

Tilstandsrapport

📍 Lihauggata 10, 6002 ÅLESUND

📖 ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 431, snr. 9

Markedsverdi

4 500 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 123 m², Bod 27 m²



Befaringsdato: 09.11.2023

Rapportdato: 19.02.2024

Oppdragsnr.: 18978-1377

Referansenummer: BP6119

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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 for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Stor, tiltalende leilighet med en sentral, og likevel tilbaketrukket beliggenhet ved byparken. Leiligheten har hatt en rekke oppgraderinger og påkostninger i senere år med både nytt bad, nyere kjøkken, og de fleste overflater har hatt oppussing/ oppgraderinger. Leiligheten er romslig og har gode lysforhold, man har både balkong mot øst og terrasse mot sør, samt at det er felles parkeringsplass i bakgården med fast biloppstillingsplass.

Det vises til de enkelt punkter i rapporten for utfyllende informasjon/ opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Jugendthus i murte konstruksjoner. Noen vilkårlige sprekker i muren, men ingen tegn til setningsskader ol. Sperretak fra byggeår. Skifertakstein besiktiget fra bakkenivå Takrenner og nedløp i metall.

Det opplyses om at det er planer i sameiet om en del oppgraderinger av fasade etc.

Det er utarbeidet Vedlikeholdsplan for sameiet den 10.10.2023. Denne planen gir en beskrivelse av forhold som omhandler tilstand ved fellesanliggende.

sameiet. Videre gir planen et oppsett med intervaller i forhold til vedlikeholdsbehov de 10 neste år med kostnadsestimater.

Det er utkraget balkong i mur/ betongkonstruksjon og med rekkverk i mur konstruksjon. Balkongen har adkomst fra ene stuen. Denne er beliggende på mot øst og er fra byggeår.

Undertegnede har ikke vært ute på selve balkongen, da det ikke var mulig å få åpnet balkongdøren under befaringen. Visuelt besiktiget.

Det er montert en eldre varmepumpe på balkongen.

Balkong med rømningsstige på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon og har fliser på dekket. Det er rekkverk i trekonstruksjon og det er bygget skillevegg mot nabo i lettklinkerblokk/ murstein. Malt terrassedør i tre med glassfelt fra kjøkkenet. Denne er fra ca 1988.

Til utkraget luftbalkong er det en dobbel tredør med glassfelt. Denne er fra byggeår med enkle glass.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parkett, laminater og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene i tillegg til brystningspaneler. Himlinger er med hvite flater og himlingsplater. Det er forskjellig alder på overflater i leiligheten. Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som nyere peisovn i stuen. Forhold som knytter seg til tilstanden på selve pipen og de utvendige forhold med pipebeslag/ pipekledning etc. Vil være et anliggende for borettslaget/ sameiet. Det er montert en hvitmalt tretrapp. Rekkverk med malt håndlist og med glassplater. Det er innvendige malte fyllingsdører i leiligheten med forskjellig alder og av forskjellig type.

Det er montert skyvedørsgarderober i gangen i leiligheten. Videre er det garderober og plassbygde skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra 2018 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med vegghengt wc. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Overskapene på kjøkkenet er foret til tak. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater/ tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med underskap med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i leiligheten er en kombinasjon av kobberrør og opplegg med rør i rør for badet. Det er ikke kjent alder på deler med kobberrør, men passert 50 % av forventet levetid.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2018 til badet. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten, det kan være røropplegg i andre materialer. Røropplegget på avløp er trolig med forskjellig alder.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og naturlig avtrekk fra badet. Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

Det er montert luft til luft varmepumpe i leiligheten. Utedelen er plassert på luftballong. Pumpen er ramlet av feste og en må fjernes. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, varmtvannstanken er fra 2019.

Det elektriske anlegget i er trolig med forskjellig alder. Det er sikringskap med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på at sikringsskapet er ombygget til automatsikringer i 2010. Dette er utført av Møre Elektroservice AS. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	123 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
4. Etasje	123	0	0	123
Sum	123	0	0	
Sum BRA	123			

Bod

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Loft	0	16	0	16
Kjeller	0	11	0	11
Sum	0	27	0	
Sum BRA	27			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger med planløsning: Det vises til tegninger stemplet Ålesund kommune 23.Juli 1989, disse er utarbeidet i forbindelse med fjerning av innvendig baktrapp/ branntrapp og oppføring av balkonger med rømning mot bakgård. Det er i senere tid montert innvendig trapp mellom stue og innredet loftsrom. Det foreligger godkjenning for dette. Rommet på loftet er vurdert som en sekundær bod på utsiden av boenhet. Det er satt inn branndør fra trapperommet til rommet. Det er ukjent hvordan veggen mot trapperommet er bygget, det foreligger ikke dokumentasjon, men i godkjenningen følger det er prosjektering som viser oppbygging med brannvegger.

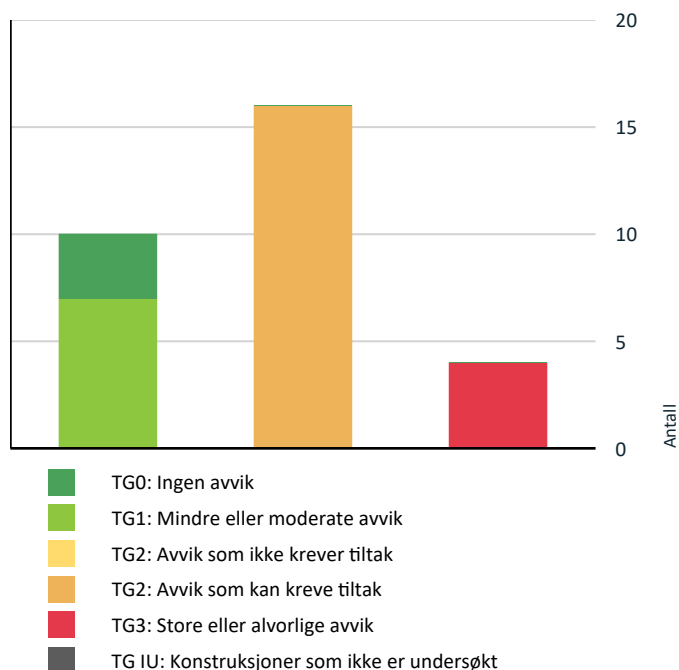
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boder er beliggende i sameiets fellesarealer og disponeres jmf. sameiets vedtekter.

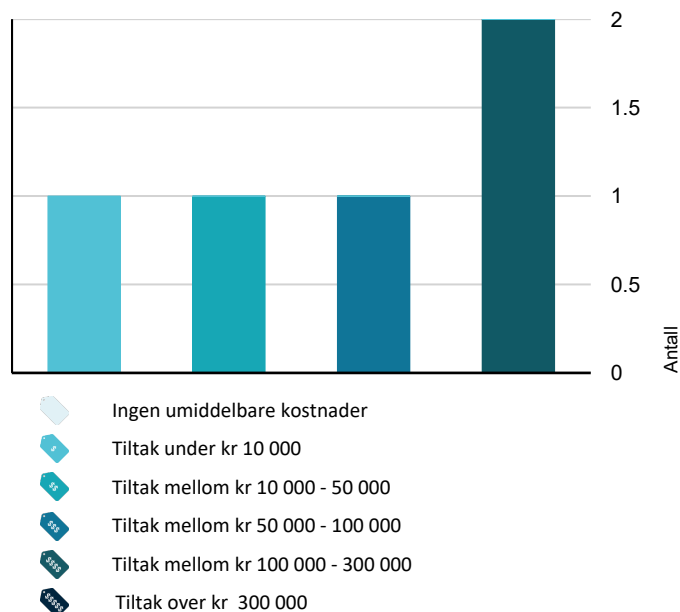
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er en pågående tvist mellom seksjonseier og sameiet. Heft ved dette vil kunne følge seksjonen.

Det er utarbeidet informasjon om dette fra styret i sameiet, datert 8 november 2023.

Forhold rundt dette avklares med eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong bakgård. [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger rør i rør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1906

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er normalt/ jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Montert innvendig trapp i stuen til loftet.
------	-----------	---

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer i leiligheten er i hovedsak fra 1977. På badet og på det ene soverommet er det observert vinduer fra 2009. Vindu på innredet rom på loftet er trevindu med enkelt glass. Vinduet har noe råteskade og bør byttes.

Forhold med vinduer og vinduenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for sameiet.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det vises til utarbeidet plan for sameiet og at vinduer står foran utskiftning. Ikke kjent når dette eventuelt vil bli foretatt.



! TG 2 Dører

Dør inn til leilighet er eldre tredør, trolig fra byggeår. Dør til loft er vanlig lakkert hoved ytterdør. Dør mellom loftstue fra leilighet er branddør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler foringer og lister på branddøren til loftsrommet. Det er ikke branngodkjent inngangsdør til leiligheten. Det er opprinnelige tredør som inngangsdør til leiligheten. Dette er Jugendører og det er ikke sikkert at disse kan erstattes med dører med godkjent brannmotstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert slitasje på overflater på karmen/ dørblad som medfører vedlikehold. Ferdigstille rundt dør til loftsrom.

! TG 3 Balkongdører

Malt terrassedør i tre med glassfelt fra kjøkkenet. Denne er fra ca 1988. Til utraget luftbalkong er det en dobbel tredør med glassfelt. Denne er fra byggeår med enkle glass.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdør som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Det er fuktskader i nedre del av den doble balkongdøren, denne er av eldre dato (byggeår) Det var under beferingen ikke mulig å få åpnet døren.

Det er fuktskade i nedkant på balkongdøren fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget balkong i mur/ betongkonstruksjon og med rekkverk i mur konstruksjon. Balkongen har adkomst fra ene stuen. Denne er beliggende på mot øst og er fra byggeår.

Undertegnede har ikke vært ute på selve balkongen, da det ikke var mulig å få åpnet balkongdøren under beferingen. Visuelt besiktiget. Det er montert en eldre varmepumpe på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert skader på murverk og puss på selve balkongen og dels på puss/ fasade i tilknytning til balkongen. Det trekker inn fukt ved balkongen i fasaden.

Det er montert en eldre varmepumpe på balkongen. Denne er ikke i drift. Festeanordning er rustet av og varmepumpen er dels ramlet ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket, samt ved tilliggende fasade og puss. Avklaringer må foretas med sameiet. Jmf. følgeskader og utarbeidet rapport for sameiet. Varmepumpen må fjernes. Det må foretas avklaring med sameiet om det er anledning for montering av ny varmepumpe og hvor denne eventuelt kan monteres. Det kan ligge føringer ved Jugentbygg i forhold til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Balkong bakgård.

Balkong med rømningsstige på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i betongkonstruksjon og har fliser på dekket. Det er rekkverk i trekonstruksjon og det er bygget skillevegg mot nabo i lettklinkerblokk/ murstein.

Årstall: 1989 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Sluk/ avrenning er tett. Det er følgeskader på puss/ murverk. Rekkverk har en utforming som gjør det mulig å klatre i.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppgraderinger med utbedringer og vedlikehold må påregnes. Det bør foretas oppgradering av rekkverk. Langsgående kledning bør unngås eller forskriftmessig utføres for å hindre mulighet på å klatre på rekkverk.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er utarbeidet Vedlikeholdsplan for sameiet den 10.10.2023. Denne planen gir en beskrivelse av forhold som omhandler tilstand ved fellesanliggende.

sameiet. Videre gir planen et oppsett med intervaller i forhold til vedlikeholdsbehov de 10 neste år med kostnadsestimat.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater på gulv med parkett, laminater og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene i tillegg til brystningspaneler. Himlinger er med hvite flater og himlingsplater. Det er forskjellig alder på overflater i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. Det er en rekke u-fagmessige løsninger på gulv og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Spesielt i gangen er det målt hellinger på etasjeskille.

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.

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som nyere peisovn i stuen. Forhold som knytter seg til tilstanden på selve pipen og de utvendige forhold med pipebeslag/ pipeledning etc. Vil være et anliggende for borettslaget/ sameiet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

! TG 2 Innvendige trapper

Det er montert en hvitmalt tretrapp. Rekkverk med malt håndlist og med glassplater.

Årstall: 2015

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

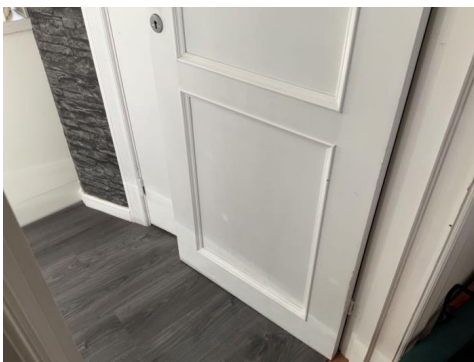
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte fyllingsdører i leiligheten med forskjellig alder og av forskjellig type.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobeskap i gangen i leiligheten. Videre er det garderobeskap og plassbygde skap.

Det er foretatt innredning av et loftsrom med boligstandarder. Dette er ikke godkjent som en del av bruksdelen og vurderes som innredet bod. Det er montert trapp opp til dette rommet. Brannjør og brannvegger i trapperommet jmf. søknad og godkjenning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra 2018 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger, badekar og med vegghengt wc.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av badekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Laminate benkeplate. Overskapene på kjøkkenet er foret til tak. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert noen skader på overflater. Det er registrert skade på fronten på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

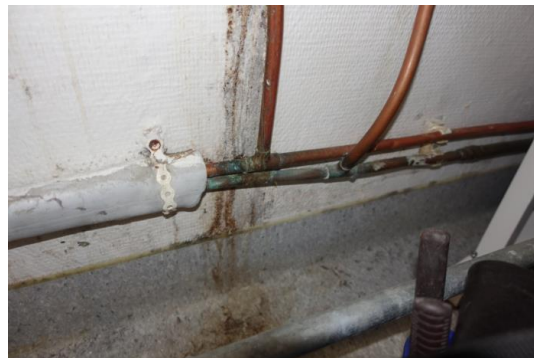
Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TG 2 Vannledninger rør i rør

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2018 til badet. Rørnettet er besiktiget via rør i rør skapet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulvet og med malte flater/ tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med underskap med servant.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er en kombinasjon av kobberør og opplegg med rør i rør for badet. Det er ikke kjent alder på deler med kobberør, men passert 50 % av forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i leiligheten, det kan være røropplegg i andre materialer. Røropplegget på avløp er trolig med forskjellig alder.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 3 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i leiligheten. Utedelen er plassert på luftballong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utedelen på pumpen er delvis ramlet av feste. Pumpen var ikke i drift under befaringen.

Det opplyses fra sameiet at kondensering fra pumpen har samlet seg på balkongen og at dette videre har ført til skade på puss og fasade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pumpen må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, varmtvannstanken er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i er trolig med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på at sikringsskapet er ombygget til automatsikringer i 2010. Dette er utført av Møre Elektroservice AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2010 Det foreligger dokumentasjon på at sikringsskapet er ombygget til automatsikringer i 2010. Dette er utført av Møre Elektroservice AS.
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 Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 at sikringene løses ut?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

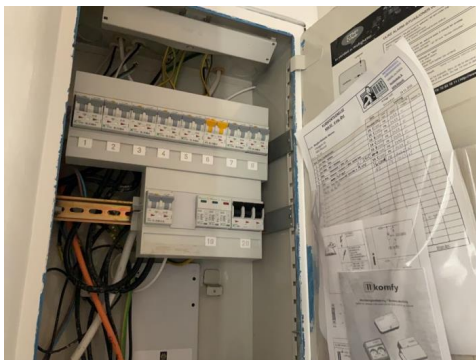
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

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

Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el - tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Det presiseres at kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal til enkel standard.

Vedlikehold

Normalt.

Beskrivelse

Det er bodrom på loft som er innredet som vaskerom. Rommet er med belegg på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet har adkomst via felles gang på loftet.

Kjellerbod med normal standard for denne type bodrom. Murgulv, vegger av mur og med betong. Tak med trebjelkelag med stubbloft.

Videre vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

123 m²/123 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Stuer, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedsituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lihauggata 10 ,6002 ÅLESUND 124 m ² 1906 2 sov	09-06-2020	4 700 000	4 550 000	0	4 550 000	36 694
2 Skaregata 7 ,6002 ÅLESUND 136 m ² 1906 3 sov	26-06-2023	4 700 000	4 550 000	93 772	4 643 772	34 145
3 Einarvikgata 8 ,6002 ÅLESUND 99 m ² 1931 2 sov	22-02-2021	3 290 000	3 100 000	168 000	3 268 000	33 010
4 Lihauggata 8 ,6002 ÅLESUND 94 m ² 1907 3 sov	25-08-2021	3 190 000	3 000 000	0	3 000 000	31 915
5 Rådstugata 7 ,6003 ÅLESUND 93 m ² 1905 2 sov	11-06-2020	2 900 000	2 900 000	0	2 900 000	31 183

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4. Etasje	123			123		
SUM	123					
SUM BRA	123					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue , Stue 2, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Bod		

Kommentar

Det er målt takhøyde på ca 2,90 meter i leiligheten. I områder med nedsenket himling er den målt til ca 2,50 meter.

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

Rommet på loftet er vanskelig å måle, dette er konisk med skråtak. Det er videre en del hellinger på gulv, dette medfører at vertikal måle linje varierer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger med planløsning: Det vises til tegninger stemplet Ålesund kommune 23.Juli 1989, disse er utarbeidet i forbindelse med fjerning av innvendig baktrapp/ branntropp og oppføring av balkonger med rømning mot bakgård.

Det er i senere tid montert innvendig trapp mellom stue og innredet loftsrom. Det foreligger godkjenning for dette. Rommet på loftet er vurdert som en sekundær bod på utsiden av boenhet. Det er satt inn branndør fra trapperommet til rommet. Det er ukjent hvordan veggene mot trapperommet er bygget, det foreligger ikke dokumentasjon, men i godkjenningen følger der det er prosjektering som viser oppbygging med brannvegger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft		16		16		
Kjeller		11		11		
SUM		27				
SUM BRA	27					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod (brukt som vaskerom), Bod med adkomst fra intern trapp og via fellesarealet.)	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheden, men som opplyst at disponeres av boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder er beliggende i sameiets fellesarealer og disponeres jmf. sameiets vedtekter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er foretatt bygging av brannsluse mellom hoveddel og bod på loft.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	121	2
Bod	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2023	Halvard Godø	Takstingeniør
	Aursnes & Partners Eiendomsmegling AS.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	201	431		9	708.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lihauggata 10

Hjemmelshaver

Unntatt offentlighet av diskresjonshensyn.

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

120 / 960

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lihauggata ved byparken sentralt i Ålesund og ligger i et etablert bymiljø med tilsvarende bygårder, hoteller og forretningsvirksomhet i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst. Leiligheten er beliggende i 4. etasje og loftsetasje og har gode sol, lys og utsiktsforhold. Alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er parkering på felles tom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, stakittgjerde og noe beplantning med prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Det er en pågående tvist mellom seksjonseier og sameiet. Heft ved dette vil kunne følge seksjonen.

Det er utarbeidet informasjon om dette fra styret i sameiet, datert 8 november 2023.

Forhold rundt dette avklares med eiendomsmegler.

To boder på loft og en bod i kjeller disponeres av Snr. 9 Dette i en tidsbegrenset periode som boder inntil sameiets årsmøte ev måtte bestemme andesledes, jf. sameiets vedtekter.

Den ene boden har adkomst via trapp med godkjent sluse fra boenheten.

Siste hjemmelsovergang

År **Type**
2022 Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP6119>

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



Vedlikeholdsplan

EIERSEKSJONSSAMEIET LIHAUGGATA 10

Utført av

Christian Young

Ålesund 10.10.2023

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet

Internkontroll, branndokumentasjon og brannsikring

Boligsameier er omfattet av Internkontrollforskriften (IKF). Som del av dette må brannsikkerhet kartlegges og ivaretas. Det følger av *Forskrift om brannforebygging* at eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984. Det må gjennomføres en brannteknisk tilstandsanalyse, og eventuelle avvik fra nevnte forskrift må lukkes. Nødvendig branndokumentasjon må utarbeides.

