PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BUHOLMGATA 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Reseksjonering

Byggetegning

Vedtak tilbakemelding - Leilighet

Reguleringsplan

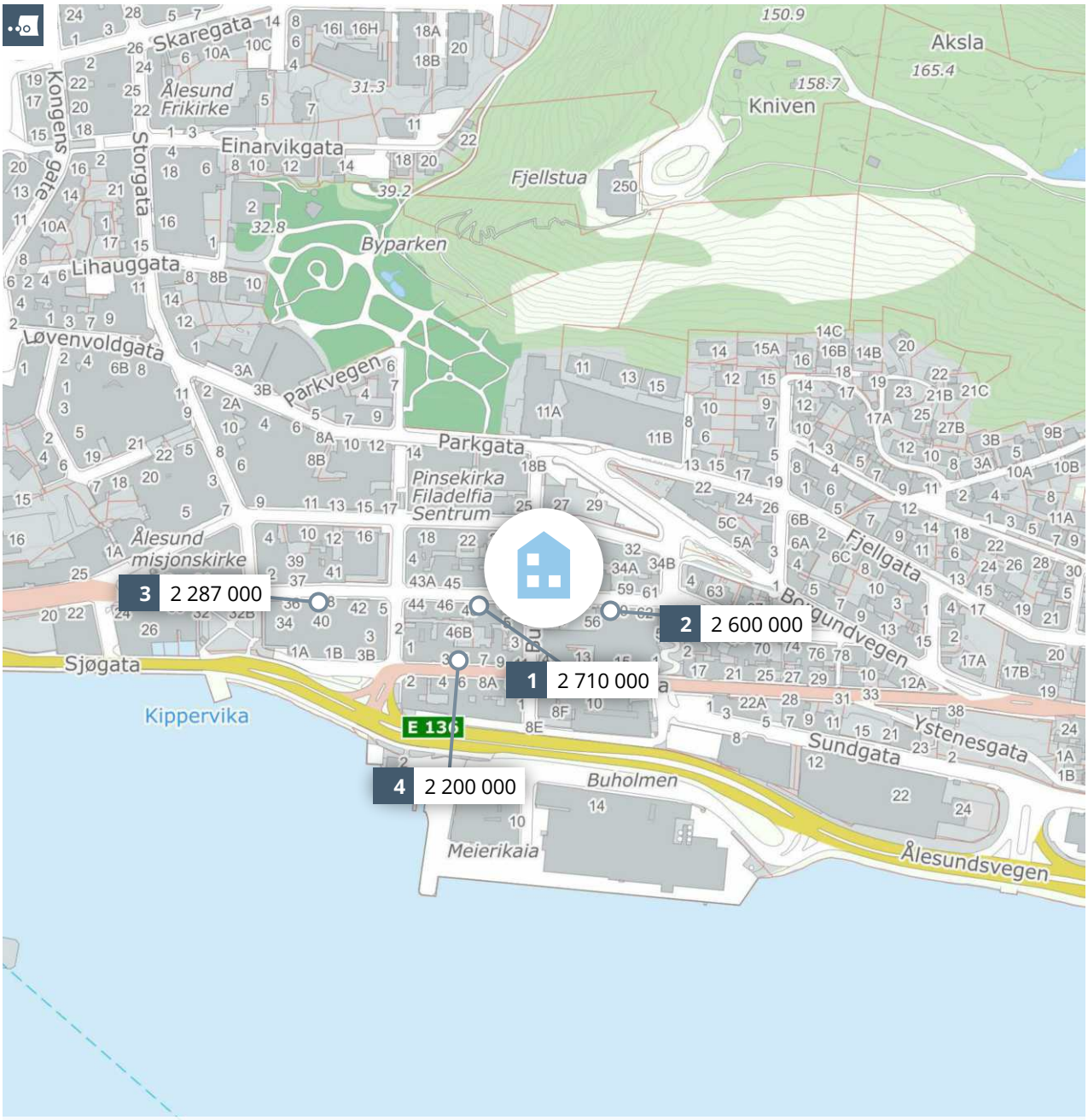
Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Info fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BUHOLMGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.01.2026

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: Helene Sætre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Buholmgata 8, 6003 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1907

GNR 201 BNR 127 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS KIPERVIKA

Verdivurdert til

2 350 000

0	2 350 000	61 842
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1907

Fellesutgifter	2 524
Formue	0
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Keiser Wilhelms gate 50 41 m² 1905 3. etg 1 sov	24.04.2025	2 600 000	**2 710 000**	0	2 710 000	**66 098**
2 Keiser Wilhelms gate 60 48 m² 1940 2. etg 2 sov	23.04.2025	2 990 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**54 167**
3 Keiser Wilhelms gate 38 42 m² 1961 4. etg 1 sov	16.10.2024	1 990 000	**2 150 000**	137 000	2 287 000	**54 452**
4 Røysegata 5 46 m² 1906 3. etg 1 sov	05.04.2024	2 200 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**47 826**

Kjøkkenet er fra 2018 har innredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, kombi-ovn med micro og grill, stekeovn og vannstoppsystem og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Entréen til leiligheten er på kjøkkenet.

Stuen har fin størrelse med plass til møblering av både sitte- og spisegruppe. Leilighetens innvendige overflater ble fornyet i 2017. Det er parkett på gulvet og på veggene er det malte slette flater. Listefrie overganger til himling med ledspotter. Store vindusflater mot vest slipper inn godt med naturlig lys. Den gode takehøyden gir en god romfølelse. Dekorativ kalkvegg på stuen.

Nytt bad i 2012. Helfliset med varmekabler i gulvet. Nytt toalett, dusjgarnityr og dusjvegger i 2019. Badet er utstyrt med Avtrekk via balansert ventilasjon. Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +5 mm Fall mot sluk på gulv er målt til +3 mm pr.meter. Terskel er målt til å være 15mm og er fuget tett. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Leiligheten har 1 soverom med plass til seng og nattbord. Det er montert garderobeskap med skyvedører for god oppbevaring. Det er parkett på gulvet og på veggene er det malte flater.

Sportsbod i kjeller for oppbevaring. Det er felles bakgård tilgjengelig for sameiet.

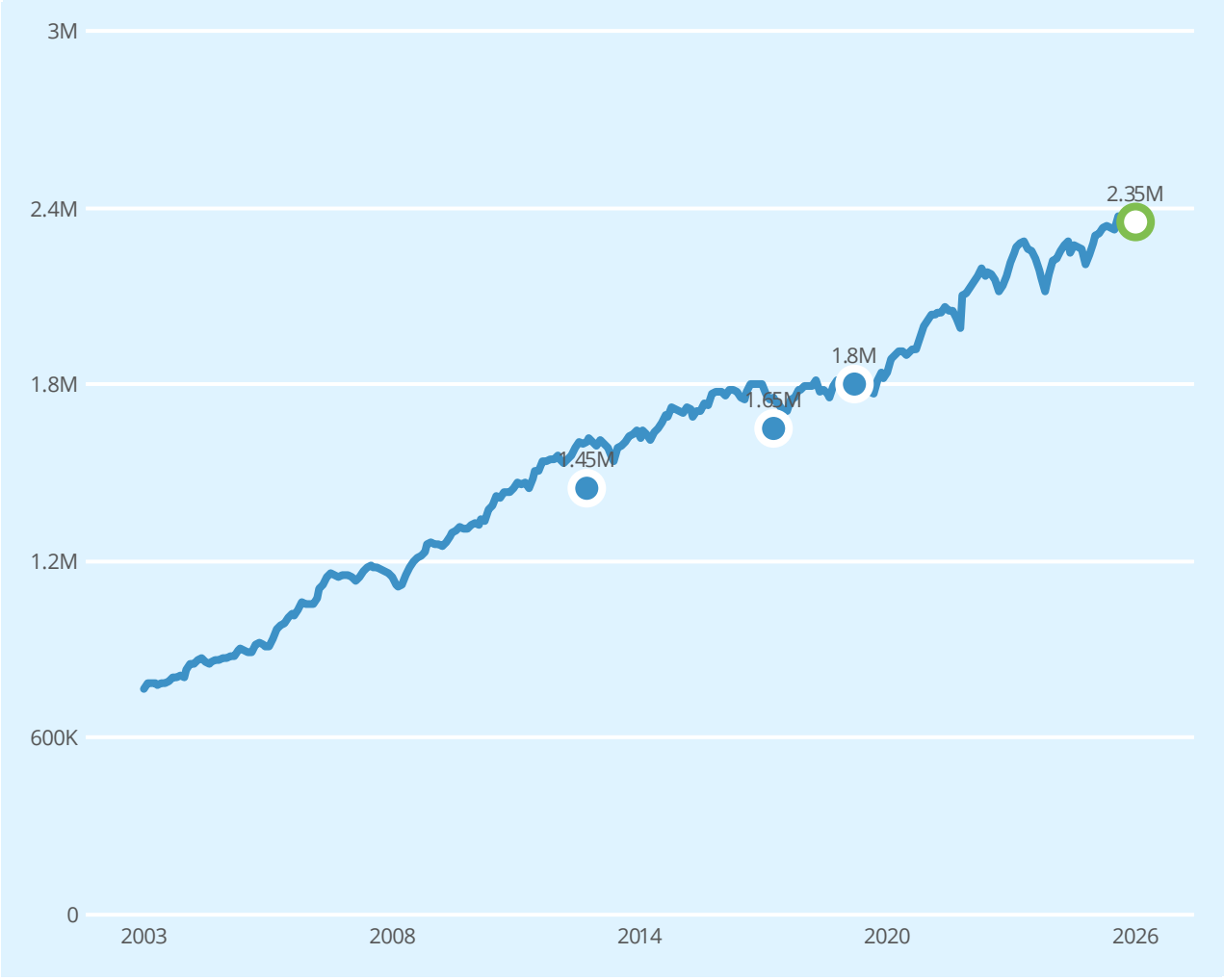
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.06.2019	02.07.2019	02.09.2019	1 750 000	1 800 000	0	1 800 000
25.07.2017	07.08.2017	16.08.2017	1 650 000	1 650 000	0	1 650 000
03.04.2013	12.04.2013	15.05.2013	1 450 000	1 450 000	0	1 450 000

