PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GRIMMERGATA 6

Vedlegg

Skadehefte for Grimmergata 6

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Dokumentsamling til salgsoppgave

Grimmergata 6 6002 Ålesund

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. **Det anbefales gjennomgang av fullstendig byggesak - leiligheten er å anse som en ulovlig etablert boenhet.**

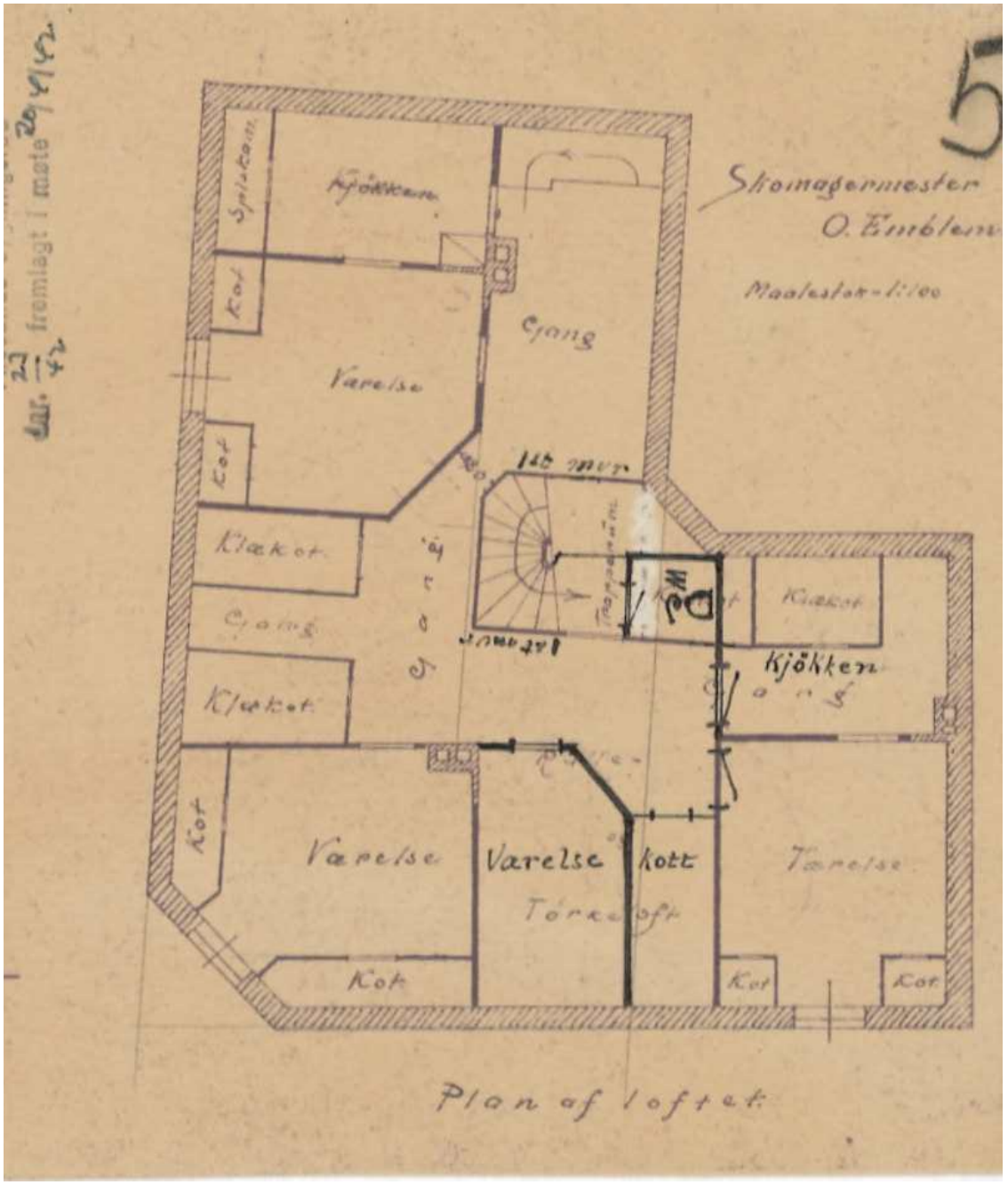
Kjøper overtar risiko for om enheten lar seg godkjenne, og evt hvilke tiltak som i tilfelle må til. Det må forventes store tiltak.

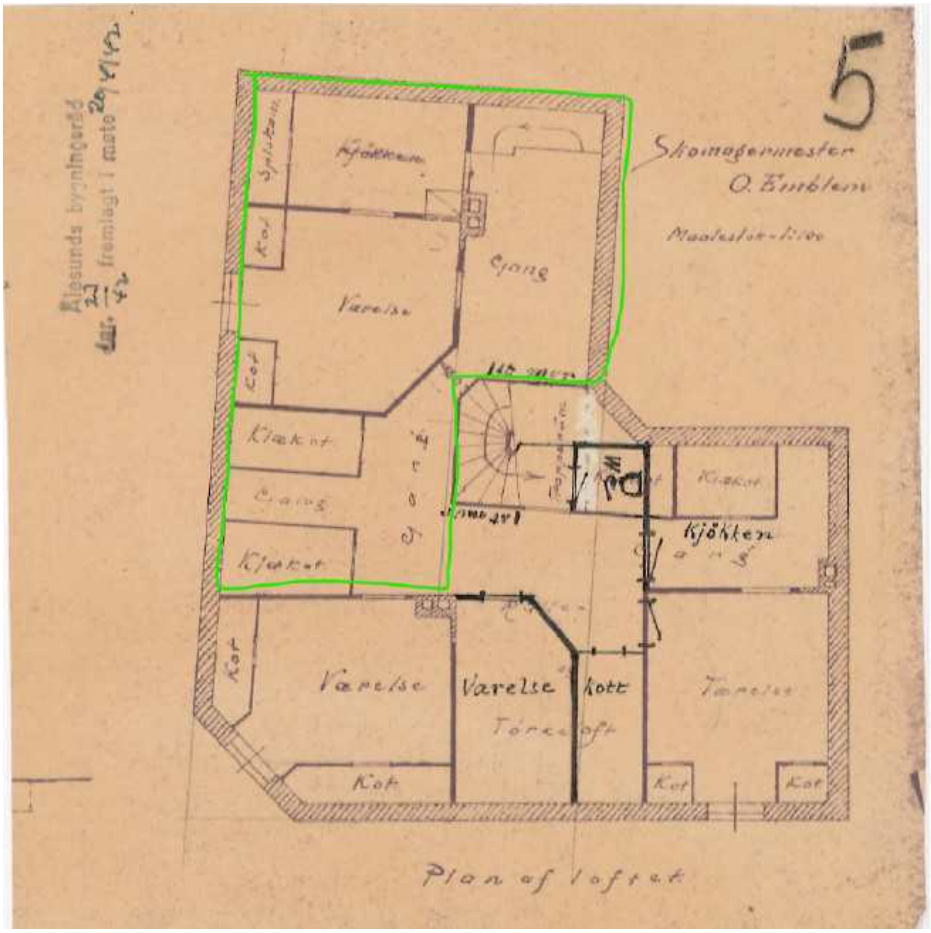
Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Dokumentliste:

1. Tegninger
2. Egenerklæringsskjema – fra tidligere salg
3. Tilstandsrapport – fra tidligere salg
4. E-post, Tom-Erik Jansen, 19.11.2024
5. Referat fra forhåndskonferanse, Ålesund Kommune, 29.11.2024
6. Revidert referat fra forhåndskonferanse, Ålesund Kommune, 10.12.2024


Skomagermester
O. Emblem
Maalestok 1:100
Kjökken
Spiskam.
Kor
Gang
Værelse
Kor
Klæskot
Gang
Klæskot
Kor
Værelse
Værelse
Kott
Kot
Kot
Kor
Kjökken
Plan af loftet


5
Ålesunds bygningsråd
Skomagermester
O. Emblem
Kjøkken
Spiskam.
Kot
Gang
Værelse
Kot
Klæsk.
Gang
Kjøkk.
Kot
Værelse
Værelse
Kott
Kot
Kot
Kot
Klæsk.
Kjøkken
Plan af loftet

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	[redacted]
Adresse	Grimmergata 6
Postnummer	6002
Poststed	ÅLESUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	[redacted]
Hvor lenge har du bodd i boligen?	[redacted]
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige
Polise/avtalenr.	
[redacted]	

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

Hvis ja, beskrivelse: Et par cm fuge løsnet rundt sluk i dusj, dette ble reparert. Ikke noe som har noe av betydning for våtromsfunksjonen. Fra forrige eiers egenerklæringskjema: "Ca 1 cm med flisfuge løsnet mellom flis og slukrist. (Dette er kun en utett fuge uten særlig betydning for våtromsfunksjonen"

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Alt av membran og flisarbeide er utført av Murerfirma Kim Andreasen. Arbeid utført i 2013. Alt av rørleggerarbeidet er utført av Rør24 as. Arbeid utført fra 2012, sluttført 2014. Alt av elektrikerarbeidet er utført av Aces as. Arbeid utført fra 2012, sluttført 2014.

Redegjør for hva som er gjort og når: Eneste er fra forrige eiers egenerklæringskjema; Badet er bygget opp igjen fra grunnen av med 300 c/c stender, gips, membran og flis. Det er støpt plate 6cm med fall mot sluk på gulv. Det er her membran på alle overflater så nær som i takflater. Alt av fast innredning er nytt. Vegg i vegg med badet er der et lite vaskerom med egen sluk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: badet ble bygget opp fra gunnen av i 2013. Referer til punkt 2

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: "Kvalitetssikringsystem for våtrom" fra Murerfirma Kim Andreasen. Kvitteringer for oppgjør etter utført arbeid av Rør24 as og Acel as.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Referer til punkt 2

Redegjør for hva som er gjort og når: badet ble bygget opp fra gunnen av i 2013. Referer til punkt 2

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.04.2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ikke noe som er blitt observert. Fra forrige eiers egenerklæringskjema: Det har vært noe fuktinnsig vest (mot park) i felles kjellerareal. Dette påvirker ikke tilhørende kjellerbod som er tørr og fin. Normalt i eldre bygg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Nytt ildsted montert av eier i 2019. Dette er også meldt inn til Ålesund brannvesen. Det er montert nye feieluker på loft av Strømsheim Bygg as.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Ikke mer enn det som vil være normalt i en eldre bygård. Der er mindre sprekker innvendig i trapperom. Utvendig ble alle fasader pusset opp med tiltak på sprekker og malt ca. tidlig på 2000-tallet. Alle utvendige fasader er å anse som i god stand. Alle vinduer i fasade ble skiftet samtidig.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Et par skifer har falt ned av og til, men dette har blitt erstattet. Ikke oppdaget noe lekkasje på taket.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Strømsheim bygg AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Taket utvendig ble i 2012 bygget nytt, utført av Strømsheim Bygg as. Det ble lagt ny vindsperre på gammel tro, luftesjikt, undertak og gammel skifer ble byttet med ny altaskifer. Samt nye ventiler og alle beslag ble byttet. Alle takvinduer ble samtidig byttet ut med nye Velux takvinduer. I etterkant ble taket innvendig isolert med 150/100mm isolasjon, diffusjonsperre og ny innvendig kledning av panel i tre i alle skrå takflater.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Acel AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Leiligheten ble totalrenovert i 2012-2014. Alt det elektriske ble byttet. Alt av arbeid og hele det elektriske anlegget er utført og montert av Acel as, som er godkjent elektroinstallatør.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Uvisst om det foreligger samsvarserklæring. Leiligheten ble totalrenovert i 2012-2014. Alt det elektriske ble byttet. Alt av arbeid og hele det elektriske anlegget er utført og montert av Acel as, som er godkjent elektroinstallatør.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Det er montert ny "smartmåler" for trådløs avlesning av strømforbruk.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Soneparkering gjør dette vanskelig.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.04.2021

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Eiendommens omgivelser: Reguleringsarbeider pågår på tomten mot sør. Formålet er å regulere om arealet til parkering/boligformål. Det vedlegges aksept fra nabo om å bygge balkong/fransk balkong nærmere nabogrense enn 4 meter. Det kan nevnes at det offentlige helst ønsket at det ble bygget en balkong sammen med underliggende balkong, og ikke fransk balkong.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner ikke til opprinnelige plantegninger. Planer i leiligheten er endret fra opprinnelig.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Hele leiligheten ble revet helt ut til grunnmuren og bygget opp av forrige eier (samt fagfolk) mellom 2012-2014. Legger ved tekst fra forrige eiers egenerklæring: "Yttervegger ble strippet ut til konstruksjon i teglstein. Videre ble alle yttervegger bygget opp igjen med nytt stenderverk, isolert med 150/100mm isolasjon, diffusjonsperre, videre malt og sparklede gipsplater innvendig. Det er ett eldre vindu, ca. fra tidlig 2000. Det er montert en ny balkongdør fra Nordvestvinduet i yttervegg mot vest. Denne er fra 2014 og jobben er utført av firmaet Bymur. Entrédør er ny 2014. Innervegger mot trapperom er i bevart som originalt. I baktrapp er panelet tatt ned, etterisolert og bygget dobbelt pga lyd. Panelet er rengjort og malt på nytt. Alle andre innervegger er nye stendervegger med malt panel/membran + flis. Innerdører er nyoppusset. Gulvet er originalt i begge plan. I hovedplanet er gulvet i gangen byttet ut med tilsvarende gulvplank som originalt. I tillegg er det utbedret med ny gulvplank enkelte steder. Hele gulvet i hovedplanet er slipt og malt. Gulvet på loft er som originalt. Taket innvendig isolert med 150/100mm isolasjon, diffusjonsperre og ny innvendig kledning av panel i tre i alle skrå takflater. Kjøkken er bygget og tilpasset på stedet med ny koketopp, ovn, vask og oppvaskmaskin. Trapp til loft er bygget ny. Det skal nevnes at selvbygger er utdannet og i virksom praksis som Master Arkitekt MNAL, samt utdannet med fagbrev som møbelsnekker. Har også praksis som tømrer på byggeplass. (Altså ikke ufaglært arbeidskraft)"

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Både fasade og tak er av god standard. Ikke noe på ventende kostnader utenom normalt vedlikehold.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.04.2021

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. 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 somlegges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

[redacted]

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.04.2021

Tilstandsrapport 3600



Leilighet, Grimmergata 6
6002 Ålesund
Gnr 201: Bnr 259
1507 ÅLESUND KOMMUNE

MARKEDSVERDI
Kr. 2 500 000

Oppdragsnr.	7264
Referansenr.	e4af918
Befaringsdato	27.04.2021
Rapportdato	29.04.2021
Rapportansvarlig	Takstmann Frode K. Mauren Tlf.: 922 36 850 E-post: frode@moretakst.no

møretakst

Basert på NS 3600:2013

Norsk takst

Tilstandsrapport 3600 kan kun utarbeides av godkjente medlemmer av Norges Takseringsforbund.

Oppdragsnr. 7264
Befaringsdato 27.04.2021
Rapportdato 29.04.2021

Rapportansvarlig Takstmann Frode K. Mauren
Tlf.: 922 36 850
E-post: frode@moretakst.no

møretakst

INNHOLD

RAPPORTSAMMENDRAG 3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN 3
DOKUMENTKONTROLL 6
TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI 7
EIENDOMSOPPLYSNINGER 9
AREALOPPLYSNINGER 11
ROMFUNKSJONER FOR P-ROM 11
VEDLEGG 12
TILSTANDSRAPPORT 3600 AVGRENSNINGER 13
HOVEDRAPPORT 14
LEILIGHET 14
OVERFLATER GENERELT 14
VÅTROM 14
KJØKKEN 16
ILDSTED OG SKORSTEINER 17
INNVENDIGE TRAPPER 17
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN 17
TEKNISKE ANLEGG 18
INNVENDIG, ANDRE FORHOLD 18
FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG 19
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD 20
BOD 20
DOKUMENTASJON 21

RAPPORTSAMMENDRAG

OM TILSTANDSRAPPORT 3600

Tilstandsrapport 3600 er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av forbundet, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Tilstandsrapport 3600.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Tilstandsrapport 3600 og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

2-roms borettslagsleilighet beliggende i loftsetg i bygård på Grimmerhaugen midt i Ålesund sentrum. Nærområdet består av bygårder, kjøpesenter, forretningsbygg, museum etc. Gangavstand til alel sentrumsfunksjoner. Tomta er opparbeidet med fortau mot gata. Støpt platting i bakgård.

Utvendig:
Skifertaktekking opplyses å være omlagt i 2012 nye beslag etc.
Bygget er oppført i murkonstruksjoner. Malte murfasader.
2-lags malte trevinduer fra ca 2001/02. Overlysvinduer fra 2005.
Nyere innadslående balkongdør i malt tre med 2-lags glass ved fransk balkong.
Malt hoveddør til leiligheten. Ny brann og lyddør.
Trebjelkelag.

Innvendige forhold:
Hems har malte trebord på gulv, malte panelte skråtak. Enkel plassbygget trapp til hems. Innfelt to skuffer i trapp.

Loftsetg er ribbet ned og bygd opp igjen i 2012/14. den har malte trebord på gulv, malte vegger og malte panelbord i tak, innfelte spotter etc.
Bad er nytt i 2014. Badet har flislagte vegger og en alt vegg. Malt panel i tak. Bad har flislagt gulv med gulvvarme.
Innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjvegg i glass.
Vaskerom er mer et vaskeromsskap på en knapp kvm. Den har plater på vegger.Det er ikke mulig å vurdere gulvet da vaskemaskin dekker hele gulvet
Kjøkkeninnredning er fra ca 2014. Den har IKEA skapskrog etc, mens fronter er bygd av tidl eier med tilpassede løsninger.
Mørke fronter og finer benkeplate.
Integrerte hvitevarer, komfyr (2021), platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Waterguard system.

2 stk malte skyvedører og ei vanlig malt glatt dør.

Tekniske installasjoner:
Eldre teglsteinspipe fra byggeår, feieluke på hems. Vedovn i stue i loftsetg
Nytt rør i rør system og nye plast avløpsrør i leiligheten i 2012/14.

Ca 120 l varmtvannstank fra ca 2013 montert i bod på loft.
Nytt el anlegg utført i 2012/14 utført av Acel AS.
Ny måler i 2018.

PERSONVERN

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/19ebbffa-9706-42d5-8987-a4525fa770ef

OPPSUMMERING TILSTAND

2-roms borettslagsleilighet beliggende i loftsetg i bygård i Grimmergata i Ålesund sentrum.

Leiligheten er bygd opp nytt innvendig i 2018, de påviste avvik er i stor grad sikkerhetsmessige forhold på hems/rundt trapp til hems. Videre at vaskerom pga størrelse er vanskelig å vurdere.

Videre endel skjevheter i gulv, men tatt alder på bygget i betraktning og at dette er en loftsleilighet er ikke dette uvanlig.

Jfr Rapportsammendrag.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3

STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

LEILIGHET

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Innvendige trapper	Innvendige trapper	Det er begrenset med rekkverk rundt trapp på hems samt mangler rekkverk ved åpning ned til loftsetg. Ikke håndrekke på vegg.	10.1.1
Loft	Etasjeskillere og gulv på grunn	Målt avvik på over 30 mm gjennom hele rom på kontrollerte steder	11.1.1

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

VESENTLIGE AVVIK

LEILIGHET

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Vaskerom - Loft	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.	1.2.5
Leilighet	Ildsteder og skorsteiner inne i huset	Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er overskredet.	9.1.1

TG iU BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD IU

IKKE UNDERSØKT/ IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

LEILIGHET

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Vaskerom - Loft	Overflater gulv	Det er ikke mulig å vurdere gulvet da vaskemaskin dekker hele gulvet.	1.2.2
Vaskerom - Loft	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Det er ikke mulig å vurdere sluk/tettesjikt da vaskemaskin dekker hele gulvet.	1.2.3

DOKUMENTASJON

LEILIGHET

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?	
Ja ☐ Nei ☒	De godkjente originale tegningene viser 2 boenheter på loftet, som loftet brukes til idag. Det er imidlertid i ettertid foretatt endringer i inndeling og rombruk. Felles gang på loft er blitt soverom til denne leiligheten, mens boder er blir til bad, disse endringene krever søknad/godkjenning. Takstobjektet har fortsatt to rømningsveier. Fransk balkong mot vest er byggemeldt og godkjent, men ikke søkt om ferdigattest. Hems fremkommer ikke på godkjente tegninger.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi	2 500 000,-	**Anbefalt låneverdi**	2 250 000,-

VALDERØYA, 29.04.2021

Takstmann Frode K. Mauren
Telefon: 922 36 850

TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI

Spesielle forhold	
Andre forhold:	Bygget er et gjenreisningshus.

Reguleringsmessige forhold	
Regulering:	Eiendommen ligger i regulert sentrumsområde. (bolig/kontor/forretning), Grenser mot museumsområdet. Det er foretatt noe omregulering siste tiden av museumsområde slik at deler er tilrettelagt for boligbygging med parkeringshus. Jfr kart.

Tomt og område	
Om tomten:	Tomta er opparbeidet med fortau mot gata. Støpt platting i bakgård.
Beliggenhet:	2-roms borettslagsleilighet beliggende i loftsetg i bygård på Grimmerhaugen midt i Ålesund sentrum. Nærområdet består av bygårder, kjøpesenter, forretningsbygg, museum etc. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp	
Tilknytning vann:	Offentlig vanntilknytting
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 849)	Kr.	34 188
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**34 188**

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.

Leilighet				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 347 224		
diverse	Kr.	200 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	640 000		
Sum teknisk verdi – Leilighet			**Kr.**	**1 907 224**
Bod				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	24 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	8 000		
Sum teknisk verdi – Bod			**Kr.**	**16 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**1 923 224**

Verdi adkomstdokument

Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 923 224
Andel normal tomtekostnad:	Kr.	650 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	35 493
Andel fellesgjeld for seksjon(-):	Kr.	94 000
Verdi adkomstdokument:	**Kr.**	**2 514 717**

Markedsverdi og låneverdi

Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	**Kr.**	**2 500 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr.**	**2 250 000**

Begrunnelse for markedsverdi:

2-roms borettslagsleilighet beliggende i loftsetg i bygård på Grimmerhaugen midt i Ålesund sentrum. Nærområdet består av bygårder, kjøpesenter, forretningsbygg, museum etc. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Leiligheten er ribbet ned og bygd opp igjen fra grunnen av i 2012/14.
Leiligheten fremstår nå som en tiltalende og moderne loftsleilighet.