Avtale om internkontroll av elektrisk anlegg må inngås.

Balkonger og altaner

Fuktsikring av dekker må utføres. Rekkverk må rehabiliteres. Nedløp fra takrenner bør legges om og forbedres. Fasader må rehabiliteres. Se vedlikeholdsplan for detaljer.

Sum høy prioritet	831 000
Sum middels prioritet	1 095 000
Sum lav prioritet	530 000
Totalt	2 456 000

Konklusjon

Alle bygningsdeler som er nevnt over er gitt høy prioritet i gjennomgangen. Tiltakene må utføres så raskt som mulig, slik at man får verifisert at bygningene har tilstrekkelig brannsikkerhet og utvikling av fuktskader stoppes.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter.

Ålesund 10.10.2023

Dato

Christian Young

Takstmann

Oppdrag / Mandat

Sivilingeniør Patrick Young AS har mottatt et oppdrag fra Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av bygningsmassen i Lihauggata 10 som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder eiendommen som sameiet/borettslaget har ansvaret for. I tillegg er det foretatt befaringer i tre boenheter for å avdekke tilstand for balkonger, altaner og ventilasjon.

Rekvirent:	Eierseksjonssameiet lihauggata 10 ved Nils Erik Søvik
Befaringsdato:	21.09.2023
Takstmann:	Christian Young
Tilstede:	Nils Erik Søvik, Øystein Bjelland og Christian Young
Dokumenter:	Tegninger fra byggeåret. Beredskapsliste og branninstruks. Diverse FDV-dok.

Eiendomsdata

Adresse:	Lihauggata 10, 6002 Ålesund
Registerbetegnelse	Gnr 210 Bnr 431 i Ålesund
Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Lihauggt 10 - Org nr 916 983 646
Byggeår:	1906

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Eierseksjonssameie	1200	I tillegg mommer kjeller og loft. Utebod.
Sum andre bygninger	0	Utebod vegg-i-vegg med bygården, på østsiden
Totalt	1200	Ca. areal basert på tegninger fra byggeår

HMS og Internkontroll

Informasjon om internkontroll:	Ja	Tiltak:	Nei
HMS:	Ja	Tiltak:	Nei

Oppvarming

Oppvarmingskilde:	Elektrisk	Sameierne betaler for sitt eget forbruk
--------------------------	-----------	---

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	Behov for utvidet kontroll?	Estimert kostnad utvidet kontroll
EL /sikringsskap	Ja	10 000
Ventilasjon	NEI	-
Vann og avløp	JA	20 000
Brannteknisk /sprinkelanlegg	JA	60 000
Totalt		90 000

Kort om EIERSEKSJONSSAMEIET LIHAUGGATA 10

Bygård oppført i mur i 1906. Pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av trebjelkelag. Takkonstruksjon av tresperrer, taktro av tre, takpapp og skifer takstein. Bygården har fire etasjer

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå. I tillegg har takstmann inspisert taktekking via

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Yttervegger
- o Innervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner - Luftbehandling

Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt

Diverse

- o VVS - Avløpsrør

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk. Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter. I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød – 0-1 år

Gul – 2-5 år

Grønn – 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Foto fra befaringen



Oppsprukket betongdekke rundt bygningen



Mose på asfalt/betongplatter rundt huset bør fjernes regelmessig



Mose på asfalt/betongplatter rundt huset bør fjernes regelmessig



Sprekker i yttervegg utbedres når fasader males



Sprekk i vegg i hovedtrapperom. Dette er normale svinnsprekker for murbygg og ikke indikasjon på setninger. Utbedres i forbindelse med maling av hovedtrapperom.



Murpuss skaller av. Rehabilitering av pusset og malt fasade bør utføres snart.



Murpuss skaller av. Rehabilitering av pusset og malt fasade bør utføres snart.



Hull etter mått (stripet borebille) Aktiviteten er lav, men man bør holde øye med aktiviteten.



Bildet viser tregulv på loft med "mel" fra stripet borebille. Man bør holde øye med aktiviteten og sørge for å redusere luftfuktigheten på loftet hvis aktiviteten tiltar.



Tak over utebod har omfattende mosevekst. Her bør det legges på litt isolasjon og PVC-taktekking



Det må monteres utkaster på nedløp fra takrenne på hushjørnet mot nordvest, slik at takvannet kastes ut fra grunnmuren.



Plastfliser på baktrapp har skader. OBS! Flisene kan inneholde asbest. Flisene bør fjernes og erstattes med for eksempel vinyl gulvbelegg.



Regnvann blir stående på balkongene. Alle balkonger bør ha dekker med godt fall slik at regnvann ledes bort raskt



Regnvann blir stående på balkongene. Dette fører til fukt i ytterveggene og skader på murpuss og fasademaling.



Rekkverk på altaner mot sør har omfattende rustskader og løse bord. Dette må utbedres da det er fare for at folk kan falle ned. Rekkverket er ikke trygt.



Altaner mot sør har dekker av betongelementer. Disse fuktes opp som følge av at det ikke er tett overflate på altanene. Altandekkene må få membran eller tett malingsystem og fall slik at vann ledes vekk.



Nedløp fra takrenne ledes ned i takrennen i etasjen under. Dette er en dårlig løsning. Vann fra hver takrenne bør ledes inn på et nedløpsrør som samler opp vann fra takrennene på altanfrontene.

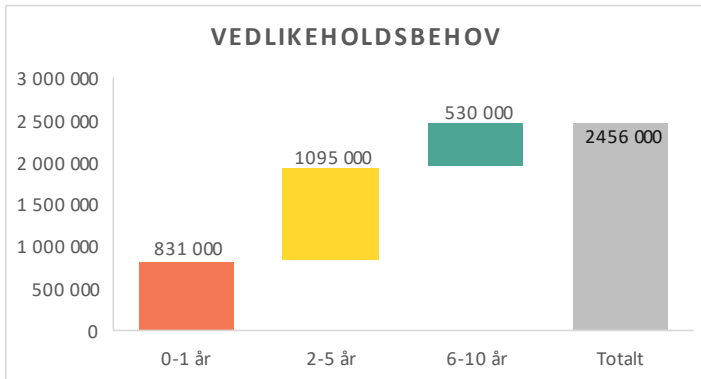


Rust på stålkonstruksjon slipes bort og stålet males.



Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

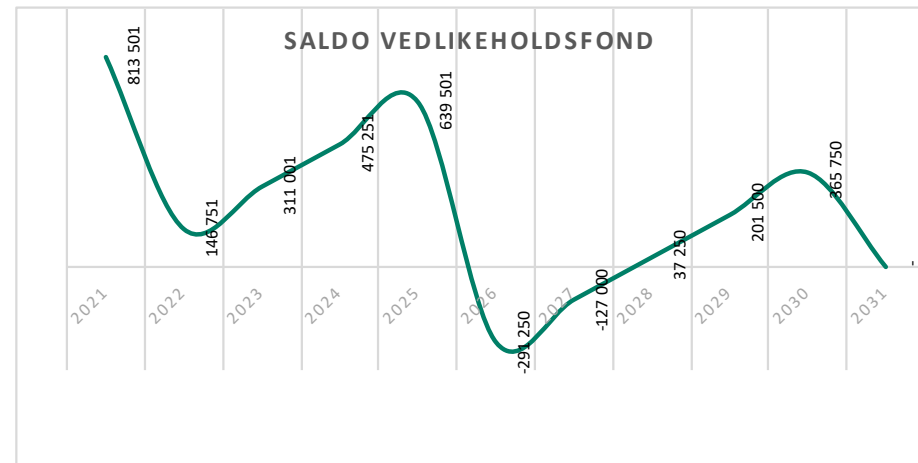
Sum høy prioritet	0-1 år	831 000
Sum middels prioritet	2-5 år	1 095 000
Sum lav prioritet	6-10 år	530 000
Totalt		2 456 000



Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	60 000
Bygning generelt	-
Grunn og fundamenter	500 000
Yttervegger	1 010 000
Innvegger	15 000
Dekker	-
Yttertak	71 000
Fast Inventar	-
Trapper Balkonger mm	770 000
VVS installasjoner	-
Elkraft generelt	10 000
Diverse	20 000
Andre bygninger	-
Totalt	2 456 000

År	Vedlikeholdsbehov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			813 501
2022	- 831 000	164 250	146 751
2023		164 250	311 001
2024		164 250	475 251
2025		164 250	639 501
2026	- 1 095 000	164 250	291 250
2027		164 250	127 000
2028		164 250	37 250
2029		164 250	201 500
2030		164 250	365 750
2031	- 530 000	164 250	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	10 000
6 - 10 år	-
11 - 15 år	-
16-20 år	1 015 000
21--> År	840 000

* Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplan med økonomi



Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
1	HMS	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften.	Løpende kontroll og revisjon av HMS-plan.		NA	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Det foreligger internkontrollsystem/HMS-plan.			Uteres innen	Reperasjonskost
						-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften.	Løpende kontroll og revisjon av HMS-plan.		NA	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Det foreligger internkontrollsystem/HMS-plan. Tiltak mot lagring i rømningsveier omfattes av denne.			Uteres innen	Reperasjonskost
						-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
3	"Rett bruk av boligen"	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften.	Løpende kontroll og revisjon av HMS-plan.		NA	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Det foreligger internkontrollsystem/HMS-plan som omfatter beboernes plikter/ordensregler			Uteres innen	Reperasjonskost
						-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften.	Gjennomføre brannteknisk tilstandsanalyse og lukke eventuelle avvik fra byggeforskrift av 15. november 1984. Kostnad for brannteknisk tilstandsanalyse er medtatt. Kostnader til lukking av eventuelle avvik er ikke medtatt.		NA	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Det foreligger ikke brann dokumentasjon, og det er uklart om sameiet har tilstrekkelig slukkeutstyr og rutine for løpende kontroll og ettersyn av utstyret. Det følger av forskrift om brannforebygging at "Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesaker. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme"			Uteres innen	Reperasjonskost
					1 år	60 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
5	Ettermontasje	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften.	Løpende kontroll og revisjon av HMS-plan.		NA	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Foreliggende HMS-plan inneholder rutine for ombygginger, slik at søknadspålagte arbeider og arbeider som krever varsling til Arbeidstilsynet fanges opp.			Uteres innen	Reperasjonskost
						-

Bygning Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
6	Bygning generelt	Bygård oppført i mur i 1906. Pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av trebjelkelag. Takkonstruksjon av tresperrer, taktro av tre, takpapp og skifer takstein. Bygården har fire etasjer samt kjeller og loft. Opprinnelig var det to leiligheter per etasje. Senere er en leilighet delt i to. Det er opplyst at bygården ble seksjonert i 1991. Tre av leilighetene har vaskerom på loftet.	Nødvendige tiltak er beskrevet under pågående bygningsdel nedenfor.		117	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Generelt god stand. Enkelte tiltak er nødvendig innenfor kort tid.			Uteres innen	Reperasjonskost
						-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
7	Brann	Her vurderes de branntekniske forholdene generelt.	Gjennomføre brannteknisk tilstandsanalyse og lukke eventuelle avvik fra byggeforskrift av 15. november 1984. Kostnad er medregnet under punkt 4. Det er mulig at leilighetene må ha inngangsdører med brannklasse. Kompenserende tiltak kan bli nødvendig for å tilfredsstille branntekniske forhold. Kostnader til å lukke eventuelle avvik som avdekkes ved brannteknisk tilstandsanalyse er ikke medregnet.		117	Ikke aktuelt
		Vurdering				
		Det foreligger ikke lovpålagt brann dokumentasjon for bygget.			Uteres innen	Reperasjonskost
					1 år	-

Vedlikeholdsplan med økonomi



Grunn og fundamenter

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
8	216 Direkte fundamentering	Fundamenter av naturstein/sparesteinsmur	Ingen tiltak		117	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Uteres innen	Reperasjonskost
		Det er ikke funnet tegn på setninger eller sviktende fundamentering.	20 40 60			-
9	217 Drenering og overvann	Ukjent. Trolig utført drenerende steinmasser mot yttervegger. Ingen synlig grunnmursplate eller annen fuktisikring av grunnmur. Takvann ledes ut på asfalt og støpte platter rundt bygningen. Utesluk/kum på sørsiden av bygget.	Det er støpte betongplatter rundt bygningen. Disse er oppsprukket flere steder. Ved å slå opp betongplattene og støpe nye, med fall vekk fra bygning, vil vann fra takrenner ledes raskt vekk fra bygning. Dette anbefales. Asfaltering kan velges i stedet for støpte platter. Nye platter eller asfalt vil også redusere risiko for snubling i betongkanter. Per befaringstid ser det ut til at fuktinnslaget er tilfredsstillende lavt. Det anbefales å etablere rutine for regelmessig inspeksjon av innvendig side av grunnmur og underside av plast på grunnen, slik at eventuell fuktinnslag avdekkes raskt. Hvis fuktinnslag blir et problem, kan det bli nødvendig å etablere grunnmursplate på grunnmur og drensledning rundt byggets fundamenter. Det ser ikke ut til at dette er nødvendig per i dag. Videre anbefales det å etablere rutine for regelmessig fjerning av mose og ugress inntil bygningen og på asfalt/betong rundt bygningen.		117	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Uteres innen	Reperasjonskost
		Grunnmurene ble inspisert fra kjellerrommene og det ble kun påvist lav fuktvandring gjennom grunnmur. I kjeller er det rom med støpt gulv på grunnen og kryperom uten gulv. I kryperom er grunnen dekket med plast. Det ble ikke påvist fukt under plast på grunnen. Det er installert ventilasjonsanlegg for avfuktning av luft i kjeller. Anlegget ser ut til å fungere godt, slik at den relative luftfuktigheten holdes nede på et tilfredsstillende lavt nivå.	20 40 60		6-10 år	500 000

Yttervegger

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
10	231 Bærende yttervegger	Ytterveggene er av mur. Antatt hulmur av teglstein. Puset og malt. Det er opplyst at fasadene ble malt i 2002-2003.	Reparasjon av murpuss, utbedring av sprekker i yttervegger og maling av fasader.		20	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Uteres innen	Reperasjonskost
		Puss faller av flere steder.	10 15 20		2-5 år	1 000 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
11	234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer / balkongdører	Trevinduer med varierende alder. Hver beboer har selv stått for å skifte ut vinduer i sin leilighet. De fleste leiligheter har nyere vinduer med isolerglass. I hovedtrapperom og kjeller er det originale trevinduer fra 1906 med enkelt glass. Hoveddør er fra 1904, kjøpt brukt og montert i 2006. Vindusfelt over dør ble bygget samtidig. Døren er av lakket treverk med enkle glass.	Skraping og lakking av fuktskader på hoveddør.		119	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Uteres innen	Reperasjonskost
		Vinduer og dører i fellesarealer er generelt i god stand sett i forhold til alder. Det er behov for noe vedlikehold på hoveddør innenfor kort tid.	5 10 15		1 år	10 000

Innervegger

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
12	244 Vinduer, dører, foldevegger - Innvendig dører	Innervegger mellom leiligheter og fellesarealer er av mur. Det er originale tredører med glass til hver leilighet.	Brannvurdering. Se punkt 7 ovenfor.		117	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Uteres innen	Reperasjonskost
		Inngangsdører til leilighetene har ikke brannklasse.			1 år	-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
13	246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	Malt puss på vegger i fellesarealer.	Puss og maling på vegger i hovedtrapperom bør utbedres. Det er kun noen få områder med behov for utbedring. Kan utbedres lokalt.		Ukjent	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens		Uteres innen	Reperasjonskost
		Puss og maling flasser av veggene i hovedtrapperom enkelte steder. For eksempel ved hoveddør.	10 15 20		2-5 år	15 000

Vedlikeholdsplan med økonomi



Dekker							
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
14	252 Gulv på grunn - Kjellergulv	Støpt gulv på grunnen i mesteparten av kjelleretasjen. En del kjellerareal mangler gulv og har plast mot grunnen.			117	21--> År	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Støpt gulv på grunnen antas utført uten fuktisikring eller radonsperre. Det er ikke observert fuktinntrengning fra grunnen.					-

Yttertak							
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
15	261 Primærkonstruksjon - Takkonstruksjon	Tresperrer. Taktro av tre.			117	21--> År	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Det er observert borebilleaktivitet på loft. Lav forekomst sett i forhold til det som er vanlig i gjenreinsningshus i Ålesund.	Det bør etableres rutine for regelmessig inspeksjon av takkonstruksjon med fokus på relativ luftfuktighet og borebilleaktivitet.				-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
16	262 Taktekkning	Taket er teknet med skiferstein på lekter og sløyfer. Undertak av takpapp.			Ukjent	21--> År	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Tekkingen fremstår i normalt god stand. Inspisert fra takluker. Det ble ikke påvist manglende takstein eller spor etter utetthet i tekking.	Det er ikke kjent når dagens skiferstein ble utført. Normalt intervall for omlegging av skiferstein er 40 år. Årlig taksjekk anbefales. Knekte skifersteiner og beslag med skade må utbedres løpende.				

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
17	262 Taktekkning - Beslag	Piper har pipetrek av metall. Takbeslag ser ut til å være av stål, galvanisert og malt.			Ukjent	21--> År	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Maling er slitt bort på noen takbeslag, slik at sinkbelegg er blodtøgt.	Male beslag for å forlengi levetiden anbefales.				30 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
18	262 Taktekkning - Småtak	Tak over utebod mot øst er av betong, uten taktekkning.			Ukjent	21--> År	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Betonglaget er mosegrodd.	Noe isolasjon samt tekking på tak over utebod anbefales.				40 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
19	265 Gesimser, takrenner og nedløp - Nedløp fra takrenner	Vann fra takrenner ledes ut på asfalterte og støpte overflater rundt bygningen.			Ukjent	Ikke aktuelt	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Utkaster på nedløp mangler.	Montere utkaster på nedløp.				1 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
20	263 Glasstak, overlys, takluker - Takluker/røykluker	Takvinduer i tre med to-lags isolerglass. Ukjent ader.			Ukjent	Ikke aktuelt	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Noen spor etter kondens på karmen. Ellers OK stand.	Det anbefales å inspisere takluker regelmessig. Spesielt i den kalde årstiden og ved kraftig regnvær. Se etter kondens og lekkasjer.				