Leiligheter til salgs i KIPERVIKA grunnkrets nå

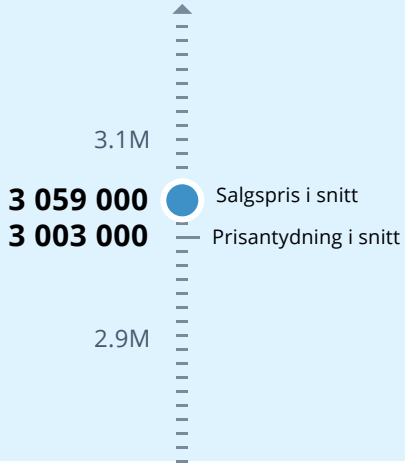
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

Leiligheter solgt i KIPERVIKA grunnkrets siste 6 mnd

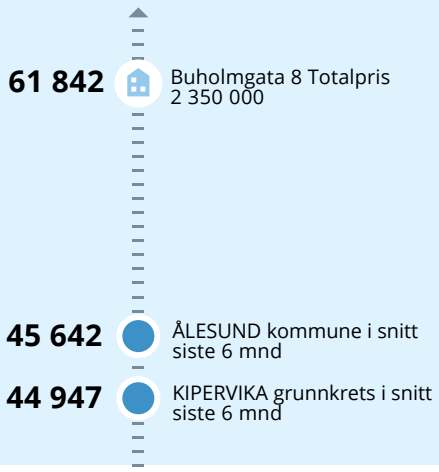
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Buholmgata 8 , 6003 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 127, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1090 **Referansenummer:** IH1613

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52600465

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

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder på hovedinngangsdør er ukjent.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at overflater ble skiftet i 2017

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Alder på innvendige dører er ukjent.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +5 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +3 mm pr.meter.
Terskel er målt til å være 15mm og er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombi-ovn med micro og grill, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er opplegg for vaskemaskin under kjøkkenbenk.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
Alder på vannledninger er ukjent.

Det er avløpsrør av plast.
Alder på avløpsrør er ukjent.

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter som er lokalisert i kjeller.
Varmtvannstanken er felles for hele bygningen.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
Skjult og åpen installasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

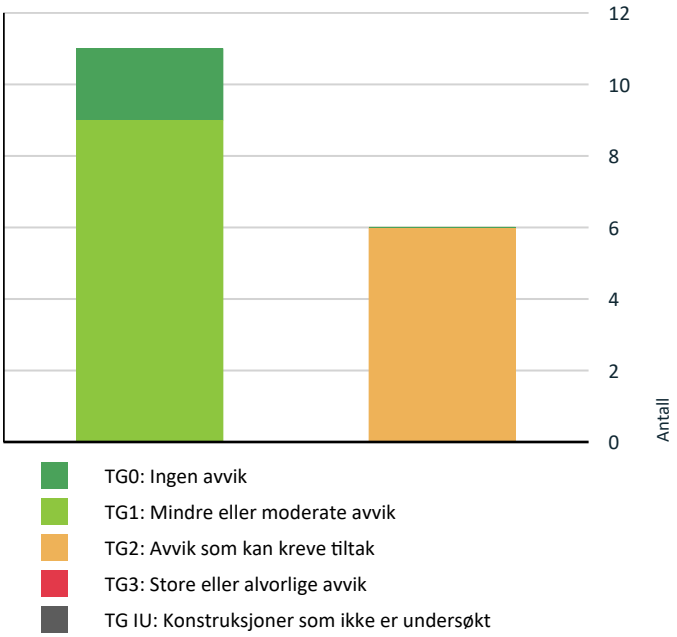
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er etablert et bad på rom som er markert på byggemeldte tegninger datert som "entrè"
Det er opplyst i dokument fra kommunen datert 25.01.2022 at endringen må omsøkes med ny ansvarlig søker og sikre at brannskille mellom leilighetene er ivaretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik på 15mm innenfor 2 meter på stue, målt høyde er 85mm ved yttervegg mot vest og 100mm 2 meter inn i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er krakkelering i servant, avviket er å regne som kosmetisk.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1907

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Renovert leilighet med nytt kjøkken og bad
2017	Modernisering	Fornyet innvendige overflater
2018	Modernisering	Montert nytt kjøkken, montert balansert ventilasjonsanlegg
2019	Modernisering	Skiftet toalett, dusjgarnityr og dusjvegger
2021	Modernisering	Skiftet rotor i balansert ventilasjonsanlegg
2024	Modernisering	Skiftet varmtvannstank i kjeller

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder på hovedinngangsdør er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at overflater ble skiftet i 2017

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

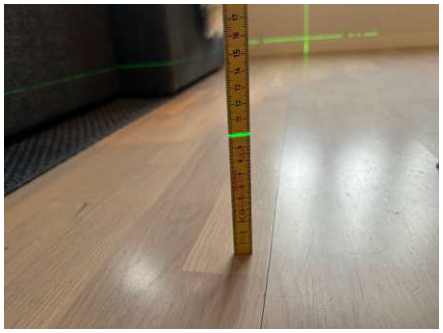
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

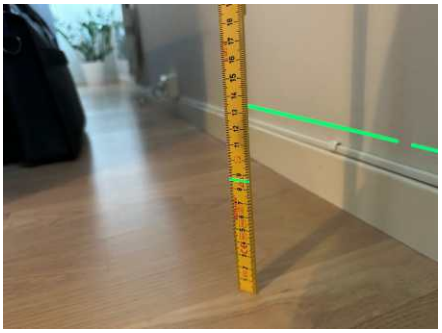
Tilstandsrapport

Det er registrert et høydeavvik på 15mm innenfor 2 meter på stue, målt høyde er 85mm ved yttervegg mot vest og 100mm 2 meter inn i rommet.

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



Nivellering av gulv på stue 2 meter inn i rommet fra yttervegg mot vest.



Nivellering av gulv på stue ved yttervegg mot vest.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Alder på innvendige dører er ukjent.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +5 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +3 mm pr.meter.

Terskel er målt til å være 15mm og er fuget tett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er krakkelering i servant, avviket er å regne som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Krakkelering av servant

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombi-ovn med micro og grill, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er opplegg for vaskemaskin under kjøkkenbenk.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Alder på vannledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Alder på avløpsrør er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert på kjøkken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter som er lokalisert i kjeller.