Markedsverdi er satt utifra en sammenlignbar takseringmetode, eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked og flere relevante sammenlignbare salg.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	[redacted]
Tilstede:	Befaring, dato: 27.04.2021. [redacted] 850

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1507 ÅLESUND Gnr: 201 Bnr: 259
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	244 m² Arealkilde: Ambita Infoland
Hjemmelshaver:	Borettslaget Grimmerg 6 A/l
Adresse:	Grimmergata 6, 6002 Ålesund
Kommentar:	Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt - data	
Leilighet nr./selskap:	6/Borettslaget Grimmergata 6 AL
Organisasjonsnummer:	952407414
Forretningsfører:	OBOS
Eier adkomstdok.:	[redacted]

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	6		
Pålydende:	100	Dato: 25000	
Opprinnelig innskudd:	20 000		
Andel formue:	35 493	Dato: 31.12.2020	
Andel fellesgjeld:	94 000	Dato: 01.04.2021	

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2020	Samlet andelskapital:	600
Omløpsmidler:	256 083	Samlet innskuddskapital:	172 000
Kortsiktig gjeld (-):	8 045	Langsiktig gjeld (+):	672 441
Disponible midler:	248 038	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	844 441

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: IF. Avtalenr: 1120141.

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Leilighet



Byggeår: 1906 Kilde: Ambita Infoland

Bod



Byggeår: 1906

AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no

LEILIGHET

Leilighet, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Hems				Stue	Bod	
Loft	51	51		Bad, gang, stue/kjøkken, vaskerom, soverom		
Sum bygning:	**51**	**51**	**0**			
Hems ca 23 kvm gulv						

BOD

Bod, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Kjeller	3		3		Bod	
Sum bygning:	**3**	**0**	**3**			

ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring. Det er flere krav for rom til varig opphold, og det kan også variere fra kommune til kommune hva som godkjennes og ikke. NB! For boliger hvor det ble søkt om byggetillatelse før 1.juli 2011 gjelder det noe enklere krav for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom). Det kreves likevel alltid søknad til kommunen for å få godkjenning. Se www.dibk.no for mer informasjon.

LEILIGHET

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)	
Ja ☒ Nei ☐	Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13): - Dagslysflate Loft: soverom rundt 9 kvm, og ca 0,6 kvm lys Ytterligere undersøkelser anbefales. NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

VEDLEGG

Vedlegg			
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Sider
Egenerklæring			
Bruksendring			
Byggetillatelse			
Offentlige planer			
Reguleringsplaner			
Samsvarserklæring			
Situasjonskart			
Tegninger			
Årsregnskap			
Årsoppgave fra borettslaget			
Årsberetning/regnskap			
Eiendomsverdi.no			
Infoland.no			
Norges Eiendommer			

TILSTANDSRAPPORT 3600 AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 slik:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- 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. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen/takstingeniøren gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen/takstingeniøren kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Tilstandsrapport 3600, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Tilstandsrapport 3600 gjelder dette følgende kontroller:
- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelser iht. byggteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til takstmannen/takstingeniøren kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivaretatt, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen/takstingeniøren.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen/takstingeniøren ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm).
  Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmannen/takstingeniøren instruks presisert at det er dagens forskrifter som
  skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmannen/takstingeniøren egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Tilstandsrapport 3600, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen/takstingeniøren har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapport 3600 er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. 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).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- 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.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 i oppforede kjellergulv.

TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Tilstandsrapport 3600. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmannen/takstingeniørene i foretaket holder. Når en takstmannen/takstingeniørene er sertifisert vil takstmannen/takstingeniørene ha rett til å benytte forbundets godkjenningsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen/takstingeniørene skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet, NTF. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no

HOVEDRAPPORT LEILIGHET

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Hems har malte trebord på gulv, malte panelte skråtak.

Loftsetg er ribbet ned og bygd opp igjen i 2012/14. den har malte trebord på gulv (i stor grad originale) , malte vegger og malte panelbord i tak, innfelte spotter etc.

VÅTROM

1.1 Bad - Loft

1.1.1 Overflater vegger og himling

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger og himling: Bad er nytt i 2014. Badet har flislagte vegger og en alt vegg. Malt panel i tak.

1.1.2 Overflater gulv

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Overflater gulv: Bad har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall fra gulv ved terskel til topp slukrist.

1.1.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Plastsluk fra 2014. Smøremembran med forsterkninger i overganger og mansjetter ved gjennomføringer og sluk. Vurdert utifra alder og utførelse i sluk.
Det ble foretatt utbedring av sprukket fuge rundt sluk like etter at badet var ferdig - flg tidl eier.



1.1.5 Ventilasjon

TG 1

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Mekanisk avtrekk.

1.1.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Innredning med nedfelt servant, vegghengt wc og dusjvegg i glass.



1.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Ventilasjonskanal ut over tak. Spotter i tak.

1.2 Vaskerom - Loft

1.2.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger og himling: Vaskerom er mer et vaskeromsskap på en knapp kvm.
Den har plater på vegger.

1.2.2 Overflater gulv

TG iU

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Overflater gulv: Det er ikke mulig å vurdere gulvet da vaskemaskin dekker hele gulvet.

Vurdering og begrunnelse

Det er ikke mulig å vurdere gulvet da vaskemaskin dekker hele gulvet.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser når vaskemaskin er fjernet fra rom.



1.2.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger) iU

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Det er opplyst om at det er sluk, ikke besiktiget.

Vurdering og begrunnelse

Det er ikke mulig å vurdere sluk/tettesjikt da vaskemaskin dekker hele gulvet.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser nr vaskemaskin er fjernet.

1.2.5 Ventilasjon TG 2

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Rommet har ikke egen ventilering, men åpninger i skapdør ut i gang etc.

Vurdering og begrunnelse

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.2.6 Sanitærutstyr og innredning TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

2.1 Stue/kjøkken - Loft

2.1.4 Avtrekk TG 1

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

2.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner TG 1

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Ventilasjonskanal ut over tak/vegg.

2.1.6 Innredning TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Kjøkkeninnredning er fra ca 2014. Den har IKEA skapskrog etc, mens fronter er bygd av tidl eier med tilpassede løsninger. Mørke fronter og finer benkeplate.
Integrerte hvitevarer, komfyr (2021), platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Waterguard system.





ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 2

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Eldre teglsteinspipe fra byggeår, feieluke på hems.. Pipe ble inspisert av feier for få år siden.
Vedovn i stue i loftsetg.

Vurdering og begrunnelse

• Leilighet: Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er overskredet.

Tiltak

• Leilighet: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, anliggende for hele sameiet.

INNVENDIGE TRAPPER

10.1.1 Innvendige trapper

TG 3

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Enkel plassbygget trapp til hems. Innfelt to skuffer i trapp.

Vurdering og begrunnelse

Det er begrenset med rekkverk rundt trapp på hems samt mangler rekkverk ved åpning ned til loftsetg. Ikke håndrekke på vegg.

Tiltak

Rekkverk/sikring bør etableres på hems avhengig av bruk.

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 3

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Loft: Største målte avvik er over 30 mm gjennom hele stue.
største målte avvik er over 30 mm gjennom hele soverom.
Trebjelkelag.

Vurdering og begrunnelse

• Loft: Målt avvik på over 30 mm gjennom hele rom på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Tiltak

• Loft: Det er ikke behov for utbedringstiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 1

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og fôringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Nytt rør i rør system og nye plast avløpsrør i leiligheten i 2012/14, utført av Rør 24 AS.
Rørskap i tang, avrenning til vaskerom, kurser er merket.



12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 0

Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fuktskjolder.

Ca 120 l varmtvannstank fra ca 2013 montert i bod på loft, står i kar med waterguard.

12.1.7 Ventilasjon

TG 1

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom veggventiler og vindusventiler.

INNVENDIG, ANDRE FORHOLD

15.1.1 Andre forhold innvendig

TG 1

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Malt hoveddør til leiligheten
2 stk malte skyvedører og ei vanlig malt glatt dør.
2-lags malte trevinduer fra ca 2001/02.
Overlysvinduer fra ca 2005.
Fransk balkong mot vest fra 2012/14 med ny innadslående balkongdør.
Malt hoveddør til leiligheten. Nye brann og lyddør.

FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Nytt anlegg utført i 2019, foreligger god dokumentasjon og samsvarserklæring fra Ålesund Elektro AS

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	Nytt el anlegg utført i 2012/14 utført av Acel AS. Ny måler i 2018. Utført etter NEK 400.2010.
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja Acel AS
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja Nytt anlegg utført i 2012/14 foreligger god dokumentasjon og samsvarserklæring fra Acel AS.
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	2012/14.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	Nei
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	Nei
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	Nei
8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	Nei
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Nei
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	Nei
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	Nei
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	Nei
9.4	Er kabelinnføringer og hull utettet?	Nei
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja
13	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 Nyere anlegg med god dokumentasjon.

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

TG 0

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

OK

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei

BOD

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Enkel kjellerbod medfølger leilighet, bygd i mur/trekonstruksjoner.

DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Badet er utført gjennom tidligere eier. Begrenset med dokumentasjon. Opplyst utført av Kim Andreassen (flis), Acel AS (el) og Rør 24 AS (Rør). Kvalitetssikringsystem for våtrom" fra Murerfirma Kim Andreasen. Kvitteringer for oppgjør etter utført arbeid av Rør24 as og Acel AS.	Fremvist	
Egenerklæring			Innhentet	
Bruksendring			Innhentet	
Byggetillatelse			Innhentet	
Offentlige planer			Innhentet	
Reguleringsplaner			Innhentet	
Samsvarserklæring			Innhentet	
Situasjonskart			Innhentet	
Tegninger			Innhentet	
Årsregnskap			Innhentet	
Årsoppgave fra borettslaget			Innhentet	
Årsberetning/regnskap			Innhentet	
Eiendomsverdi.no			Innhentet	
Eier			Innhentet	
Infoland.no			Innhentet	
Norges Eiendommer			Innhentet	
Vedr. dokumentasjon som er fremlagt om elektrisk anlegg: se kapittel 'Informasjon om elektrisk anlegg'.				

From: [redacted]
To:
Cc:
Subject: 1A 410335 AA B - KSOK: p4371999/ E2069046
Date:
Attachments:

Hei Julie,

Etter gjennomgang av befaringen og tilgjengelige tegninger følger jeg opp med en beskrivelse av utfordringene knyttet til brannsikkerhet i Grimmergata 6.

Mangler ved brannsikkerhet og tilstøtende konstruksjoner:
Konstruksjonen som skiller leiligheten fra rømningsveien tilfredsstiller ikke kravene til brannsikkerhet, ettersom både veggen og døren mot rømningsveien må ha brannmotstand EI30/EI60. Dette kravet er nødvendig for at boenheten skal kunne framstå som en egen branncelle og dermed godkjennes som en selvstendig boenhet.

Skilleveggen mot naboen er ikke undersøkt nærmere, og det er uklart om denne oppfyller brannmotstand EI30/EI60. Det samme gjelder etasjeskillet, hvor vi foreløpig mangler informasjon om eventuelle tiltak som er gjennomført. Dette må kartlegges av både en brannkonsulent og en utførende når vi kommer så langt i prosessen.

Videre oppfølging:
Jeg har også purret på kommunen angående forhåndskonferansen, som ble anmodet den 26.09.2024. Ifølge kommunens retningslinjer skal en forhåndskonferanse avholdes innen 14 dager etter innsendt anmodning, men denne fristen er nå betydelig overskredet. Jeg oppdaterer deg så snart jeg mottar tilbakemelding fra kommunen.

Gi meg gjerne beskjed dersom du har behov for ytterligere detaljer eller presiseringer.

Med vennlig hilsen

Tom-Erik Jansen | Bygningsingeniør
Tlf: 971 96 069 | tomerik@proess.no

Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND
post@proess.no | www.proess.no | Facebook| Instagram

[redacted]

Ålesund kommune

Proess As
Nybøbakken 2
6011 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/16547, 24/121601	L42	29.11.2024

Gbnr. 201/259 - Referat fra forhåndskonferanse - Grimmergata 6 - Endring konstruksjoner, bruksendring og fasadeendring

Tiltak: Endring konstruksjoner, bruksendring og fasadeendring
Byggested: [redacted]
Tiltakshaver: [redacted]
Ansvarlig søker: [redacted]

Vi viser til forhåndskonferanse 27.11.2024. Nedenfor følger referat fra møtet.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen, jf. SAK10 § 6-1. Nabomerknader, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Referatet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak når slik innsendes bygningsmyndigheten.

For tiltakshaver:	For bygningsmyndigheten:
Tom-Erik Jansen – Søker fra ProEss	Khalil Abouzari
John Bergsnes – Søker fra ProEss	Mathilde Grindland Bergersen
[redacted]	Johan Olav Røsvik Synnes

Grad av fortrolighet i førehandskonferansen: ☒ offentlig ☐ unntatt offentlighet

Tiltakshavers orientering om tiltaket:
På vegne av vår kunde, tiltakshave[redacted]ønsker proESS AS å anmode om en forhåndskonferanse i forbindelse med godkjenning av andel 6 i Grimmergata 6 som en egen boenhet. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 20/259 og er regulert til bolig, forretning og kontor (B/F/K). Leiligheten befinner seg i tredje etasje og inkluderer en hems.

Bakgrunn:
Tiltakshaver kjøpte leiligheten fra tidligere eier [redacted]2019 som har utført renoveringsarbeid, men uten at oppdaterte tegninger ble sendt inn til kommunen for formell godkjenning. Renoveringen bestod av at vegger ble revet og etterisolert uten endringer i planløsningen. Selv om det finnes bilder og tegninger fra dette arbeidet, har det aldri blitt

sendt inn for formell godkjenning. På bakgrunn av dette ønsker nåværende eier å få leiligheten godkjent i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og regelverket for ny boenhet.

Under et møte med tiltakshaver, representanter fra proESS, og andre relevante parter, ble det identifisert behov for avklaringer knyttet til brannsikkerhet, rømningsveier, samt eventuelle krav til fasadeendringer, parkeringskrav og lekeplasskrav.

<u>Momenter vi ønsker å drøfte under forhåndskonferansen:</u>

1. *Brannsikring og rømningsveier:*
   For å oppfylle kravene til regelverket, må andel 6 fungere som en selvstendig branncelle. Vi ønsker derfor a diskutere hvilke tiltak som er mulig for a tilfredsstille dagens brannsikkerhetskrav, inkludert muligheten for installasjon av et sprinkleranlegg. Videre ønsker vi å sikre at rømningsveiene er i tråd med gjeldende forskrifter. Andel 6 har i dag en rømningsvei via en trapp fra soverommet som leder ut i bakgården, mens andel 3 kun har en taustige som sekundær rømningsvei. Vi ønsker en vurdering av hvilke tiltak som vil være mulig for a sikre trygg rømning fra begge boenhetene.

2. Fasadeendringer:
   Vi har behov for en vurdering av fasaden på bygget. Eventuelle tidligere uautorisert fasadeendringer må avklares, og vi ønsker å få en forståelse av om kommunen vil stille krav om tilbakeføring til byggets opprinnelige utseende, spesielt hvis det viser seg at det er gjort endringer uten nødvendig tillatelse. Dette er jo på bakgrunn av at hvis det må gjøres fasadeendringer i tilknytning til opparbeidelse av rømningsveier.

3. Parkerings- og uteareal krav:
   Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor. I den forbindelse ønsker vi å avklare hvilke krav som gjelder for parkeringsplasser og uteareal, inkludert lekeplasser. Det er også viktig å få klarhet i om det er muligheter for å frikjøpe seg fra disse kravene, dersom det er aktuelt i denne saken.

4. Historisk og teknisk dokumentasjon:
   Leilighetens oppdeling og senere renovering mangler tilstrekkelig dokumentasjon i kommunens arkiver. Vi har innhentet tegninger av dagens planløsning og bilder fra den tidligere eieren, men disse er enna ikke godkjent. Vi ønsker a få avklart hva som kreves for a fa godkjent både den eksisterende planløsningen og eventuelle tidligere gjennomførte arbeider.

Vi ser frem til et møte hvor vi kan drøfte disse temaene nærmere, og få en avklaring om hvilke tiltak som må iverksettes for å sikre en godkjenningsprosess. Tiltakshaver og representanter fra proESS (John Bergsnes og Tom-Erik Jansen) vil stille i møtet, og vi vil også invitere eier av andel 3 til a delta i prosessen.

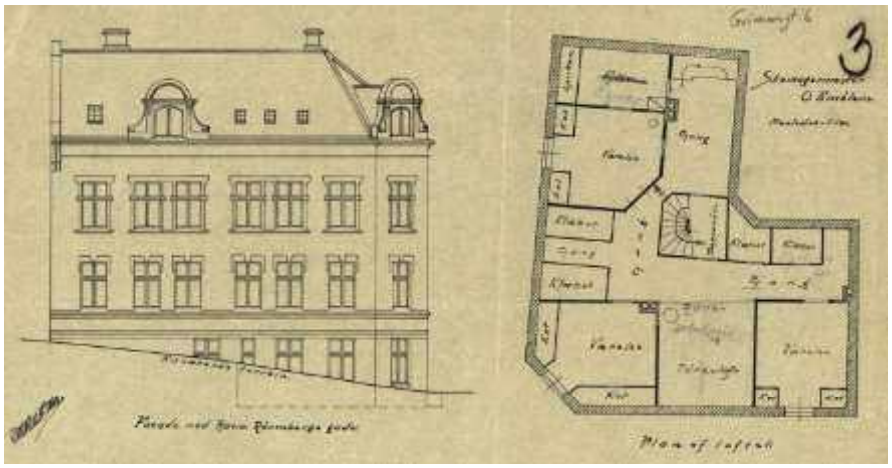
Saksopplysninger:

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

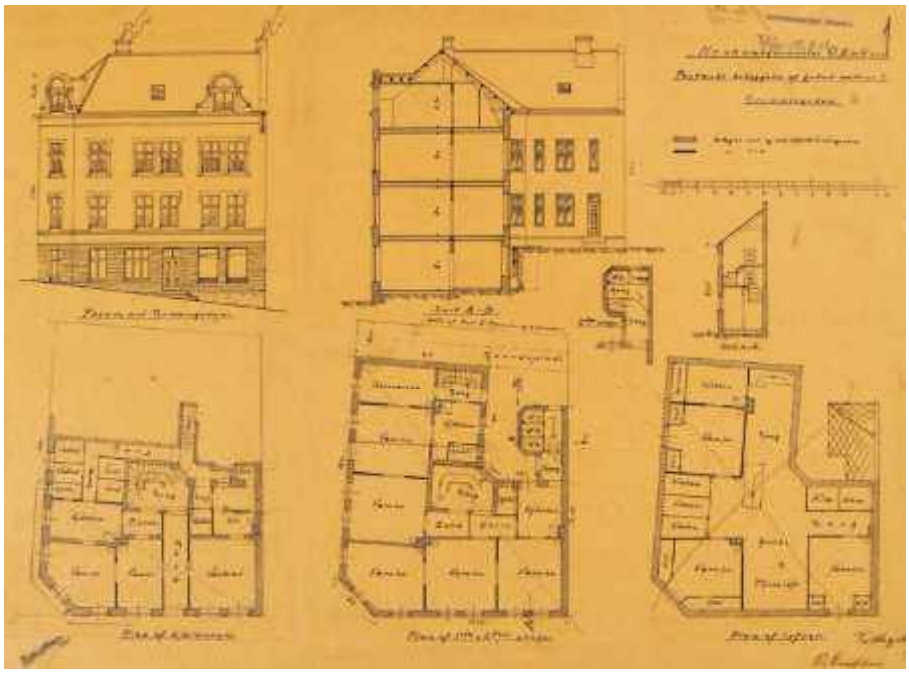
1. Reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, gjeldende fra 17.03.2000.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til bolig/forretning/kontor i hensynssone for bevaring for verneverdig bebyggelse type j fra gjenreisningsperioden.

Bygningen er fra gjenreisningsperioden og er tegnet av arkitekt Mathias Brække i 1904.



Tegning fra byggeanmeldelse i 1904



Tegning av Våningshus fra 1904

Referat fra forhåndskonferanse:

Brannsikring og rømningsveier:
For å oppfylle kravene til regelverket, må andel 6 fungere som en selvstendig branncelle. Vi ønsker derfor a diskutere hvilke tiltak som er mulig for a tilfredsstille dagens brannsikkerhetskrav, inkludert muligheten for installasjon av et sprinkleranlegg. Videre ønsker vi å sikre at rømningsveiene er i tråd med gjeldende forskrifter. Andel 6 har i dag en rømningsvei via en trapp fra soverommet som leder ut i bakgården, mens andel 3 kun har en taustige som sekundær rømningsvei. Vi ønsker en vurdering av hvilke tiltak som vil være mulig for a sikre trygg rømning fra begge boenhetene.

Ved opprettelse av ny boenhet følger kravene i TEK17.
Noen krav i byggteknisk forskrift kan i eksisterende bygninger være vanskelig å ivareta, men vi ønsker dermed alternative løsninger der en evt. ny boenhet ikke kan overholde de overordnede kravene. Hovedsakelig er det minimumskravene som bør overholdes.

Det bør utføres en brannprosjektering som sikrer brannsikkerheten. Det er krav til høyere tiltaksklasse for denne typen bygning. Alle endringer må være ansvarsbelagt.

Fasadeendringer:
Vi har behov for en vurdering av fasaden på bygget. Eventuelle tidligere uautorisert fasadeendringer må avklares, og vi ønsker å få en forståelse av om kommunen vil stille krav om tilbakeføring til byggets opprinnelige utseende, spesielt hvis det viser seg at det er gjort endringer uten nødvendig tillatelse. Dette er jo på bakgrunn av at hvis det må gjøres fasadeendringer i tilknytning til opparbeidelse av rømningsveier.

Ved søknad om fasadeendring kreves det i henhold til reguleringsplanen for ålesund sentrum at en tilbakefører til opprinnelig utseende. Fasadeendring som omfatter utskifting av vinduer og dører på verneverdig bebyggelse er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav c.

For eiendommen med gbnr. 201/259, Grimmergata 6, er det reguleringsplanen for Ålesund sentrum med verne- og byformingsplanen som er gjeldende. Bestemmelsene i planene krever bevaring av originale elementer og tilbakeføring til original utførelse (fra byggeår). Dersom en ikke skal tilbakeføre må en søke dispensasjon (unntak) fra disse bestemmelsene.