Fast Inventar							
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
21	271 Murte piper og ildsteder - Piper og ildsteder	Bygningen har seks piper i tegnlisein med doble pipeløp.			117	Ikke aktuelt	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		Ikke påvist forhold som krever tiltak.					-

Trapper, balkonger mm							
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall	
22	281 Innvendig trapper - Hovedtrapp	Ståltrapp. Trinn av terrasso. Smijemsrekkeverk med håndløper av lakket treverk. Antatt fra byggeår.			117	21--> År	
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens	Utøres innen			Reperasjonskost
		God stand sett i forhold til alder.	Lakking av håndløper.				10 000

Vedlikeholdsplan med økonomi



Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
23	281 Innvendig trapper - Baktrapp	Tretrapp med plastflis.		H	Ukjent	21--> År
		Plastfliser fjernes og erstattes med for eksempel gulvbelegg. OBS! Plastflisene kan inneholde asbest.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Plastfliser er skadet og falt vekk på deler av trapperepos.	15 20 25			2-5 år	10 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
24	284 Balkonger og verandaer - Balkonger	Hver leilighet har utraget balkong. Dekker av stød støpt betong. Rekkverk av mur, pusset og malt. Utløp fra balkong via et rør gjennom det tette rekkverket. Enkelte bakonger har membran og flis på bakongdekket.		H	117	21--> År
		Alle balkongdekker må ha dekke med godt fall til utløp slik at vann ledes rask vekk. Det bør etableres nødutløp i tillegg til utløp, slik av vann renner ut fra balkong også hvis utløp går tett. Alternativt kan rekkverk på balkonger endres til smijern eller annen åpen type rekkverk. Det anbefales å sjekke bæreejern for balkonger der disse går inn i trebjelkelagene.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Det er skader på undersider av balkongdekker og på fasader ved balkongene flere steder. Årsak er at regnvann på balkongene blir stående på balkongdekkene og fukter opp balkongdekker og yttervegger. Fasadepuss skaller av flere steder.	20 30 40			1 år	250 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
25	284 Balkonger og verandaer - Altaner mot sør	Mot sør er det altaner med dekker av betongelementer som bæres på en stålkonstruksjon.		H	Ukjent	21--> År
		Alle altandekker må ha tett membran med god oppbrett mot yttervegg. Altanfronter må sikres mot fukt - enten med membran eller skvettbeslag. Det bør etableres et nedløpsrør som samler opp vann fra takrennene på altanfrontene. Underside av betongelementene males. Rust på stålkonstruksjon slipes bort og stålet males. Rekkverk fornyes. Rekkverkene er ca 0,9 m. Dagens krav er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m og minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. Disse kravene må overholdes når det utføres nye rekkverk.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Enkelte altandekker har membran og flis. Andre har malt overflate. Altandekkerne har fall sørover, vekk fra yttervegg. Regnvann fra altanene samles opp i takrenne i front. Det mangler skvettbeslag på front av altanene. Nedløp fra takrenne ledes ned i takrennen i etasjen under. Dette er en dårlig løsning. Vann fra hver takrenne bør ledes inn på nedløpsrør. Det er rustangrep på stålkonstruksjon. Maling på underside av betongelementer flasser av. Rekkverk har omfattende rustangrep.	20 30 40			1 år	500 000

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
26	360 Luftbehandling - Ventilasjon av leiligheter	Bygget er opprinnelig utført med luftepiper og naturlig oppdriftsventilasjon. En del leiligheter har montert mekaniske avtrekksvifter som trekker luft ut gjennom fasade eller ut i nevnte luftepiper. Tilluft er via luftespalter i vinduer og ytterveggventiler.		H	117	21--> År
		Bygningen har seks doble pipeløp. Samtlige rom i leilighetene støter til en pipe. Det anbefales at mulighet for å etablere felles, balansert ventilasjonsanlegg utredes.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Tre leiligheter ble besiktiget. Ventilasjon av leilighetene er mangelfull. Samtlige leiligheter bør som minimum ha mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken og tilstrekkelig tiluftsventilert i fasade.					-

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
27	360 Luftbehandling - Kjelleravfukter	I kjeller er det montert avfukteranlegg, type Corroventa 500.		H	Ukjent	Ikke aktuelt
		Det anbefales å etablere rutine for regelmessig måling av relativ luftfuktighet i kjeller. Anleggets instruks for service og vedlikehold må følges.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Anleggset ser ut til å fungere godt, slik at den relative luftfuktigheten holdes nede på et tilfredsstillende lavt nivå.					-

Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
28	401 Elektro generelt - Internkontroll	Hovedtavle plassert i kjeller. Egen måler for hver leilighet.		H	13	1 - 5 år
		Avtale om internkontroll av elektrisk anlegg må inngås.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Det foreligger ikke avtale med fagkyndig om regelmessig kontroll av elektrisk anlegg.				1 år	10 000

Diverse

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
29	300 VVS - Avløpsrør	Avløpsrør av plast og sluk av plast ble observert flere steder.		H	Ukjent	21--> År
		Kartlegge om det er eldre avløpsrør av støpejern eller ABS-plast som er sårbare for oppstrekking og brudd.				
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
	Ukjent om det er eldre avløpsrør av støpejern eller avløpsrør fra 1980-tallet med ABS-plast i bygningen.	20 30 40				-

Vedlikeholdsplan med økonomi



Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
30	900 Diverse - Våtrom	Våtrom			Ukjent	Ikke aktuelt
		<p>Våtromskontroll anbefales. Dette er ikke fellesarealer, og det er den enkelte leilighetseier som er ansvarlig for at våtrom er lekkasjesikkert. Konsekvens av lekkasje fra våtrom kan bli stor, og det anbefales derfor at våtrommene kontrolleres for lekkasjesikkerhet.</p>				Reperasjonskost
	Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Uteres innen	
	Tre leiligheter har vaskerom på loftet. Her ble det observert eldre vannrør av kobber. Alle rom hadde gulvbelegg.				2-5 år	20 000

ALESUND KOMMUNE
KOMMUNAL DIREKTØREN
23 JUNI 1989
ARK NR. 201/431 T

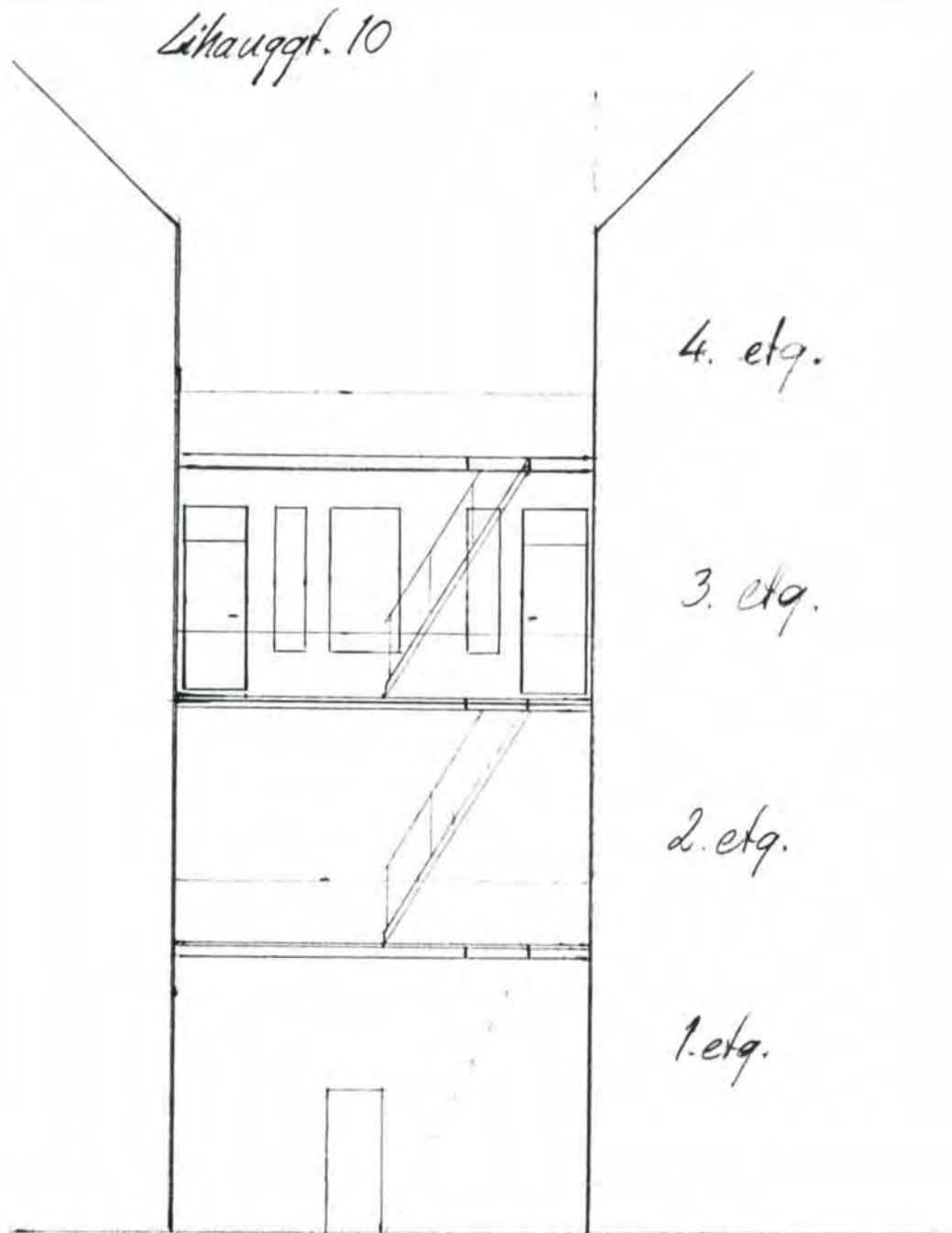


Lihauggt. 10 6002 Alesund

Situasjonskart 1:1000

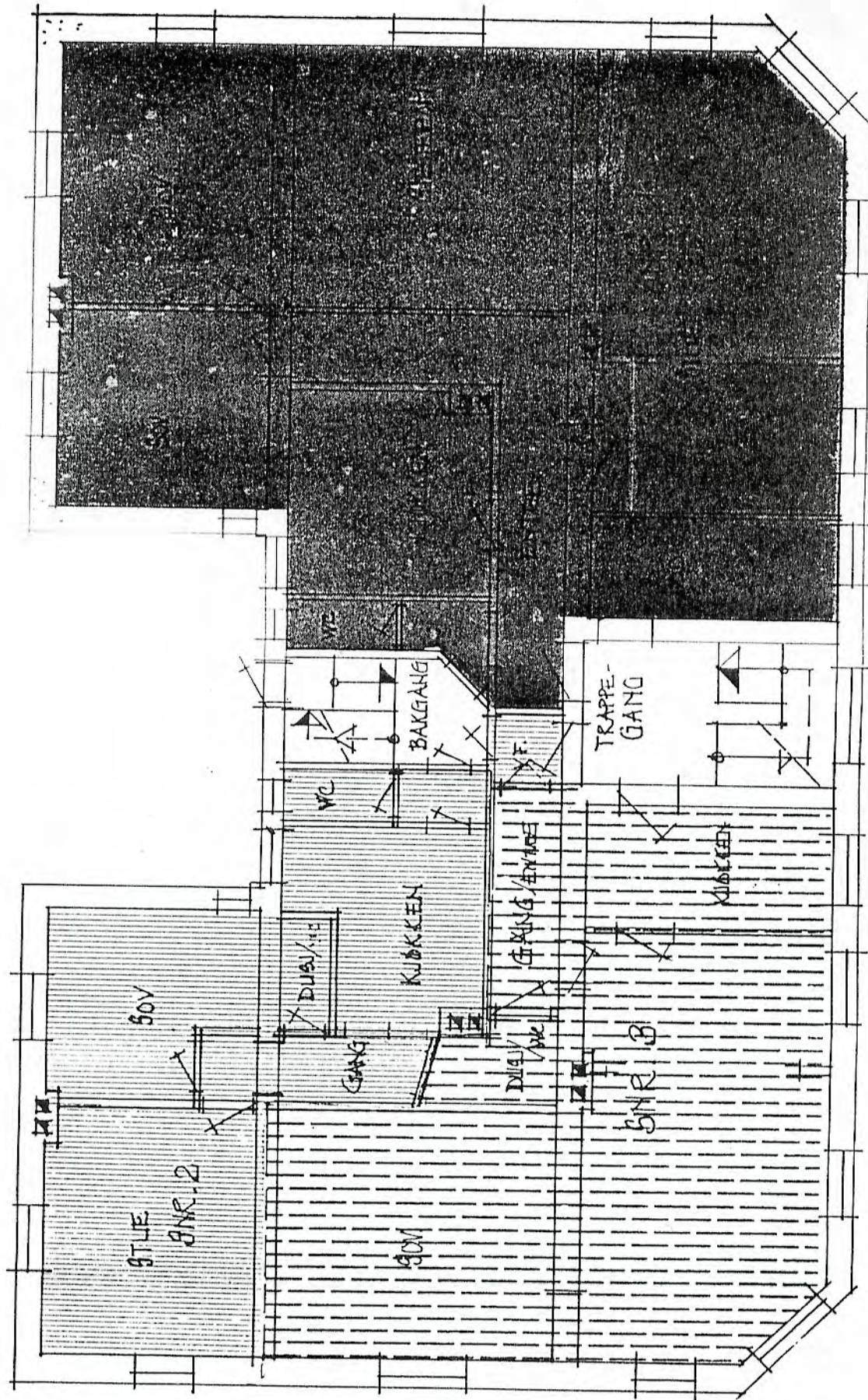
Moa, 13.8.87
Flaate, Ramstad og Taklo


K. Ram



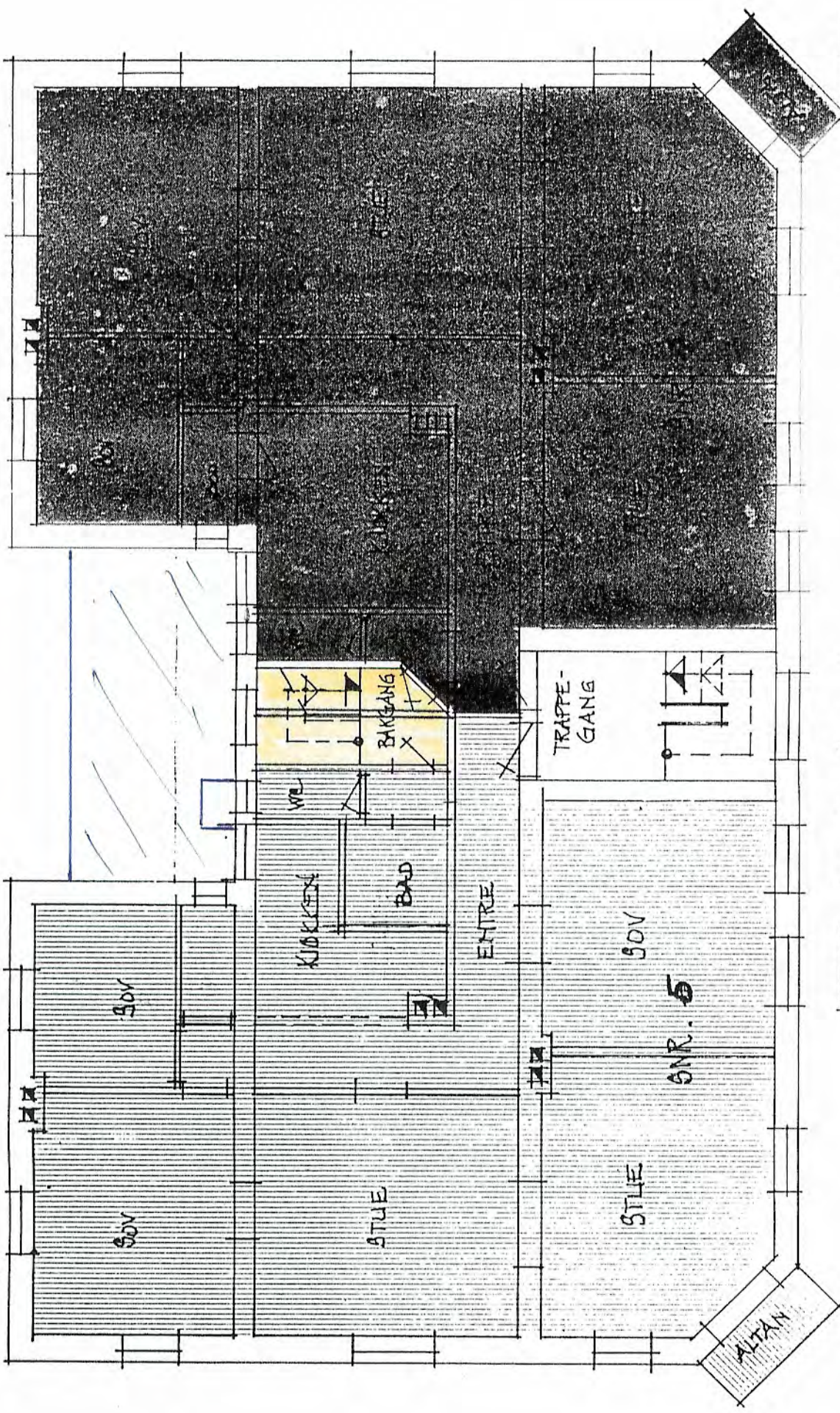
Fasade mot sør
Rømningsveg over terrasser.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNAL DIREKTØREN
24. OKT. 1989
ARK NR. 201/431 T



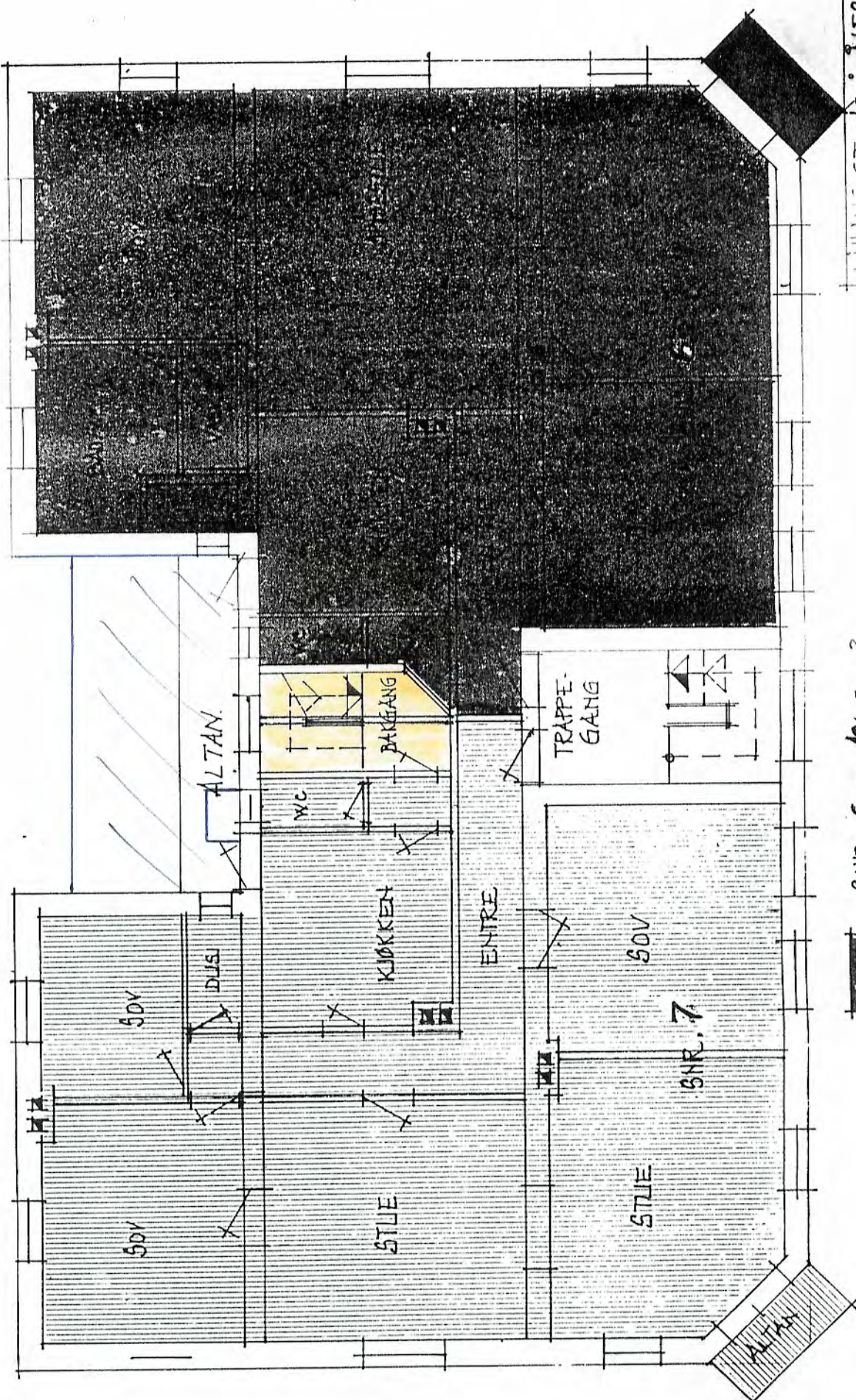
-  GNR. 1 - 20.5M²
-  GNR. 2 - 47.5M²
-  GNR. 3 - 72M²