Varmtvannstanken er felles for hele bygningen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Alder på det elektriske anlegget er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Lagt opp flere kurser til kjøkken i 2018, arbeid opplyst av eier til å være utført av DHH Elektro. Ikke fremlagt samsvarserklæring av disse arbeider. Montert AMS måler 04.12.2017, arbeid utført av Bratseth as og samsvarserklæring foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på alder er det anbefalt med en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

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

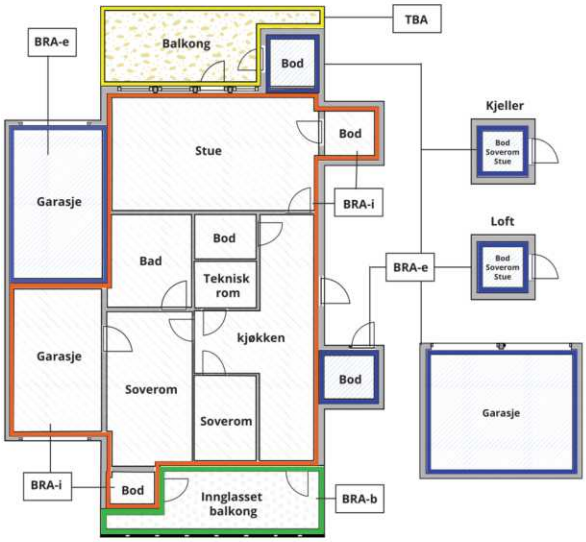
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. Etasje	38			38	
Kjeller		3		3	
SUM	**38**	**3**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller		Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et bad på rom som er markert på byggemeldte tegninger datert som "entrè"
Det er opplyst i dokument fra kommunen datert 25.01.2022 at endringen må omsøkes med ny ansvarlig søker og sikre at brannskille mellom leilighetene er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet rotor på balansert ventilasjonsanlegg i 2021.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Maiken Nakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	127		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buholmgata 8

Hjemmelshaver
Nakken Maiken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med flott beliggenhet i Ålesund sentrum i Ålesund Kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har et godt kollektivtilbud

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med adkomst direkte ut på fortau.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Leiligheten disponerer fellesareal på loft, sameiet planlegger å bygge separate boder til hver eierseksjon i bygningen på loftet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	28.01.2026		Gjennomgått	203	Nei
Fra Infoland	28.01.2026		Gjennomgått	20	Nei
Norges Eiendommer	29.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	177	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IH1613

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260017

Selger 1 navn
Maiken Nakken

Gateadresse
Buholmgata 8

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 23875857

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313260017

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner ikke til feil tilknyttet våtrom, men avdekket i 2022 at badet ikke er godkjent av kommunen. Badet ble etablert i rom som tidligere var definert som hoveddel.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier byttet toalett og dusjgarnityr i 2019. Jeg fikk satt inn dusjdører i 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier har oppgitt at det ble utvidet med flere strømkurser på kjøkken og installert balansert ventilasjon i 2018. Bytte av rotor på ventilasjonsanlegget våren 2021.

Arbeid utført av: DHH-Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har oppgitt DHH-Elektro etter utvidelse/endring av kjøkken i august 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260017

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av varmtvannsbereder i kjeller høsten 2024.
Arbeid utført av	Alfa Elektro, Rør 1 AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kristoffer Kvalsund kjøpte loftseksjonen i 2017. I 2020 ble seksjonen solgt til Marius Leine. I forbindelse med dette salget ble det avdekket at seksjonen på loftet ikke var lovlig til boligformål. De andre seksjonseierne overtok seksjonen på loft med hensikt til å benytte den til boder. Reseksjoneringen av loftet ble gjort i årsskiftet 2022-2023.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I tråd med vedtekter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Nakken	e816b2e288e73f11d63dd d8795ffcab570b4926c	17.01.2026 10:03:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260017

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

enova

Energiattest



Adresse **Buholmgata 8, 6003 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253491**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178920189**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **5**	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 **1907**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **41,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert 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 **246,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 045 kWh**

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.01.2026 08:43

Eiendom 1508-201/127/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	23.12.2005	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	201	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	127	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Buholmgata 8	6003 Ålesund	Kipervika	Sentrum	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.12.2005	Seksjonering	1508-201/127	Mottaker	0
		1508-201/127	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1507-201/127	Mottaker	0
		1508-201/127	Mottaker	0
22.02.2023	Reseksjonering	1507-201/127	Etablert/Endret	0
		1508-201/127	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-201/127	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	178920189			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.10.1904	Areal, bolig (bruk/brutto)	367/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	24.10.1907	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	367/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	26	1	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	30	1	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	36	2	0	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	39	2	0	0	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	36	2	0	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	39	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	86/0	0/0	86/0
H02	Hovedetasje	2	86/0	0/0	86/0
H03	Hovedetasje	2	86/0	0/0	86/0
K01	Kjelleretasje	0	61/0	0/0	61/0
L01	Loft	0	48/0	0/0	48/0

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613712905
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920415288	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
936794025	LEITE OG HOWDEN ARKITEKT- OG INGE A		Ystenesgata 12, 6003 ÅLESUND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1507	201	127

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 302027 Tinglyst: 21.03.2023
STATENS KARTVERK

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
16/3-23

MATRIKKELFØRT
22 FEB 2023
ÅLESUND KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/302027/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 11:32

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Leite og Howden AS	936794025		70102220
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Ystenesgt. 12	6003	Ålesund	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	Ålesund	201	127	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	210981 [redacted]	Svein Roger Lillebø	1/1
2	191051 [redacted]	Madina Mutal	1/1
3	010764 [redacted]	Enrico Agostinelli	1/1
4	25.11.88 [redacted]	Nina Lilleaas Lystad	1/1
5	18.08.92 [redacted]	Maiken Nakken	1/1
6	300598 [redacted]	Marina Tomren	1/1
7	060400 [redacted]	Marius Sporstøl Leine	1/1

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	30	B
2	B	26	B
3	B	39	B
4	B	36	B
5	B	39	B
6	B	36	B
		Nevner = 206	

Dato	Innsenderens underskrift
25.1.23	Gilde S. Drabløs

LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Seksjon 7 med eierandel 56/262 utgår, og hele arealet for seksjon 7 overføres til fellesareal for sameiet Buholmgt 8. Ny nevner for sameiet blir 206. Seksjonen utgår da den ikke var lovlig etablert etter plan- og bygningsloven.

TILLEGGSAREAL FOR SEKSJON 7 BLIR OGSÅ FELLESAREAL.
TAKSTMANN R. STAVSENG OPPGIR VERDIEN AV SEKSJON 7 TIL 50.000,-

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
16-3-23

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
25.1.23	Wilde S. Drabløs

LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
10.3.23

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	ÅLESUND 03.01.2023	Svein Roger Lillebø	Svein Roger Lillebø
2	Oslo, 05.12.2022	Mutal	Madina Mutal
3	ÅLESUND 9.01.2023	Enrico Ag.	Enrico Agostinelli
4	Ålesund 06.01.23	Nina Lilleaas Lystad	Nina Lilleaas Lystad
5	ÅLESUND 04.01.2023	Maiken Nakken	Maiken Nakken
6	Stavanger, 11.12.2022	Marina Tomren	Marina Tomren
7	Ålesund 11,01,23	Marius S Leine	Marius Sporstøl Leine

Dato	Innsenderens underskrift
25.1.23	Ulrike S. Drabløs

LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
16/3-23
PKA

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
ÅLESUND, 03.01.2023	Svein Roger Lillebø	Svein Roger Lillebø
ÅLESUND, 04.01.2023	Maiken Nakken	Maiken Nakken
Stavanger, 11.12.2022	Marina Tomren	Marina Tomren

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1507	ÅLESUND	201	127		1–6

Dato	Underskrift	Stempel
22.02.23	Per Anders Aune	ÅLESUND KOMMUNE AVDELING OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
25.1.23	Ulrike S. Drabløs

LEITE HOWDEN
ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR

21.09.2022, 11:14 Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Buholmgata 8, 6003 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:				

ÅLESUND KOMMUNE

Dato: 21/9-2022 Sign:

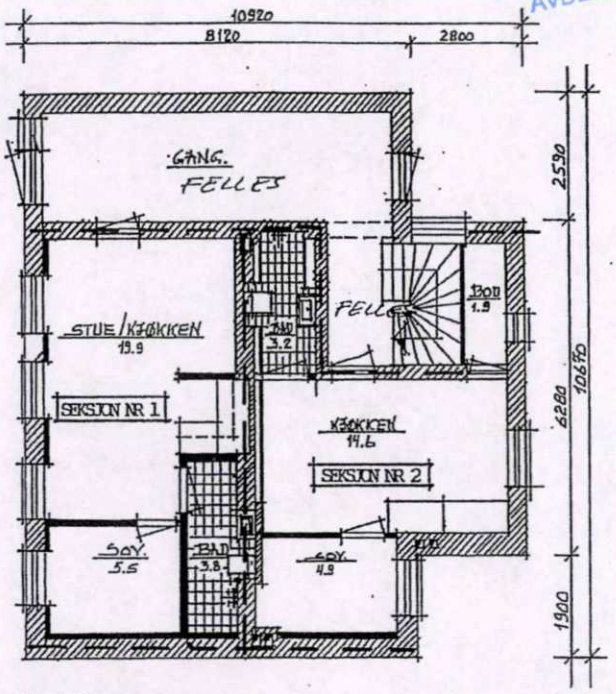
Målestokk 1:1000

RETT GJENGITT BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

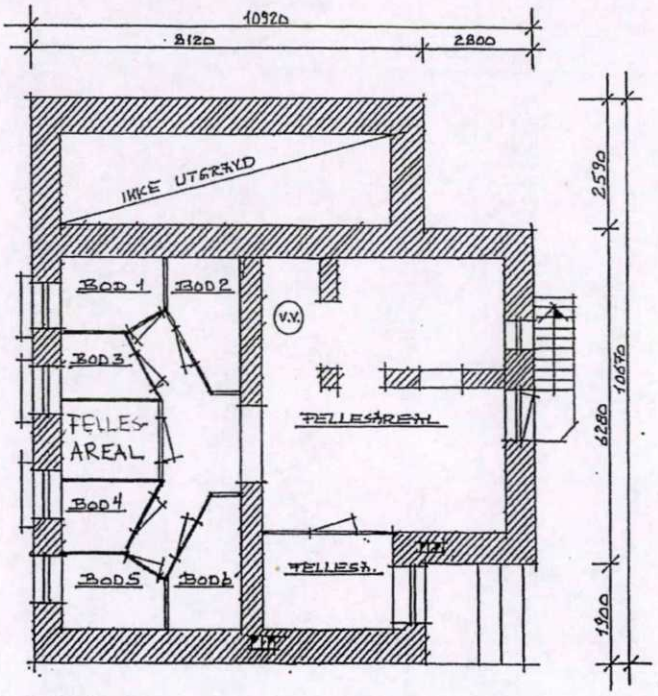


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
16/3-23



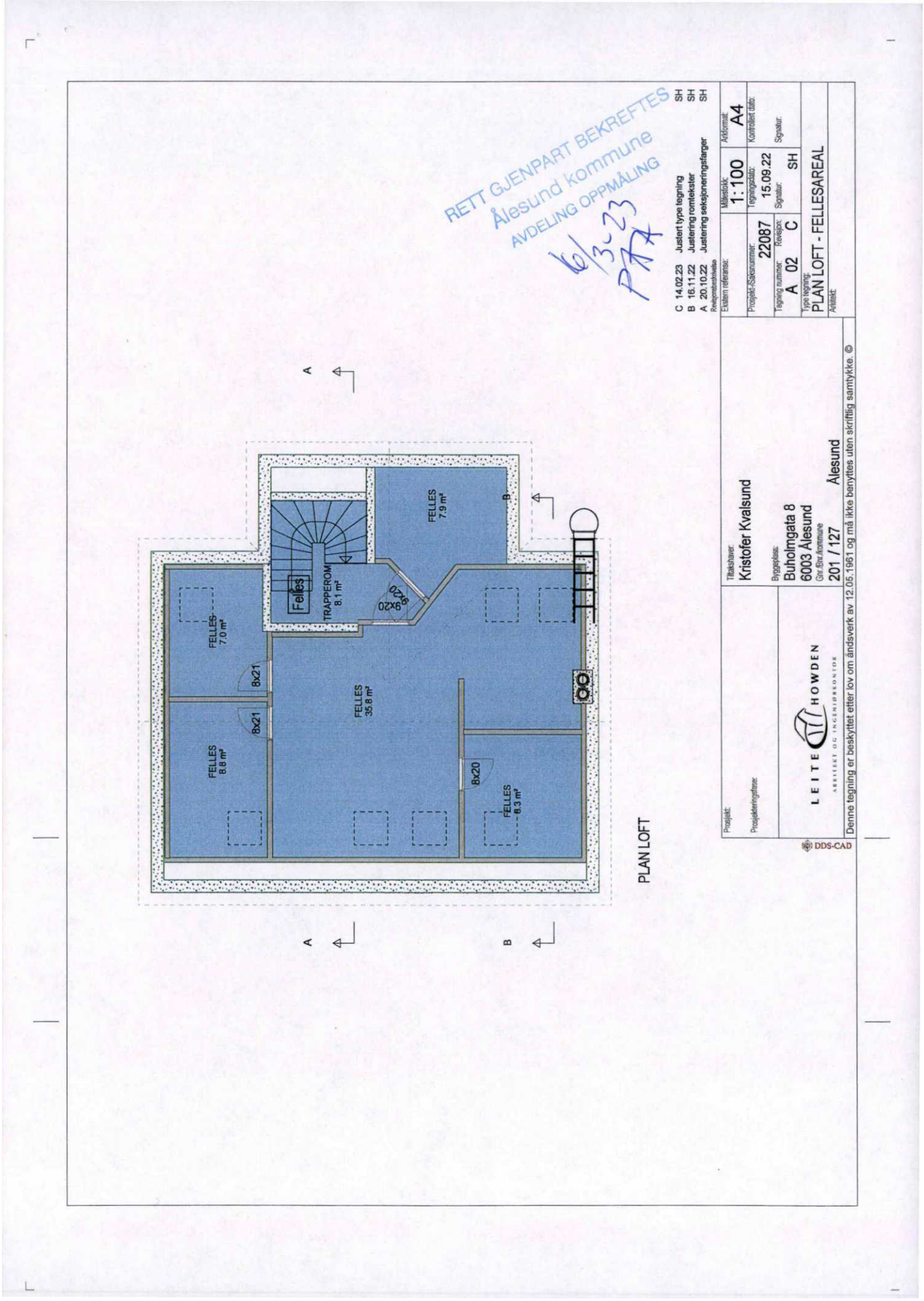
PLAN 1.ETG.



PLAN KJELLER

Plantegning for boligbygg på gnr 201 bnr 127 i Ålesund Kommune.
Boder påført nr. tilhører seksjon med samme nr.
(tilleggsdeler)

-1-


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
6/3-23
PTA
C 14.02.23 Justert type tegning SH
B 16.11.22 Justering romtekster SH
A 20.10.22 Justering seksjoneringsfarger SH
Revisjonsbeskrivelse
Eksternt referanse:
Målestokk: 1:100
Arkformat: A4
Prosjekt-/Rekvisnummer: 22087
Tegningsdato: 15.09.22
Kontrollert dato:
Tegning nummer: A 02
Revisjon: C
Signatur: SH
Type tegning: PLAN LOFT - FELLESAREAL
Arkitekt:
Prosjekt:
Tiltakshaver: Kristofer Kvalsund
Prosjekteringsfirma:
LEITE HOWDEN ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR
Byggested: Buholmgata 8 6003 Ålesund
Gnr./Bnr./kommune: 201 / 127 Ålesund
DDS-CAD
Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©
PLAN LOFT
A
B
FELLES 7.9 m²
TRAPPEROM 8.1 m²
Felles
9X20
FELLES 7.0 m²
8x21
FELLES 35.8 m²
FELLES 8.8 m²
8x21
8x20
FELLES 8.3 m²

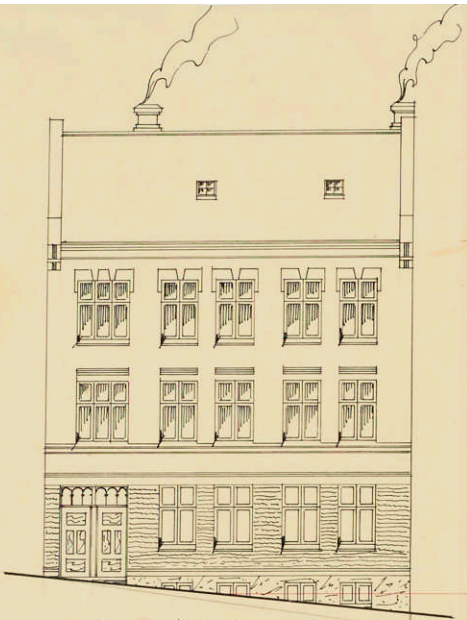
Bukolmgt. 8.