For vindu menes original utførelse som et vindu i treverk, med samme oppdeling og hengsling som originalt. Det skal være ramme i alle fagene, sprosser i de delene av vinduene som hadde dette og tykkelsen på midtpost/tverrpost og rammer skal være så smale som mulig. Det aksepteres isolerglass ved tilbakeføring. Dryppnese på tverrpost/losholt og bunnkarm skal være trukket ut, malte hjørnejern og dråpehengsler, og liten klaring mellom karm og ramme. Overfals mot midtposten gir det med originale uttrykke og er ønskelig, men ikke nødvendigvis et krav.

Videre gjør vi oppmerksom på at dersom noen av de nåværende vinduene er originale skal de etter reguleringsplanen bevares og repareres fremfor å skiftes ut. Viser til utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser:

"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

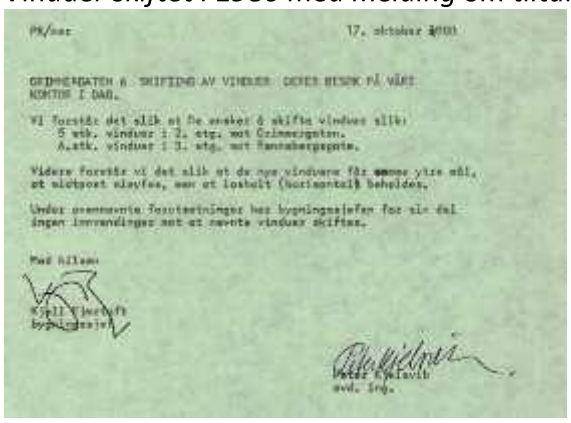
eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer."

Alle originale vinduer og dører skal etter bestemmelsene bevares. De kan istandsettes og mindre dårlige partier kan byttes ut etter antikvariske metoder, men originale vinduer skal være vurdert som veldig dårlige for å kunne godkjenne utskiftning til nøyaktig kopi. Det skal da foreligge en vurdering av tilstanden fra fylkeskonservator. For å bedre isolasjonen kan vi akseptere innvendig varevindu. Se riksantikvarens eksempler: Innvendige varevinduer - Riksantikvarens eksempelsamling.

Det er flere leverandører som nå tilbyr antikvariske vindustyper, bla. Bykle, Hovland, Dør og Vindusvern, Vikeså og Tingvoll. Ved søknad om utskiftning ber vi om at det sendes inn tilbud fra leverandør (helst uten pris) og/eller detaljtegninger.

Tiltak tidligere godkjent:

- *Vinduer skiftet i 1980 med melding om tiltak*





- *Fransk balkong godkjent i 2013*



Ettersom bygningen er et boligbygg på 3 eller 4 etasjer antas det at boligbygningen er et sameie, borettslag eller lignende. Når endringer på fasaden skal omsøkes i et sameie/borettslag, skal det være godkjent i styret fordi fasaden (skallet på bygningen) er felleseie. Dette er i utgangspunktet et privatrettslig forhold der kommunen ifølge plan- og bygningsloven § 21-6 ikke kan ta noen stilling. Det vil si at når det sendes inn en søknad til oss om fasadeendring i et sameie, legger vi

til grunn at de privatrettslige forholdene er i orden. Dersom det er åpenbart etter lovens bestemmelser at de privatrettslige forholdene ikke er i orden kan søknaden avvises.

Parkerings- og uteareal krav:
Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor. I den forbindelse ønsker vi å avklare hvilke krav som gjelder for parkeringsplasser og uteareal, inkludert lekeplasser. Det er også viktig å få klarhet i om det er muligheter for å frikjøpe seg fra disse kravene, dersom det er aktuelt i denne saken.

Ved opprettelse av ny boenhet følger det krav i kommunedelplan for ålesund til parkering og leke areal, herunder bestemmelsene §§ 8.10 og 12.

Det følger av kommunedelplanen for Ålesund kapittel 8 at ved bruksendring og ombygging av bygninger i bysentrum, beregnes antall parkeringsplasser iht. tabell, men med fratrekk av tidligere godkjent bruk. Tidligere godkjente samt nye parkeringsplasser skal dokumenteres.

Videre gjør vi oppmerksom på bestemmelse § 8.9:
Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra disse bestemmelser, og kreve utarbeidet særskilte planer for spesielle områder. Der kravene i bestemmelsene ikke kan oppfylles, skal det kreves kompenserende tiltak.
Kommunen kan innenfor bysentrum, på Moa og i knutepunktene, samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

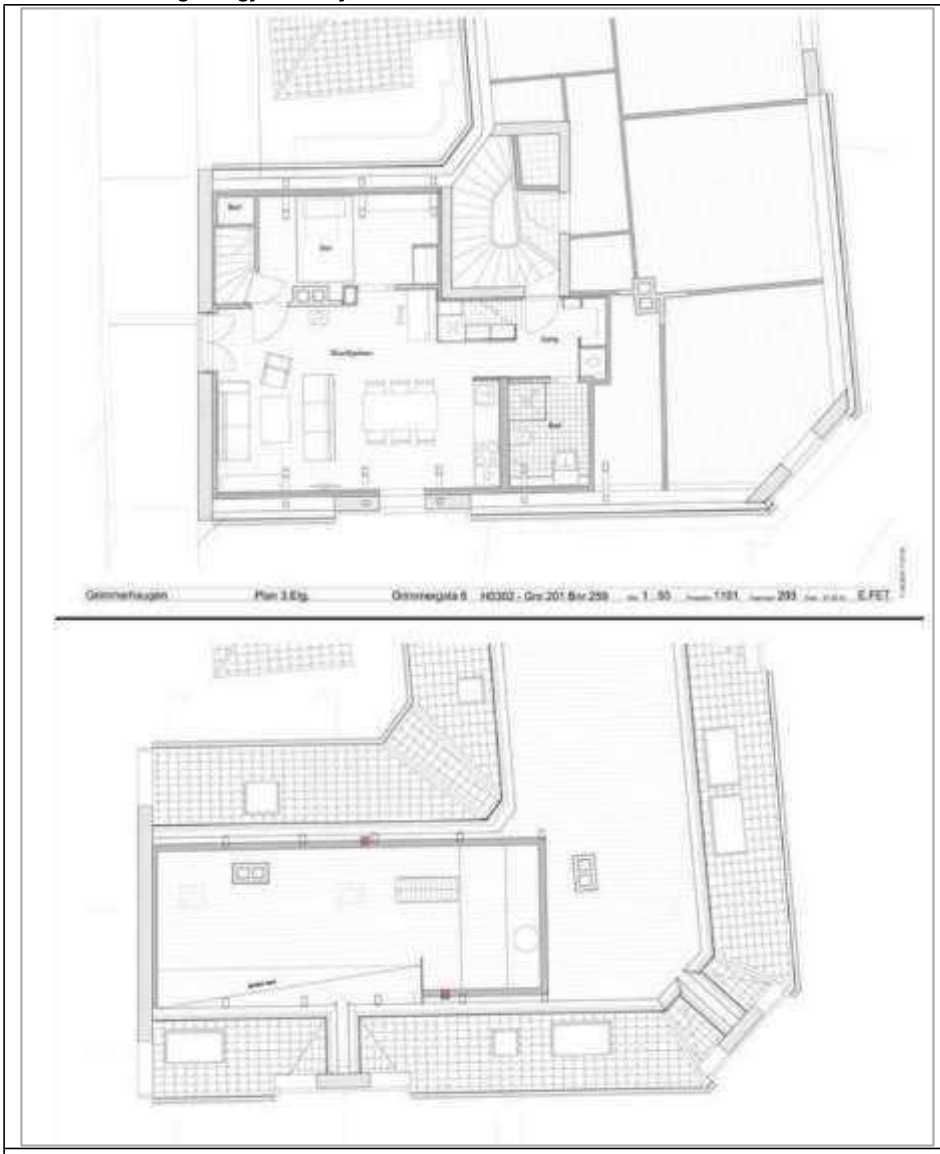
Det følger en frikjøpsavtale for parkering.

Det følger av kommunedelplanen for Ålesund kapittel 12 et krav, om at alle boenheter som hovedregel skal ha tilgang til nærleikeplass, og en større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.

Det følger ingen frikjøpsavtale for leke areal. Videre viser vi til bestemmelse § 12.3 I bysentrum:
Ved omregulering eller omdisponering av kvartalsbebyggelse og tett trehusbebyggelse i bysentrum, med Aspøya og Klipra, skal det avsettes minimum 12 m2 per boenhet >55 m² eller flere enn 10 boenheter.

Historisk og teknisk dokumentasjon:

Leilighetens oppdeling og senere renovering mangler tilstrekkelig dokumentasjon i kommunens arkiver. Vi har innhentet tegninger av dagens planløsning og bilder fra den tidligere eieren, men disse er ennå ikke godkjent. Vi ønsker a få avklart hva som kreves for a fa godkjent både den eksisterende planløsningen og eventuelle tidligere gjennomførte arbeider.



Plantegninger fra arbeid utført i 2012

Ettersom siste godkjente tegninger stammer fra 1942 og 2019, må oppdaterte tegninger innsendes som en del av søknaden. Disse må vise endringer som intern forbindelse, ombygging av loft til leiligheter, ombygging av råloft og ny rominndeling.

Ettersom det er utført arbeid som er søknadspliktig med krav til ansvarlig foretak, f.eks. der bærende konstruksjoner eller brannceller er berørt, er det nødvendig at noen påtar seg ansvar for det utførte arbeidet. Det må så omsøkes og kommunen vil gjøre vurderinger av tiltakene som nye. Siste godkjente tegninger følger av installasjon av vannklossetter i 1942 og bruksendring og opprettelse av boenhet i kjeller i 2019.

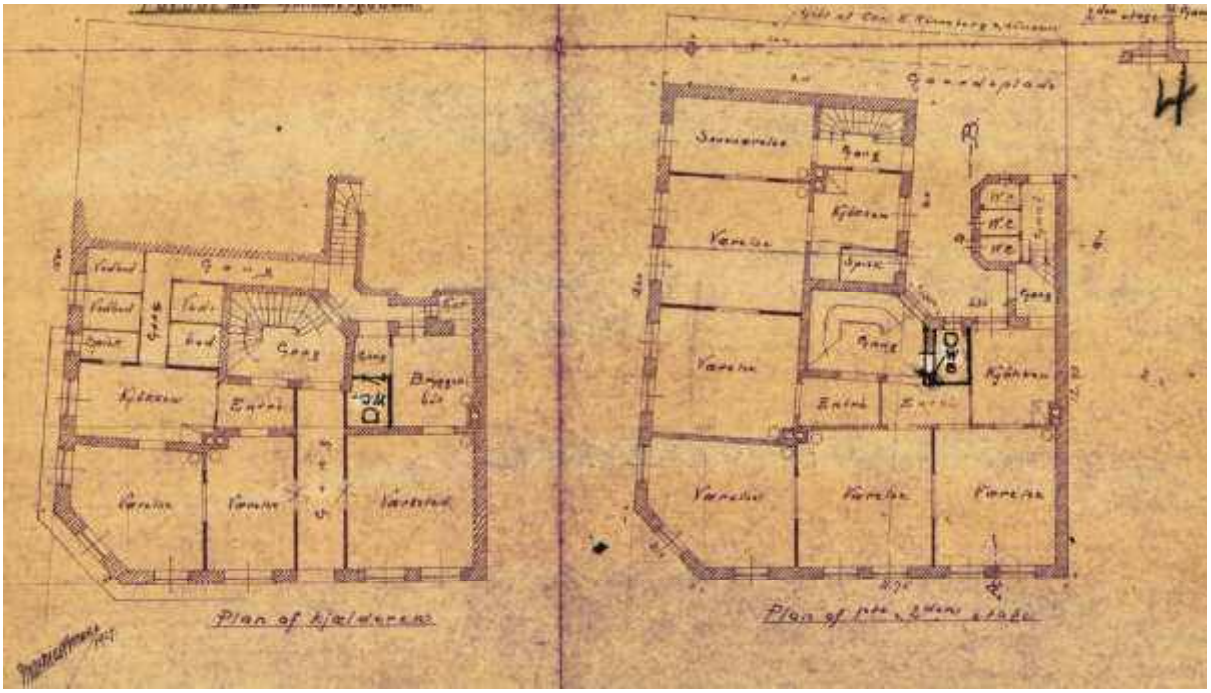
Da endringene som er utført medfører **opprettelse av en ny boenhet**, øker kravene til søknaden. Her er en oversikt over hva som må inkluderes og vurderes:

Søknad om opprettelse av ny boenhet:
Opprettelse av en ny boenhet er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav g. Dette vil kreve dokumentasjon på at boenheten oppfyller kravene til selvstendighet og brukbarhet.
Krav til boenhet:

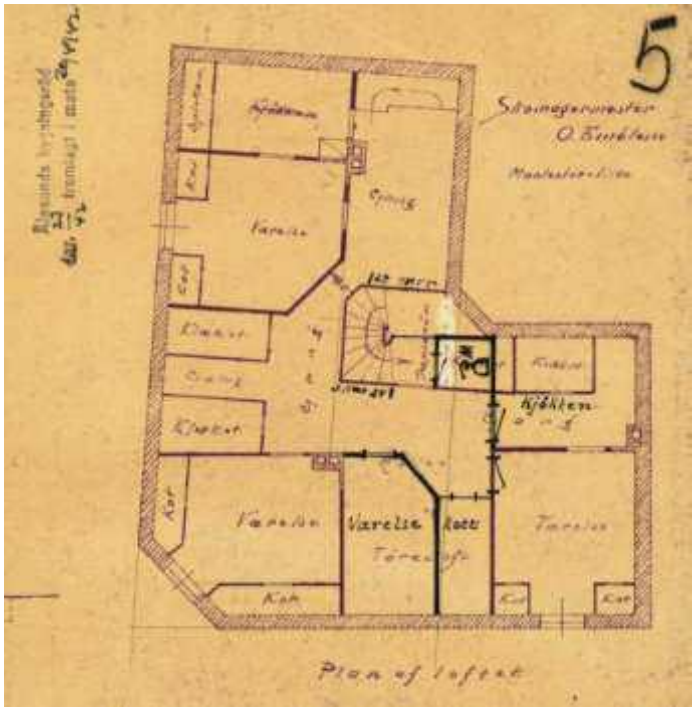
- Dagslysforhold etter TEK17.
- Tilstrekkelig takhøyde (min. 2,2 m i oppholdsrom)
- Inneholde alle funksjoner
- Parkering: Dokumentasjon av krav til parkering for bil og sykkel i henhold til kommunedelplanen.
- Uteoppholdsareal må dokumenteres og beskrives
- Ventilasjon: Dokumentasjon for tilstrekkelig ventilasjon i henhold til TEK17
- Lydisolasjon: Dokumentasjon for at lydkrav mellom boenheter er oppfylt (min. 55 dB reduksjon i trinnlyd)
- Vann og avløp: søknad skal inneholde forhåndsuttale fra vann og avløp som sikrer at pbl. § 27-2 er oppfylt.
- Oppmåling og matrikkelføring: ny boenhet skal registreres i matrikkelen og krever oppmåling av boenhetens areal og rominndeling. Dette må komme frem av tegninger.

Krav til brannsikkerhet:

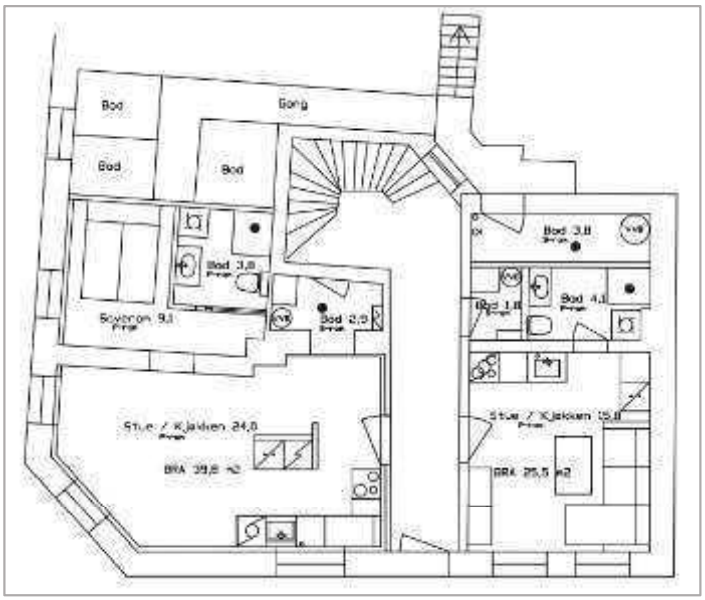
- Egen branncelle
- Brannskille mellom boenhetene (vegger og etasjeskiller) må oppfylle krav til brannmotstand.
- Rømningsveier: minimum én hoved rømningsvei (normalt via trapp eller dør). Eventuelt krav til sekundær rømningsvei, som vindu i oppholdsrom.
- Brannalarmanlegg eller røykvarslere i samsvar med forskriften.



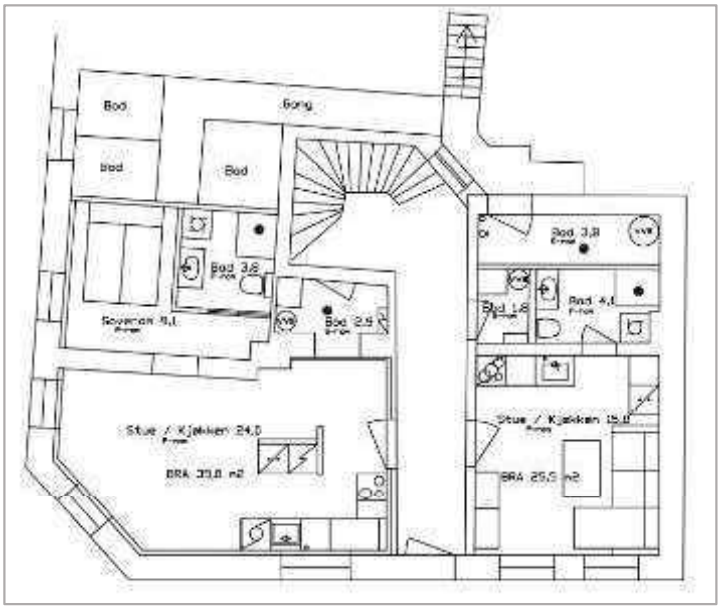
Innstallasjon av vannklossetter i 1942



Innstallasjon av vannklossetter i 1942



Bruksendring med ombygging av eksisterende leilighet i underetasjen godkjent i 2019. Kun deler ble godkjent.



Bruksendring og opprettelse av boenhet i underetasjen godkjent i 2019 (andel 5 blir 7)

Diskusjonspunkter fra forhåndskonferanse:

1. **Tiltak for godkjenning av boenhet:**
    - Eiendommen er vernet, og tiltak må oppfylle krav i henhold til **TEK17**, inkludert brannkrav og våtromsstandard.
    - Søknad om opprettelse av ny boenhet er nødvendig og må oppfylle dagens regelverk, inkludert krav til brannprosjektering og våtrom. Dette vil medføre behov for uavhengig kontroll i en høyere tiltaksklasse.
2. **Krav til fasiliteter og areal:**
    - Minimum 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet (51 m² leilighet).
    - Sykkelparkering (min. 2 per boenhet) må etableres i tillegg til sportsbod på minst 5 m² per enhet.
    - Frikjøpsavtale for lekeareal er ikke mulig, men det kan søkes dispensasjon. Det ble diskutert om en tilsvarende avtale forelå for Nedre Strandgate 12 – ved undersøkelser er denne avtalen er et resultat av at vilkår er stilt og er ikke en avtale som er politisk vedtatt.
3. **Heiskrav:**
    - Bygget har tre-fire etasjer, og det er krav til heis. Det skal søkes dispensasjon fra dette kravet.
4. **Fasadeendringer og ventilasjon:**
    - Ventiler på taket og andre fasadeendringer er søknadspliktige grunnet verneverdien. Krav om tilbakeføring og kopi gjelder ved utskifting.
5. **Manglende dokumentasjon og eksisterende forhold:**
    - Det mangler dokumentasjon fra tidligere eier, spesielt på våtrom.
    - Boenheter på loftet (3. etasje) er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Andre eiere bør informeres om dette.
    - Eksisterende bad må muligens totalrehabiliteres for å oppfylle kravene.
6. **Brannsikkerhet og rømning:**
    - Utfordringer knyttet til rømning og brannsikring er identifisert. Tiltak for å møte dagens krav må prosjekteres og inkluderes i søknaden.
7. **Saksbehandling og politisk behandling:**
    - Søknader som inkluderer opprettelse av ny boenhet, fasadeendringer og bærekonstruksjonsendringer vil bli politisk behandlet, uavhengig av delegeringsreglement, på grunn av vernestatus.
8. **Økonomiske støtteordninger:**
    - Det ble informert om muligheten til å søke om tilskudd til bevaring.
9. **Historiske webbaser:**
    - Dokumentasjon fra arkiv (2004 -2019) ble åpent under møtet og ble sjekket mot slutten. Det var ingen ny dokumentasjon som ikke var tilgjengelig fra før.

Kulturminnefondet har opprettet et sikringstiltak der en kan søke om akutte, midlertidige tiltak for å hindre forfall av kulturminne: Sikringstiltak - Kulturminnefondet
Private eiere kan søke om tilskudd for å bevare verneverdige kulturminner: Faste kulturminner - Kulturminnefondet

Det anbefales å lese om kulturminner på kommunens hjemmesider: Kulturminner, -miljø og -landskap - Ålesund kommune.

Aktuelle søknader om dispensasjon:

- Krav om heis.
- Krav til parkering ved frikjøpsavtale
- Reguleringsplanens bestemmelse om tilbakeføring § 20 vedr. ventiler på tak, takvinduer og muligens vinduer dersom de skal skiftes ut – vise til hvilke punkter som søkes unntak fra.
- Unntak fra TEK17 – vise til avvik fra byggteknisk forskrift

Dispensasjonssøknaden skal henvise til hvilke(n) bestemmelse det søkes unntak fra, og må beskrive hvorfor du likevel bør få bygge slik du ønsker. Dispensasjonssøknaden skal begrunne hvordan tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes unntak fra, og at fordelene med å bygge tiltaket er større enn ulempene. Dispensasjonssøknaden skal nabovarsles.

Ved søknad om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) skal det vises til hvor stort avvik det er fra bestemmelsen det søkes unntak fra. Det er det ønskelig med gode alternativer løsninger som kan kompensere for eventuelle avvik. TEK17 inneholder minimumskrav som selv eldre bygninger kan opprettholde ved kompenserende løsninger.