LIHAUG ET. 10 I ALESUND KOMM.
 GNR. 201 BNR. 431
 PLAN 1 ETG
 M8. 1.1.11



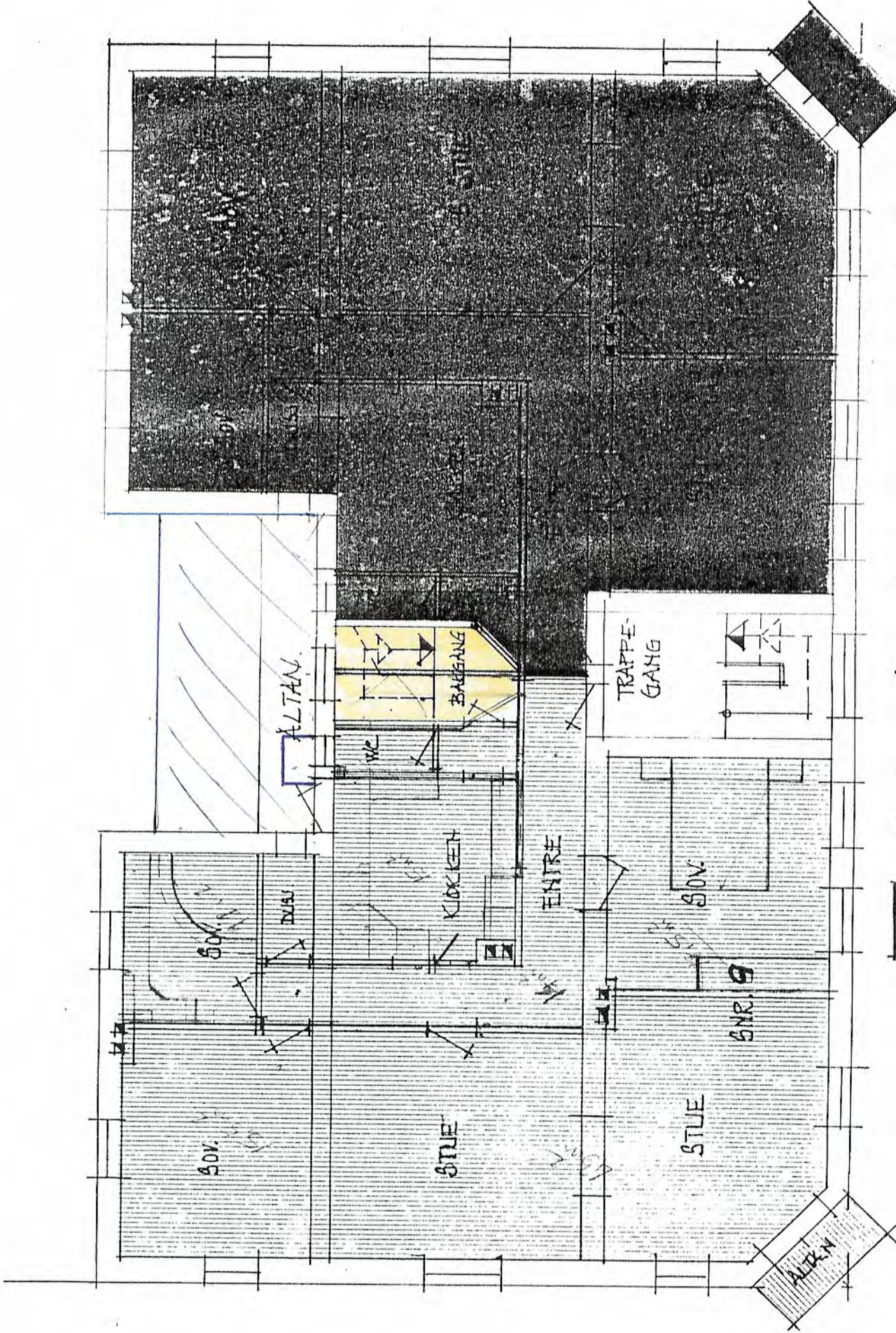
UHALIGAT 101 ÅLESUND KOMM.
 BNR ZON BNR 431
 P. AN. 3/16TG
 MÅ 100

- GNR. 4 120.5 M²
- GNR. 5 119.5 M²
- FELLEAREAL 20.5 M²



-  GNR. 6 = 120.5 M²
-  GNR. 7 = 119.5 M²
-  SELVAREAL 20.5 M²

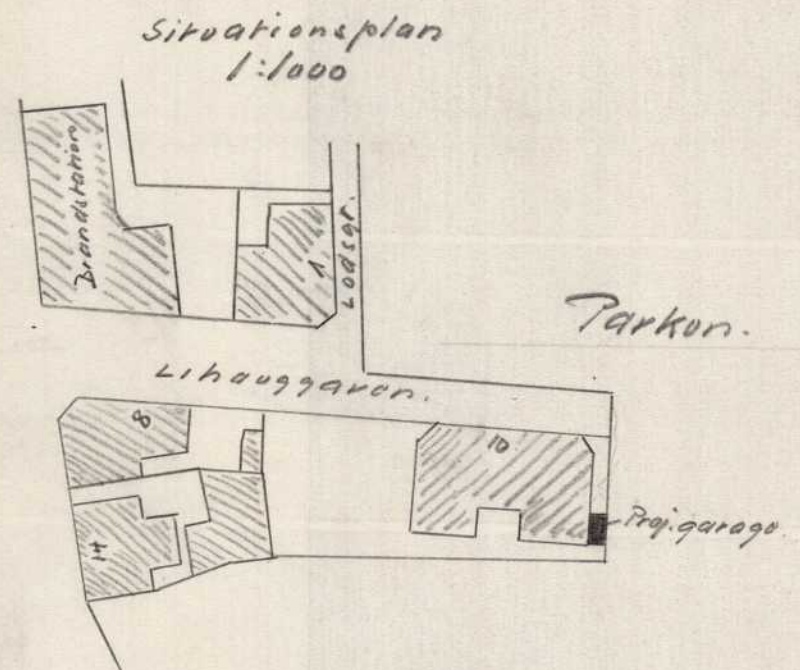
LITHALEGT. 10 i ÅLESUND KØHM.
 GNR 201 BNR. 431
 PLAN 3 ETG.
 MÅL ~ 1:100



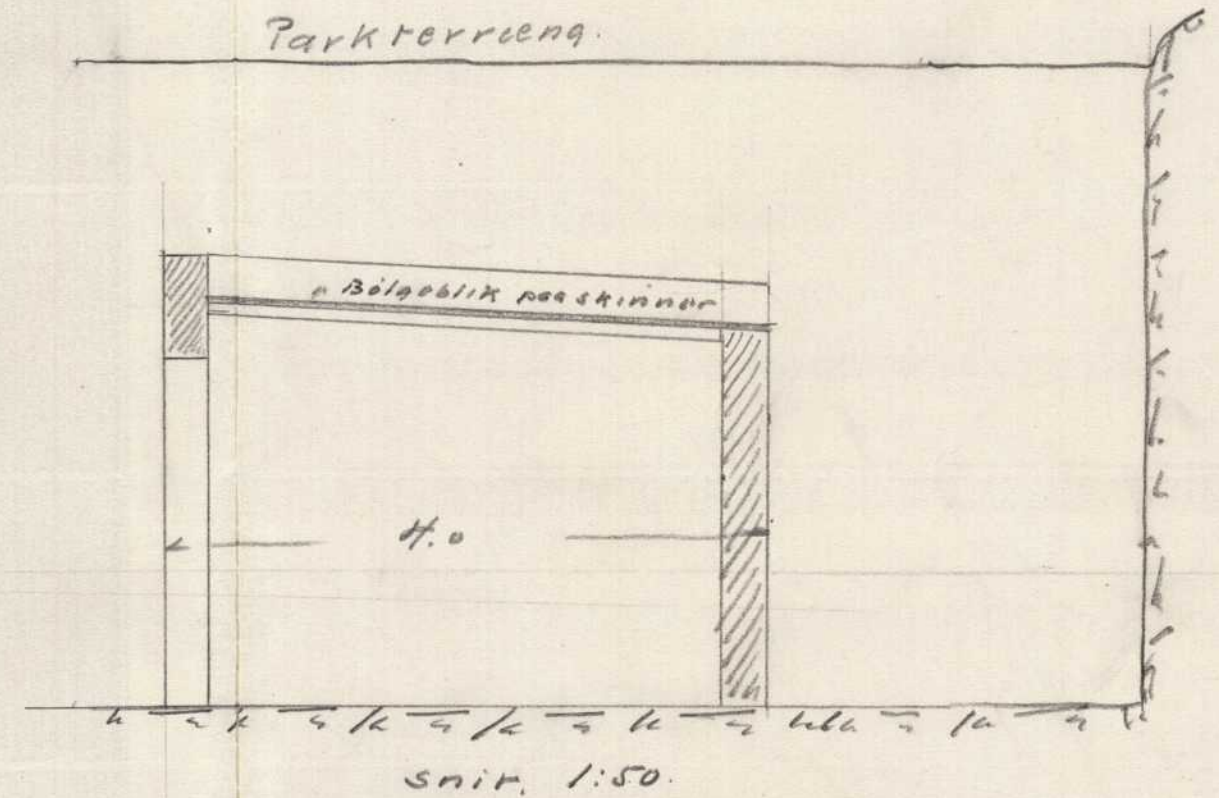
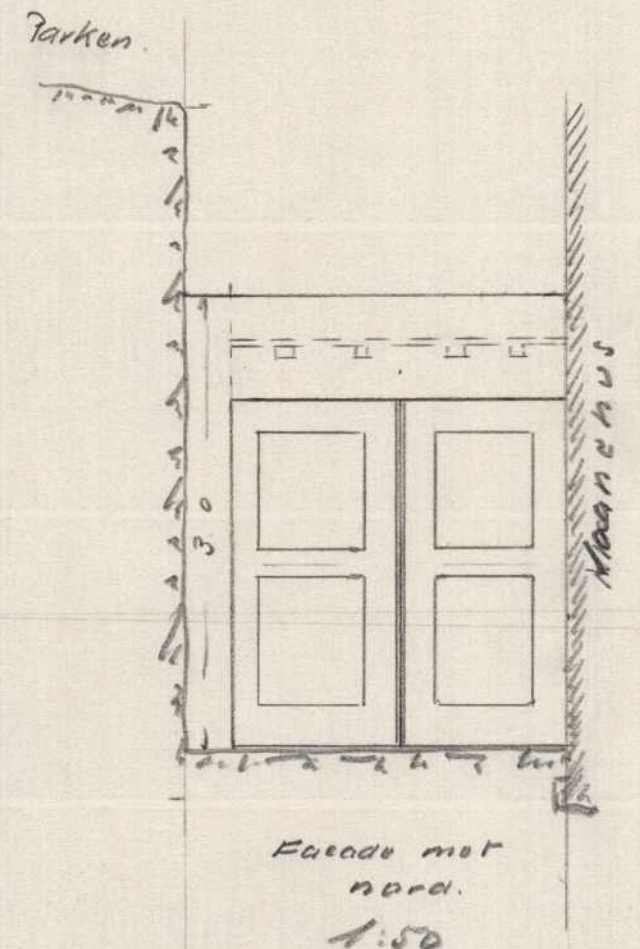
LIHALG ET. 10 I ÅLESUND KOMM.
 GNR. 201 BNR. 431.
 PLAN 4 ETG

GNR. 8 120.5 M²
 GNR. 9 119.5 M²
 TELLESAREAL 20.5 M²

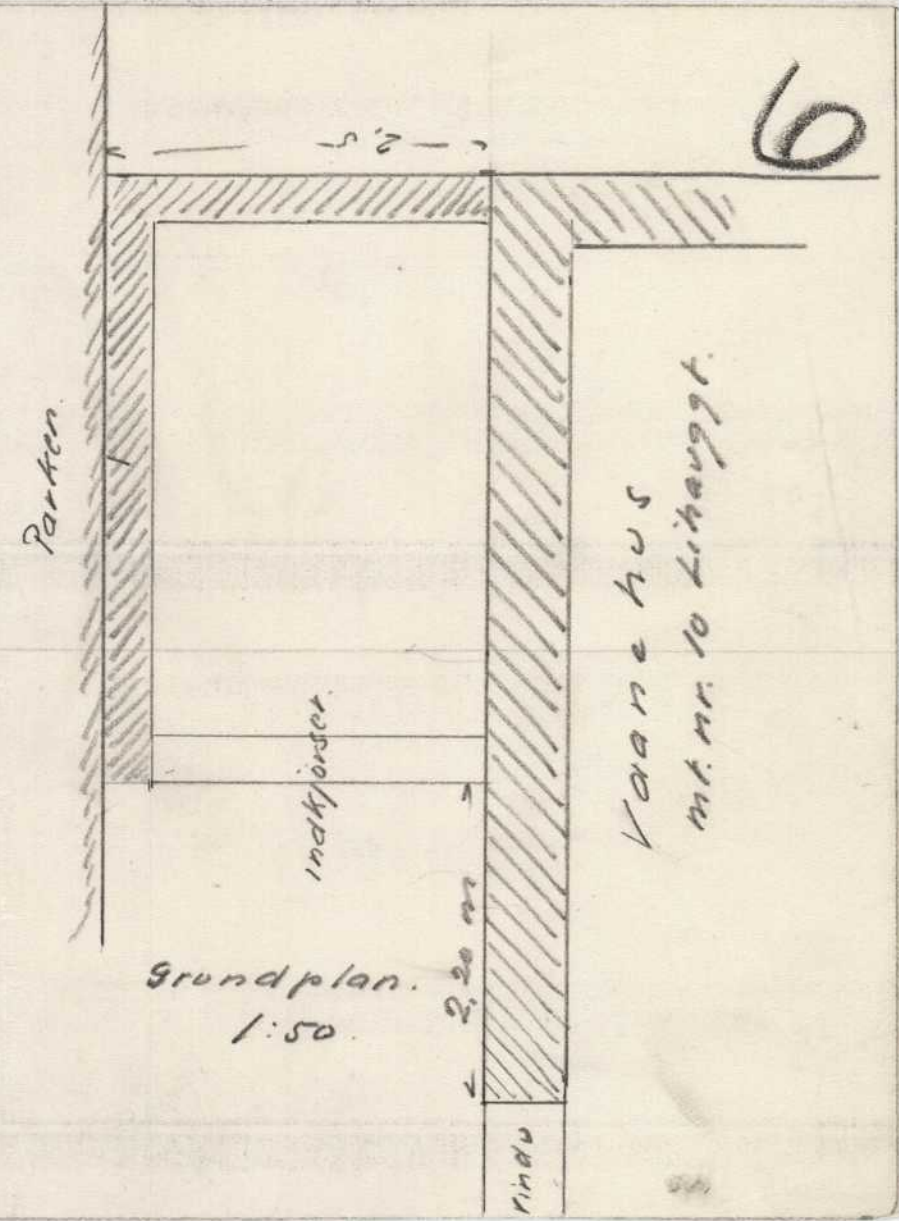
22/09 202. 2/20
 Föreningskommittén
 1953



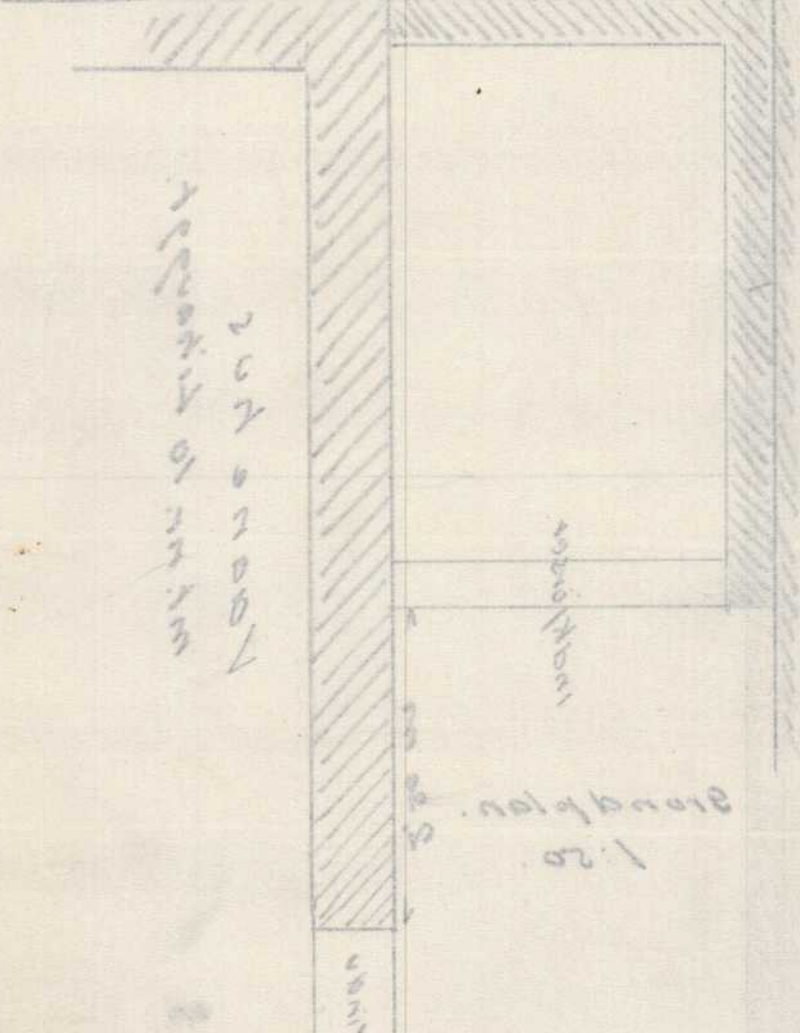
vedtatt:
Siv. Hjörleung



Garage av mur
 på mtr. nr. 10 Lihauggt.



