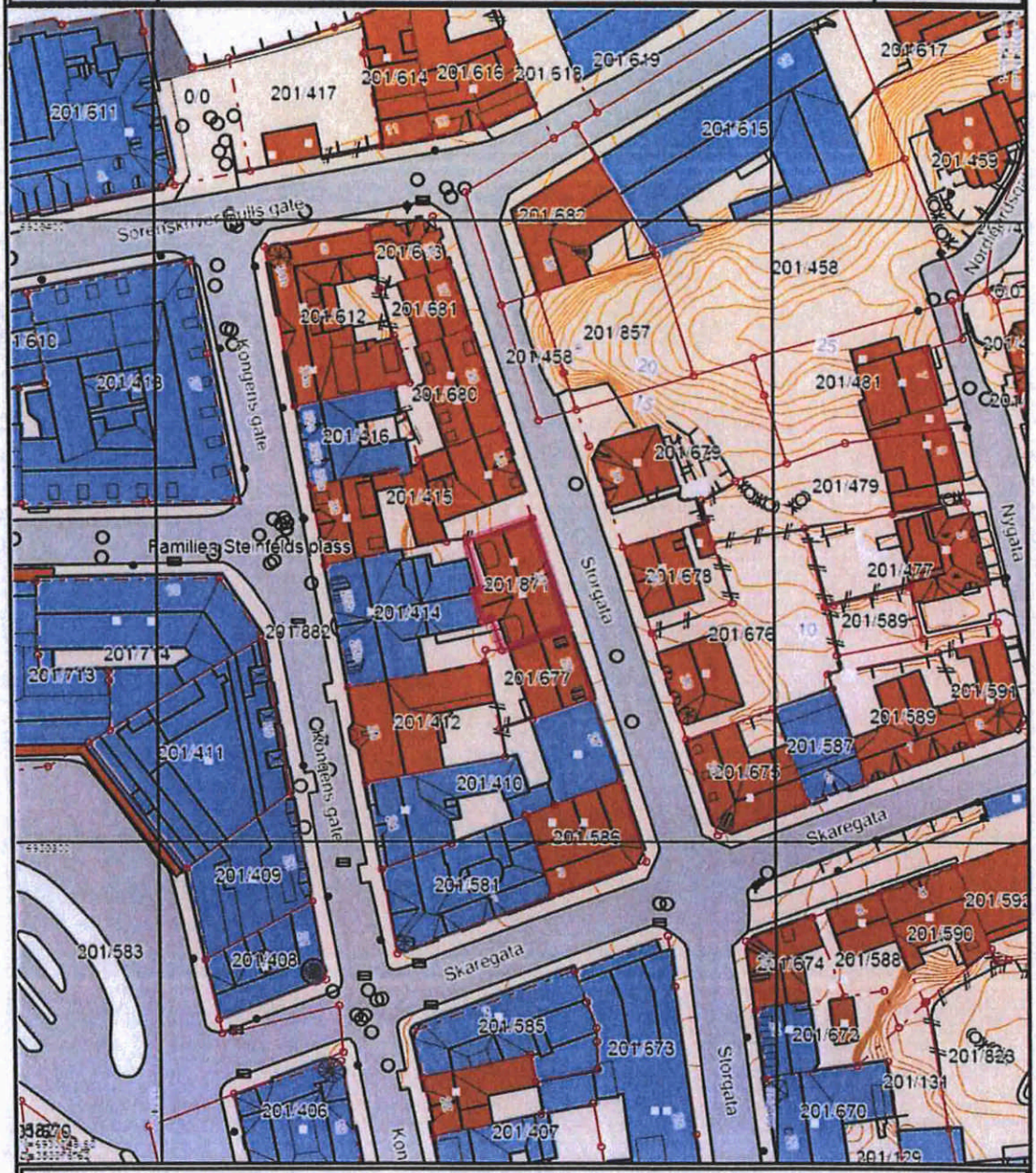
Utskrift

Side 1 av 1

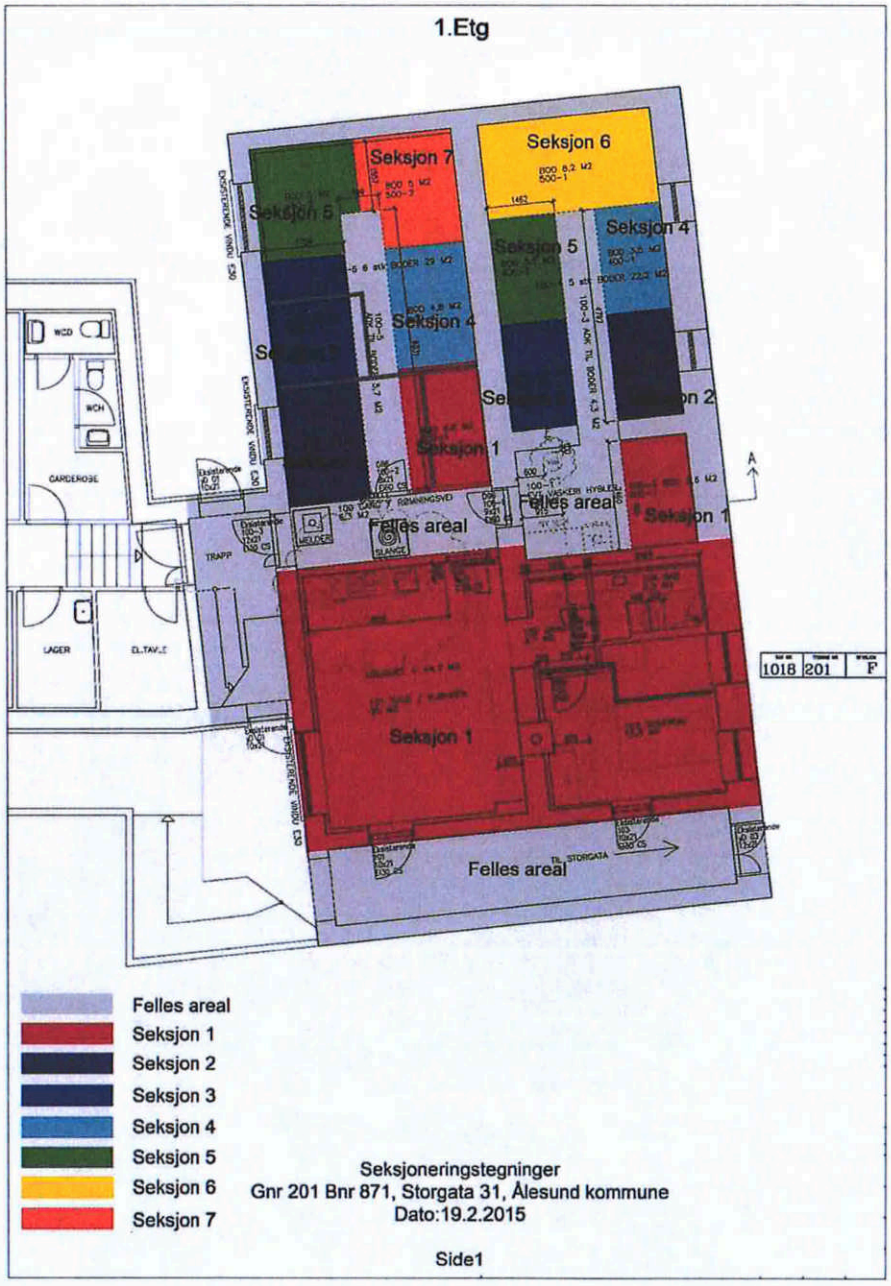
SITUASJONSKART

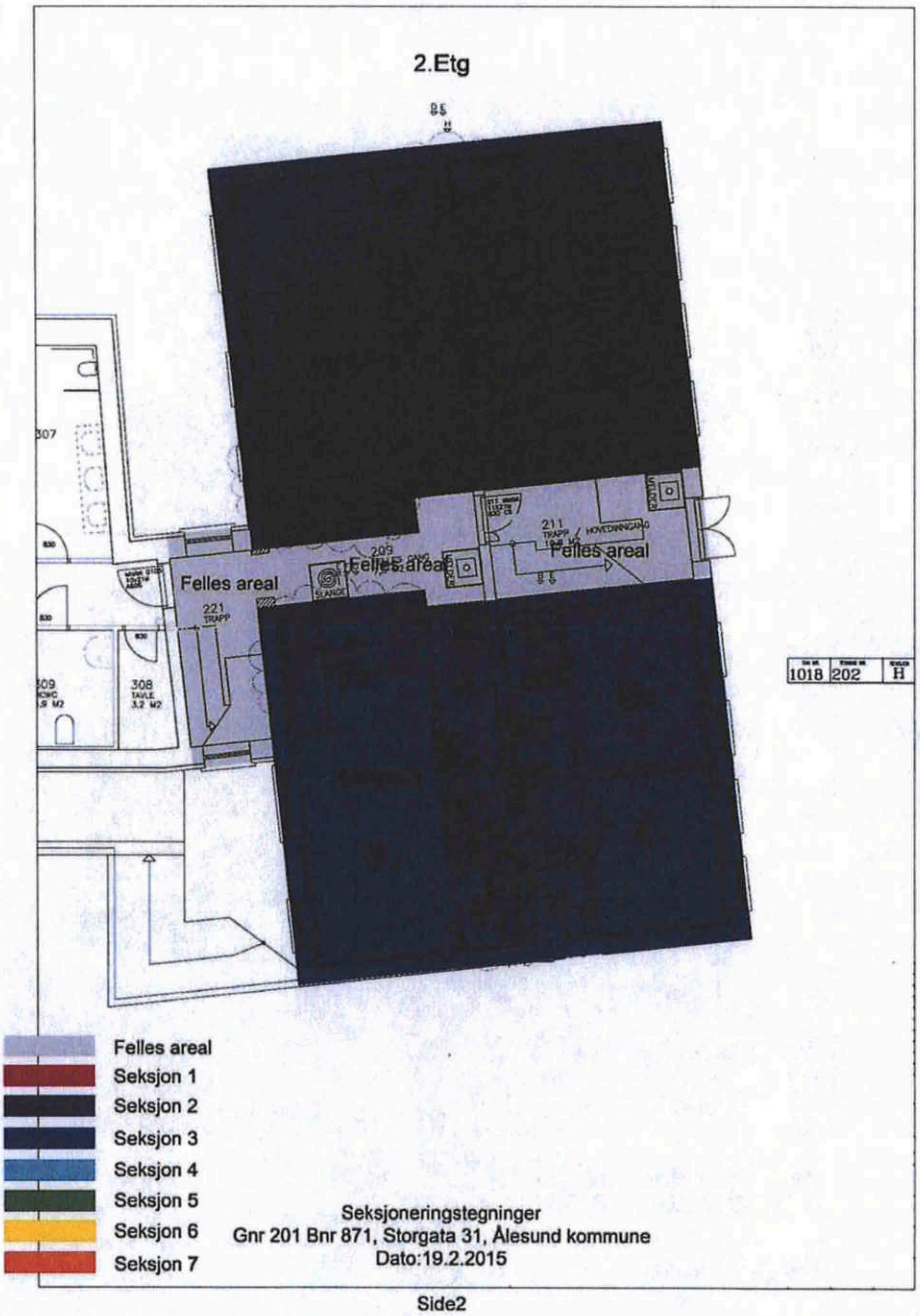
Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 871	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kongens gate 28B, 6002 ÅLESUND, med flere			
Hj.haver/Fester:	STORGATA 31 ÅLESUND AS, c/o Heglund Holding AS,Postboks 2951, 7438 TRONDHEIM			
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 19/3-2015 Sign:			Målestokk 1:1000

N



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


1.Etg
Seksjon 7
Seksjon 6
Seksjon 5
Seksjon 4
Seksjon 1
Felles areal
WC
GARDEROBE
TRAPP
LAGER
Felles areal
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjonsoppdeling
Gnr 201 Bnr 871, Storgata 31, Ålesund kommune
Dato:19.2.2015
Side1


2.Etg
Felles areal
Felles areal
Felles areal
307
221
TRAPP
211
TRAPP
HOVEDINNGANG
209
308
TAVLE
3,2 M2
1018
202
H
Felles areal
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjoneringstegninger
Gnr 201 Bnr 871, Storgata 31, Ålesund kommune
Dato:19.2.2015

Side2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 31, 6002 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 871, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251124

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