Orientering gitt om annet regelverk som er aktuelt/ spesielle høringsinstanser eksternt/internt:

- Virksomhet vatn og avløp
- Fylkeskommunen som riksantikvarisk myndighet

Dokumentasjon som skal følge søknaden, jf. SAK10 § 5-4, jf. 6-2:

1. Søknadsskjema: med ansvarsrett
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
3. Målsatt og kotesatt situasjonskart og tegninger
4. Gjenpart av opplysninger gitt i nabovarsel
5. Kvittering for nabovarsel
6. Eventuelle nabomerknader og kommentarer på disse
7. Søknad om dispensasjon
8. Arealberegning for hele byggetomten
9. Ansvarsretter
10. Gjennomføringsplan
11. Dokumentasjon på ev. privatrettslige rettigheter

Skjema og digitale søknadsløsninger finn du på sidene til Direktoratet for byggkvalitet:
https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/

Ved ett-trinnssøknad skal godkjent søknad om rørleggerarbeid legges ved. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sende inn kopi av tillatelsen. Informasjon finner du her:
https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnettet/godkjenning-av-private-va-anlegg/

Ved rammesøknad skal forhåndsuttalelse fra kommunen sin virksomhet for vatn og avløp legges ved. Skjema finn du her: https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnettet/forehandsuttale-til-byggesak/

Vi minn om at det er ansvarlig søker sitt ansvar at søknaden er komplett, jf. plan- og bygningslova § 23-4 fyrste ledd.

Videre saksgang:
Når søknaden er sendt inn, vil den bli gjennomgått i en mottakskontroll. Mottakskontrollen er en grov sjekk der hensikten er å avdekke åpenbare mangler. Du vil så få en tilbakemelding om eventuelle mangler. Det følger av gebyrregulativet et gebyr per mangelbrev: 2500,-

Frist for behandling denne typen saker er 3/12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Uavklarte spørsmål for oppklaring:
Ved ytterligere spørsmål knyttet til saken kan dere kontakte:
mathilde.grindland.bergersen@alesund.kommune.no

Gebyr:
Bestemmelser og satser for gebyr finnes på Ålesund kommunes hjemmesider:
https://alesund.kommune.no/plan-bygg-og-eigedom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/gebyr-for-byggesak/

Vi gjør oppmerksom på at alle frister regnes fra den dagen søknaden faktisk er fullstendig, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/16547» og gbnr. 201/259.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen
Mathilde Grindland Bergersen
Arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Proess As
Nybøbakken 2
6011 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/16547, 24/126324	L42	10.12.2024

Gbnr. 201/259 - Revidert referat fra forhåndskonferanse - Grimmergata 6 - Endring konstruksjoner, bruksendring og fasadeendring

Tiltak:	Endring konstruksjoner, bruksendring og fasadeendring
Byggestad:	Gbnr: 201/259 Grimmergata 6
Tiltakshavar:	[redacted]
Ansvarleg søkar:	Proess As

Dokumentet erstatter referat datert 29.11.2024.
Vi viser til forhåndskonferanse 27.11.2024. Nedenfor følger referat fra møtet.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen, jf. SAK10 § 6-1. Nabomerknader, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Referatet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak når slik innsendes bygningsmyndigheten.

For tiltakshaver:	*For bygningsmyndigheten:*
Tom-Erik Jansen – Søker fra ProEss	Khalil Abouzari
John Bergsnes – Søker fra ProEss	Mathilde Grindland Bergersen
[redacted]	Johan Olav Røsvik Synnes

Grad av fortrolighet i førehandskonferansen: ☒ offentleg ☐ unntatt offentlighet

Tiltakshavers orientering om tiltaket:
På vegne av vår kunde, tiltakshav[redacted]nsker proESS AS å anmode om en forhåndskonferanse i forbindelse med godkjenning av andel 6 i Grimmergata 6 som en egen boenhet. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 20/259 og er regulert til bolig, forretning og kontor (B/F/K). Leiligheten befinner seg i tredje etasje og inkluderer en hems.

Bakgrunn:
Tiltakshaver kjøpte leiligheten fra tidligere eier[redacted] i 2019 som har utført renoveringsarbeid, men uten at oppdaterte tegninger ble sendt inn til kommunen for formell godkjenning. Renoveringen bestod av at vegger ble revet og etterisolert uten endringer i planløsningen. Selv om det finnes bilder og tegninger fra dette arbeidet, har det aldri blitt sendt inn for formell godkjenning. På bakgrunn av dette ønsker nåværende eier å få leiligheten godkjent i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) og regelverket for ny boenhet.

Under et møte med tiltakshaver, representanter fra proESS, og andre relevante parter, ble det identifisert behov for avklaringer knyttet til brannsikkerhet, rømningsveier, samt eventuelle krav til fasadeendringer, parkeringskrav og lekeplasskrav.

Momenter vi ønsker å drøfte under forhåndskonferansen:

1. *Brannsikring og rømningsveier:*
   For å oppfylle kravene til regelverket, må andel 6 fungere som en selvstendig branncelle. Vi ønsker derfor a diskutere hvilke tiltak som er mulig for a tilfredsstille dagens brannsikkerhetskrav, inkludert muligheten for installasjon av et sprinkleranlegg. Videre ønsker vi å sikre at rømningsveiene er i tråd med gjeldende forskrifter. Andel 6 har i dag en rømningsvei via en trapp fra soverommet som leder ut i bakgården, mens andel 3 kun har en taustige som sekundær rømningsvei. Vi ønsker en vurdering av hvilke tiltak som vil være mulig for a sikre trygg rømning fra begge boenhetene.

2. Fasadeendringer:
   Vi har behov for en vurdering av fasaden på bygget. Eventuelle tidligere uautorisert fasadeendringer må avklares, og vi ønsker å få en forståelse av om kommunen vil stille krav om tilbakeføring til byggets opprinnelige utseende, spesielt hvis det viser seg at det er gjort endringer uten nødvendig tillatelse. Dette er jo på bakgrunn av at hvis det må gjøres fasadeendringer i tilknytning til opparbeidelse av rømningsveier.

3. Parkerings- og uteareal krav:
   Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor. I den forbindelse ønsker vi å avklare hvilke krav som gjelder for parkeringsplasser og uteareal, inkludert lekeplasser. Det er også viktig å få klarhet i om det er muligheter for å frikjøpe seg fra disse kravene, dersom det er aktuelt i denne saken.

4. Historisk og teknisk dokumentasjon:
   Leilighetens oppdeling og senere renovering mangler tilstrekkelig dokumentasjon i kommunens arkiver. Vi har innhentet tegninger av dagens planløsning og bilder fra den tidligere eieren, men disse er enna ikke godkjent. Vi ønsker a få avklart hva som kreves for a fa godkjent både den eksisterende planløsningen og eventuelle tidligere gjennomførte arbeider.

Vi ser frem til et møte hvor vi kan drøfte disse temaene nærmere, og få en avklaring om hvilke tiltak som må iverksettes for å sikre en godkjenningsprosess. Tiltakshaver og representanter fra proESS (John Bergsnes og Tom-Erik Jansen) vil stille i møtet, og vi vil også invitere eier av andel 3 til a delta i prosessen.

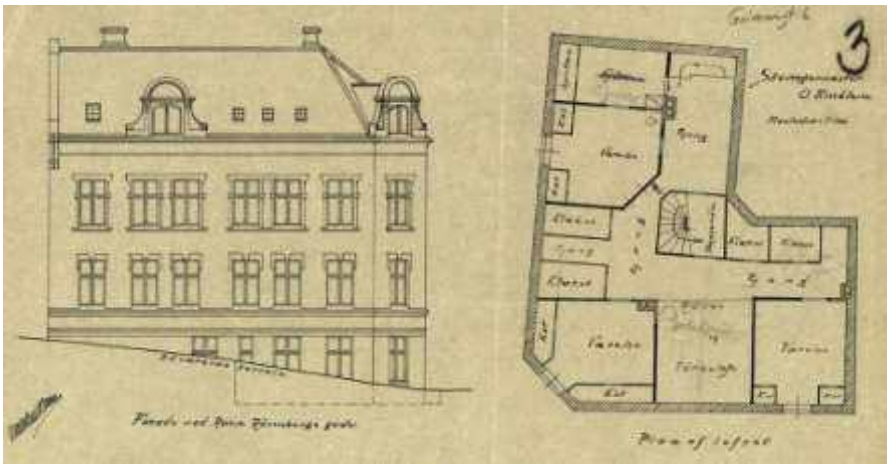
Saksopplysninger:

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

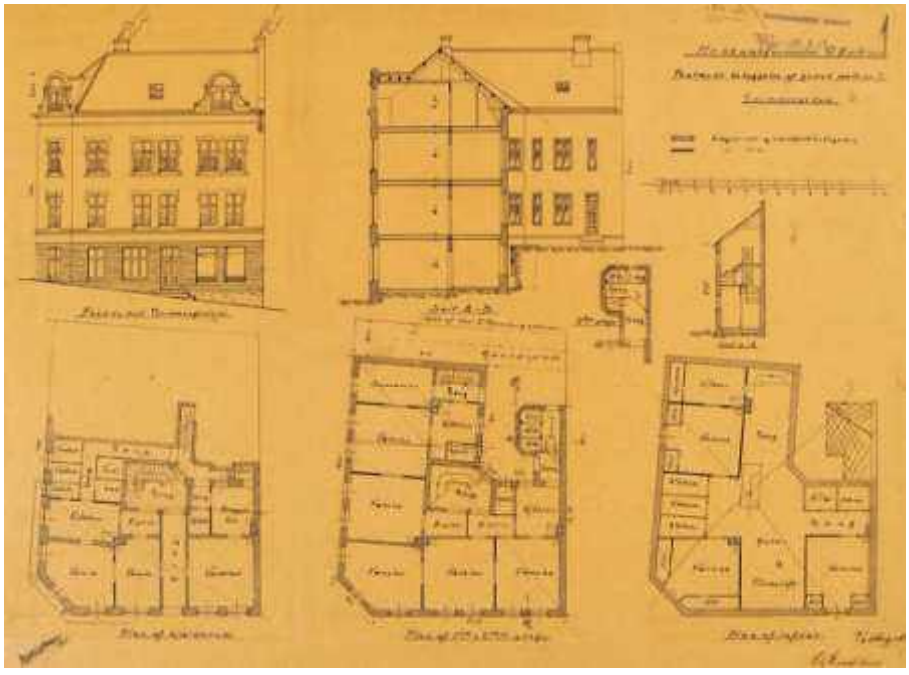
1. Reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, gjeldende fra 17.03.2000.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til bolig/forretning/kontor i hensynssone for bevaring for verneverdig bebyggelse type j fra gjenreisningsperioden.

Boligbygningen er godkjent med kjeller, 1. og 2. etasje og et loft. Loftet tilhører bygningens 2. etasje. Bygningen er fra gjenreisningsperioden og er tegnet av arkitekt Mathias Brække i 1904.



Tegning fra byggeanmeldelse i 1904



Tegning av Våningshus fra 1904

Referat fra forhåndskonferanse:

Brannsikring og rømningsveier:
For å oppfylle kravene til regelverket, må andel 6 fungere som en selvstendig branncelle. Vi ønsker derfor a diskutere hvilke tiltak som er mulig for a tilfredsstille dagens brannsikkerhetskrav, inkludert muligheten for installasjon av et sprinkleranlegg. Videre ønsker vi å sikre at rømningsveiene er i tråd med gjeldende forskrifter. Andel 6 har i dag en rømningsvei via en trapp fra soverommet som leder ut i bakgården, mens andel 3 kun har en taustige som sekundær rømningsvei. Vi ønsker en vurdering av hvilke tiltak som vil være mulig for a sikre trygg rømning fra begge boenhetene.

Ved opprettelse av ny boenhet følger kravene i TEK17.
Noen krav i byggteknisk forskrift kan i eksisterende bygninger være vanskelig å ivareta, men vi ønsker dermed alternative løsninger der en evt. ny boenhet ikke kan overholde de overordnede kravene. Hovedsakelig er det minimumskravene som bør overholdes.

Det bør utføres en brannprosjektering som sikrer brannsikkerheten. Det er krav til høyere tiltaksklasse for denne typen bygning. Alle endringer må være ansvarsbelagt.

Fasadeendringer:
Vi har behov for en vurdering av fasaden på bygget. Eventuelle tidligere uautorisert fasadeendringer må avklares, og vi ønsker å få en forståelse av om kommunen vil stille krav om tilbakeføring til byggets opprinnelige utseende, spesielt hvis det viser seg at det er gjort endringer uten nødvendig tillatelse. Dette er jo på bakgrunn av at hvis det må gjøres fasadeendringer i tilknytning til opparbeidelse av rømningsveier.

Ved søknad om fasadeendring kreves det i henhold til reguleringsplanen for ålesund sentrum at en tilbakefører til opprinnelig utseende. Fasadeendring som omfatter utskifting av vinduer og dører på verneverdig bebyggelse er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav c.

For eiendommen med gbnr. 201/259, Grimmergata 6, er det reguleringsplanen for Ålesund sentrum med verne- og byformingsplanen som er gjeldende. Bestemmelsene i planene krever bevaring av originale elementer og tilbakeføring til original utførelse (fra byggeår). Dersom en ikke skal tilbakeføre må en søke dispensasjon (unntak) fra disse bestemmelsene.

For vindu menes original utførelse som et vindu i treverk, med samme oppdeling og hengsling som originalt. Det skal være ramme i alle fagene, sprosser i de delene av vinduene som hadde dette og tykkelsen på midtpost/tverrpost og rammer skal være så smale som mulig. Det aksepteres isolerglass ved tilbakeføring. Dryppnese på tverrpost/losholt og bunnkarm skal være trukket ut, malte hjørnejern og dråpehengsler, og liten klaring mellom karm og ramme. Overfals mot midtposten gir det med originale uttrykke og er ønskelig, men ikke nødvendigvis et krav.

Videre gjør vi oppmerksom på at dersom noen av de nåværende vinduene er originale skal de etter reguleringsplanen bevares og repareres fremfor å skiftes ut. Viser til utdrag fra reguleringsplanens bestemmelser:

"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."

Alle originale vinduer og dører skal etter bestemmelsene bevares. De kan istandsettes og mindre dårlige partier kan byttes ut etter antikvariske metoder, men originale vinduer skal være vurdert som veldig dårlige for å kunne godkjenne utskiftning til nøyaktig kopi. Det skal da foreligge en vurdering av tilstanden fra fylkeskonservator. For å bedre isolasjonen kan vi akseptere innvendig varevindu. Se riksantikvarens eksempler: Innvendige varevinduer - Riksantikvarens eksempelsamling.

Det er flere leverandører som nå tilbyr antikvariske vindustyper, bla. Bykle, Hovland, Dør og Vindusvern, Vikeså og Tingvoll. Ved søknad om utskiftning ber vi om at det sendes inn tilbud fra leverandør (helst uten pris) og/eller detaljtegninger.

Tiltak tidligere godkjent:

- *Vinduer skiftet i 1980 med melding om tiltak*





- *Fransk balkong godkjent i 2013*



Ettersom bygningen er et boligbygg på 3 eller 4 etasjer antas det at boligbygningen er et sameie, borettslag eller lignende. Når endringer på fasaden skal omsøkes i et sameie/borettslag, skal det være godkjent i styret fordi fasaden (skallet på bygningen) er felleseie. Dette er i utgangspunktet et privatrettslig forhold der kommunen ifølge plan- og bygningsloven § 21-6 ikke kan ta noen stilling. Det vil si at når det sendes inn en søknad til oss om fasadeendring i et sameie, legger vi

til grunn at de privatrettslige forholdene er i orden. Dersom det er åpenbart etter lovens bestemmelser at de privatrettslige forholdene ikke er i orden kan søknaden avvises.

Parkerings- og uteareal krav:
Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor. I den forbindelse ønsker vi å avklare hvilke krav som gjelder for parkeringsplasser og uteareal, inkludert lekeplasser. Det er også viktig å få klarhet i om det er muligheter for å frikjøpe seg fra disse kravene, dersom det er aktuelt i denne saken.

Ved opprettelse av ny boenhet følger det krav i kommunedelplan for ålesund til parkering og leke areal, herunder bestemmelsene §§ 8.10 og 12.

Det følger av kommunedelplanen for Ålesund kapittel 8 at ved bruksendring og ombygging av bygninger i bysentrum, beregnes antall parkeringsplasser iht. tabell, men med fratrekk av tidligere godkjent bruk. Tidligere godkjente samt nye parkeringsplasser skal dokumenteres.

Videre gjør vi oppmerksom på bestemmelse § 8.9:
Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra disse bestemmelser, og kreve utarbeidet særskilte planer for spesielle områder. Der kravene i bestemmelsene ikke kan oppfylles, skal det kreves kompenserende tiltak.
Kommunen kan innenfor bysentrum, på Moa og i knutepunktene, samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Det følger en frikjøpsavtale for parkering.

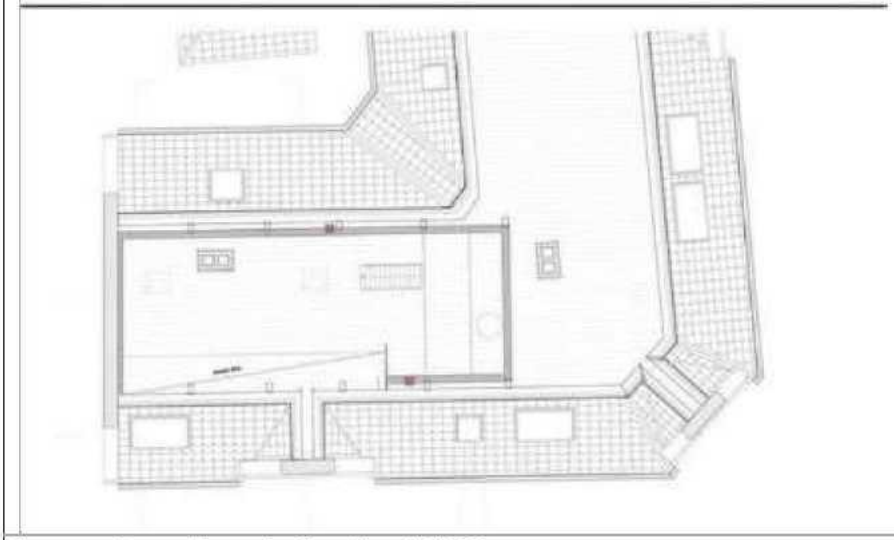
Det følger av kommunedelplanen for Ålesund kapittel 12 et krav, om at alle boenheter som hovedregel skal ha tilgang til nærleikeplass, og en større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.

Det følger ingen frikjøpsavtale for leke areal. Videre viser vi til bestemmelse § 12.3 I bysentrum:
Ved omregulering eller omdisponering av kvartalsbebyggelse og tett trehusbebyggelse i bysentrum, med Aspøya og Klipra, skal det avsettes minimum 12 m2 per boenhet >55 m² eller flere enn 10 boenheter.

Historisk og teknisk dokumentasjon:

Leilighetens oppdeling og senere renovering mangler tilstrekkelig dokumentasjon i kommunens arkiver. Vi har innhentet tegninger av dagens planløsning og bilder fra den tidligere eieren, men disse er ennå ikke godkjent. Vi ønsker a få avklart hva som kreves for a fa godkjent både den eksisterende planløsningen og eventuelle tidligere gjennomførte arbeider.





Plantegninger fra arbeid utført i 2012

Ettersom siste godkjente tegninger stammer fra 1942 og 2019, må oppdaterte tegninger innsendes som en del av søknaden. Disse må vise endringer som intern forbindelse, ombygging av loft til leiligheter, ombygging av råloft og ny rominndeling.

Ettersom det er utført arbeid som er søknadspliktig med krav til ansvarlig foretak, f.eks. der bærende konstruksjoner eller branncelle er berørt, er det nødvendig at noen påtar seg ansvar for det utførte arbeidet. Det må så omsøkes og kommunen vil gjøre vurderinger av tiltakene som nye. Siste godkjente tegninger følger av installasjon av vannklossetter i 1942 og bruksendring og opprettelse av boenhet i kjeller i 2019.