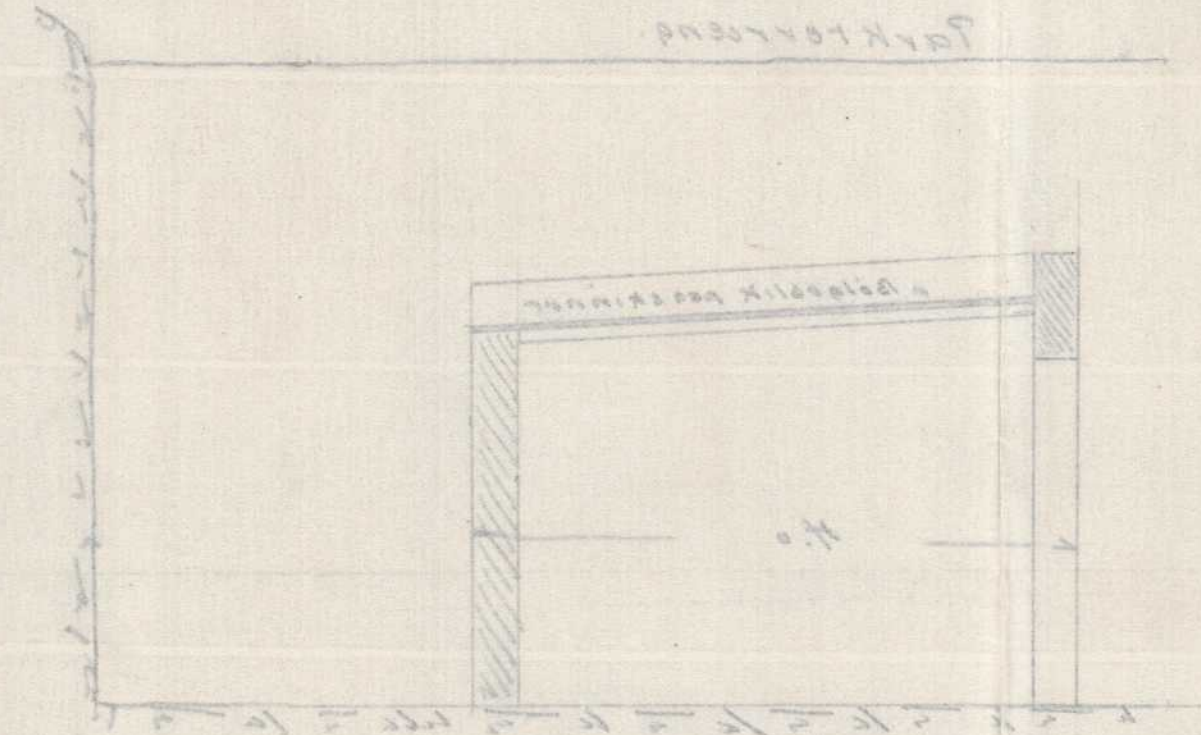
2



Garageplan 1:20

Garageplan 1:20

Garageplan 1:20

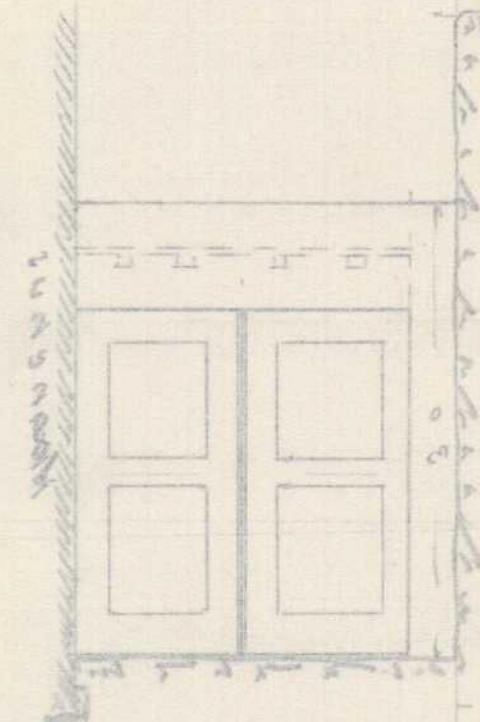


Garageplan 1:20

Garageplan 1:20

Garageplan 1:20

Garageplan 1:20



Fasadsplan 1:20

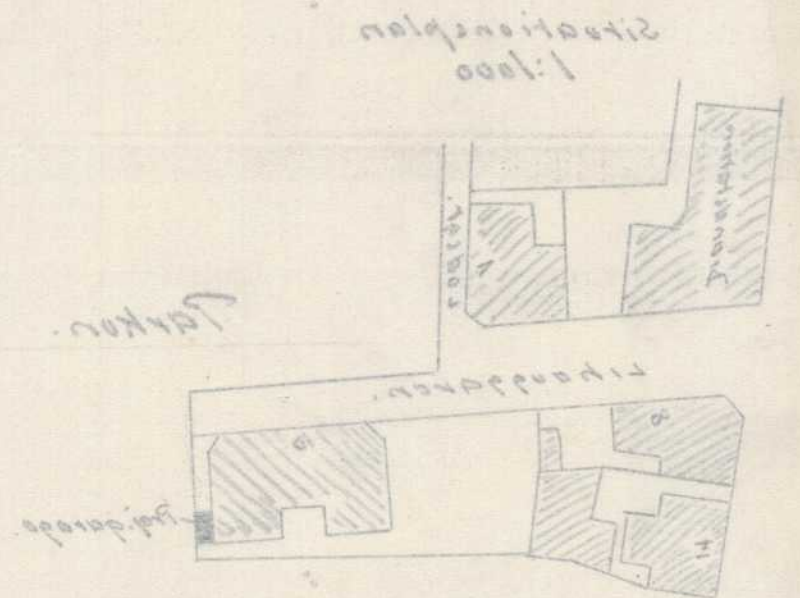
Fasadsplan 1:20

Garageplan 1:20

Arkitekt: *[Signature]*

Fremlagt i bygningskommissionen den 13/10 1923

Aalesunds Bygningsskissekommission 22/9 - Sak 90/23



Situationsplan 1:500

Garageplan 1:200

Garageplan 1:200

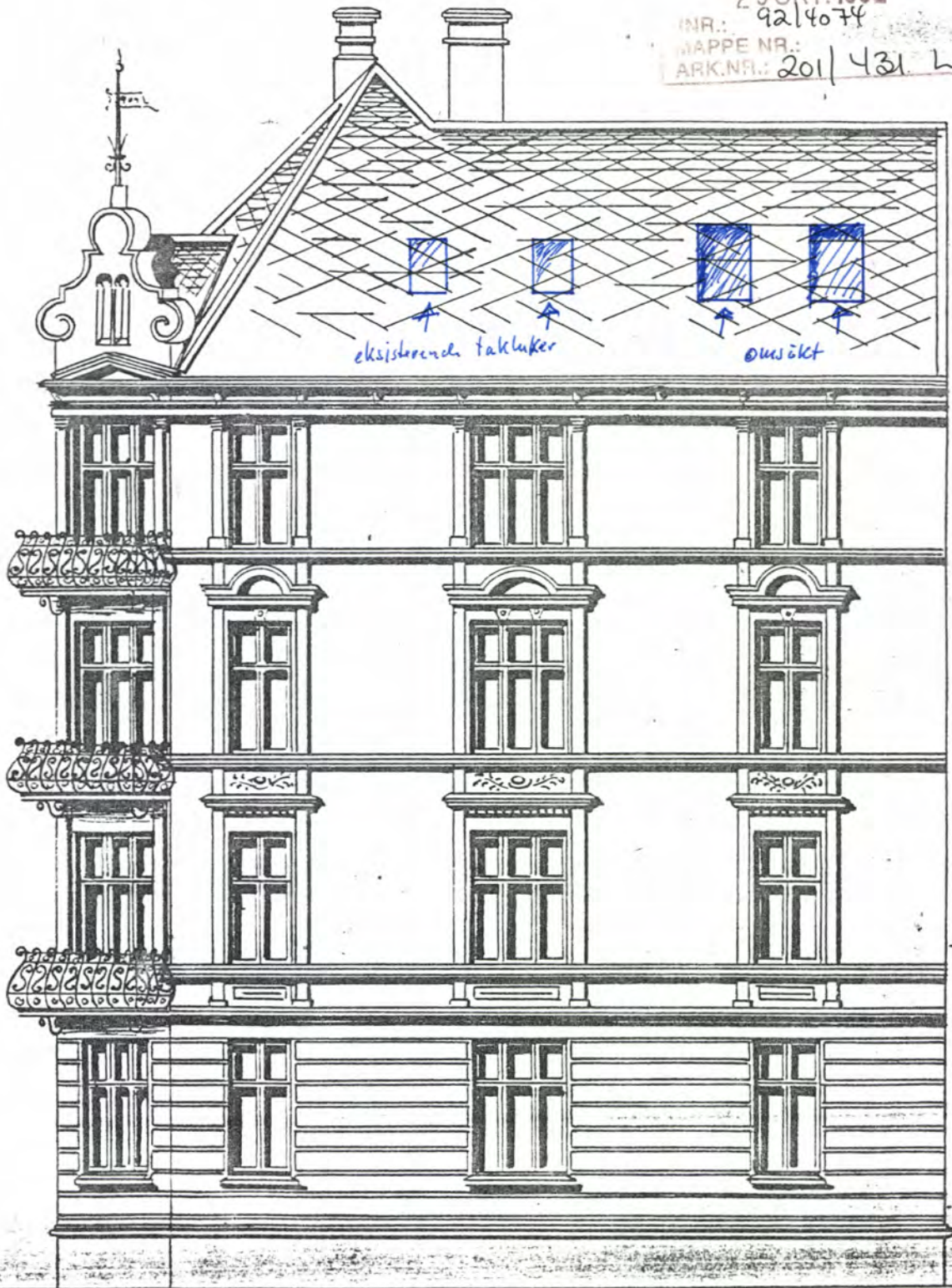
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE

29 OKT. 1992

INR.: 92/4074

MAPPE NR.:

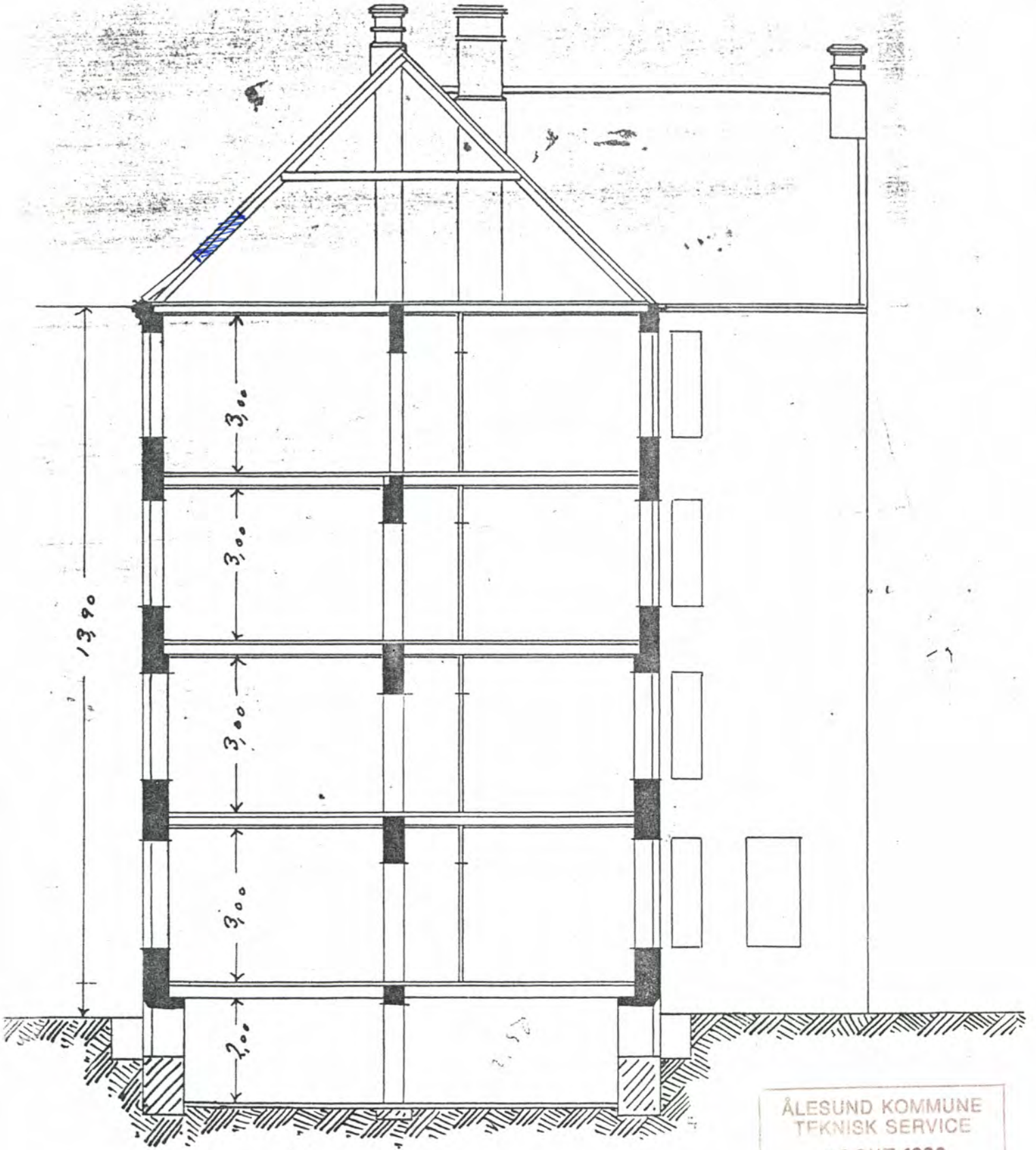
ARK.NR.: 201/431 L42



— Facade mod vest —

A. Rasmussen
Tegning

Tekning



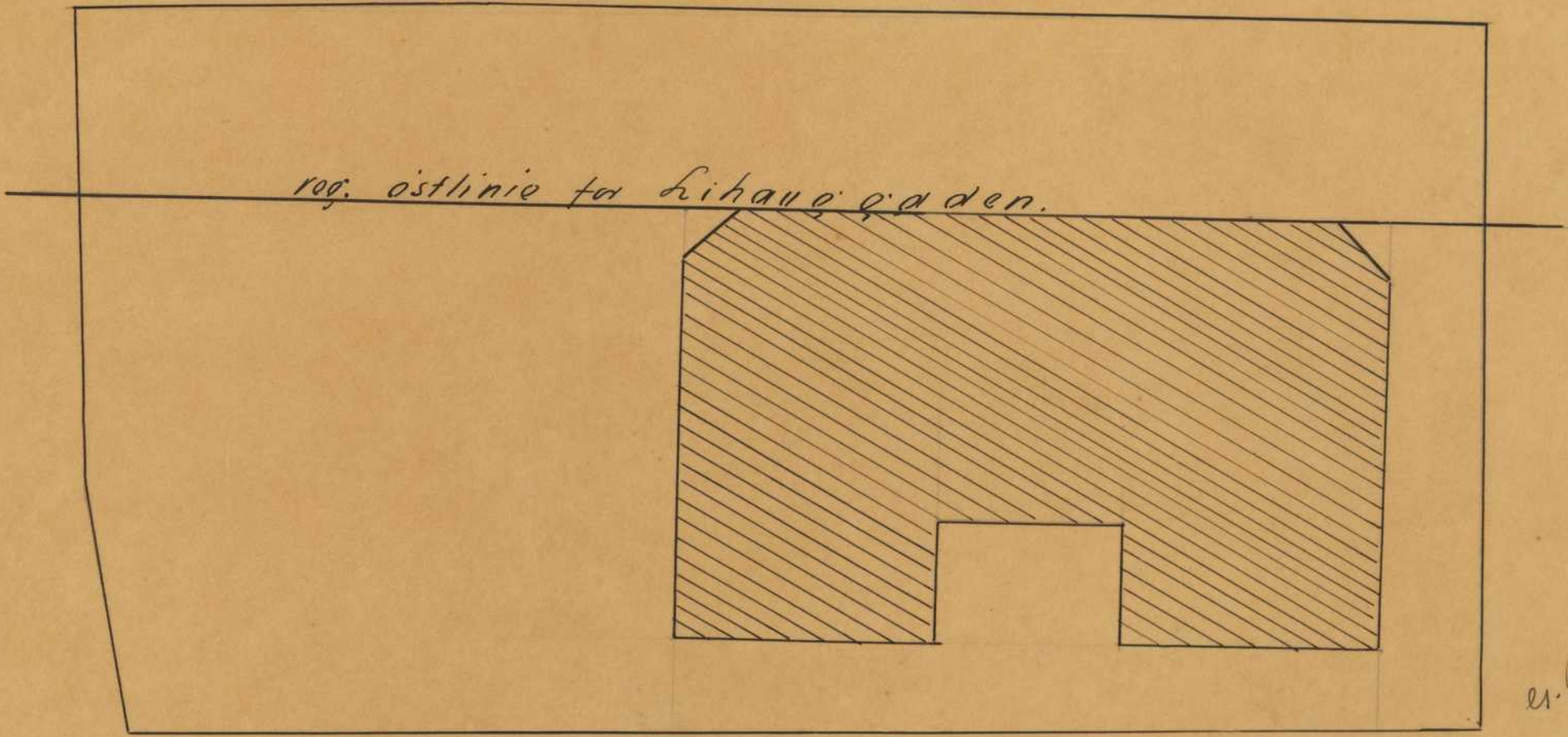
== Tværsnit ==

ÅLESUND KOMMUNE
 TEKNISK SERVICE
 29 OKT. 1992
 JNR.: 92/4074
 MAPPE NR.:
 ARK.NR.: 201/431 L42

Lars Haugseth's hus ved parken

Aalesunds bygningskommission f. No. 04

Aa. R. JNo. ⁵⁴⁶ 190 ₄



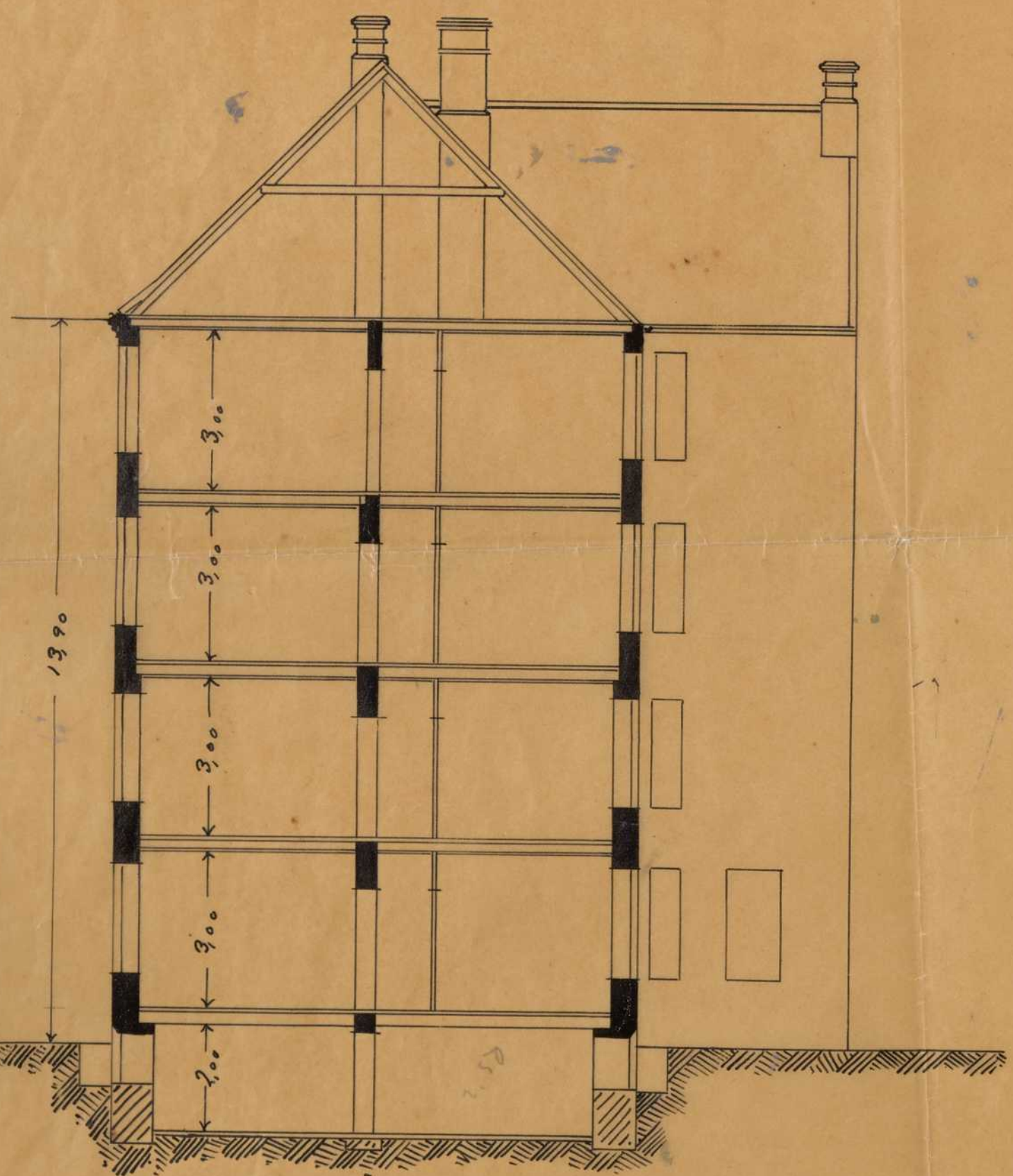
L. Rasmussen
ingeniør

Situationsriis
1/200

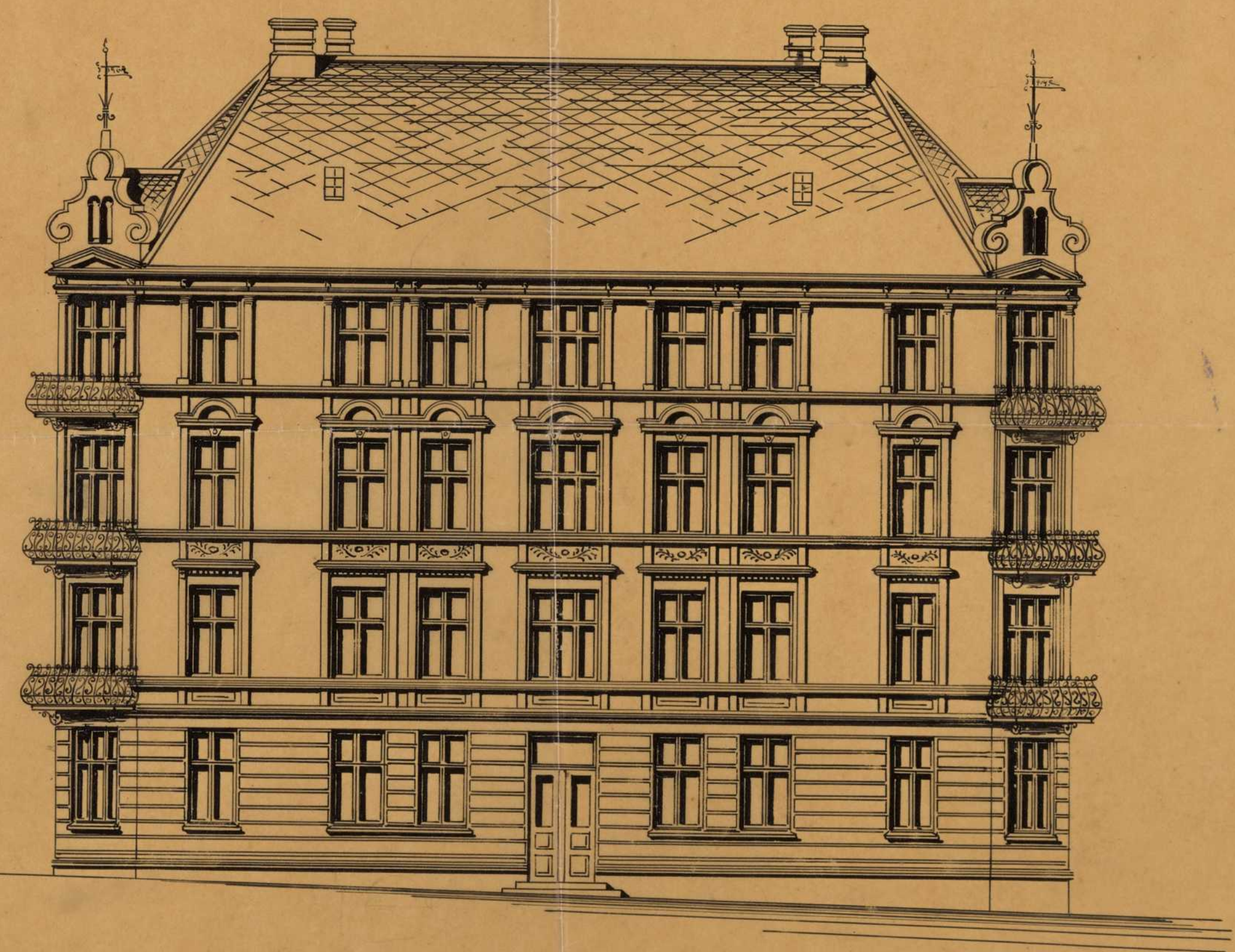
teoret.
L. Haugseth

Ansønds bygningsekspertise
L. H. H. 100
As. R. 110
L. H. H. 100
L. H. H. 100

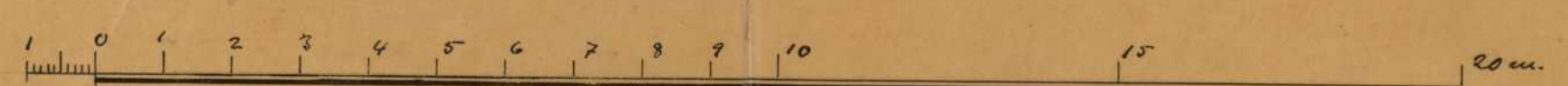
Lars Hougen's hus ved Parken



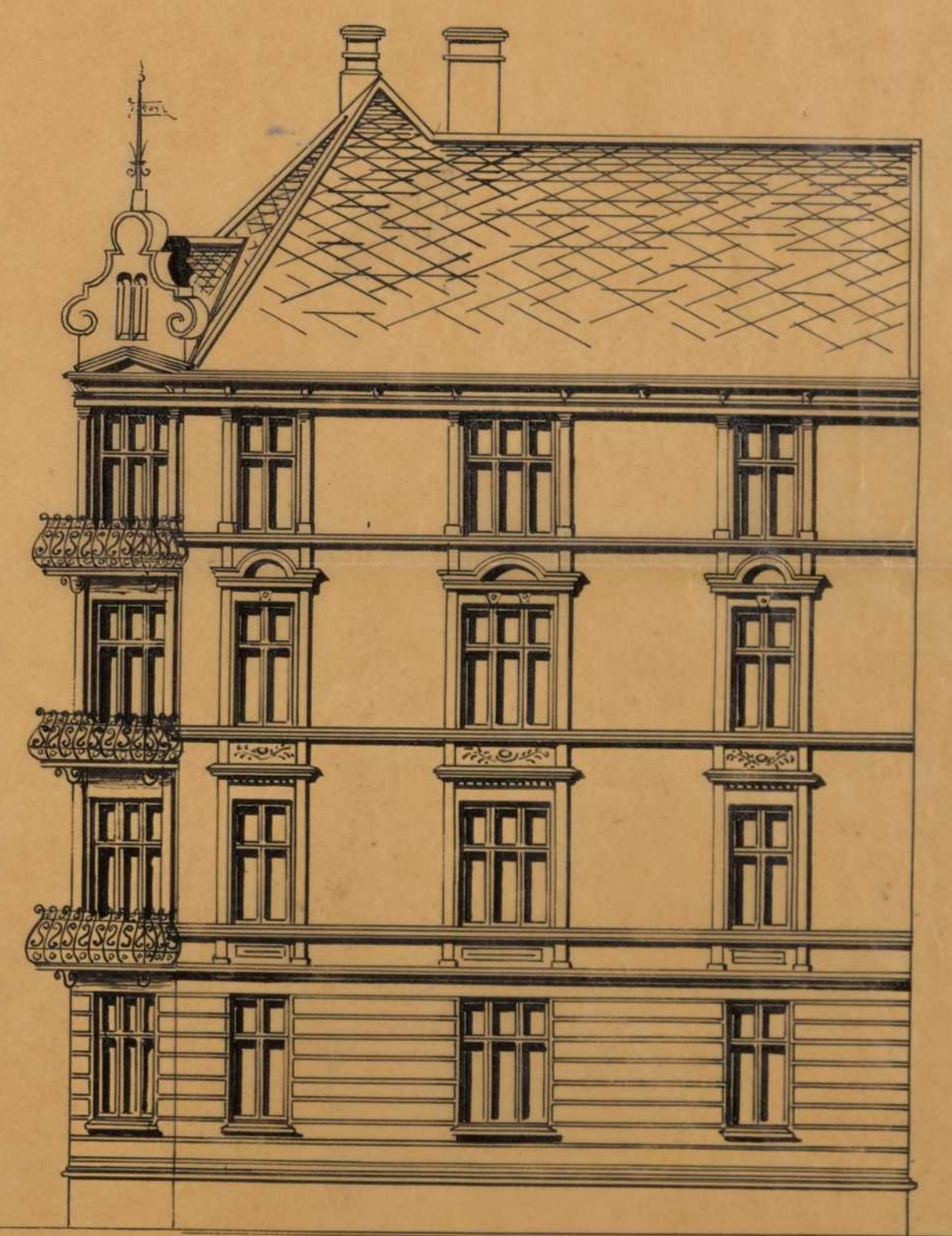
Tværsnit



Facade mod nord



1:100



Facade mod vest

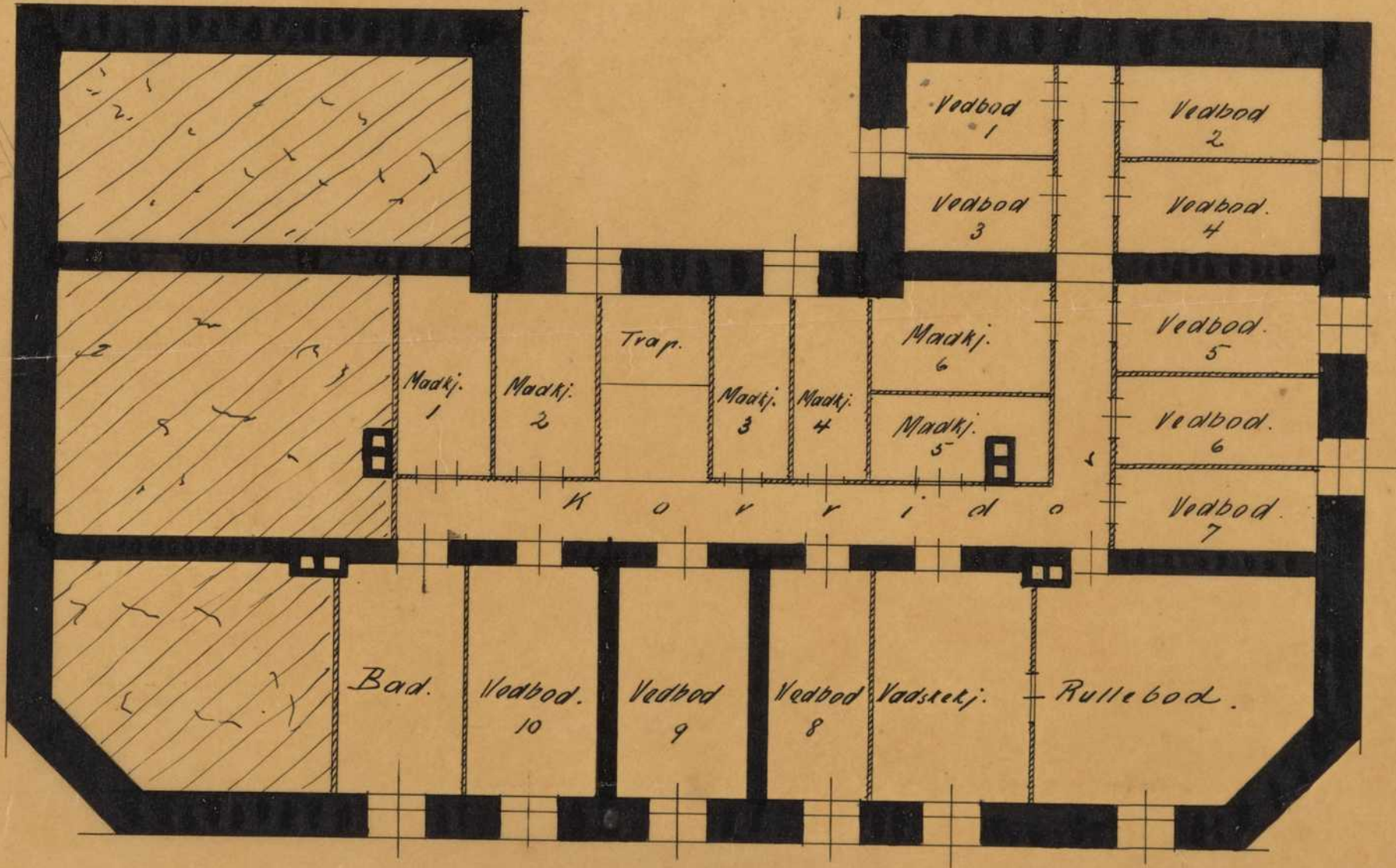
A. Rasmussen
Tegning

Tegning
L. H. H. 100

Lars Nauvseth's hus ved parken.

Aa. R. J. No. ⁵⁴⁶ 190 _H

3



1750
250
530

Kjælderplan.

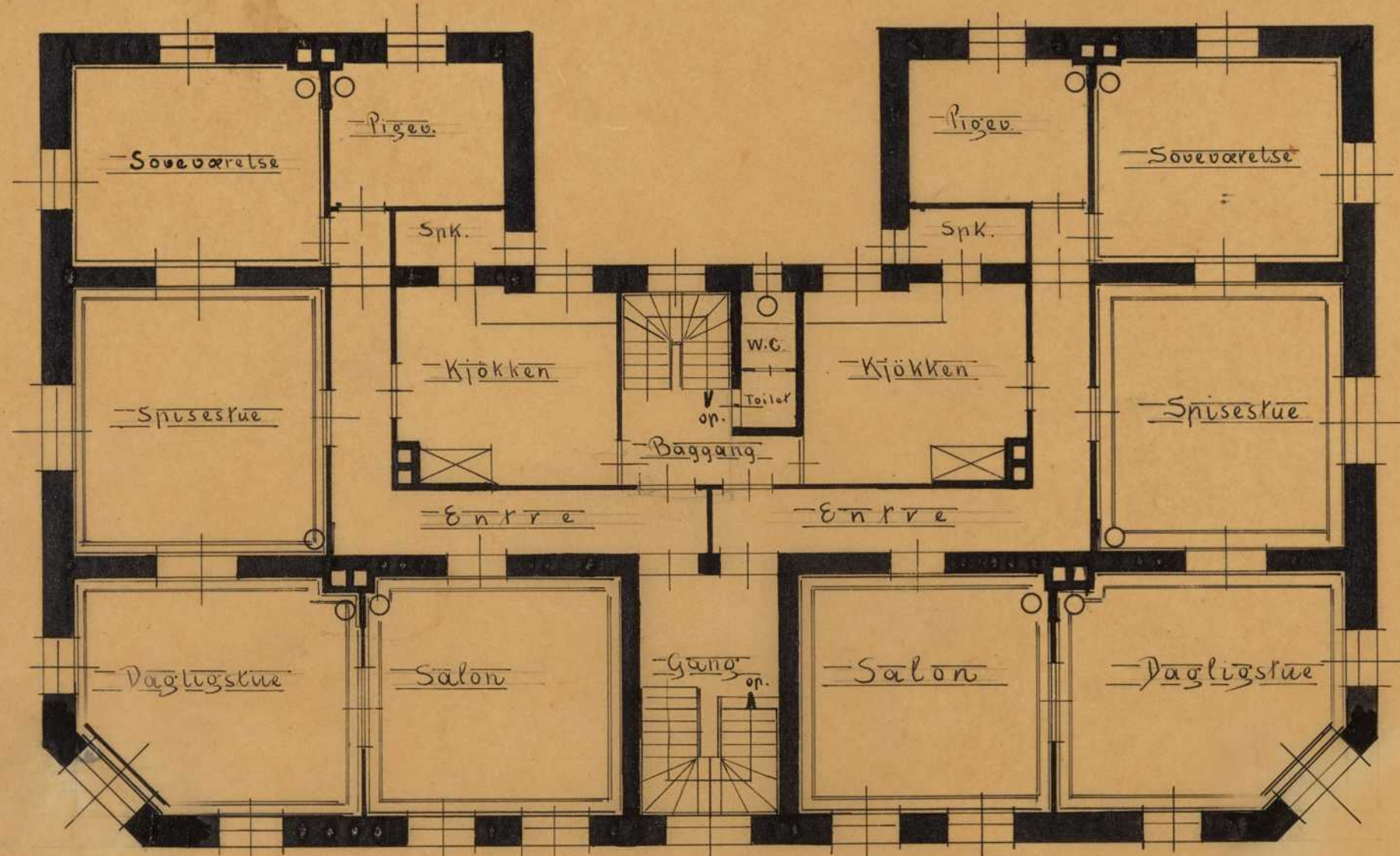
E. Randsbo
Bygghjælper

Teotageh
L. Hauge

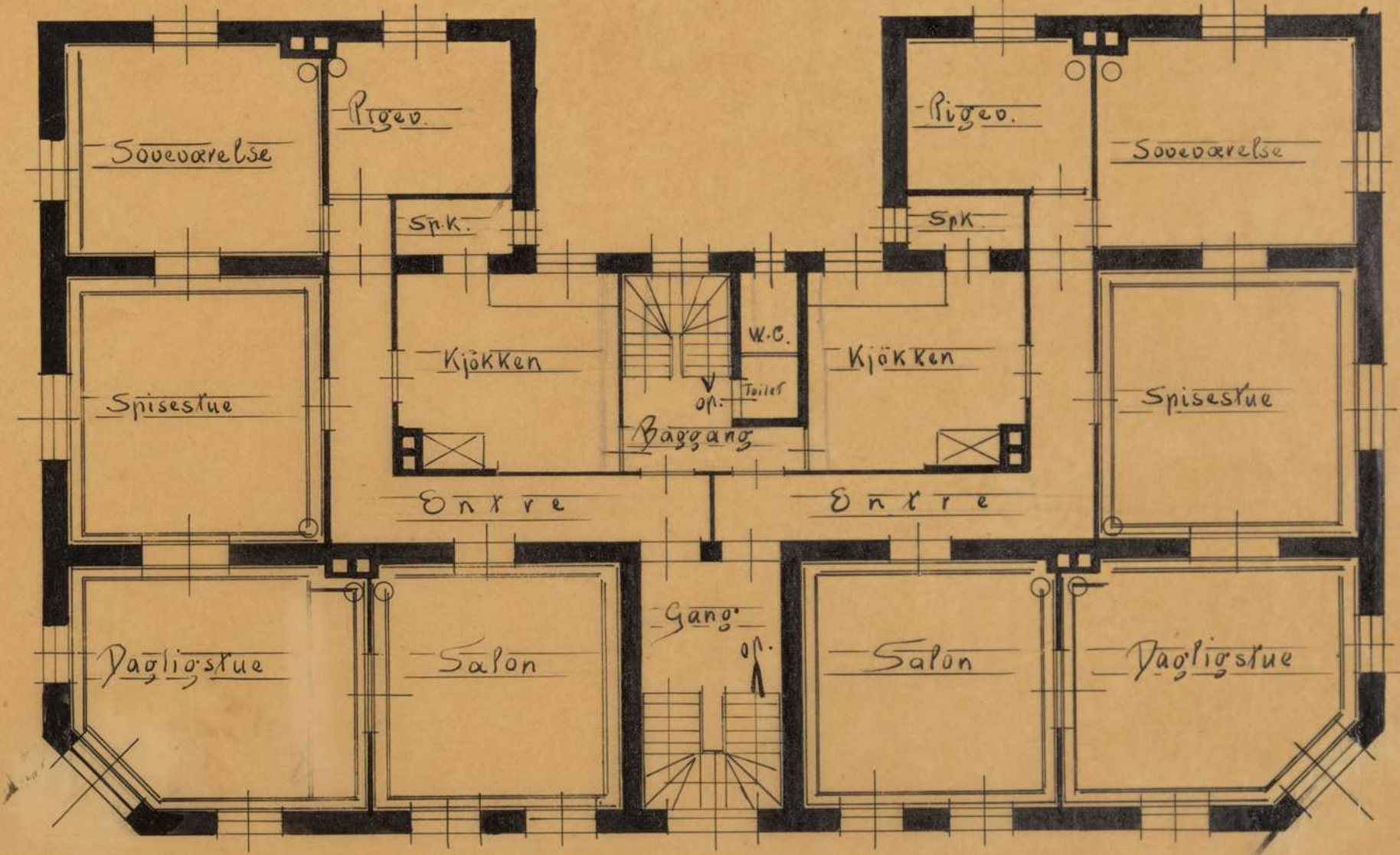
Lars Haugseth's hus ved markeren.