1

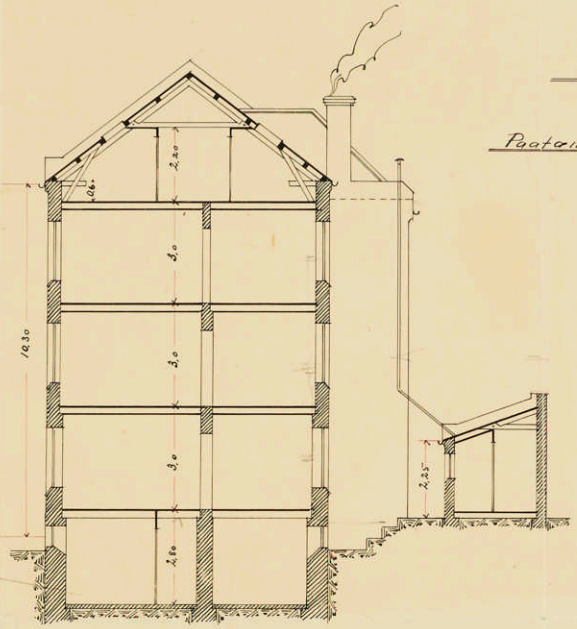
Ole Solevaag:

Paatænkt bebyggelse af grund matr nr 97

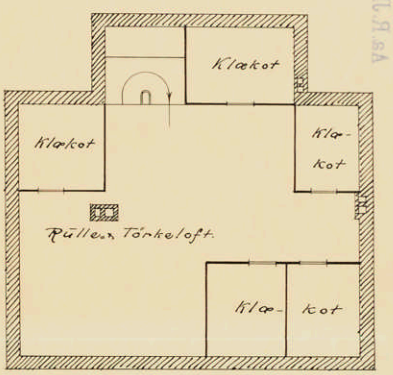
Bukolmstranden.



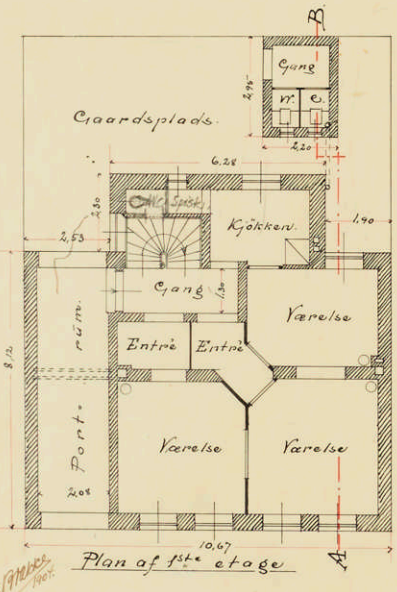
Façade til Bukolmsgaden.



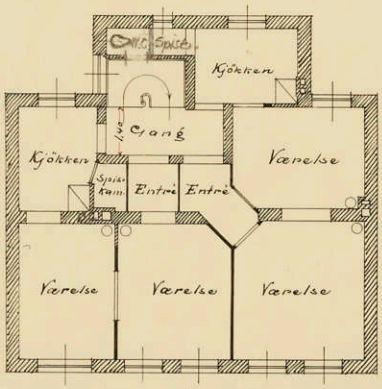
Snit A—B.



Loftsplan.

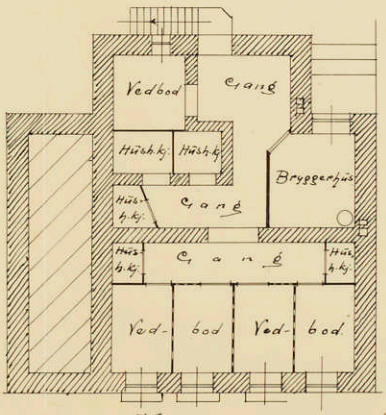


Plan af 1ste etage.



Plan af 2den & 3die etage.

Bukolmgt. 8



Kjælderplan.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m.

Tiltrædes
Ole Solevaag

ÅLESUND KOMMUNE

Steffen Rønnestad
BUHOLMGATA 8

6003 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Sofie Søvik
Tlf. 70 16 26 25

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/569-4 22/8703	L42 201/127	25.01.2022

Gbnr. 201/127 - Tilabkemelding - Buholmgata 8 - Godkjenning av leilighetsbygg

Tiltak:	Godkjenning av leilighetsbygg	
Byggestad:	Gbnr: 201/127	Buholmgata 8
Tiltakshavar:	Steffen Rønnestad	
Ansvarleg søkar:		

Leilighetene i 1., 2., og 3. etasje er godkjent som boenheter. Tegningene av dagens planløsning stemmer overens med de som ligger godkjent i arkivet. Det eneste avviket er at badene i leilighetene ikke har blitt søkt om. Når man bygger bad blir det brudd i brannskillet mellom leilighetene. Dette betyr at våtrommene må omsøkes med ansvarlig søker.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 22/569» og gbnr. 201/127.

Ved å gå inn på lenka under kan du søke på arkivsaknummer eller gbnr. og finne dokumenta som er registrert i saka.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/

Dokument frå før 2020 finn du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/

Med hilsen
Anne Laura Rasch Haugen
konst. avdelingsleiar

Sofie Søvik
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Buholmgata 8 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

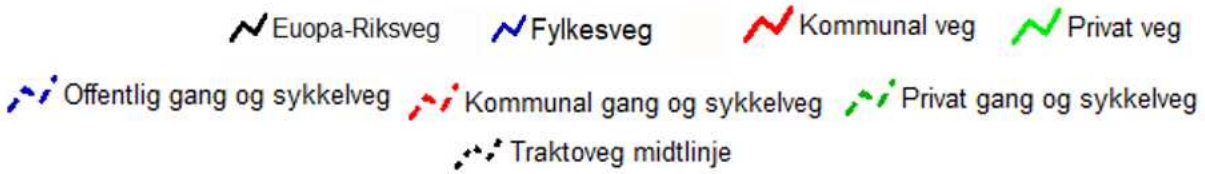
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Lekeplass
Park	Bebygd område	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.

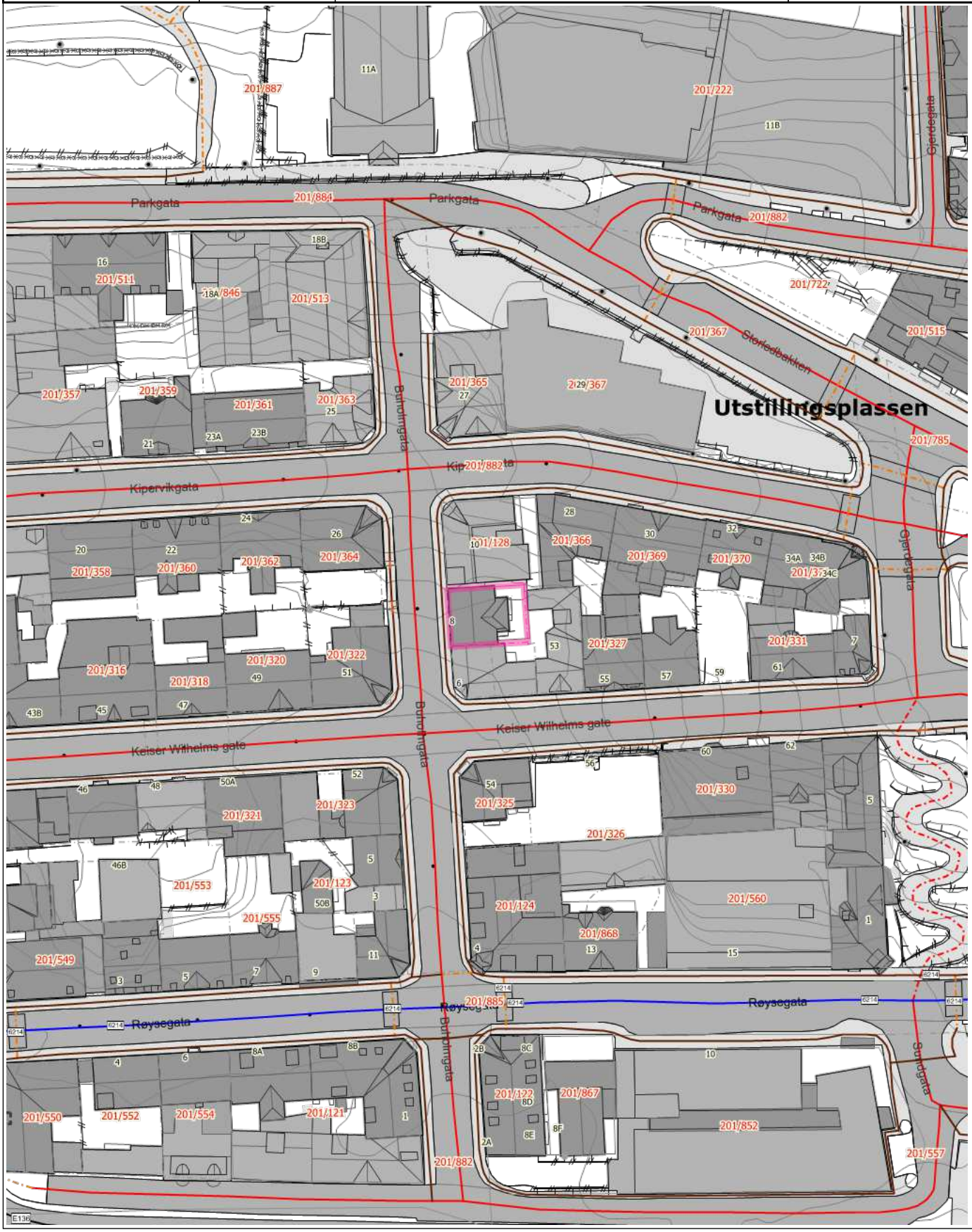
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