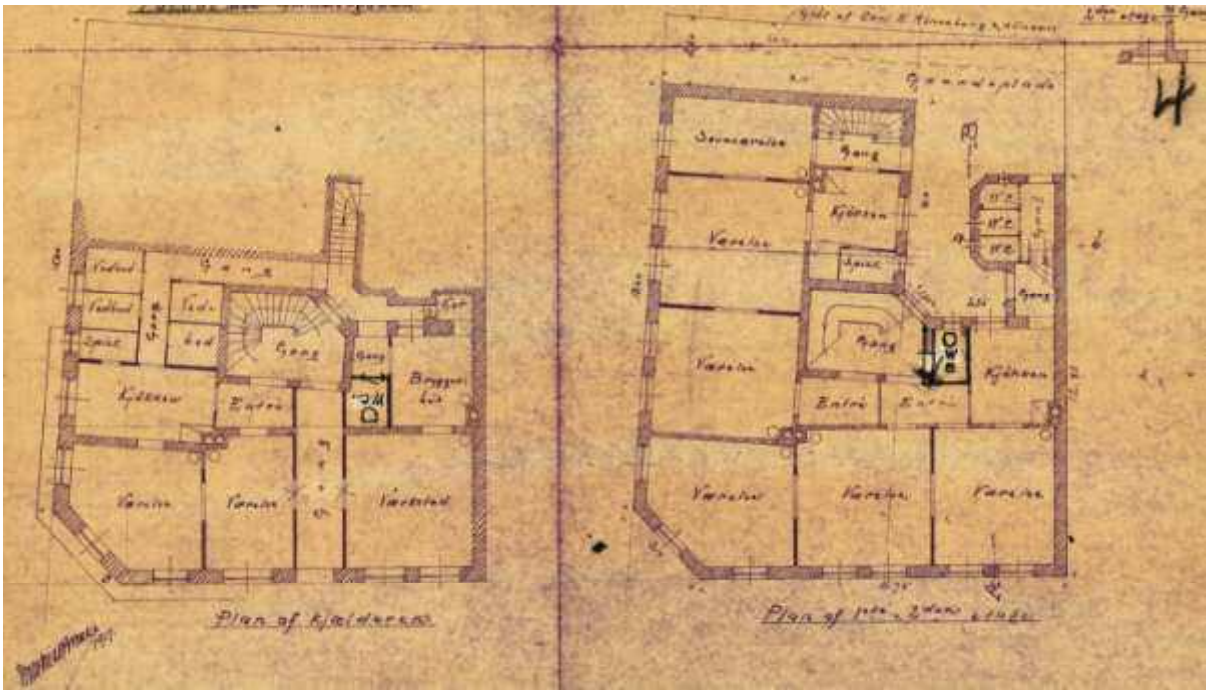
Da endringene som er utført medfører **opprettelse av en ny boenhet**, øker kravene til søknaden. Her er en oversikt over hva som må inkluderes og vurderes:

Søknad om opprettelse av ny boenhet:
Opprettelse av en ny boenhet er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav g. Dette vil kreve dokumentasjon på at boenheten oppfyller kravene til selvstendighet og brukbarhet.
Krav til boenhet:

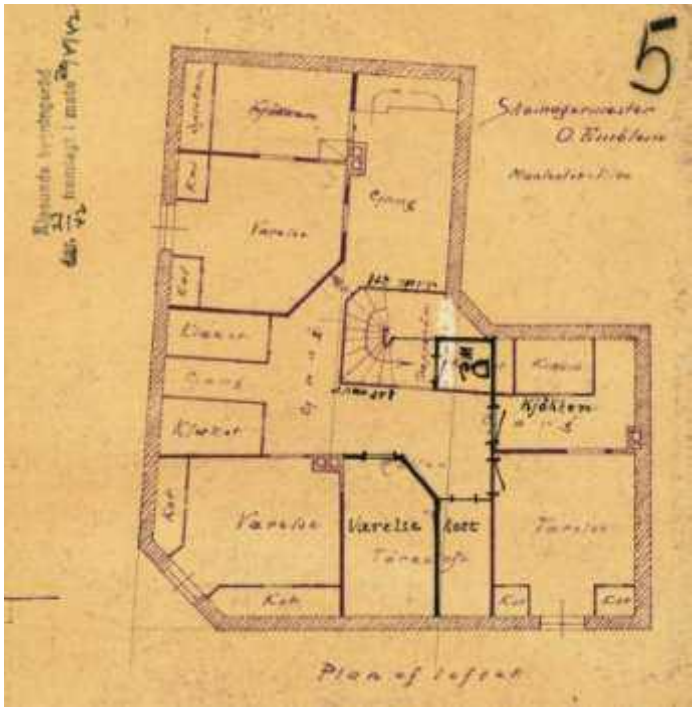
- Dagslysforhold etter TEK17.
- Tilstrekkelig takhøyde (min. 2,2 m i oppholdsrom)
- Inneholde alle funksjoner
- Parkering: Dokumentasjon av krav til parkering for bil og sykkel i henhold til kommunedelplanen.
- Uteoppholdsareal må dokumenteres og beskrives
- Ventilasjon: Dokumentasjon for tilstrekkelig ventilasjon i henhold til TEK17
- Lydisolasjon: Dokumentasjon for at lydkrav mellom boenheter er oppfylt (min. 55 dB reduksjon i trinnlyd)
- Vann og avløp: søknad skal inneholde forhåndsuttale fra vann og avløp som sikrer at pbl. § 27-2 er oppfylt.
- Oppmåling og matrikkelføring: ny boenhet skal registreres i matrikkelen og krever oppmåling av boenhetens areal og rominndeling. Dette må komme frem av tegninger.

Krav til brannsikkerhet:

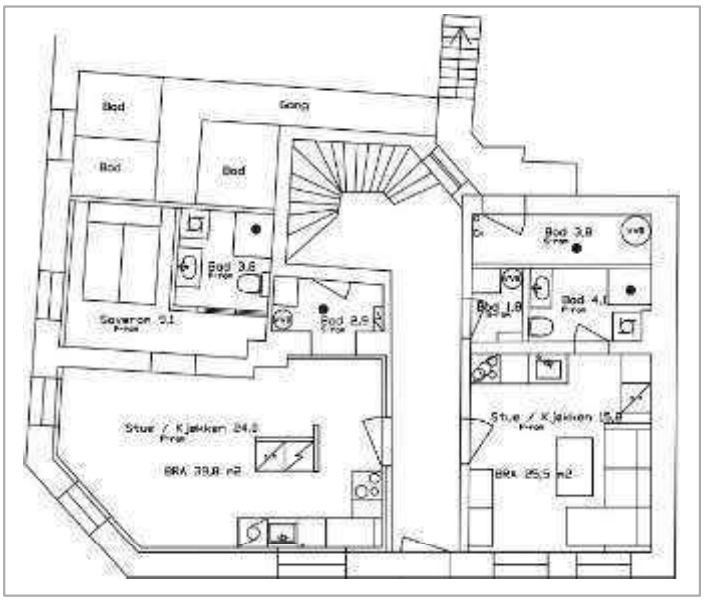
- Egen branncelle
- Brannskille mellom boenhetene (vegger og etasjeskiller) må oppfylle krav til brannmotstand.
- Rømningsveier: minimum én hoved rømningsvei (normalt via trapp eller dør). Eventuelt krav til sekundær rømningsvei, som vindu i oppholdsrom.
- Brannalarmanlegg eller røykvarslere i samsvar med forskriften.



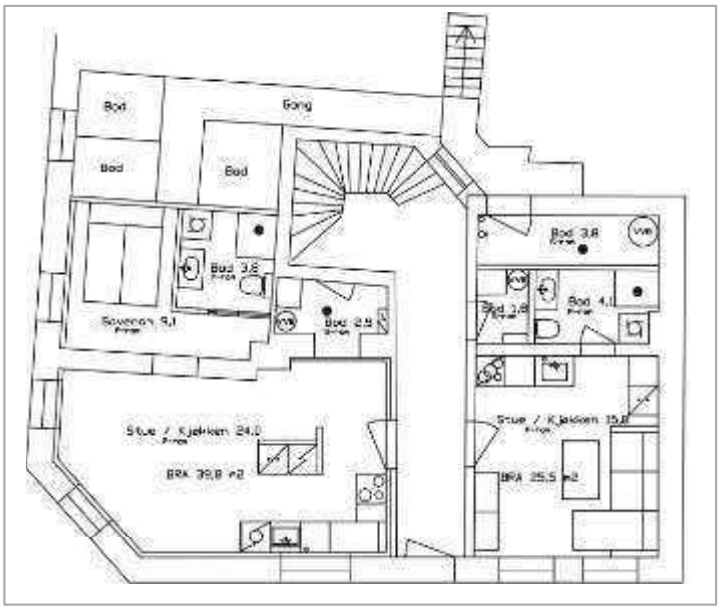
Innstallasjon av vannklossetter i 1942



Innstallasjon av vannklossetter i 1942



Bruksendring med ombygging av eksisterende leilighet i underetasjen godkjent i 2019. Kun deler ble godkjent.



Bruksendring og opprettelse av boenhet i underetasjen godkjent i 2019 (andel 5 blir 7)

Diskusjonspunkter fra forhåndskonferanse:

1. **Tiltak for godkjenning av boenhet:**
    - Eiendommen er vernet, og tiltak må oppfylle krav i henhold til **TEK17**, inkludert brannkrav og våtromsstandard.
    - Søknad om opprettelse av ny boenhet er nødvendig og må oppfylle dagens regelverk, inkludert krav til brannprosjektering og våtrom. Dette vil medføre behov for uavhengig kontroll i en høyere tiltaksklasse.
2. **Krav til fasiliteter og areal:**
    - Minimum 1 parkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet (51 m^2 leilighet).
    - Sykkelparkering (min. 2 per boenhet) må etableres i tillegg til sportsbod på minst 5 m^2 per enhet.
    - Frikjøpsavtale for lekeareal er ikke mulig, men det kan søkes dispensasjon. Det ble diskutert om en tilsvarende avtale forelå for Nedre Strandgate 12 – ved undersøkelser er denne avtalen er et resultat av at vilkår er stilt og er ikke en avtale som er politisk vedtatt.
3. **Heiskrav:**
    - Bygget har tre-fire etasjer, og det er krav til heis. Det skal søkes dispensasjon fra dette kravet.
4. **Fasadeendringer og ventilasjon:**
    - Ventiler på taket og andre fasadeendringer er søknadspliktige grunnet verneverdien. Krav om tilbakeføring og kopi gjelder ved utskifting.
5. **Manglende dokumentasjon og eksisterende forhold:**
    - Det mangler dokumentasjon fra tidligere eier, spesielt på våtrom.
    - Boenheter på loftet (3. etasje) er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Andre eiere bør informeres om dette.
    - Eksisterende bad må muligens totalrehabiliteres for å oppfylle kravene.
6. **Brannsikkerhet og rømning:**
    - Utfordringer knyttet til rømning og brannsikring er identifisert. Tiltak for å møte dagens krav må prosjekteres og inkluderes i søknaden.
7. **Saksbehandling og politisk behandling:**
    - Søknader som inkluderer opprettelse av ny boenhet, fasadeendringer og bærekonstruksjonsendringer vil bli politisk behandlet, uavhengig av delegeringsreglement, på grunn av vernestatus.
8. **Økonomiske støtteordninger:**
    - Det ble informert om muligheten til å søke om tilskudd til bevaring.
9. **Historiske webbaser:**
    - Dokumentasjon fra arkiv (2004 -2019) ble åpent under møtet og ble sjekket mot slutten. Det var ingen ny dokumentasjon som ikke var tilgjengelig fra før.

Kulturminnefondet har opprettet et sikringstiltak der en kan søke om akutte, midlertidige tiltak for å hindre forfall av kulturminne: Sikringstiltak - Kulturminnefondet
Private eiere kan søke om tilskudd for å bevare verneverdige kulturminner: Faste kulturminner - Kulturminnefondet

Det anbefales å lese om kulturminner på kommunens hjemmesider: Kulturminner, -miljø og -landskap - Ålesund kommune.

Aktuelle søknader om dispensasjon:

- Krav om heis.
- Krav til parkering ved frikjøpsavtale
- Reguleringsplanens bestemmelse om tilbakeføring § 20 vedr. ventiler på tak, takvinduer og muligens vinduer dersom de skal skiftes ut – vise til hvilke punkter som søkes unntak fra.
- Unntak fra TEK17 – vise til avvik fra byggteknisk forskrift

Dispensasjonssøknaden skal henvise til hvilke(n) bestemmelse det søkes unntak fra, og må beskrive hvorfor du likevel bør få bygge slik du ønsker. Dispensasjonssøknaden skal begrunne hvordan tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det søkes unntak fra, og at fordelene med å bygge tiltaket er større enn ulempene. Dispensasjonssøknaden skal nabovarsles.

Ved søknad om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) skal det vises til hvor stort avvik det er fra bestemmelsen det søkes unntak fra. Det er det ønskelig med gode alternativer
løsninger som kan kompensere for eventuelle avvik. TEK17 inneholder minimumskrav som selv eldre bygninger kan opprettholde ved kompenserende løsninger.

Orientering gitt om annet regelverk som er aktuelt/ spesielle høringsinstanser eksternt/internt:

- Virksomhet vatn og avløp
- Fylkeskommunen som riksantikvarisk myndighet

Dokumentasjon som skal følge søknaden, jf. SAK10 § 5-4, jf. 6-2:

1. Søknadsskjema: med ansvarsrett
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
3. Målsatt og kotesatt situasjonskart og tegninger
4. Gjenpart av opplysninger gitt i nabovarsel
5. Kvittering for nabovarsel
6. Eventuelle nabomerknader og kommentarer på disse
7. Søknad om dispensasjon
8. Arealberegning for hele byggetomten
9. Ansvarsretter
10. Gjennomføringsplan
11. Dokumentasjon på ev. privatrettslige rettigheter

Skjema og digitale søknadsløsninger finn du på sidene til Direktoratet for byggkvalitet:
https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/

Ved ett-trinnssøknad skal godkjent søknad om rørleggerarbeid legges ved. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sende inn kopi av tillatelsen. Informasjon finner du her:
https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnettet/godkjenning-av-private-va-anlegg/

Ved rammesøknad skal forhåndsuttalelse fra kommunen sin virksomhet for vatn og avløp legges ved. Skjema finn du her: https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnettet/forehandsuttale-til-byggesak/

Vi minn om at det er ansvarlig søker sitt ansvar at søknaden er komplett, jf. plan- og bygningslova § 23-4 fyrste ledd.

Videre saksgang:
Når søknaden er sendt inn, vil den bli gjennomgått i en mottakskontroll. Mottakskontrollen er en grov sjekk der hensikten er å avdekke åpenbare mangler. Du vil så få en tilbakemelding om eventuelle mangler. Det følger av gebyrregulativet et gebyr per mangelbrev: 2500,-

Frist for behandling denne typen saker er 3/12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Uavklarte spørsmål for oppklaring:
Ved ytterligere spørsmål knyttet til saken kan dere kontakte:
mathilde.grindland.bergersen@alesund.kommune.no

Gebyr:
Bestemmelser og satser for gebyr finnes på Ålesund kommunes hjemmesider:
https://alesund.kommune.no/plan-bygg-og-eigedom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/gebyr-for-byggesak/

Vi gjør oppmerksom på at alle frister regnes fra den dagen søknaden faktisk er fullstendig, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Ålesund kommune

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/16547» og gbnr. 201/259.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

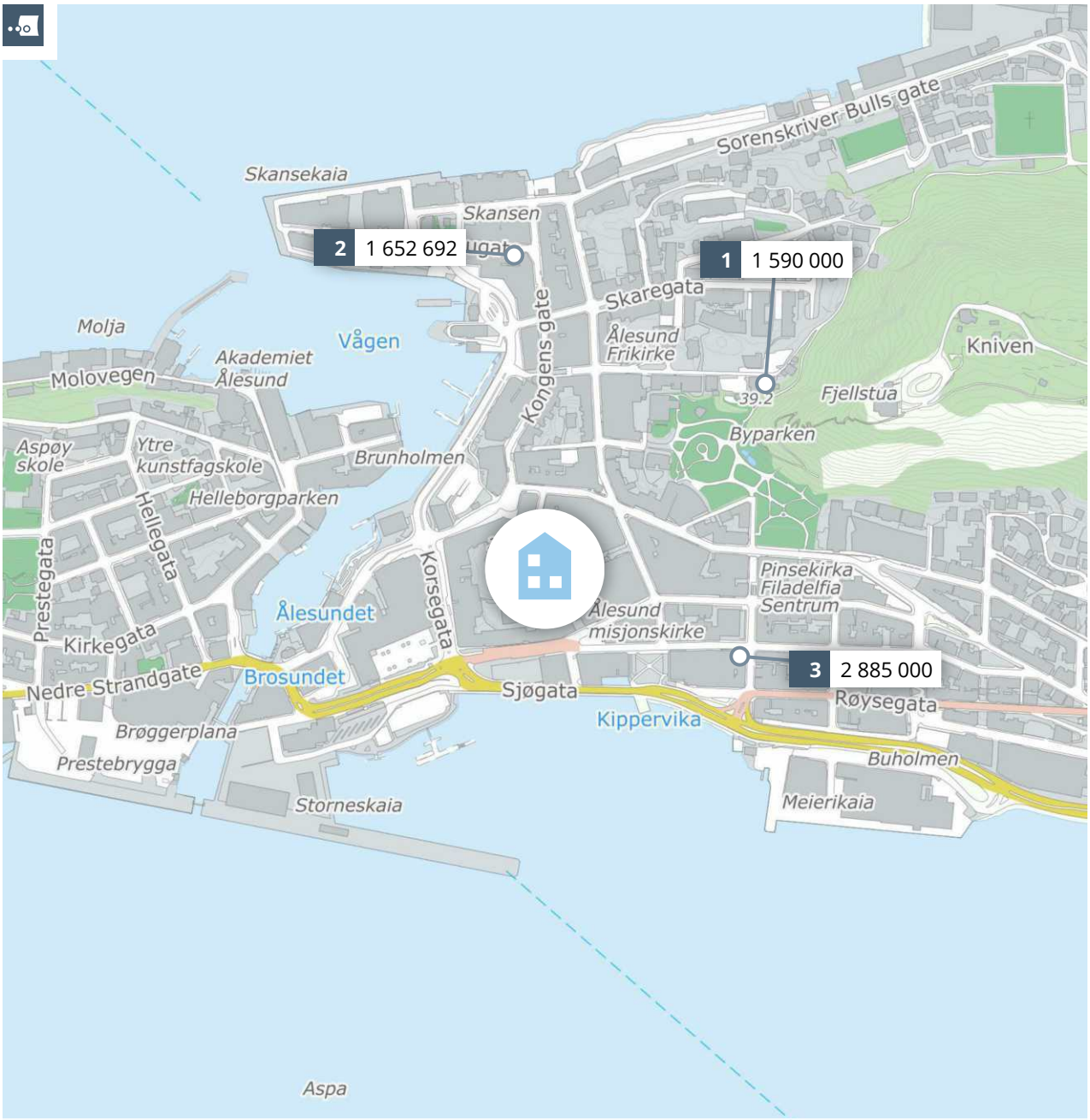
Med hilsen
Mathilde Grindland Bergersen
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 90 50 76 29

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709



Meglers verdivurdering

GRIMMERGATA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 13.08.2026

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: Steffen Usterud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grimmergata 6, 6002 ÅLESUND

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 201 BNR 259 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKANSEN

Verdivurdert til

1 800 000

49 313	1 849 313	33 036
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1906

Fellesutgifter	3 784
Formue	36 159
Soverom	1
Etasje	3

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einarvikgata 20				06.12.2022	1 590 000	**1 590 000**	0	1 590 000	**22 083**
	72 m²	1900	3. etg	2 sov						
2	Tollbugata 10 B				28.08.2024	1 600 000	**1 650 000**	2 692	1 652 692	**37 561**
	44 m²	1907	3. etg	1 sov						
3	Rådstugata 5				20.02.2026	2 990 000	**2 885 000**	0	2 885 000	**28 284**
	102 m²	1906	4. etg	2 sov						

Grimmergata 6 har en attraktiv beliggenhet på sentrale Grimmerhaugen like ved museumsområdet midt i Ålesund sentrum. Her er det solrikt og flott utsikt.
Fra Grimmergata 6 har du direkte tilkomst til alt av servicetilbud i bysentrum, busstopp og et rikholdig kultur- og uteliv. Videre er det kort avstand til skoler, barnehager og NTNU.

Entré, bad, nisje for vaskemaskin, stue/kjøkken, soverom. Dette er inndelingen i dag, men ikke bruksendret eller omsøkt.
Sportsbod i kjeller.

Arealene er innredet og benyttet som bolig, men boenheten er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen som egen boenhet. Opprettelse av ny boenhet er søknadspliktig og må vurderes etter gjeldende regelverk. Det foreligger referat fra forhåndskonferanse med kommunen hvor det er redegjort for en rekke forhold som må dokumenteres, prosjekteres og/eller omsøkes. Dette omfatter blant annet brannsikkerhet og rømning, våtrom, ventilasjon, lydforhold, parkering, sykkelparkering og uteoppholdsareal. Det er videre opplyst om krav til heis, hvor det må søkes dispensasjon. Det kan bli nødvendig med omfattende og kostnadskrevende tiltak for å kunne oppnå eventuell godkjenning. Det foreligger ingen garanti for at nødvendige søknader eller dispensasjoner vil bli innvilget. Interessenter oppfordres på det sterkeste til å gjennomgå all tilgjengelig dokumentasjon og foreta egne undersøkelser, herunder med kommunen og relevante fagkyndige.

Kjøkken:
Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Overlimt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannstoppsystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Delvis helfliset bad fra 2013 med noe malte plater på vegg og elektriske varmekabler. I himlingen er det panel. Det er fall mot sluk på 1:100 på hele gulvet og 1:50 i nedslagsfeltet. Våtrommet er vurdert å ha påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm. Innredet med servantskap med nedfelt servant, speil og skap. Utstyrt med vegghengt toalett og dusjvegg i klart glass. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom bad og gang. Måleresultatet er under 6,0 vekt% og anses som tørt.

Vaskerom:
Egen nisje for vaskemaskin med våtromstapet/belegg på vegger. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er malt innvendig himling. Vinylbelegget er ført opp ca. 30 mm ved dørterskel. Lokalt fall rundt sluket (80 cm) er mindre enn 1:50. Det er likevel godt fall til sluket. Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm. Oppbrett ved dørterskel er 30 mm. Det er opplegg for vaskemaskin og stikkontakter. Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering. Det er laget utsparing/åpning i dør (skapdør) inn til rommet. Selv om rommet kun benyttes til oppbevaring og bruk av vaskemaskin avgir vaskemaskin fuktig luft. Krav til ventilasjon er like gjeldene på dette våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er bad og skillevegg med rørgater. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Overflater - gulv
Gulvet er av malt heltregulv. Innvendig gulvflate er vurdert å være eldre, mulig opprinnelig heltregulv som er renovert og malt. Gulvflaten fremstår med glipper/sprekker mellom langsgående skjøter som er vanlig for eldre tregulv.

Overflater - vegger og himlinger
Vegger er utført med malt trepanel og malte plater. I himling er det malte plater.

Innvendige trapper
Innvendig trapp til hems er rettløpstrapp i treverk. Lukkede stusstrinn med integrerte skuffer i de nederte trinn. For øvrig malt trevirke. Trappen går opp til ikke målbart areal og faller derfor inn under: Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp. Femte ledd. Følgende unntak gjelder fra kravene som er gitt i første til fjerde ledd: Bokstav B: Trapp, leider eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas, men er forøvrig unntatt fra bestemmelsene i denne paragrafen. Unntaket gjelder ikke dersom trapp, leider eller stige er en del av rømningsveien.

Innvendige dører
Det er malte, glatte dører og skyvedører.