Abt. R. Nr. 10
 1898
 L. Haugseth 10

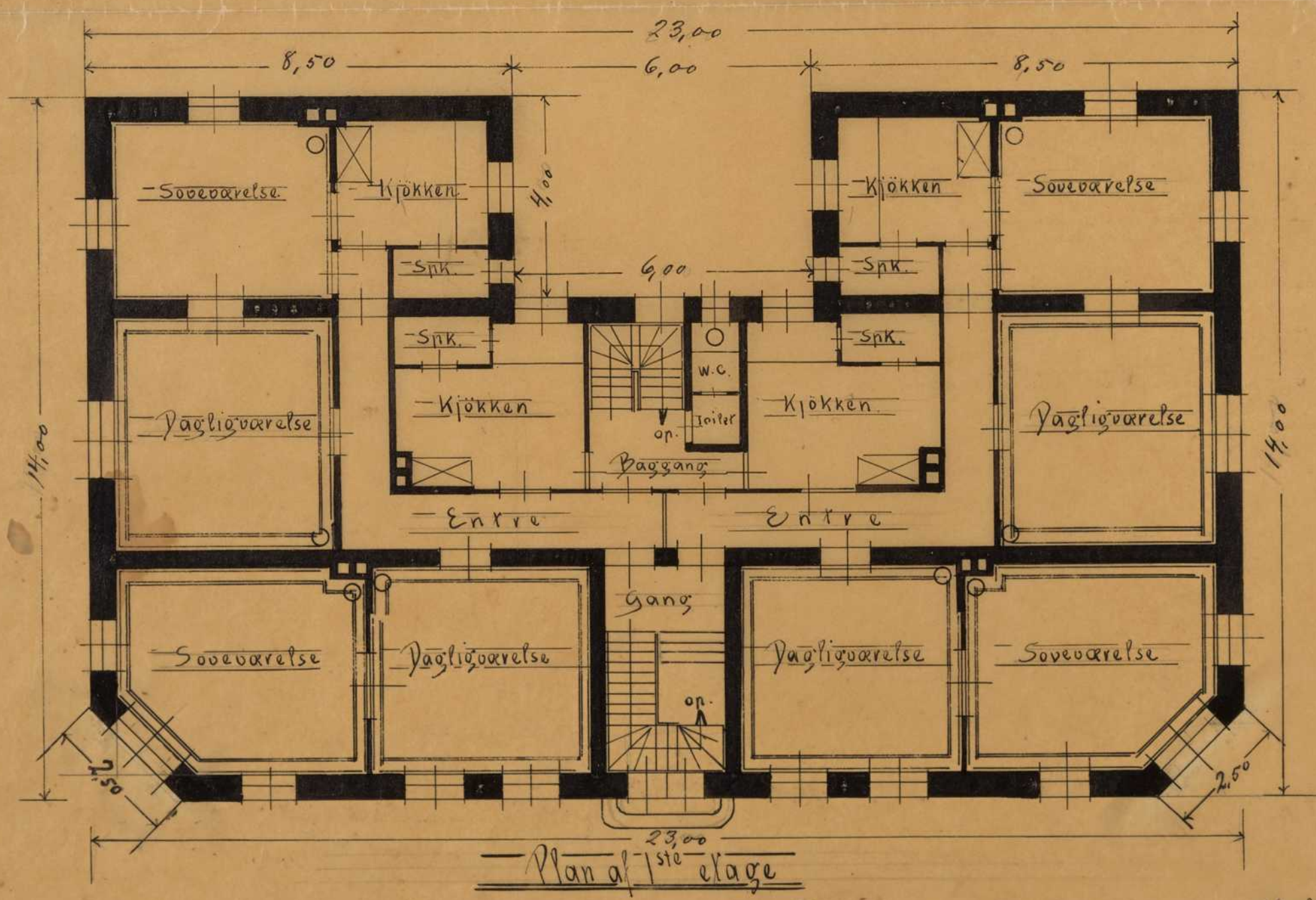
4



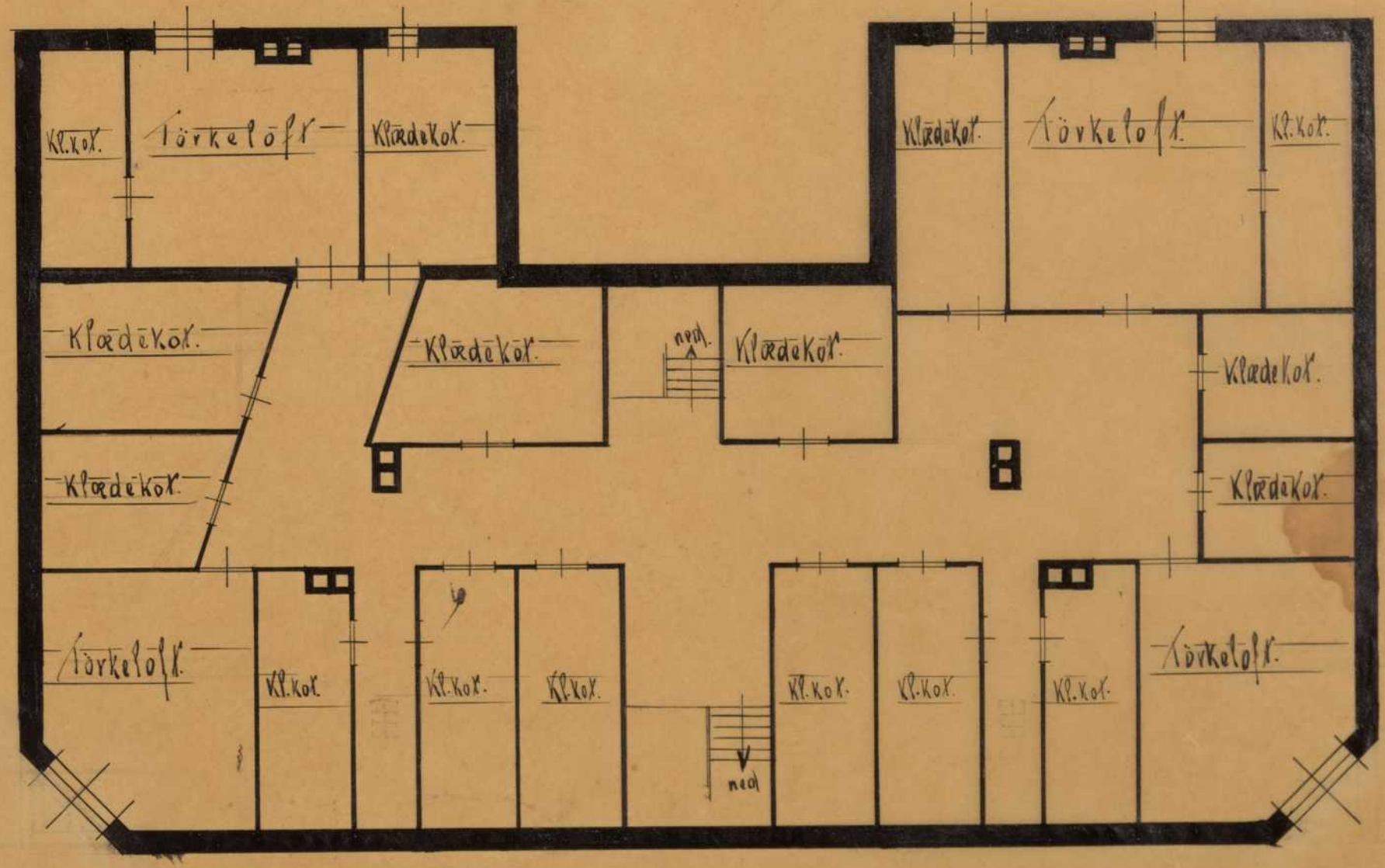
Plan af 2de etage



Plan af 3de og 4de etage



Plan af 1ste etage



Loftsplan

Målestok 1/100

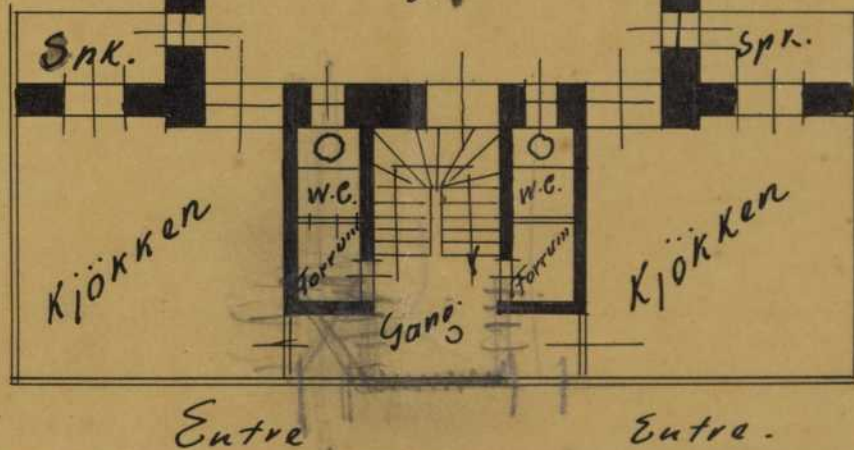


ei. Rasmussen
 tegner

Teglaget
 L. Haugseth

L. Haugseth
Parken.

1100.



5

Aalesunds bygningskommission

328
1905

(Kommune)

Ålesund

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Lauritz Nes A/S
Tollbugt. 8,
6002 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

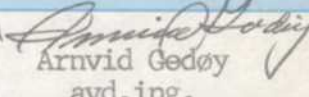
Sameiet Lihauggt. 10
Lihauggt. 10,
6002 Ålesund

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Elendom/byggested	Lihauggt. 10	Gnr.	201	Bnr.	431	Festenr.	Seksjonsnr.
-------------------	--------------	------	-----	------	-----	----------	-------------

Deres søknad	Dato 11/8-88		
Arbeidets art	Oppføring av balkonger.		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Saksbeh: Arnvid Godøy	Vedtaks dato	24/8-88
		Saksnr.	Del. 414/88
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97. 		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sied	Dato	Sign./Stempel
Ålesund	12/10-88	 Kjell Fjærtøft bygn.sjef
		 Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Lauritz Nes	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	<i>Archie</i>	Adresse
		Navn		Adresse
		Navn		Adresse

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

min

grund ved Rikhauggaten

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

*Hedages murhus efter vedlagte 7 blade
indeholdende 2 facader 5 planer
Snit og situationsside.*

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *296* m²
Bagbygning m²
Udhusbygning m²
Tils. *296* m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *ca 80* m²

Bygningens bestemmelse *7 ainingehus*

Bygningens høide (§ 25) *13.90*

Gadens bredde (§ 20) *12.50 med parken paa den anden side*

Etagernes antal og høide *4 paa 3.25*

Grundens beskaffenhed *Flad*

Fundamentering og grundmur *Grasstenmur*

Isolation (§ 32) *Cementbrüg*

Kloak og drænering *Lovlis*

Bygningsmateriale (§§ 19, 24)

Teg lsten

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Almindelig

Indredning i kjælderen (§ 34)

Tadstet; alder, Rullebod, Mad
og ocolode rum med bad

Indredning paa loftet (§ 33²)

Klodetok

Trappeantal (§ 38)

2

Tagtækning (§§ 40—41)

Skifer.

Antal piber (§§ 57—61)

6

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

50

Trukne røgrør (§ 67)

Tugen.

Tagets skraaning (§ 40)

45°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43)

hvorlig

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegerne)

1 lokum i hver etage

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

Tugen

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

Tugen.

Aalesund den

21/8 04.

Som eier

L. Hægseth

Som anmelder

L. Hægseth

Som ansvarshavende

Fortegnelse
over dokumenterne.

Bygningsanmeldelse

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

angaaende *Vaeringshus.*

paa *Grund* nr.

Lihauggaden.

Bygherre *L. Haugseth*

Anmelder *dr. dr.*

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen

Behandlet i bygningskommissionen *22-9-04*

Byggetilladelseskort meddelt

Foreløbig attest

Færdig attest *2. Aug. 06.*

4 Apr.

J.-No. *614-04*



ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

ARKIV ✓

Sameiet Lihauggaten 10
V/Olav Vassbotn
Lihauggaten 10

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
J.H

Deres ref.
OV

Vår ref.
92/4074-201/431-L42

Dato
17.11.1992


GNR.201 BNR.431 - ADRESSE: LIHAUGGATA 10
EIER: SAMEIET LIHAUGGATA 10
SØKNAD OM MONTERING AV TO STK. TAKLUKER


Viser til Deres brev datert 28.10.92 vedr. ovennevnte.

Herved godkjennes at det monteres to stk. takluker som beskrevet i brev og vist på tegning mottatt her den 29.10.92. Taklukene bør være av samme dimensjon og utseende som de eksisterende.

Dersom det skal foretas bygningsmessige endringer eller endret bruk av loftarealet, skal dette anmeldes, og godkjennes av bygningsmyndighetene.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen


Lars Vartdal
avd.sjef


Jan Hansen
avd.ing.



ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Ing. L. Nes A/S
Tollbugt. 8

6002 ÅLESUND

DEL. SAK NR. 414/88

Saksbehandler:
Godøy



Deres ref.

Vår ref.
AGo/uf

Dato
24. august 1988

GNR. 201 BNR. 431. ADR. LIHAUGGT. 10. EIER SAMEIET
LIHAUGGT. 10. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV
BALKONGER.

Viser til Deres søknad datert 11.8.88 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefens merknader:

Nabovarsel er sendt, protestfrist er ikke utgått. Om det
eventuelt protesteres må derfor saken behandles på nytt.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan
oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden
om byggetillatelse datert 11.8.88.

1. Merknader fra bygningssjefen må tas tilfølge.
- ✓ 2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen,
kfr. Plan- og bygningslovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 foreligger, vil særskilt
byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter
anmodning fra søker.

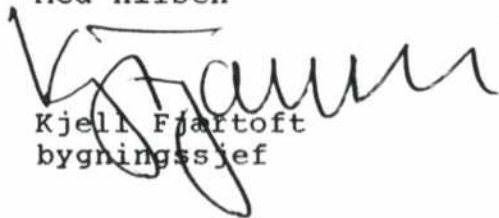
Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse
foreligge.

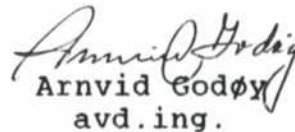
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og
reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke
særskilt dispensasjon er gitt.



Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen


Kjell Fjartoft
bygningssjef


Arnvid Godøy
avd.ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.



ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Odd Rolf Mork
Lihauggt. 10

6002 ÅLESUND

DEL.SAK NR. 461/89

Saksbehandler:
Godøy

Deres ref.

Vår ref.
AGo/uf

Dato
31. juli 1989

GNR. 201 BNR. 431. ADR. LIHAUGGT. 10. EIER: SAMEIET
LIHAUGGT. 10. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV
VERANDA.

Beliggenhet: Bydel nr. 03. Grunnkr. nr. 0303.
Søknad av: : 21.6.89.
Arbeidets/byggets art: : Utvidelse av veranda -
boligbygg.
Byggherre: : Sameiet Lihauggt. 10.
Anmelder: : Odd R. Mork.

Viser til Deres søknad datert 21.6.89 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefens merknader:

Oppføring av veranda i samtlige etasjer ble på nærmere
bestemte betingelser godkjent under del. sak nr. 414/88.

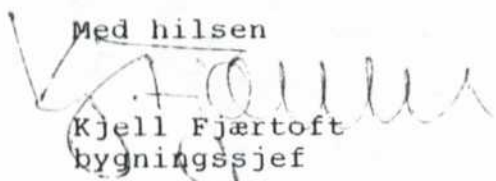
Det søkes nå om tillatelse til å øke bredden på veranda i
andre og tredje etg. Naboer er varslet, det foreligger ikke
protester.

VEDTAK:

Søknad datert 21.6.89 innvilges.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t.
delegasjon etter Plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan
påklares i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen


Kjell Fjærtøft
bygningssjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.



ÅLESUND KOMMUNE

KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Lauritz Nes A/S
Tollbugt. 8

6002 ÅLESUND

DEL.SAK NR. 651/89

Saksbehandler:
A. Godøy

Deres ref.

Vår ref.
AGo/bfl

Dato
31. oktober 1989

GNR. 201 BNR. 431 ADR. LIHAUGGT. 10.
EIER: SAMEIET LIHAUGGATA 10.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR ENDRIGN, FJERNIGN AV BAKTRAPP.

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 0303
	Felt nr. 431
Søknad av:	19.10.89
Arbeidets/byggets art:	Endring boligbygg
Byggherre:	Sameiet Lihauggt. 10
Anmelder:	Bjørn Nes

Søknaden har vært forelagt brannsjefen som i notat datert 20.10.89 skriver:

"Branntekniske merknader:

1. Dør mot loft skal holde B30-krav.
Gjelder også mot event. kjeller.
2. Øvrige dører må sikres fra begge sider.
3. Brannslanger og røykvarslere må monteres etter nærmere avtale.
4. Leidertrapp e.l. må monteres til terreng."

Bygningssjefens merknader:

Søknaden ble behandlet under del.sak nr. 460/89 med avslag. Endringen omfatter fjerning av baktrapp, arealet tillegges leilighetene.

Ved brev datert 19.10.89 blir det bedt om ny behandling. Det skal monteres ståltrapper fra veranda som rømningsveg. Brannsjefen har vurdert forholdet på nytt.



VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 19.10.89.

1. Merknader fra brannsjefen i notat av 20.10.89 må tas tilfølge.
2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. plan- og bygningslovens § 98.
3. Skillekonstruksjonen mellom boenhetene må lydisoleres etter byggeforskriftene, kfr. kap. 52.

Når ovenstående vilkår nr. 2 er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

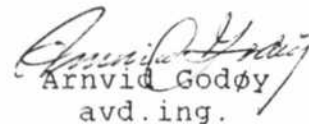
Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

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

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages. Kfr. eget vedlegg.

Med hilsen


Kjell Fjærtøft
bygningssjef


Arnvid Godøy
avd.ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Klasp 2/11/89

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNAL DIREKTØREN
24. OKT. 1989
ARK. NR. 201/431

Vassforsyning
Avløp
Regulering
Betong

Kopi

Kommunaldirektøren tekniske sektorer
v/ Godøy
Ålesund kommune
Rådhuset, 6025 Ålesund

ADRESSE:
TOLLBUGT. 8 - 6000 ÅLESUND
TELEFON:
(071) 21 104 - 36 236
MOBILTEL.: 090 82 853
BANK:
SPAREBANKEN MØRE
KONTO NR.: 3900.05.01542
POSTGIRO: 3 94 00 87

TJ

Deres ref.:

Vår ref.: BJN

DATO: 19.10.89

Vedr. omdisponering av bakgang i Lihauggt. 10, gnr 201
bnr. 431. i Ålesund.

Viser til tidligere søknad av 21.06.89.

På vegne av Sameiet Lihauggt. 10 søkes det herved på nytt om tillatelse til å omdisponere bakgangen i 2., 3. og 4. etg. fra felles trappegang til areal som skal tillegges de respektive leilighetene. Bakgangen har i dag en tretrapp med trapperepos av treverk. Denne vil bli demontert og det vil bli lagt gulv mellom etasjene.

I tillegg til de punkter som er nevnt i tidligere søknad så skal også hovedinngangsdørene til de respektive leilighetene brannbeskyttes. Dette er tenkt utført ved å påføre brannhemmende maling samt montere trådglass/brannglass i tillegg til eksisterende vindu i dørene. Langs dørkarmene vil det også bli påført ekspansjonsfugemasse slik at dørene vil bli helt forseglet i tilfelle brann.

Dør til loft skal også beskyttes med brannhemmende kledning.

Som nevnt i tidligere søknad er terrasse for 2. etg. ca. 4 m over terreng. Dersom en mener dette ikke er tilfredstillende, så kan det også monteres ståltrapp fra 2. etg. til 1. etg. (terreng).

Sameiet ber om at alternativet med rømningsveg over terrasser kombinert med de andre brannverntiltakene som er beskrevet, kan godkjennes som erstatning for dagens rømningsveg.

Vi ber om snarlig behandling av søknaden slik at ståltrapper kan bestilles ved event. godkjenning av rømningsveg.