VEGADKOMST

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Buholmgata 8 6003 ÅLESUND			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

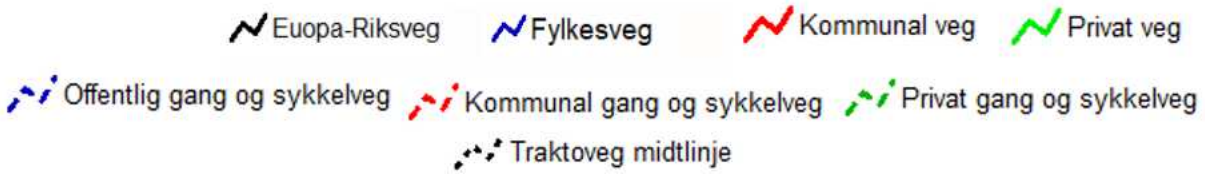
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Trapp
Fortau	Gangveg	Kjøreveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)
Gatelys (Lysarmaturt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Trapp

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

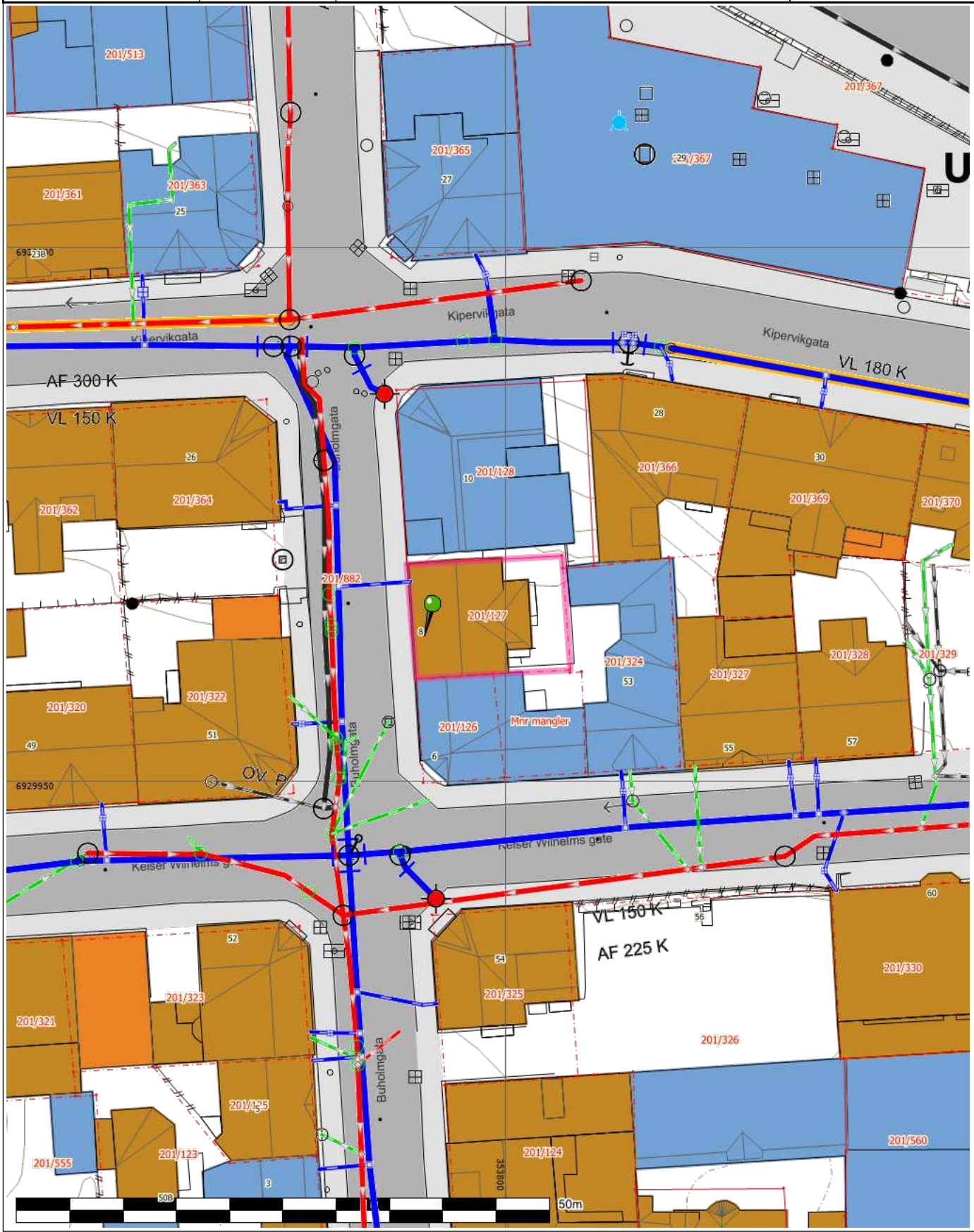
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Buholmgata 8 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

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.

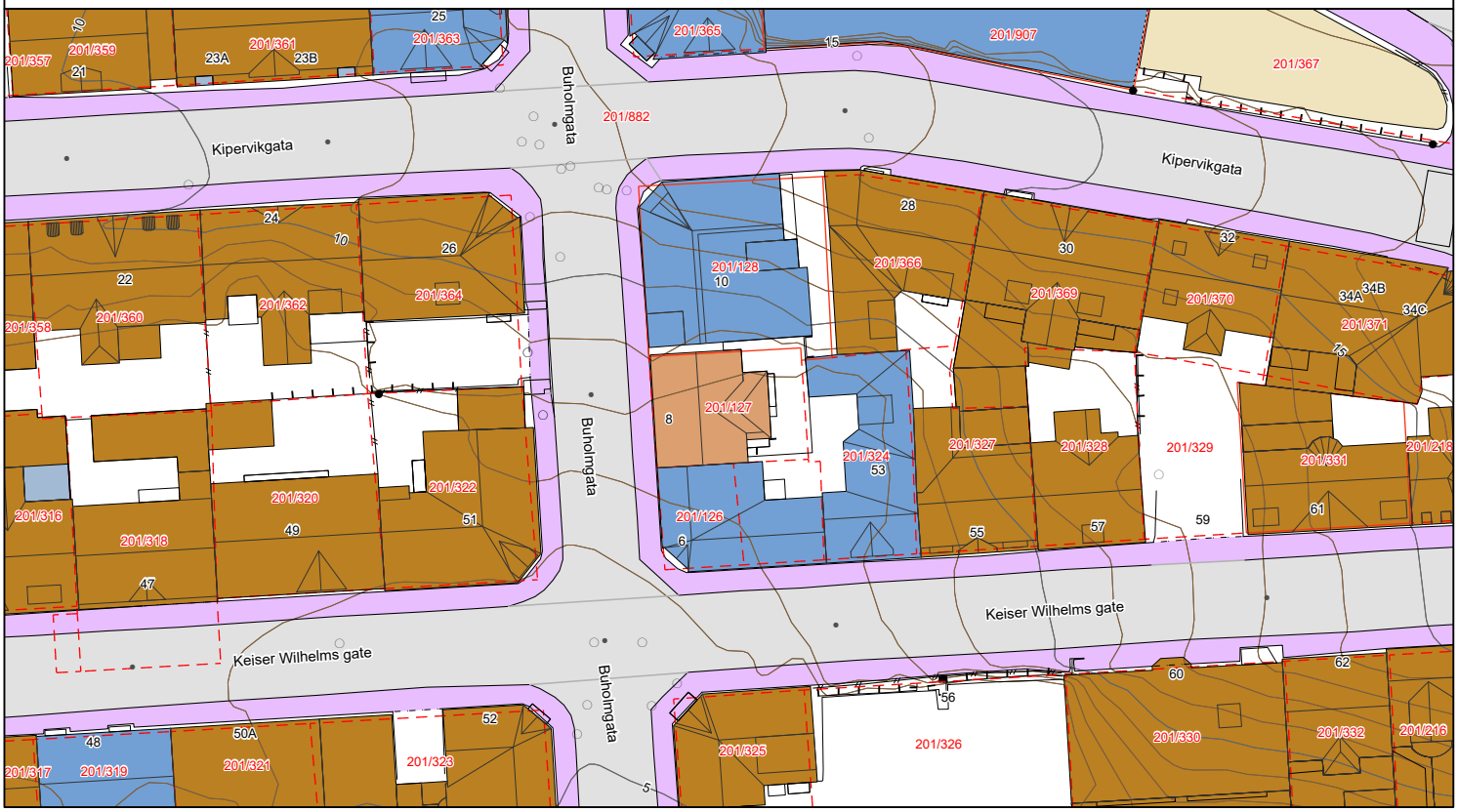
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Oversiktskart