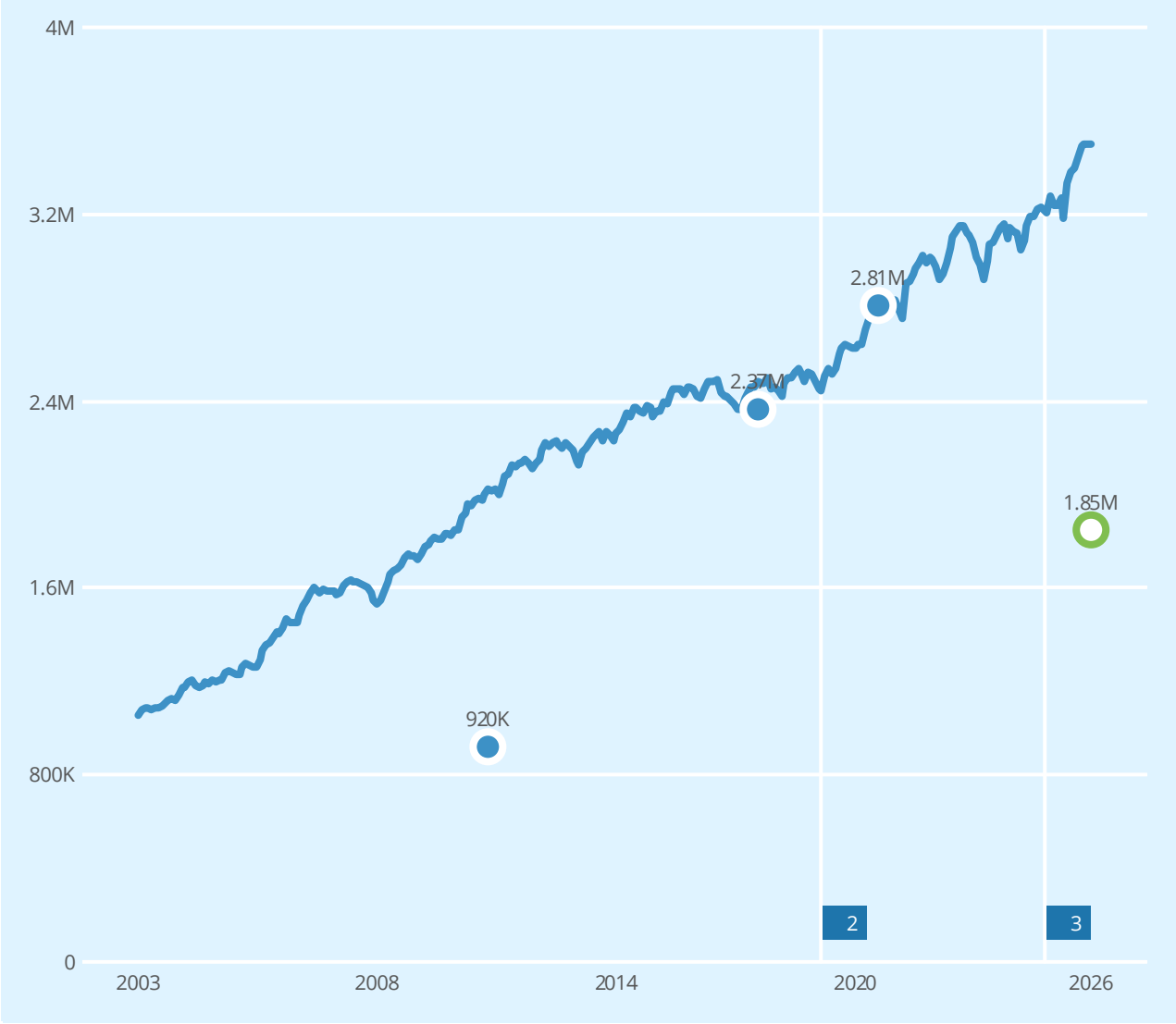
For info om tilstandsgrader, se punktet sammendrag av tilstandsrapport.

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

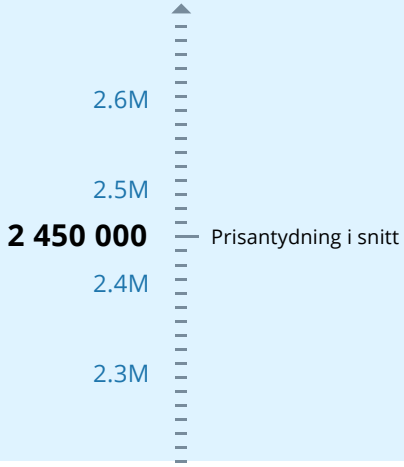
1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.05.2021	12.05.2021	10.08.2021	2 500 000	2 720 000	93 214	2 813 214	4
07.05.2018	16.05.2018	04.07.2018	1 990 000	2 250 000	118 000	2 368 000	
07.09.2011	13.09.2011		800 000	920 000	0	920 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Loftsarealet er ulovlig opprettet og dermed ikke godkjent. Det kreves en god del for å få dette godkjent.

Leiligheter til salgs i SKANSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

111
dager

Leiligheter solgt i SKANSEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

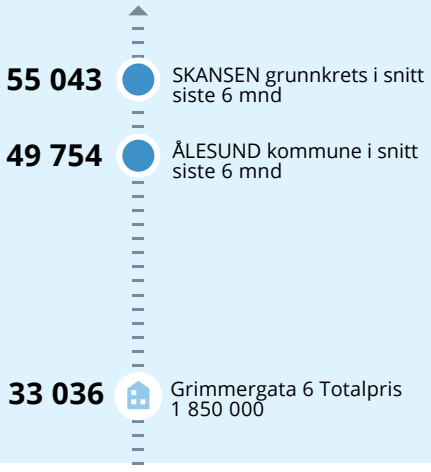


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grimmergata 6, 6002 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 259

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1139 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ1041

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad

Norconsult

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er renovert i perioden 2012-2014

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1906

UTVENDIG Gå til side

Eldre bygård ført opp i ført opp i malt murkonstruksjon. Taket har saltaksform tekket med skifer.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Utvendig er det malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Vinduer har ukjent alder.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og malt fransk balkongdør i tre med 2-lags glass plassert på stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av malt heltregulv. Innvendig gulvflate er vurdert å være eldre, mulig opprinnelig heltregulv som er renovert og malt.
Gulvflaten fremstår med glipper/sprekker mellom langsgående skjøter som er vanlig for eldre tregulv.
Vegger er utført med malt trepanel og malte plater. I himling er det malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Det er pipe i teglstein med nytt røykrør, vedovn plassert på stue.
Feieluke plassert på hems.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Innvendig trapp til hems er rettløpstrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn med integrerte skuffer i de nederte trinn. For øvrig malt trevirke.
Trappen går opp til ikke målbart areal og faller derfor inn under: Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp.
Femte ledd. Følgende unntak gjelder fra kravene som er gitt i første til fjerde ledd:
Bokstav B: Trapp, leider eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas, men er forøvrig unntatt fra bestemmelsene i denne paragrafen. Unntaket gjelder ikke dersom trapp, leider eller stige er en del av rømningsveien.

Det er malte, glatte dører og skyvedører.

Det er ingen gitte opplysninger, eller observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdato.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
I følge egenerklngsskjema er badet totalrenovert i 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilfredstiller kravene i gjeldene forskrift og standard på befaringstidspunktet.
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 1:100 på hele gulvet og 1:50 i nedslagsfeltet.
Våtrommet er vurdert å har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom bad og gang. Måleresultatet er under 6,0 vekt%.

Våtrom - Nisje for vaskemaskin
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
I følge egenerklngsskjema er nisje for vaskemaskin etablert i 2013.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilfredstiller kravene i gjeldene forskrift og standard på befaringstidspunktet.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg. Vinylbelegget er ført opp ca 30 mm ved dørterskel. Lokalt fall rundt sluket (80 cm) er mindre enn 1:50. Det er likevell godt fall til sluket.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm. Oppbrett ved dørterskel er 30 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og stikkontakter.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering. Det er laget utsparing/åpning i dør (skapdør) inn til rommet.
Selv om rommet kun benyttes til oppbevaring og bruk av vaskemaskin avgir vaskemaskin fuktig luft. Krav til ventilasjon er like gjeldene på dette våtrommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er bad og skillevegg med rørgater. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i entré. Stoppekran for boenheten er plassert i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er trolig montert mekanisk avtrekksventilasjon for våtrom.
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på hems.

Det er montert panelovn på stue/kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i perioden 2012–2014.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 1904.
- Ombygging av loft/råloft til leilighet med ny romindeling er ikke dokumentert godkjent i kommunen.
- Det er på befaringsdato avdekt forhold som kan avvike fra dagens brannsikkerhetskrav. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Sportsbod

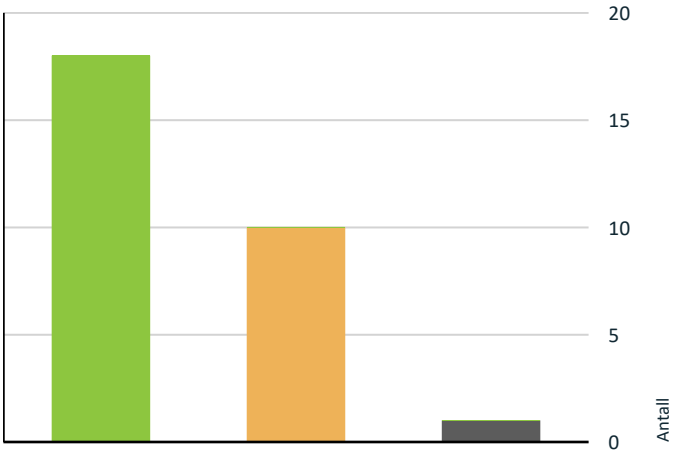
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente og byggemeldte tegninger datert 1904.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Nisje for vaskemaskin > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm på stue/kjøkken.
Under befaring er det utført stikkprøver med nivelleringslaser i boligen for kontroll av høydeforskjeller i etasjeskille. Nivelleringslaser har et utgangsmål på 43 mm. Ved kontroll på stue/kjøkken er det registrert høydeforskjell målt til 87 mm ved yttervegg sør-vest, og 35 mm ved kjøkkeninnredning. Totalt er avviket/høydeforskjell 52 mm.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull ventilasjon i form av veggventiler på ett eller flere rom i boligen.
Under befaring er det påvist bryterpanel for mekanisk avtrekksventilasjon på våtrom. Det er takventil i våtsone på badet som fungerer ved funksjonstest.
Videre er anlegget plassert på hems bak knevegg. Det må utføres destruktivt tiltak for tilkomst til anlegget da veggpanel hindrer luke i å bli åpnet. I knevegg er det plassert veggventil som er antatt å være avsluttning på avtrekksventilasjonen fra våtrom. Det betyr at varm/fuktig luft fra våtrommet ledes til hems.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Under befaring er det påvist ukjent løsning på avrenning fra varmtvannstanken. Drensrør ført til vegg med ukjent avslutning. Det er mulig at drensrør er koblet mot avløpsrør, men dette er ikke bekreftet/synlig.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er skyvedør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser i dusjsonen.
Det er påvist at flisfuger og mykfuge i våtsonen har sprekker/åpninger.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling som følge av fukt på innredning.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje > Nisje for vaskemaskin > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Etasje > Nisje for vaskemaskin > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon.
Rommet/nisjen er ment for oppbevaring og bruk av vaskemaskin. Sluket vil være plassert under vaskemaskinen, og vil av den grunn ha begrenset mulighet for fremtidig inspeksjon, vedlikehold og renhold.

Våtrom > Etasje > Nisje for vaskemaskin > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet har svak/ingen ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Avvik: Sidehengslet åpningsvindu på stue/kjøkken mangler barnesikring/tiltak.
  I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten, ref. TEK17
  Gå til side
- Det mangler returrekkverk rundt trappeutsparing på hems.
- Avvik: Hems mangler rekkverk/sikring.
  Leiligheten er utstyrt med hems. Arealet på hemsen er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Arealet benyttes likevell til tekniske installasjoner som feieluker, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg. Når arealet ikke er målbart, faller det utenfor kravene til oppholdsrom, men det utløser i stedet krav til sikkerhet i bruk og arbeidsmiljø.
- Det mangler/ikke fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler er plassert i sikringsskapet.
- Avvik: det elektriske anlegget er opplyst totalrenovert i perioden 2012 - 2014. Det er 12 - 14 år siden anlegget ble montert. Leiligheten står tom og er ikke bebodd på befaringsdato. Informasjon om bruk/tilstand generelt er mangelfull.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
  Dør til felles rømningsvei (trapp) nord-vest (tilkomst fra soverommet) er av eldre tredør. Skillevegg mellom soverom og rømningsvei fremstår på befaringsdato som lettvegg ført opp i bindingsverk uten tiltak mot brann (EI30/EI60).
  Videre er det uklart om det er gjort tiltak som tilfredstiller branncelleinndeling på skillevegg mot nabo, og etasjeskille.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei.
  Fri bredde i felles rømningsvei (svingtrapp) tilfredsstiller ikke minstekravet til bredde.
  Trappen fungerer som felles rømningsvei for boenhetene. Ved kontroll ble den frie bredden i trappeløpet målt til 77,6 cm på det smaleste.
  I henhold til gjeldende byggteknisk forskrift skal en rømningsvei og trapp i risikoklasse 4 ha en fri bredde på minimum 86 cm. Trappens bredde er dermed 8,4 cm under dagens minstekrav.
  Det er det fastmonterte hyller/reoler på vegg i trappeløpet. Slik trappeløpet fremstår på befaringsdato er rømningsveien blokkert og fungerer ikke til sitt formål.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendig er det malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass. Vinduer har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Sidehengslet åpningsvindu på stue/kjøkken mangler barnesikring/tiltak.
I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten, ref. TEK17

Konsekvens/tiltak
• Fare for personskade ved fall ut av vinduet.
Det må monteres sikringsbeslag/sperrebeslag godkjent for denne type konstruksjon på vindu som mangler barnesikring.



Situasjonsbilde.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt fransk balkongdør i tre med 2-lags glass plassert på stue.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



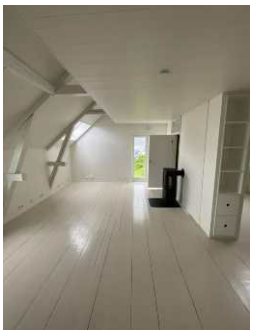
Fransk balkongdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av malt heltregulv. Innvendig gulvflate er vurdert å være eldre, mulig opprinnelig heltregulv som er renovert og malt. Gulvflaten fremstår med glipper/sprekker mellom langsgående skjøter som er vanlig for eldre tregulv.



Oversiktsbilde. Innvendig gulvflate.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malt trepanel og malte plater. I himling er det malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm på stue/kjøkken.
Under befaring er det utført stikkprøver med nivelleringslaser i boligen for kontroll av høydeforskjeller i etasjeskille. Nivelleringslaser har et utgangsmål på 43 mm. Ved kontroll på stue/kjøkken er det registrert høydeforskjell målt til 87 mm ved yttervegg sør-vest, og 35 mm ved kjøkkeninnredning. Totalt er avviket/høydeforskjell 52 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at materialer som ble benyttet på bygg ført opp på 1900-tallet hadde varierende tykkelse og styrke. Dette kan resultere i svanker/buler og rettningsavvik likt som påvist i denne leiligheten.
Det er ikke påvist store mellomrom/åpninger mellom gulvbord og gulvlist som gir mistanke om setninger eller svikt.
For tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Men tiltaket vil sjelden være rasjonelt som ett enkelttiltak.

Tilstandsrapport



Bruk av nivelleringslaser på stue/kjøkken.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med nytt røykrør, vedovn plassert på stue. Feieluke plassert på hems.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.



Pipeløp på soverom.



Vedovn på stue.



Innvendig pipeløp.



Feieluke på hems.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til hems er rettløpstrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn med integrerte skuffer i de nederte trinn. For øvrig malt trevirke.

Trappen går opp til ikke målbart areal og faller derfor inn under:
Byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp.
Femte ledd. Følgende unntak gjelder fra kravene som er gitt i første til fjerde ledd:
Bokstav B: Trapp, leider eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas, men er forøvrig unntatt fra bestemmelsene i denne paragrafen. Unntaket gjelder ikke dersom trapp, leider eller stige er en del av rømningsveien.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler returrekkverk rundt trappeutsparing på hems.

Konsekvens/tiltak
• Returrekkverk må monteres for å sikre åpningen i forbindelse med driften av byggverket.


Innvendig trapp til hems.


Returrekkverk på hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte dører og skyvedører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen gitte opplysninger, eller observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdato.

Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Avvik: Hems mangler rekkverk/sikring.
Leiligheten er utstyrt med hems. Arealet på hemsen er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Arealet benyttes likevell til tekniske installasjoner som feieluker, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.
Når arealet ikke er målbart, faller det utenfor kravene til oppholdsrom, men det utløser i stedet krav til sikkerhet i bruk og arbeidsmiljø.

Konsekvens/tiltak
• Hovedregelen i TEK17 er at det alltid er krav til rekkverk der nivåforskjellen (fallhøyden) er over 0,5 meter, uavhengig av hva arealet på toppen kalles.
Når hemsen huser installasjoner som feieluke og varmtvannsbereder, betyr det at feiere, rørleggere, elektrikere og serviceteknikere må opp på hemsen for å utføre arbeid.


Åpning til hems sett nedenfra.


Åpning til hems sett ovenfra.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I følge egenerklngsskjema er badet totalrenovert i 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilfredstiller kravene i gjeldene forskrift og standard på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har panel på innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er skyvedør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det er påvist fuktskade på dørkarm/terskel. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Oversiktsbilde.



Fuktskader på overflaten på dørkarm.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 1:100 på hele gulvet og 1:50 i nedslagsfeltet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser i dusjsonen.

• Det er påvist at flisfuger og mykfuge i våtsonen har sprekker/åpninger.

Konsekvens/tiltak

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

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.



Sprekk i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg.



Sprekker i flis på gulv i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er vurdert å har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 29 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg i klart glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling som følge av fukt på innredning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting av baderomsinnredning må påregnes.
Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i skillevegg mellom bad og gang. Måleresultatet er under 6,0 vekt%.



Fuktmåling med pigg i skillevegg mellom bad og gang. Måleresultat: under 6,0 vekt%.

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I følge egenerklngsskjema er nisje for vaskemaskin etablert i 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilfredstiller kravene i gjeldene forskrift og standard på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Vinylbelegget er ført opp ca 30 mm ved dørterskel. Lokalt fall rundt sluket (80 cm) er mindre enn 1:50. Det er likevell godt fall til sluket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm. Oppbrett ved dørterskel er 30 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon.
Rommet/nisjen er ment for oppbevaring og bruk av vaskemaskin. Sluket vil være plassert under vaskemaskinen, og vil av den grunn ha begrenset mulighet for fremtidig inspeksjon, vedlikehold og renhold.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er anbefalt å utarbeide rutine for jevnlig kontroll og renhold av sluket. Jevnlig rutine vil også bidra til å etterfylle vann i vannlås som kan har tørket ut, og som kan forårsake dårlig lukt fra avløpet.

Tilstandsrapport



Sluk.

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og stikkontakter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering. Det er laget utsparing/åpning i dør (skapdør) inn til rommet.
Selv om rommet kun benyttes til oppbevaring og bruk av vaskemaskin avgir vaskemaskin fuktig luft. Krav til ventilasjon er like gjeldene på dette våtrommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har svak/ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er anbefalt å etablere mekanisk avtreksvifte på våtrommet.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > NISJE FOR VASKEMASKIN

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er bad og skillevegg med rørgater. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde

verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert i entré. Stoppekran for boenheten er plassert i rørskap.



Rørskap og stoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er trolig montert mekanisk avtrekksventilasjon for våtrom.
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon i form av veggventiler på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

• Under befaring er det påvist bryterpanel for mekanisk avtrekksventilasjon på våtrom. Det er takventil i våtsone på badet som fungerer ved funksjonstest. Videre er anlegget plassert på hems bak knevegg. Det må utføres destruktivt tiltak for tilkomst til anlegget da veggpanel hindrer luke i å bli åpnet. I knevegg er det plassert veggventil som er antatt å være avsluttning på avtrekksventilasjonen fra våtrom. Det betyr at varm/fuktig luft fra våtrommet ledes til hems.

Konsekvens/tiltak
• Det er anbefalt å øke mengde veggventiler i yttervegg for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Anlegget må kontrolleres av autorisert foretak. Utskifting/utbedringer må påregnes.
Varm, fuktig luft fra våtrom er anbefalt ledet ut av boligen enten via vegg eller tak.



Bryterpanel for mekanisk avtrekksvifte på badet.



Knevegg med luke til det som er vurdert å være avtreksvifte. Panel på skillevegg forhindrer tilkomst.



Ventilasjonsrør avsluttet bak veggventil.



Takventil på badet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på hems.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Under befaring er det påvist ukjent løsning på avrenning fra varmtvannstanken. Drensrør ført til vegg med ukjent avslutning. Det er mulig at drensrør er koblet mot avløpsrør, men dette er ikke bekreftet/synlig.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.
• Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde. Varmtvannsbereder plassert på hems.



Ukjent drensløsning/avslutning fra varmtvannsbereder.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er montert panelovn på stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult installasjon.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i perioden 2012–2014.

Vurdering av avvik:

• Det mangler/ikke fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler er plassert i sikringsskapet.
• Avvik: det elektriske anlegget er opplyst totalrenovert i perioden 2012 - 2014. Det er 12 - 14 år siden anlegget ble montert. Leiligheten står tom og er ikke bebodd på befaringsdato. Informasjon om bruk/tilstand generelt er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
• Lagt til grunn alder på anlegget er el-kontroll anbefalt.



Sikringsskap montert i gang.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Dør til felles rømningsvei (trapp) nord-vest (tilkomst fra soverommet) er av eldre tredør. Skillevegg mellom soverom og rømningsvei fremstår på befaringsdato som lettvegg ført opp i bindingsverk uten tiltak mot brann (EI30/EI60).
Videre er det uklart om det er gjort tiltak som tilfredstiller branncelleinndeling på skillevegg mot nabo, og etasjeskille.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei.
Fri bredde i felles rømningsvei (svingtrapp) tilfredsstiller ikke minstekravet til bredde.
Trappen fungerer som felles rømningsvei for boenhetene. Ved kontroll ble den frie bredden i trappeløpet målt til 77,6 cm på det smaleste.
I henhold til gjeldende byggteknisk forskrift skal en rømningsvei og trapp i risikoklasse 4 ha en fri bredde på minimum 86 cm. Trappens bredde er dermed 8,4 cm under dagens minstekrav.
Det er det fastmonterte hyller/reoler på vegg i trappeløpet. Slik trappeløpet fremstår på befaringsdato er rømningsveien blokkert og fungerer ikke til sitt formål.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Mangler og hindringer ved boligens rømningsvei begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. For smal rømningsvei kan føre til kø-dannelse, trengsel og forsinket evakuering ved en eventuell brann. Dette øker risiko for liv og helse.


Situasjonsbilde. Trappeløp/rømningsvei.


Dør og skillevegg mot felles trapp/gang (rømningsvei) nord-vest.


Situasjonsbilde. Trappeløp/rømningsvei.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Sidehengslet åpningsvindu på stue/kjøkken mangler barnesikring/tiltak.
I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten, ref. TEK17
• Det mangler returrekkverk rundt trappeutsparing på hems.

Tilstandsrapport

• Avvik: Hems mangler rekkverk/sikring.
Leiligheten er utstyrt med hems. Arealet på hemsen er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Arealet benyttes likevell til tekniske installasjoner som feieluker, varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg.
Når arealet ikke er målbart, faller det utenfor kravene til oppholdsrom, men det utløser i stedet krav til sikkerhet i bruk og arbeidsmiljø.
• Det mangler/ikke fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler er plassert i sikringsskapet.
• Avvik: det elektriske anlegget er opplyst totalrenovert i perioden 2012 - 2014. Det er 12 - 14 år siden anlegget ble montert. Leiligheten står tom og er ikke bebodd på befaringsdato. Informasjon om bruk/tilstand generelt er mangelfull.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Dør til felles rømningsvei (trapp) nord-vest (tilkomst fra soverommet) er av eldre tredør. Skillevegg mellom soverom og rømningsvei fremstår på befaringsdato som lettvegg ført opp i bindingsverk uten tiltak mot brann (EI30/EI60).
Videre er det uklart om det er gjort tiltak som tilfredstiller branncelleinndeling på skillevegg mot nabo, og etasjeskille.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei.
Fri bredde i felles rømningsvei (svingtrapp) tilfredsstiller ikke minstekravet til bredde.
Trappen fungerer som felles rømningsvei for boenhetene. Ved kontroll ble den frie bredden i trappeløpet målt til 77,6 cm på det smaleste.
I henhold til gjeldende byggteknisk forskrift skal en rømningsvei og trapp i risikoklasse 4 ha en fri bredde på minimum 86 cm. Trappens bredde er dermed 8,4 cm under dagens minstekrav.
Det er det fastmonterte hyller/reoler på vegg i trappeløpet. Slik trappeløpet fremstår på befaringsdato er rømningsveien blokkert og fungerer ikke til sitt formål.

Konsekvens/tiltak

• Fare for personskade ved fall ut av vinduet.
Det må monteres sikringsbeslag/sperrebeslag godkjent for denne type konstruksjon på vindu som mangler barnesikring.
• Returrekkverk må monteres for å sikre åpningen i forbindelse med driften av byggverket.

• Hovedregelen i TEK17 er at det alltid er krav til rekkverk der nivåforskjellen (fallhøyden) er over 0,5 meter, uavhengig av hva arealet på toppen kalles.
Når hemsen huser installasjoner som feieluke og varmtvannsbereder, betyr det at feiere, rørleggere, elektrikere og serviceteknikere må opp på hemsen for å utføre arbeid.
• Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

• Lagt til grunn alder på anlegget er el-kontroll anbefalt.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
• Mangler og hindringer ved boligens rømningsvei begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.
For smal rømningsvei kan føre til kø-dannelse, trengsel og forsinket evakuering ved en eventuell brann. Dette øker risiko for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse
Sportsbod

Byggeår
1904

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sportsbod oppført i mur og trekonstruksjon.

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

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

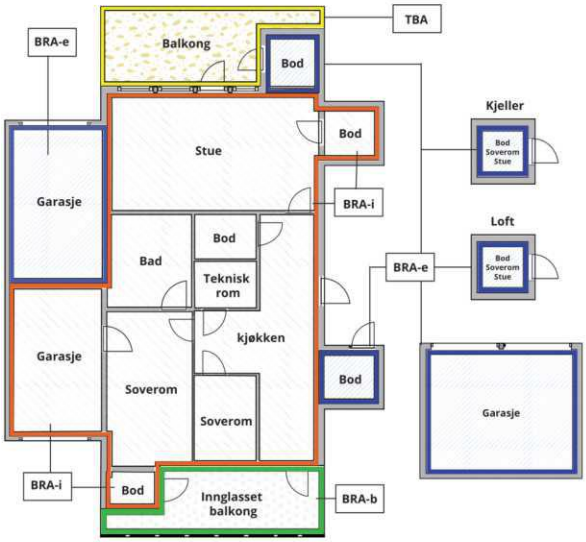
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	
Hems					
SUM	**56**				
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, nisje for vaskemaskin, stue/kjøkken, soverom		
Hems			

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Hems har ikke målbart arealet. Gulvarealer er målt til 27 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 1904.
- Ombygging av loft/råloft til leilighet med ny romindeling er ikke dokumentert godkjent i kommunen.
- Det er på befaringsdato avdekt forhold som kan avvike fra dagens brannsikkerhetskrav. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

På befaringsdato er det ikke tilkomst til sportsbod. Tidligere takst er lagt til grunn for opplysninger om areal. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger datert 1904.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	259	0	0	244 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grimmergata 6

Hjemmelshaver
Borettslaget Grimmergata 6 Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0101/BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL	952407414	H0101	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toppleilighet i bygård på Grimmerhaugen midt i Ålesund sentrum. Det er gangavstand de fleste av byens servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med fortau mot gaten øst. I bakgården er det støpt platting.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.
Bygget er et gjenreisingshus. Mange kommuner har regulert disse husene til bevaring (hensynssone kulturmiljø eller SEFRAK-registrering). Det betyr at du ofte ikke kan endre vindusform, kledning, takvinkel eller farger uten godkjenning fra kommunen eller byantikvaren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegninger av byggeanmeldelse i 1904 Tegninger av våningshus fra 1904	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	29.04.2021		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dato for signering er ikke oppgitt.	Gjennomgått	4	Nei
Referat fra forhåndskonferanse, Ålesund Kommune	29.11.2024		Gjennomgått		Nei
Revidert referat fra forhåndskonferanse, Ålesund Kommune	10.12.2014		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på utskifting av vinduer datert 1980			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på godkjent tiltak av montering av fransk balkongdør datert 2013			Gjennomgått		Nei
NS3600: 2025			Gjennomgått		Nei
Egne bilder og notater.			Gjennomgått		Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260141
Addresse	Grimmergata 6		
Postnr.	6002	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Claims Link AS		
Selgers navn	Claims Link Ved Camilla Weierud-Wilsgård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

xxx

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eiendommen selges av tre forsikringsselskaper. Eiendommen eies som ledd i et hevingsoppgjør etter reklamasjon fra tidligere kjøper. Det anbefales grundig gjennomgang av eiendom, byggesak og skadehefte. Det vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.08.2026

Signert av *Claims Link Ved Camilla Weierud-Wilsgård*

Initialer selger:
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Grimmergata 6

Nabolaget Skansen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åles... 14 elever, 2 klasser	11 min 0.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Ålesun... 360 elever	11 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sankten P-hus, Ålesund	3 min
Kipervika P-hus	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsegata Linje 100, 230, 905	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

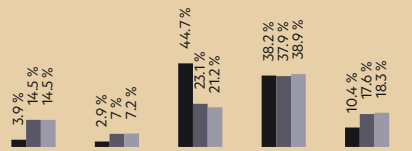
BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Eurospar Ålesund Storsenter	1 min
Bunnpris Skansen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skansen	413	327
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Bybadet	6 min
Turnhallen	16 min
Mudo Gym Ålesund	4 min
Family Sports Club Ålesund	9 min

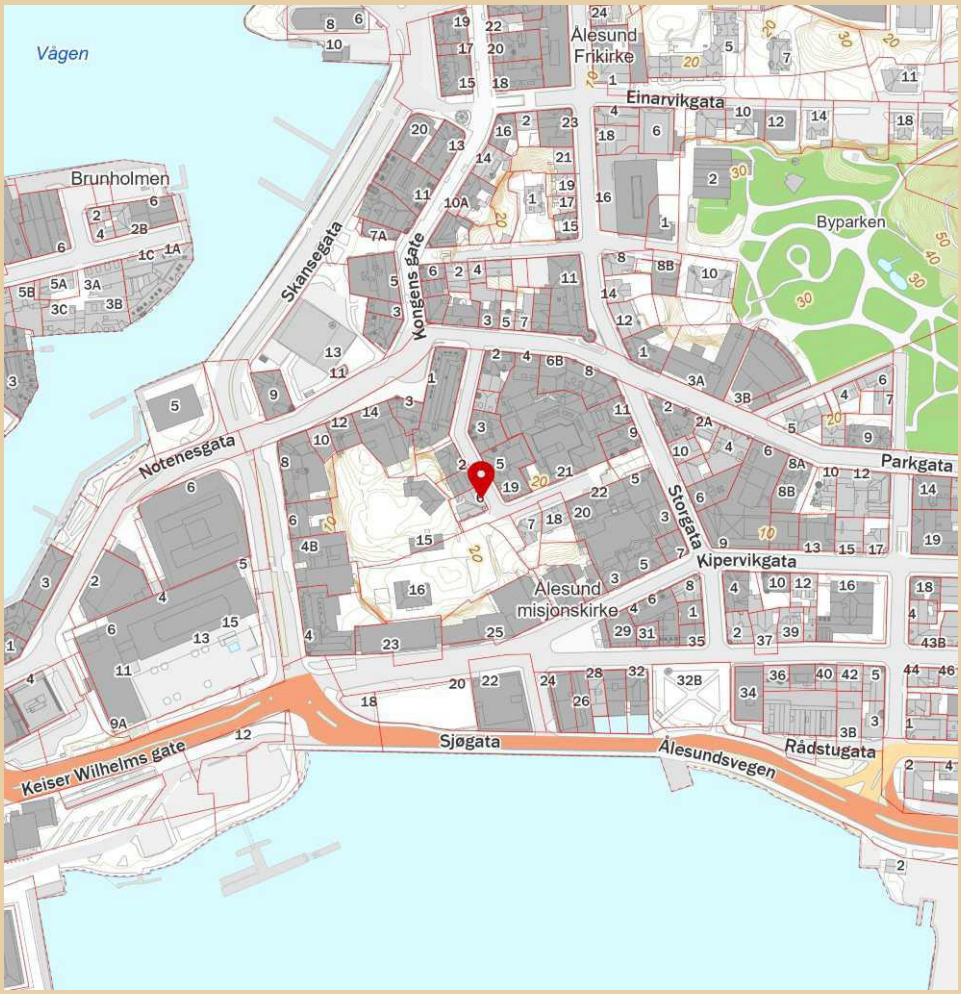
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

—

Kulturtilbud
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Grimmergata 6

Nabolaget Skansen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åle... 14 elever, 2 klasser	11 min 0.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Ålesu... 360 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsegata Linje 100, 230, 905	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Eurospar Ålesund Storsenter	1 min
Bunnpris Skansen	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	1 min
Vitusapotek Svanen - Ålesund	1 min
Sentrum Vinmonopol	4 min

SPORT

Bybadet	6 min
Turnhallen	16 min
Mudo Gym Ålesund	4 min
Family Sports Club Ålesund	9 min

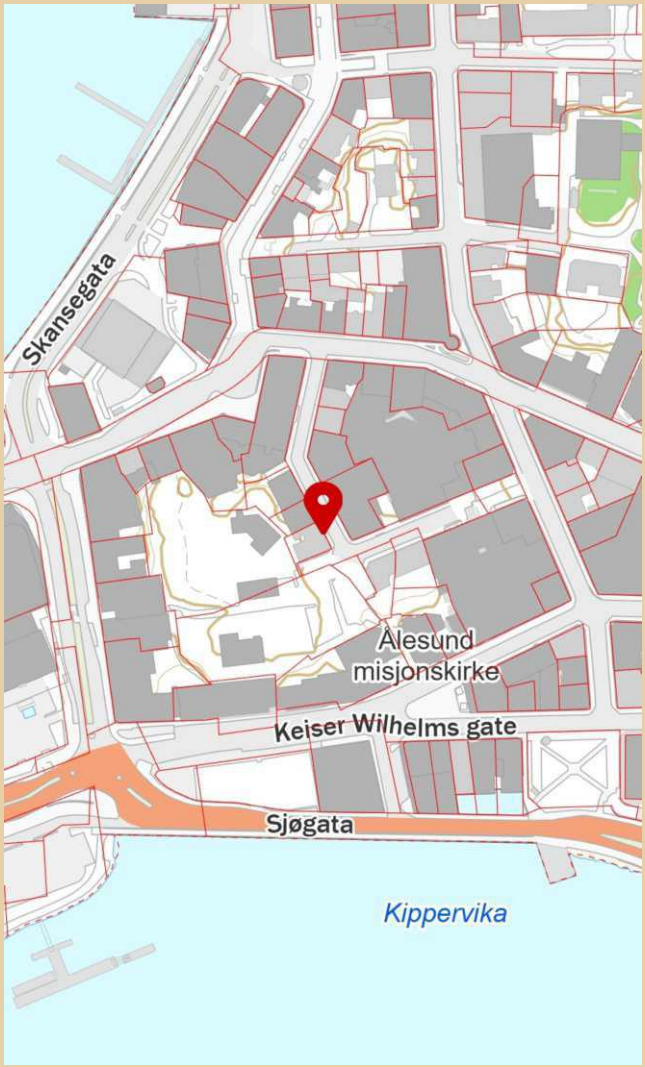
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

Kulturtilbud
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Grimmergata 6

Nabolaget Skansen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	22 min 1.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åle... 14 elever, 2 klasser	11 min 0.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Ålesu... 360 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsegata Linje 100, 230, 905	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Eurospar Ålesund Storsenter	1 min
Bunnpris Skansen	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	1 min
Vitusapotek Svanen - Ålesund	1 min
Sentrum Vinmonopol	4 min

SPORT

Bybadet	6 min
Turnhallen	16 min
Mudo Gym Ålesund	4 min
Family Sports Club Ålesund	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

Kulturtilbud
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



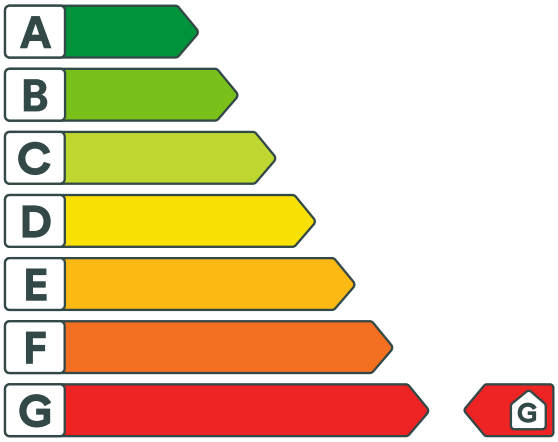
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse **Grimmergata 6, 6002 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322694**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178916785**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **259**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **315,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 648 kWh**

Grimmergata 6, 6002 ÅLESUND

Detaljering

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

Grimmergata 6, 6002 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sunnmørsmegleren AS
PrivatMegleren Ålesund v/Malin Leknes Bjørge
Notenesgata 2, 6002 ÅLESUND
E-post: malin.bjorge@privatmegleren.no

Deres ref.: 313260141 . Vår ref.: 6555-1-6 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Grimmergata 6 Al
Organisasjonsnr:	952407414
Andelseier:	Claims Link AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6
Adresse:	Grimmergata 6, 6002 ÅLESUND
Andelsnummer:	6
Gnr.	201
Bnr.	259
Borettsinnskudd:	Kr. 20 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1120141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Møre**
Lånenr.:	39108931950
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	345 155,00
Innfrielsesdato:	01.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 784,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel F.kostnader	3 784,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	661,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 117,-
Annen formue:	36 159,-
Gjeld:	54 729,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Møre**
Lånenummer:	39108931950
Restsaldo:	49 313,36
Kapitalkostnader:	1 078,17
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 313,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mathias Olsbø pr. e-post: mathias.olsbo@obos.no eller telefon: 70 16 19 02.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tor Dragnes, e-post: grimmergata6@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6555
BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6555

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Dragnes og Odd Eivind Eliassen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning - Borettslaget Grimmergata 6 AL (1).pdf

---

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Dragnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Eivind Eliassen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunn Elene Olsen
- Monica Signe Nossen

BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL
ORG.NR. 952407414, KLIENTNR. 6555

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**254 996**	**194 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		75 154	112 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	10	-61 324	-52 730
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**13 830**	**60 220**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**268 826**	**254 996**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		281 968	264 397
Kortsiktig gjeld		-13 142	-9 401
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**268 826**	**254 996**

BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL
ORG.NR. 952407414, KLIENTNR. 6555

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	290 052	290 052	290 000	319 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**290 052**	**290 052**	**290 000**	**319 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 430	-6 009	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-34 093	-32 535	-34 000	-35 530
Konsulenthonorar		-4 750	-4 500	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-4 909	9 287	-25 000	-25 000
Forsikringer		-34 959	-32 527	-37 000	-41 440
Kommunale avgifter	5	-103 322	-80 191	-98 000	-105 600
Andre driftskostnader	6	-2 263	-2 337	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-190 725**	**-148 813**	**-212 000**	**-225 750**
DRIFTSRESULTAT		**99 327**	**141 239**	**78 000**	**93 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	4 645	4 988	4 000	4 000
Finanskostnader	8	-28 818	-33 278	-29 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 173**	**-28 290**	**-25 000**	**-19 000**
ÅRSRESULTAT		**75 154**	**112 950**	**53 000**	**74 250**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		75 154	112 950		

BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL
ORG.NR. 952407414, KLIENTNR. 6555

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	516 662	516 662
Tomt		80 000	80 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**596 662**	**596 662**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		157 800	144 414
Sparekonto OBOS-banken		124 167	119 982
SUM OMLØPSMIDLER		**281 968**	**264 397**
SUM EIENDELER		**878 630**	**861 058**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Opptjent egenkapital		309 731	234 576
SUM EGENKAPITAL		**310 431**	**235 276**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	383 057	444 381
Borettsinnskudd	11	172 000	172 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**555 057**	**616 381**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 043	6 880
Påløpte renter		2 099	2 521
SUM KORTSIKTIG GJELD		**13 142**	**9 401**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**878 630**	**861 058**
Pantstillelse	12	1 652 000	1 652 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 06.02.2026
Styret i Borettslaget Grimmergata 6 Al

Tor Dragnes | Odd Eivind Eliassen | Merete Tjugen Myklebust

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	290 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**290 052**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 430
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 430**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 909**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 394
Vann- og avløpsgebyr	-54 018
Feie- og tilsynsgebyr	-1 437
Renovasjonsgebyr	-25 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-103 322**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-99
Andre kontorkostnader	-58
Bank- og kortgebyr	-2 106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 263**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	460
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 185
SUM FINANSINNTEKTER	**4 645**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-28 818
SUM FINANSKOSTNADER	**-28 818**

NOTE 9
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	443 300
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	73 362
SUM BYGNINGER	**516 662**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2012	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 055 618	
Nedbetalt i år	61 324	
		-383 057
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-383 057**

NOTE 11
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-172 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-172 000**

NOTE 12
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	172 000
Pantelån	383 057
TOTALT	**555 057**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	516 662
	80 000
TOTALT	**596 662**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grimmergata 6 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Grimmergata 6 AL som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Penneo Dokumentnøkkel: 719CM-EF4CM-GUZS8-YR033-SR5CT-XI888

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 26. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 719CM-EF4CM-GUZS8-YR033-SR5CT-XI888

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-26 15:04:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 719CM-EF4CM-GUZS8-YR033-SR5CT-XI888

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 12.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 16.03.26
Selskapsnummer: 6555 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mathias Olsbø er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Dragnes og Odd Eivind Eliassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tor Dragnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Odd Eivind Eliassen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunn Elene Olsen

☐ Monica Signe Nossen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET GRIMMERGATA 6 AL

Organisasjonsnummer: 952407414
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mars kl. 09:00 til 16. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mathias Olsbø er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tor Dragnes og Odd Eivind Eliassen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tor Dragnes (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Dragnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Odd Eivind Eliassen (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Eivind Eliassen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Signe Nossen (3 stemmer)
Gunn Elene Olsen (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Signe Nossen
Gunn Elene Olsen

Vedtekter

for Grimmergata 6 AL borettslag org nr 952 407 414.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. september 1982, sist endret den 19.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Grimmergata 6 AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal i tråd med borettslagsloven §8-1 ha et styre med minst tre medlemmer, bestående av en styreleder og to andre medlemmer. Videre skal det velges inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

INFOLANDINFORMASJON

Den forespurte informasjonene er dessverre ikke tilgjengelig.

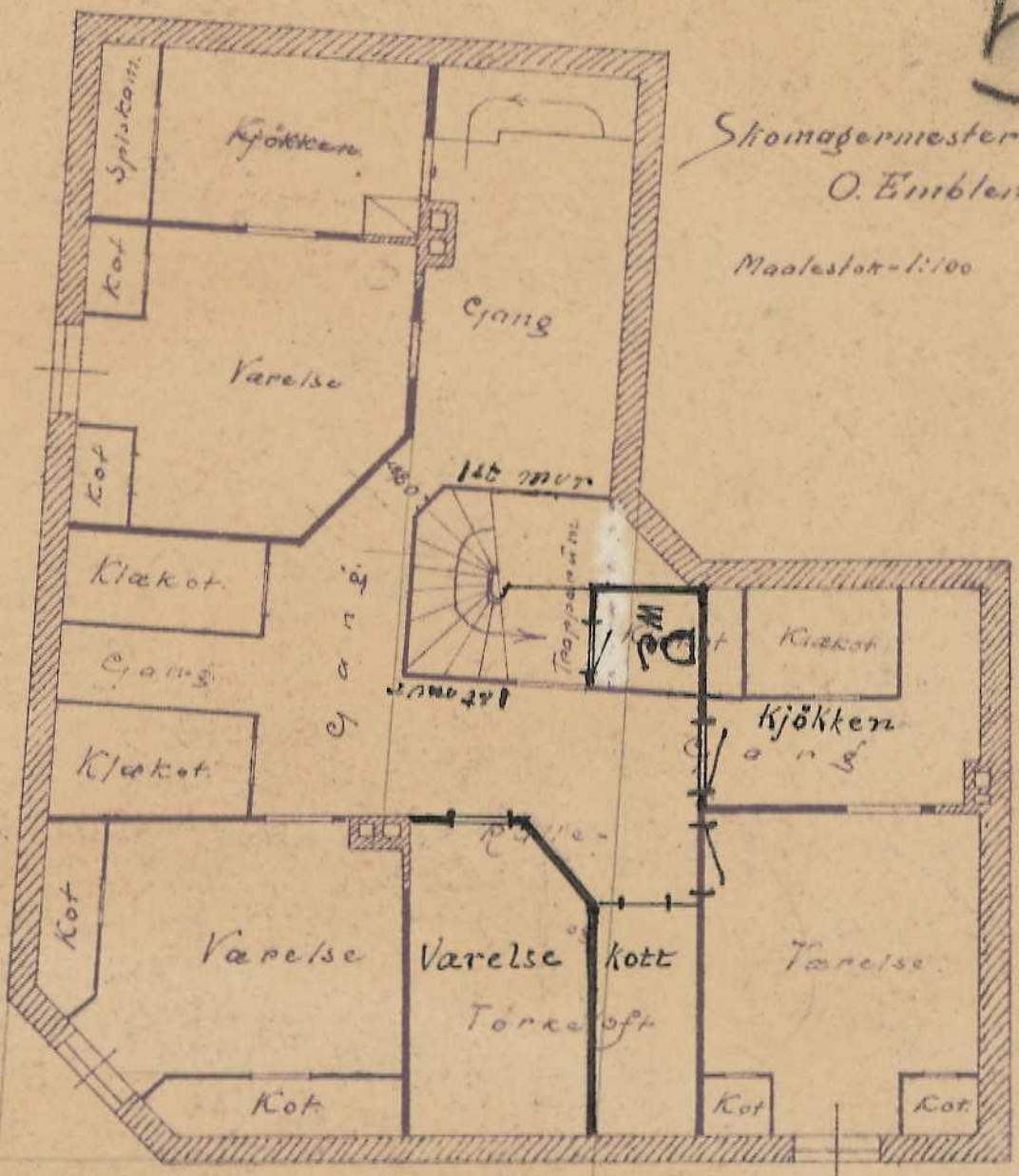
Ta evt. kontakt med forvaltningskonsulent i OBOS Nordvest for mer informasjon.