Adresse: **Buholmgata 8, 6003 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/201/127/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 155 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.01.2026



Matrikkelkart

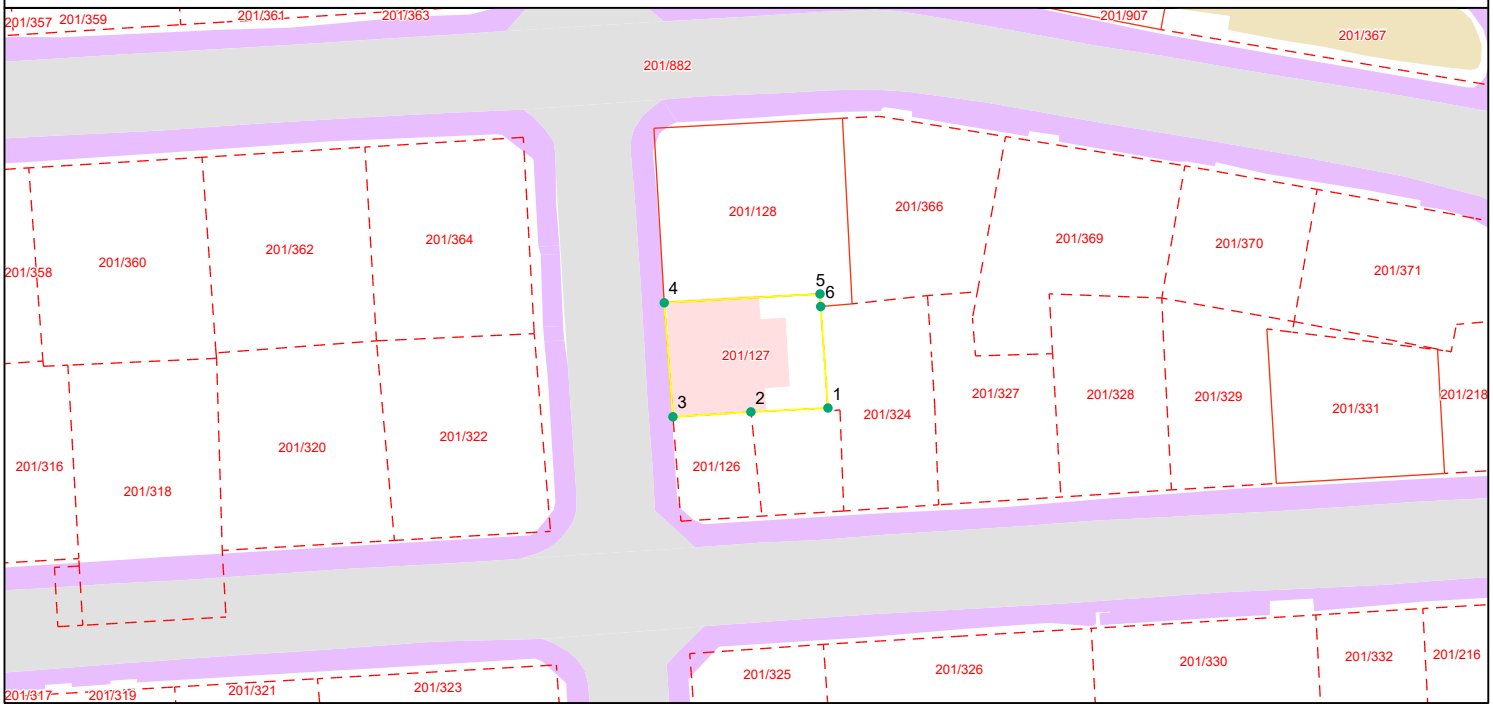
Adresse: **Buholmgata 8, 6003 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/201/127/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 155 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 155 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929960.47	353806.01	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	7.22	0
2	6929960.11	353798.82	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	7.31	0
3	6929959.65	353791.54	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	10.71	0
4	6929970.31	353790.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.6	0
5	6929971.14	353805.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.18	0
6	6929969.96	353805.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.54	0

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Buholmgata 8 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn.

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

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

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt linje - under grunnen

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på grunnen

RpOmråde vedtatt - under grunnen

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpFormålgrense

Eksisterende tre som skal bevares

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Boligområde

Herberge og bevertningssted

Annet byggeområde

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gangveg

Gatetun

Parkeringsplass

Park

Kommunalteknisk virksomhet

Hensyn grønnstruktur

Bevaring kulturmiljø

Offentlig eller privat tjenesteyting

Idrettsanlegg

Lekeplass

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Holdeplass/plattform

Park

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

RpFormålGrense

RpGrense

RpSikringGrense

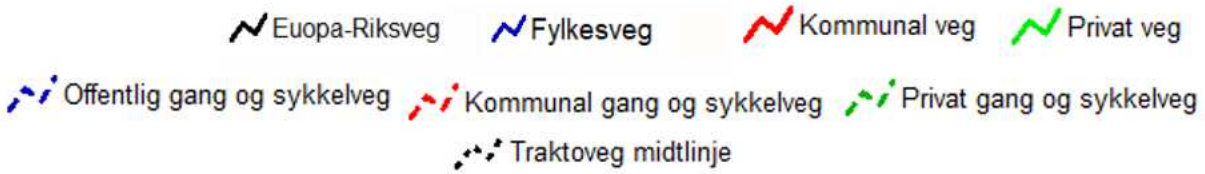
Byggegrense

Andre sikringssoner

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Parkering

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

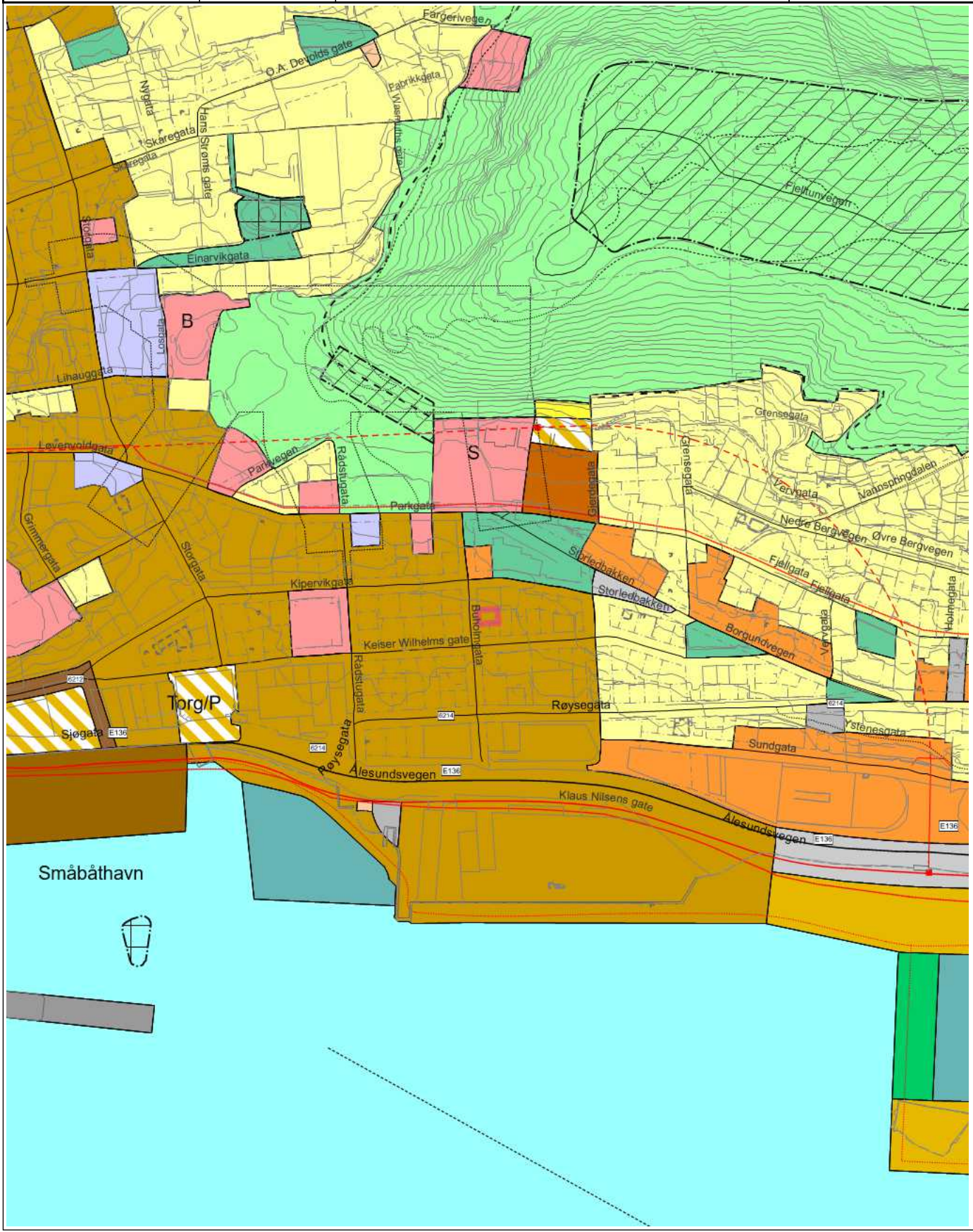
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Buholmgata 8 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