Ålesunds bygningsråd
dnr. 23/42 fremlagt i møte 20/4/42

5

Skomagermester
O. Emblem

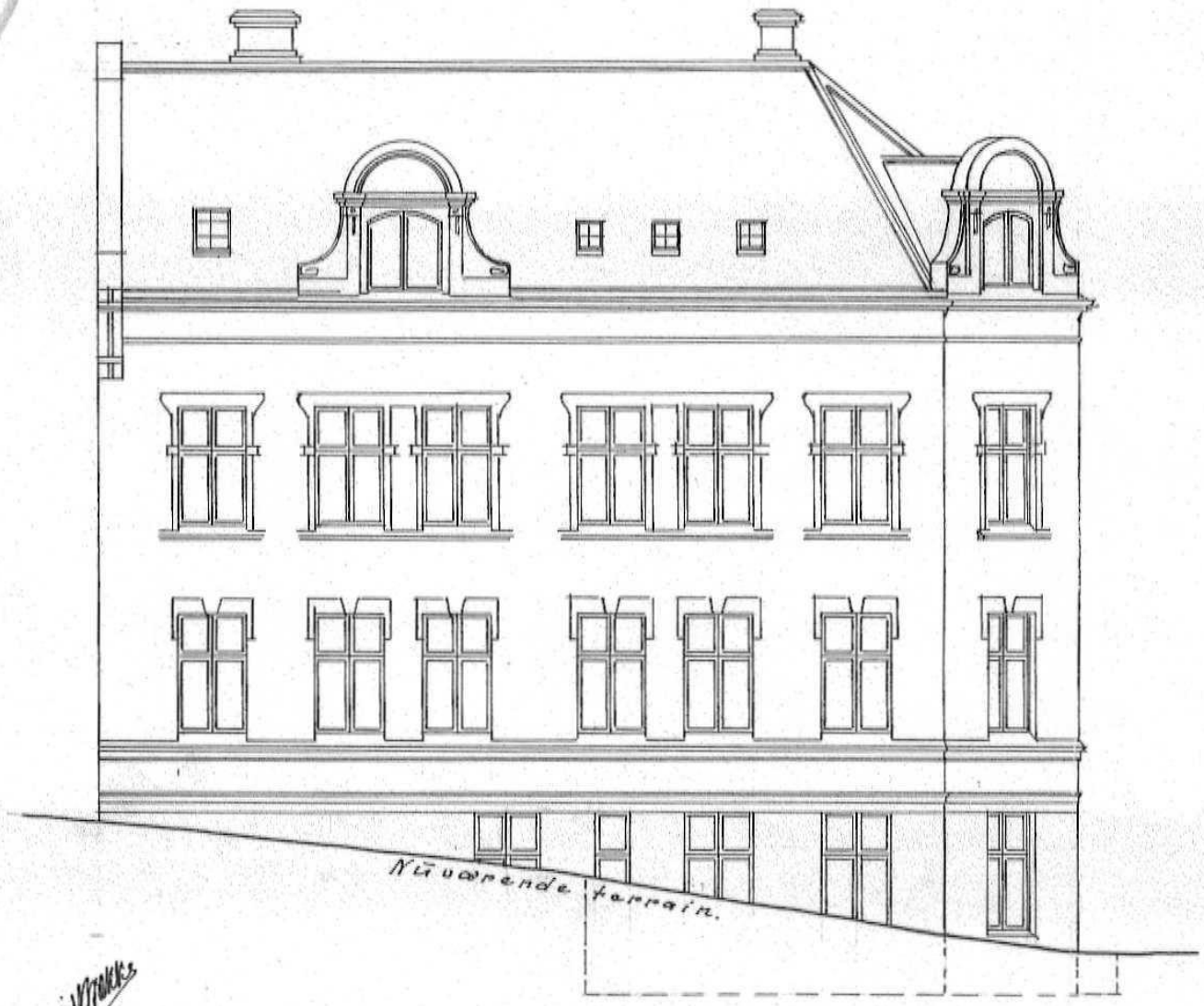
Maalestok 1:100



Plan af loftet.



Façade mod Grimmergaden



Facade mod Rasm. Rönnebergs gade.

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 Baaningshus

paa Tomt ved Arnimsvej-
gaden

Bygherre O. Jensbleun

Anmelder architekt Brekke

Ansvarshavende

Indleveret 30te aug

~~Oversendt stadsingeniøren~~

~~remitteret~~

Behandlet i reguleringskommissionen 26de septbr

Behandlet i bygningskommissionen 5/10 og 15/10.

Byggetilladelseskort meddelt 20/10 – 04.

Foreløbig attest

Færdig attest 13. Septbr. 1906.

2 Etgr. m/ Loftsindredning

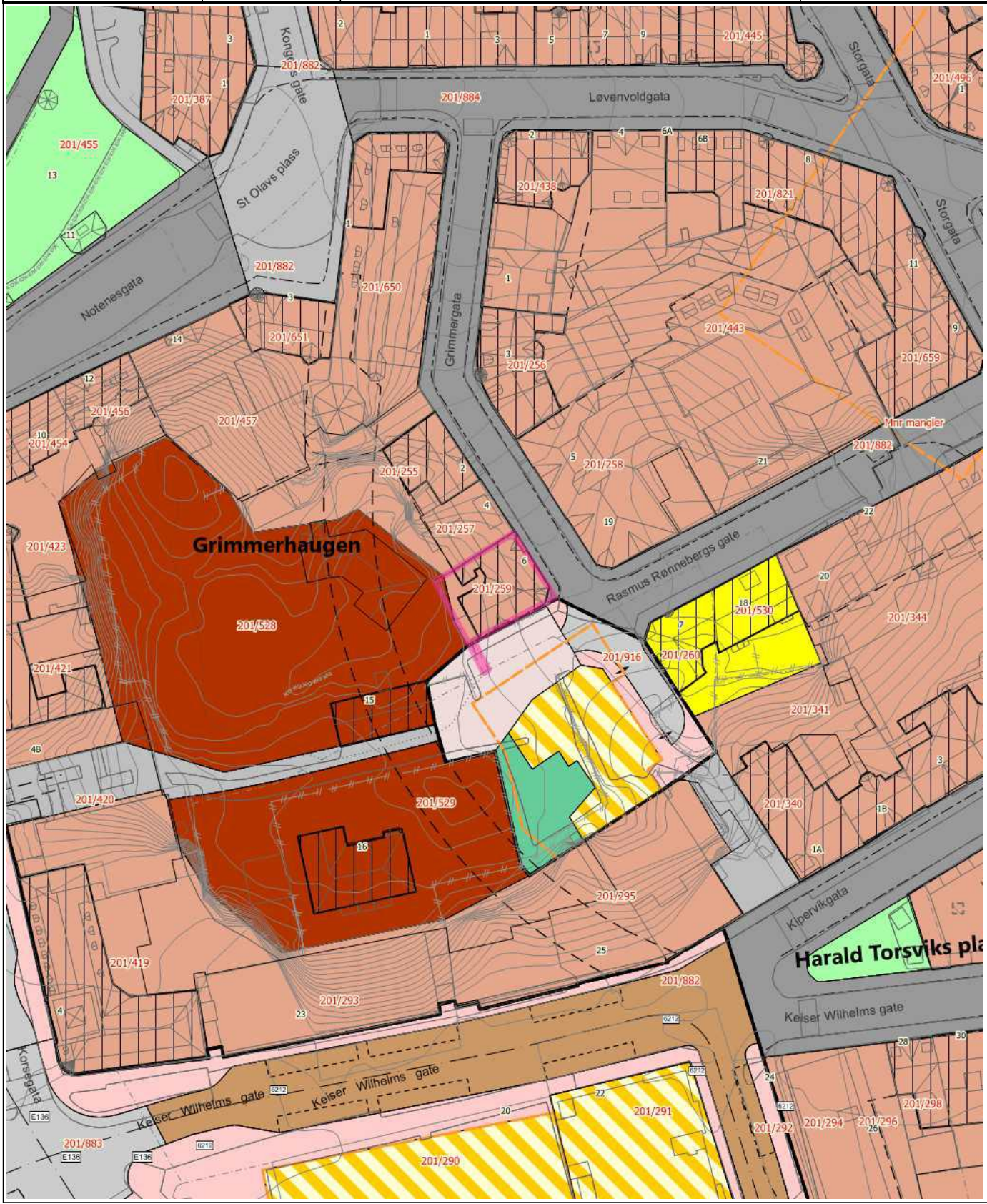
J.-No. 630/04.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 259	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grimmergata 6 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

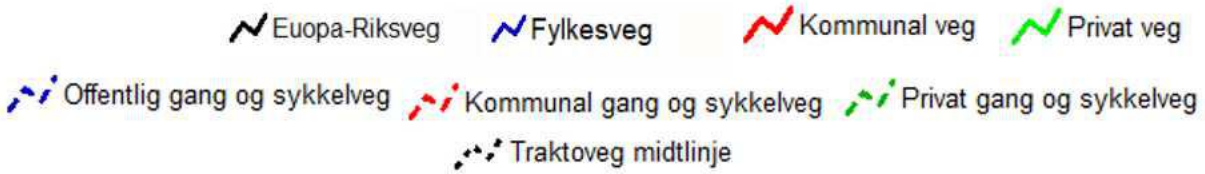
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Almennyttig formål
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Park
- Gårdsplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Kollektivterminal
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Andre sikringssoner
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Parkering
- Parkeringshus eller -anlegg

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 Melbustad

Reguleringsplan for Grimmergata 8 med tilstøtende gategrunn.

gnr/bnr 201/529. (Ihht. PBL.-08) Plandato: 05.02.2015

Revidert VH Plan og bygning 11.09.2017

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID15042014002191	14/2191	28.09.2017	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1- Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2- Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til Plan- og bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3- Unntak:
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plankart og reguleringsbestemmelser kan behandles av kommunen som dispensasjonssøknad etter Plan- og bygningsloven.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

2.1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB) .
- Gårdsplass, felles (f_BGP)

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gatetun, offentlig (o_SGT)

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte formålsgrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av

byggeformålets nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Maksimal gesimshøyde oppgis i bestemmelsenes § 4.3. Maksimal mønehøyde oppgis på plankartet.

3.2Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

3.3Terrengbehandling, utomhusplan:
3.31 Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein.

3.32 Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

3.33 Eksisterende trevegetasjon inntil planområdet skal ivaretas med tilstrekkelige leveforhold, i anleggsfasen og i driftsfasen.

3.4Kommunaltekniske anlegg:
Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosk hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.5Drenering, tilgang til kommunaltekniske og andre offentlige tekniske anlegg:
3.51 Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrennings-situasjonen fra planområdet.

3.52 Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdet.

3.53 Telenors kabeltunnel som går gjennom planområdet skal ikke skades, eller endres uten etter avtale med eier, som følge av byggearbeidet. Utsprengning av tomta skal skje på en slik måte at tunnel og kabler er tilstrekkelig sikret.

3.54 Det skal etableres et permanent skille av tilstrekkelig motstandsdyktig konstruksjon mellom kabeltunnel og nybyggets kjeller.

3.6Lekeplass:
Lekeplass skal inngå i formålet *Felles gårdsplass*. For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr.

3.7Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal baseres på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle, så langt det passer.

3.8Energi:
(Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:)
Bygningen skal tilknyttes fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

3.9Automatisk fredede kulturminner:
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med fylkeskommunen for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.10Kommunale normer og utbyggingsavtale
Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.11Parkering
3.111 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Denne skal plasseres nær inngang og være delvis overbygd.

3.112 Det skal tilrettelegges for beboerparkering etter kommunens norm, innen planområdet.

3.12 Renovasjonsteknisk plan
Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan, for å vise håndtering av avfall som tiltaket generer i driftsfasen. Dette gjelder både privat- og næringsabonnementer.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB) .
4.11 I området kan det etableres boliger, med parkeringskjeller under nivå tilsvarende Rasmus Rønnebergs gate.

4.12 Det kan ikke settes av mer enn 57 parkeringsplasser totalt innen planområdet.

4.2 Situasjonsplan
Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Situasjonsplanen skal vise:

- Atkomster til garasje, utforming av fortau, disponering av fellesareal, herunder gjerde, murer, skråninger og drenering, trappetrinn i fortau.
- Plassering og høyde på bygning med snitt inneholdende høydedokumentasjon med kotetall, i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagt bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagt bygg i høve til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.
- Uteoppholdsareal, herunder nærleikeareal i samsvar til kommunens leikeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.6.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.).
- Dokumentasjon for evt. nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

4.3 Høyder og utnytting

Graden av utnytting settes til maks. %-BYA= 100.
Gesimshøyde mot gate og gård skal ikke overstige kote +28,00.
Mønehøyde skal ikke overstige kote + 31,7 jfr. plankart.
Arker kan bryte gesims. Arker skal ikke bryte gesims i større grad (over større del av gesimslengde) enn typisk for eksisterende bebyggelse.

4.4 Utforming

4.41 Bygningens hoveddel skal utformes med skråtak mot gater og gård med skifertekking og sinkbeslag. Takvinkel mot gate skal være tilpasset nabobebyggelse og ikke overstige 45 grader. Flate takflater tillates ikke. Mot Keiser Wilhelms gate 25 skal det være flatt tak/terrasse, i henhold til plankartet og høyden her ikke overstige kote 28,5 jfr. plankart .

4.42 Yttervegger skal ha plan karakter og ha en kulør - i tråd med omgivelsenes pussarkitektur. Fasade-vedlegg til planen skal anvendes som veiledende.

4.43 Bygningen skal sikre fri og til enhver tid uhindret utgang til det fri, fra to eksisterende nødutganger på/ved gavl Keiser Wilhelms gate 25.

4.44 Bygningen skal ha en direkte tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal.

4.5 Uteoppholdsareal

Som minste uteareal skal regnes 20 m² per boenhet. Utomhusareal/lekeplass/oppholdsareal kan delvis etableres på balkonger/terrasse, og skal etableres med tilfredsstillende skjerming.

4.6 Gårdsplass, felles (BGP):

4.61 Felles gårdsplass skal være felles for alle eiere innenfor planområdet.

4.62 Felles gårdsplass skal omfatte lekeplass etter lekeplassnorm for Ålesund.

4.7 Anleggsfasen

4.71 Eksisterende telekabler skal legges om provisorisk i byggeområdet, og eventuelt siden etableres på nytt under bygningen. Dette skal gjøres etter egen plan, bestående av beskrivelse, tegning og milepæler, som skal være godkjent av Telenor. Det kreves geoteknisk prosjektering som del av denne planen.

4.72 Det skal ikke transporteres steinmasser ut, eller byggevarer inn til anleggsområdet i perioden kl. 17.00 - 07.00., og ikke i helg.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg, offentlig (SKV)

5.11 I offentlige trafikkområde skal det være gate med tilhørende kantstein, i henhold til plankartet.

5.12 Området skal asfalteres. Det er tillatt å legge rør og kabler i gategrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 Gatetun, offentlig (SGT)

5.21 Området skal kunne brukes av kjøretøy til offentlige parkeringsplasser innenfor området, og adkomst til tilgrensende eiendommer.

5.22 Området skal ha delvis fast steindekke (brustein, skifer) evt. kombinert med asfalt, etter nærmere opparbeidelsesplan, som også markerer overgang gate/gatetun.
Det er tillatt å legge rør og kabler i gategrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1Skolekapasitet:

Boligene ligger innen Aspøy barneskolekrets som har tilfredsstillende ledig kapasitet i overskuelig framtid.

10.2Felles leikeplasser og friområder:

Før det gis brukstillatelse til første bolig skal det dokumenteres at felles leikeplass innenfor området er ferdig opparbeidet.

Rambøll Norge AS/VH Plan og bygning, 05.02.2015

Revidert VH Plan og bygning 11.09.2017

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 28.09.2017, sak 111/17

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 259	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grimmergata 6 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

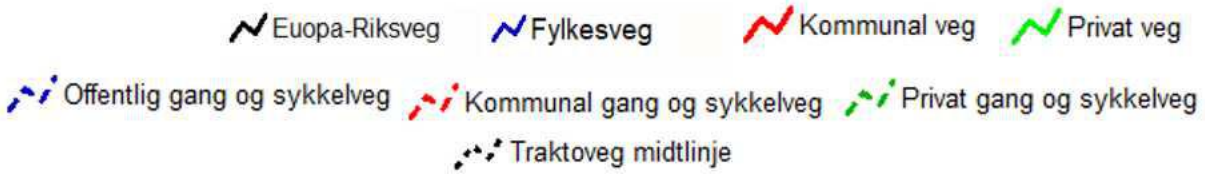
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Anleggseiendom	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Trafikkøy
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Parkdetalj	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Toppunkt Ålesund	Eiendomsteig
Kystkontur tekniske anlegg	Anleggsområde	Bebygd område
Havflate	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

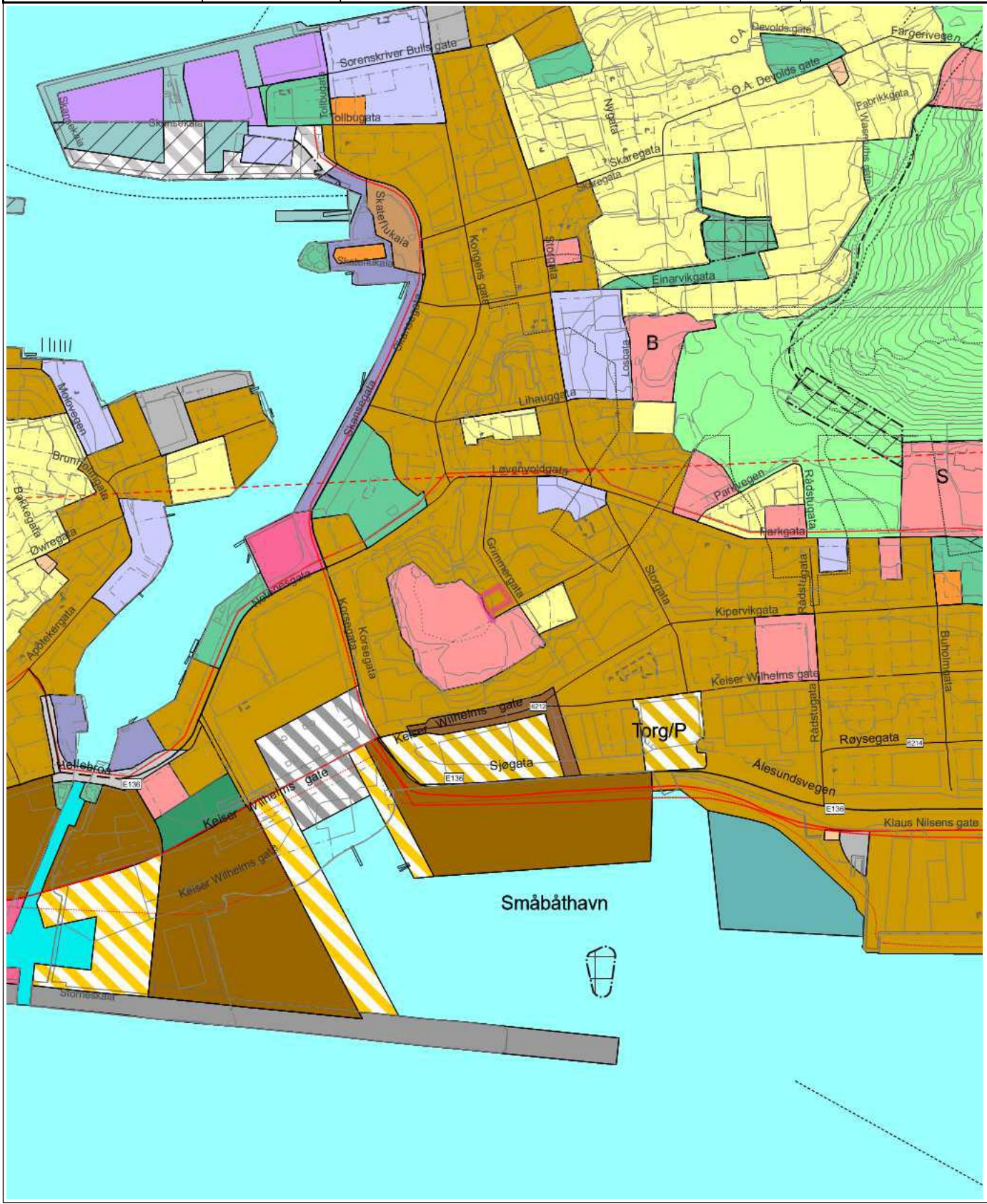
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 259	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grimmergata 6 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Fjernveg - Bro mv. - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Uteoppholdsarealer - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur -
- Samferdselsanlegg og teknisk
- Samferdselsanlegg og teknisk

Nåværende	infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	infrastruktur - Fremtidig
Kollektivknutepunkt - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig	Friområde - Nåværende
Friluftsområde - Nåværende	Småbåthavn - Fremtidig	Friluftsområde - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg
Kommunal gang og sykkelveg
Privat gang og sykkelveg
Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)
Hydrant
Kum
Pumpestasjon
Renseanlegg
Sandfangskum
Slamavskiller
Slamavskiller
Sluk
Sluk
AvløpFelles
Drensledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Trekkrør
Vannledning
Datakabel
Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**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	

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:
Grimmergata 6, 6002 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 259, andelsnr. 6 i BORETTSLAGET A/L GRIMMERG 6 , Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260141

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@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.