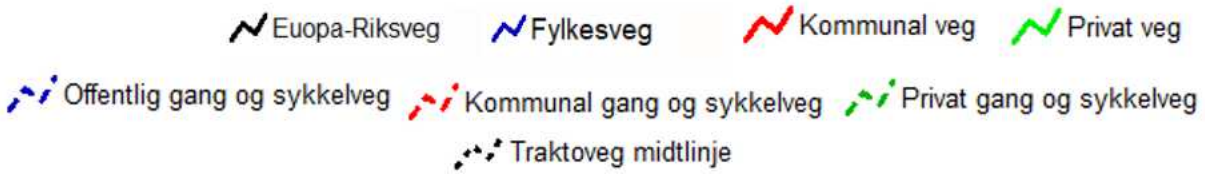
Målestokk
1:4000



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
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kollektivknutepunkt
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friluftsområde
- Småbåthavn

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 Melbøe

PRIVATMEGLEREN

REGNSKAPSHJELP AS
Smibakken 2
6018 ÅLESUND

Oppdragsnr.
313260017

Vår dato
16.01.2026

Salg av eierseksjon i SAMEIET BUHOLMGATA 8

Adresse:	Buholmgata 8, 6003 ÅLESUND
Hjemmelshaver(e):	Maiken Nakken
Eiendom:	gnr. 201, bnr. 127, snr. 5 i Ålesund

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Ålesund

Cecilie Brandal
Medhjelper

Eiendomsmegler Cecilie Brandal | +47 46 47 41 78 | cecilie.brandal@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 201, bnr. 127, snr. 5 i Ålesund
Adresse: Buholmgata 8, 6003 ÅLESUND
Onr. 313260017

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.524,-

Felleskostnader inkluderer Kommunale avg, strøm felles, forsikring, regnskap

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0,-
avdrag Kr 0,-
og driftsutgifter Kr 2.524,-

Utestående krav: 0,- pr 21.01.2026

Forsikret i Fremtind Polisenr 23875857 Forfall 19 i mnd Betalt ca 3.534 pr mnd

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Er kun 6 andeler i Sameiet, så ingen plikt til å sende inn 3 part opplysninger.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Svein Roger Lillebø

Adresse:

Telefon: 918 24 506

Fax:

E-post: lillebo81@gmail.com

Send svar til: **helene.saetre@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 22.01.26 Ålesund

Forretningsførers stempel/underskrift

Kaupehjelp
Eiendomsmegler
Org.nr. 924 [illegible] MVA

SAMEIEVEDTEKTER
SAMEIET BUHOLMGATA 8
Gnr 201 bnr 147 i Ålesund kommune
Vedtekter er fastsatt i sameiermøtet 28.09.2025

1. Formål

Sameiets navn er Buholmgata 8 og består av 6 boligseksjoner med tilhørende tomt.

Eiendommen gnr 201 bnr 147 i Ålesund kommune ligger i sameiet mellom eierne av seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesse i overenstemmelse med gjeldene lover og vedtekter.

Forøvrig henvises til den til en hver tid gjeldende lovgivning for eierseksjonssameier.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller er tilleggsdeler er å anse som fellesareal.

Kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameieren skal holde bruksenheten i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Styret

Sameiets styre består av 1-6 medlemmer. Styret velges for ett år av gangen. Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap, eller av styretleder alene.

4. Sameiemøte

Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. inkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og med angivelse av dagsorden.

Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

-Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.

-Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i.h.t. den fastsatte balense og evt. utdeling av utbytte.

-Valg av styre.

-Andre saker som, i henold til vedtekter, hører inn under det ordinære sameiemøtet.

finago office

Resultatrapport

Sameiet Buholmgata 8

Dato: 01.01.2025 - 31.10.2025
Visning: Måned

Kontonr	Kontonavn	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totalt	%
3103	Madina Mutalieva	-1 331	-2 662	0	-2 822	0	-1 331	-1 331	-1 331	0	-2 662	-13 470	
3104	Enrico Agostinelli	-5 856	-1 952	0	-7 808	0	-3 904	0	0	-3 904	0	-23 424	
3105	Svein Roger Lillebø	-1 523	-1 523	-1 523	0	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-1 523	-13 707	
3112	Marina Tomren	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-18 090	
3113	Maiken Nakken	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-1 952	-2 524	-20 092	
3115	Cathrine Bårdsnes Husøy	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-1 809	-18 090	
	Sum inntekter	**-14 280**	**-11 707**	**-7 093**	**-16 200**	**-7 093**	**-12 328**	**-8 424**	**-8 424**	**-10 997**	**-10 327**	**-106 873**	**-100**
	Sum vare/materialkostnad	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Dekningsbidrag	**-14 280**	**-11 707**	**-7 093**	**-16 200**	**-7 093**	**-12 328**	**-8 424**	**-8 424**	**-10 997**	**-10 327**	**-106 873**	**-100**
	Sum lønnskostnader	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum annen personalkostnad	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum personalkostnader	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum avskrivninger	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum frakt/transport ved salg	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum kostnader ved produksjon	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	4 816	4 816	4 816	5 227	5 227	5 227	4 981	4 981	4 981	4 981	50 052	
6340	Strøm	1 509	1 055	891	840	815	828	720	799	924	928	9 309	
	Sum kostnader lokaler	**6 325**	**5 871**	**5 707**	**6 067**	**6 041**	**6 055**	**5 701**	**5 780**	**5 905**	**5 910**	**59 361**	**56**
6420	Leie datasystemer	0	208	208	443	208	208	208	208	208	208	2 109	
	Sum leiekostnader maskiner/…	**0**	**208**	**208**	**443**	**208**	**208**	**208**	**208**	**208**	**208**	**2 109**	**2**
	Sum kostnadsført verktøy/invent…	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	676	676	676	676	676	676	676	676	676	6 083	
	Sum reparasjon og vedlikehold	**0**	**676**	**676**	**676**	**676**	**676**	**676**	**676**	**676**	**676**	**6 083**	**6**
6705	Honorar regnskap	0	0	0	4 197	0	0	0	0	0	0	4 197	
	Sum fremmedtjenester	**0**	**0**	**0**	**4 197**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 197**	**4**
	Sum kontorkostnader	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum telefon porto mv	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
7500	Forsikringspremie	3 116	3 419	3 419	3 419	3 419	3 419	3 419	3 419	3 534	3 534	34 117	
7770	Bank og kortgebyr	57	59	109	113	111	111	107	109	111	107	993	

finago office

Resultatrapport

Sameiet Buholmgata 8

Dato: 01.01.2025 - 31.10.2025
Visning: Måned

Kontonr	Kontonavn	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totalt	%
	Sum andre driftskostnader	**3 173**	**3 478**	**3 528**	**3 532**	**3 530**	**3 530**	**3 526**	**3 528**	**3 645**	**3 641**	**35 110**	**33**
	Sum driftskostnader	**9 498**	**10 233**	**10 119**	**14 914**	**10 455**	**10 468**	**10 111**	**10 192**	**10 434**	**10 435**	**106 859**	**100**
	Driftresultat	**-4 782**	**-1 474**	**3 026**	**-1 286**	**3 362**	**-1 860**	**1 687**	**1 768**	**-563**	**108**	**-14**	**-0**
	Sum finansposter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Sum betalbar skatt og EO poster	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Finansposter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Periodens resultat før…	**-4 782**	**-1 474**	**3 026**	**-1 286**	**3 362**	**-1 860**	**1 687**	**1 768**	**-563**	**108**	**-14**	**-0**
	Sum disponeringer	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Disponeringer	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Periodens resultat	**-4 782**	**-1 474**	**3 026**	**-1 286**	**3 362**	**-1 860**	**1 687**	**1 768**	**-563**	**108**	**-14**	**-0**

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:
Buholmgata 8, 6003 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 127, Snr. 5, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@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.