Branntekniske overblikk:

- 1. Dør mot loft skal holde B30-krav. Gjelder også mot event. kjeller.*
- 2. Øvrige dører må sikres fra begge sider.*
- 3. Brannslanger og vognkaster må monteres etter nærmere avtale.*
- 4. Leirtrapp e.l. må monteres til terreng.*

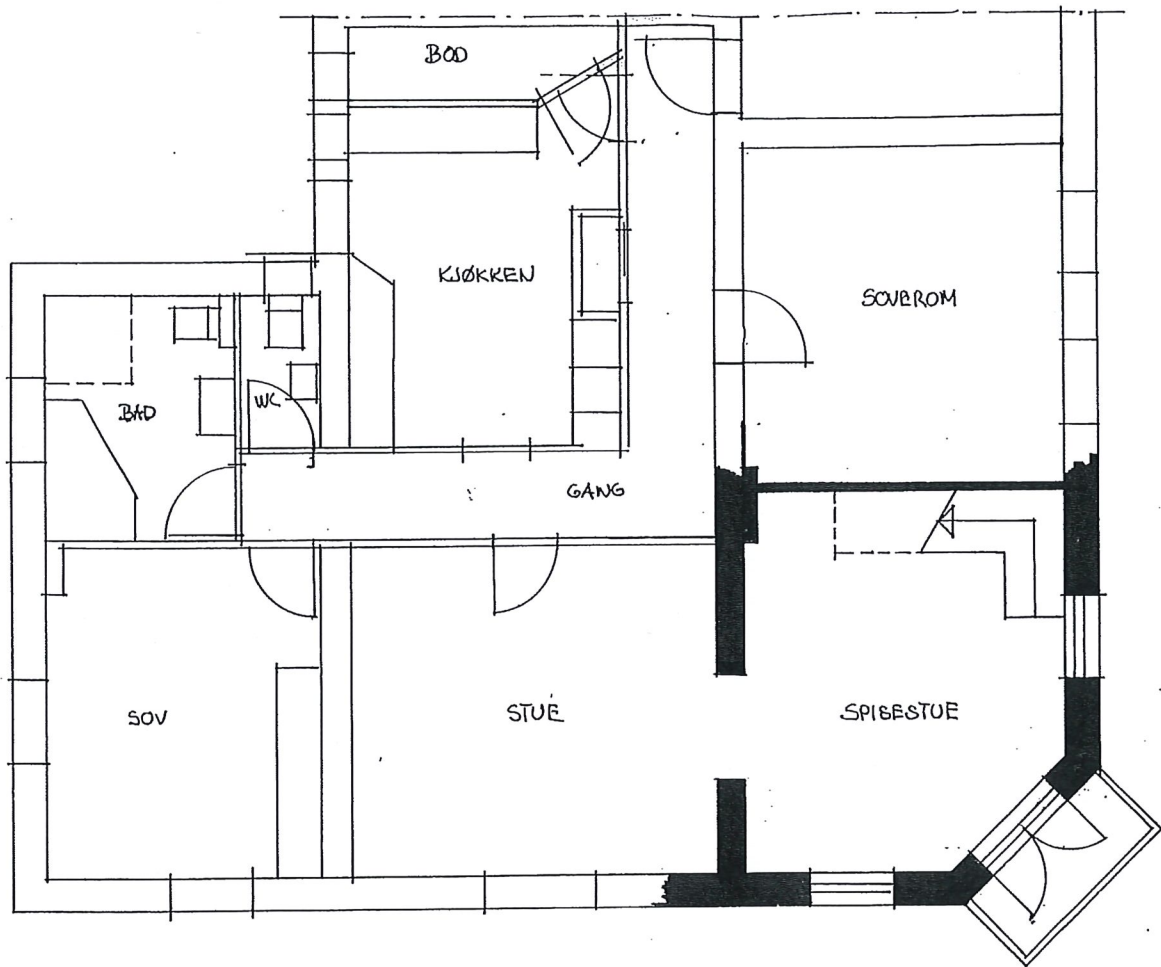
Med hilsen

Bjørn J. Nes
Bjørn J. Nes


vedlegg.

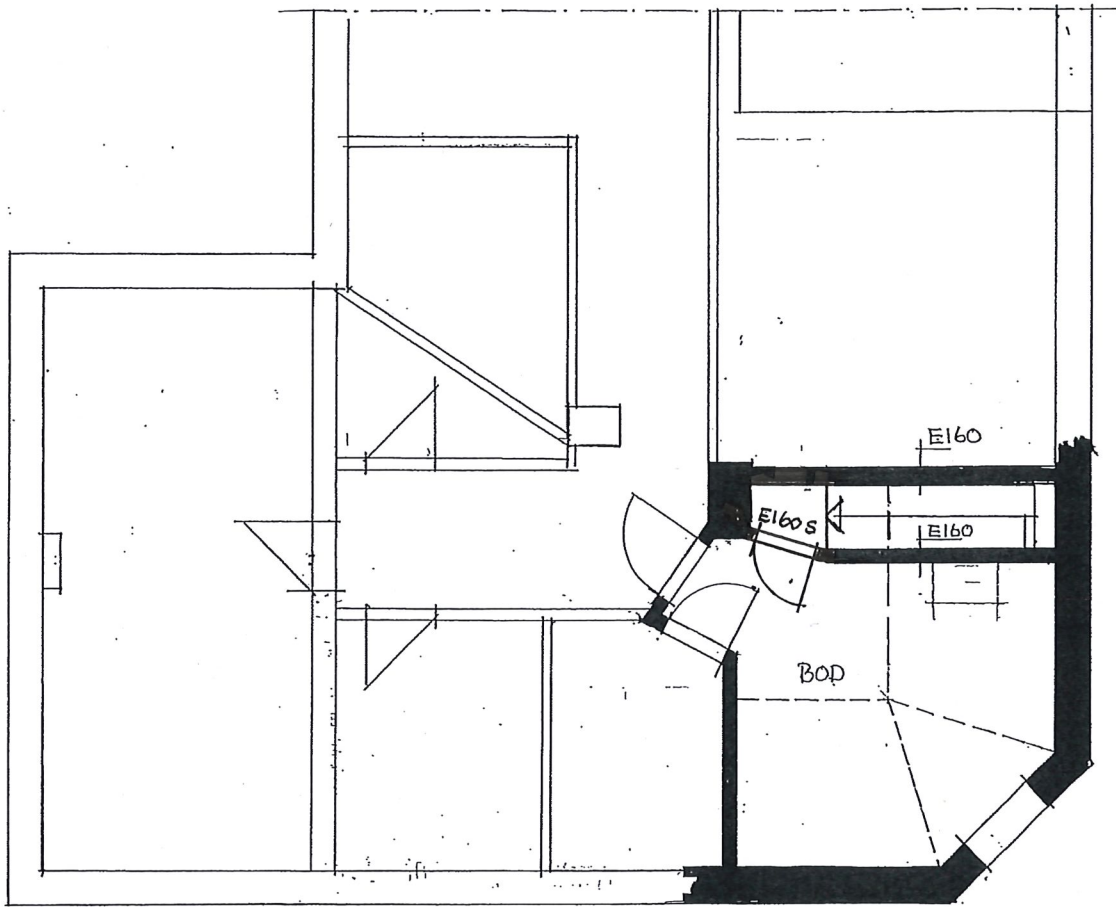
Kopi brannsjefen.

Åles. 20.10.89 *L. Stamsvold*



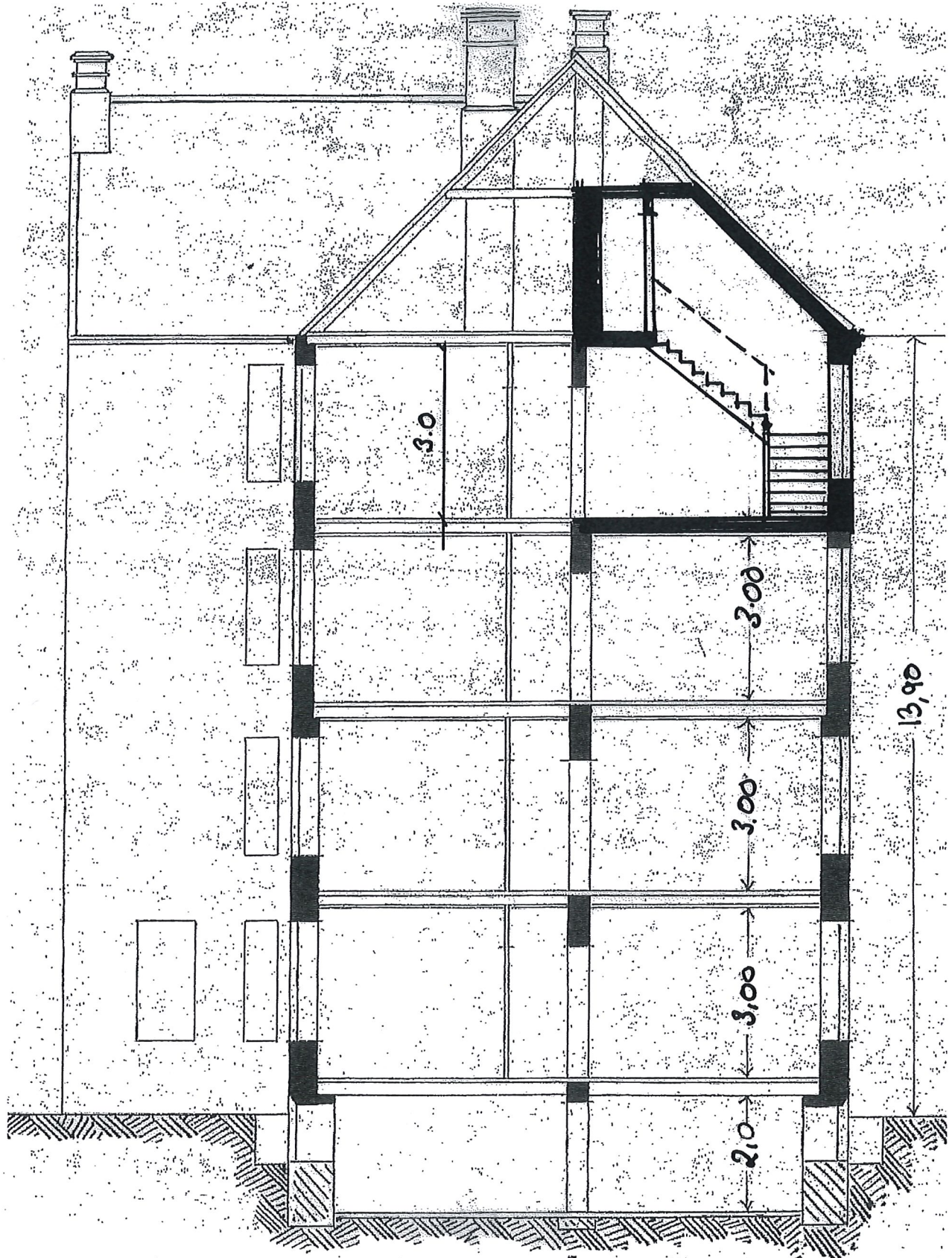
1 Rev 14/12/21 Korrigering Tekst RH Sign

Arkitekt RH	Tiltakshaverer: Tom Solbakken	<div style="text-align: center;">  <p>LEITE & HOWDEN ARCHITECT & ENGINEERS</p> </div>				
Prosjekt Etablering av ny adkomst til loft						
Prosjekteringsfase/Tegningsstatus Byggesøknadstegning	Byggeplass: Lihauggata 10, Seksjon 9	Tegningsnavn 4. Etasje				
Oppdragsgiver:	6002 Ålesund	Målestokk: 1:100	Dato: 02/12/21	Tegnet av: RH	Kontrollert av:	Format: A4
Ekslem ref.:	Gnr/Bnr: 201/431 Kommune: Ålesund	Prosjektnr.: 21238	Tegningsnr.:	510	Revisjon: 1	




REV. 06.05.22.
 1 Rev 14/12/21 Dato Korrigerig Tekst RH Sign

Arkitekt RH	Tillakshaverer: Tom Solbakken					
Prosjekt Etablering av ny adkomst til loft	Byggeplass: Lihauggata 10, Seksjon 9					Tegningsnavn Loft
Prosjekteringsfase/Tegningsstatus Byggesøknadstegning	6002 Ålesund	Målestokk: 1:100	Dato: 02/12/21	Tegnet av: RH	Kontrollert av: RH	Format: A4
Oppdragsgiver:	Gnr/Bnr 201/431	Kommune: Ålesund	Prosjektnr.: 21238	Tegningsnr.: 511	Revisjon: 1	
Ekstern ref.:						



1 Rev 14/12/21 Korrigering RH
 Dato Tekst Sign

Arkitekt RH	Tillakshaverer: Tom Solbakken				
Prosjekt Etablering av ny adkomst til loft	Byggeplass: Lihauggata 10, Seksjon 9				
Prosjekteringsfase/Tegningsstatus Byggesøknadstegning	6002 Ålesund	Tegningsnavn Snitt			
Oppdragsgiver:	Gnr/Bnr 201/431	Kommune: Ålesund	Målestokk: 1:100	Dato: 02/12/21	Tegnet av: RH
Ekstem ref.:			Prosjektnr.: 21238	Kontrollert av: 520	Format: A4
				Tegningsnr.:	Revisjon: 1



ÅLESUND KOMMUNE

Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling

Saksbehandler:
Angelica Maria Talley
Tlf. 90 07 48 95

Deres referanse:

Vår referanse:
19/13628-36 22/43464

Arkivkode:
L42 201/431

Dato:
09.05.2022

Gbnr. 201/431 - Ferdigattest - Lihauggata 10 sek.nr 9 - Bruksendring

Tiltak: Bruksendring
Byggested: Gbnr. 201 / 431 Lihauggata 10
Tiltakshaver: Tom Arve Solbakken
Ansvarlig søker: Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS
Søknad komplett: 09.05.2022
Byggetillatelse: 018/22, datert 07.01.2022
Bygningsnummer: 178917188
Midlertidig brukstillatelse:

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan
Sluttrapport for avfall

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Angelica Maria Talley
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

3_TEGN_TegningNyPlan_As built tegninger.pdf
4_KORR_Folgebrev_vedr som bygget.pdf
7_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Kopi til:

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10 Lihauggata 10 6002 ÅLESUND



ÅLESUND KOMMUNE

Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:
Angelica Maria Talley
Tlf. 70 16 26 30

Dykkar referanse:

Vår referanse:

19/13628-31 22/2464

Arkivkode:

L42 201/431

Dato:

07.01.2022

Gbnr. 201/431 - Vedtak - Lihauggata 10 - Innvendig trapp og endring i brannskiller

Behandling:

Delegert sak nummer: 018/22

Dato: 07.01.2022

Tiltak:	Bruksendring		
Byggested:	Gbnr. 201 / 431	Lihauggata 10	
Areal:	BRA:	BYA:	%-BYA:
Tiltakshaver:	Tom Arve Solbakken		
Ansvarlig søker:	Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS		
Søknad komplett:	07.01.2022		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i ett trinn om innvendig trapp og endring i brannskiller. Tiltaket er godkjent i samsvar med godkjente tegninger datert 02.12.2021 og rapport fra Multiconsult datert 18.06.2021.

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, gjeldende fra 13.03.2000.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boliger/kvartalbebyggelse.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Du har søkt om innsetting av innvendig trapp og endring i brannskille mellom etasjer i verneverdi bygg fra gjenreisningsperiode, type J. Tiltaket er en innvendig endring som ikke berører byggets

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
920.415.288

fasade eller bevaringsverdige elementer. Søknaden gjelder legalisering av tidligere utførte arbeider i seksjon 9.

Tiltakshaveren søkte om bruksendring av loftareal til hoveddel i søknad mottatt 08.07.2019, der det ble omsøkt innsetting av trapp, samt nytt soverom og kontor i loftetasjen, se vedlegg. Søknaden ble levert i etterkant av endringene. Det bruksendret arealet er nå tilbakeført (se vedlegg) og skal ikke brukes til hoveddel. Den nye søknaden er kun om innsetting av trapp mellom etasjene og endring i brannskiller. Brannprosjektering for tiltaket er utført av Multiconsult, se vedlegg. Styret for Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 har gitt samtykke til endringene. Utførte arbeider skal være gjennomgått av fagkyndige og eventuelle endringer for å tilfredsstillе dagens krav om brannsikring og konstruksjonssikkerhet skal utføres.

Konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 19/13628» og gbnr. 201/431.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med helsing
Anne Laura Rasch Haugen
konst. avdelingsleiar

Angelica Maria Talley
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Plan (L)(3135206)

5_KART_Situasjonsplan_Kartutsnitt.pdf

7_TEGN_TegningNyPlan_Tegninger seksjon 9.pdf

15_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

10227024-RIBr-NOT-001 Lihauggata 10

Kopi til:

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10 Lihauggata 10

6002 ÅLESUND

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune --Plan, byggesak og geodata - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	<p>Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.</p> <p>Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.</p>	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	<p>Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket.</p> <p>Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom</p> <p>a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller</p> <p>b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.</p>	<p>Fvl. §§ 29 og 30</p> <p>Fvl. § 31</p>
Hva må du ta med i klagen?	<p>Klagen må:</p> <ul style="list-style-type: none"> - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). <p>I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering.</p> <p>Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.</p>	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	<p>Klaga skal sendes til:</p> <p>Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund</p> <p>Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.</p>	Fvl. § 28
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU).	Fvl. § 33

	Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Lihauggata 10 6002 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



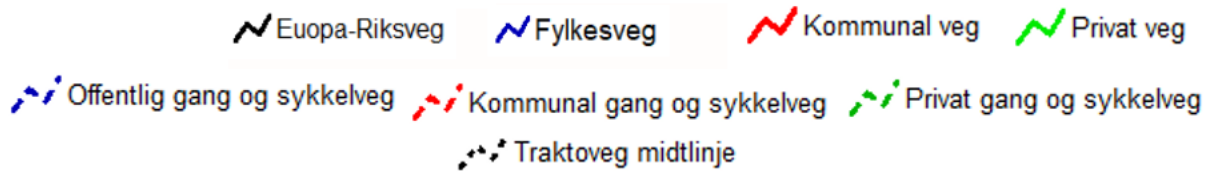
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	 Gangveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Samferdsel tiltak	 Andre tiltak	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Gangveg	 Trapp
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Takoverbygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Gang- og sykkelveg på bru	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Parkdetalj	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Innsjøkant	 Innsjø

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	

Resultatregnskap

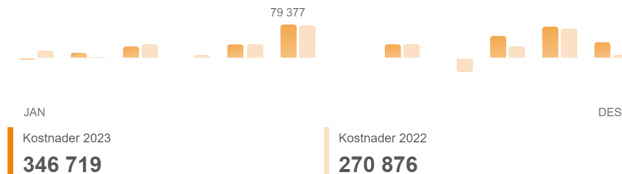
Eierseksjonssameiet Lihauggt 10

2023 sammenlignet med 2022

Inntekter



Kostnader



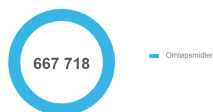
	2023	2022	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	352 800	279 300	26%	352 800	279 300	26%
3600 Inntekt felleskostn. Walter	29 400	24 150	22%	29 400	24 150	22%
3601 Inntekt felleskostn. Sivertsen	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
3602 Inntekt felleskostn. Mork	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
3603 Inntekt felleskostn. Solbakke	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
3604 Inntekt felleskostn. Akslen Pe	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
3606 Inntekt felleskostn. Søvik	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
3607 Inntekt felleskostn. Slyngstad	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
3608 Inntekt felleskostn. Honnings	29 400	24 150	22%	29 400	24 150	22%
3609 Inntekt felleskostn. Isern	42 000	33 000	27%	42 000	33 000	27%
Sum driftsinntekter	352 800	279 300	26%	352 800	279 300	26%
Annen driftskostnad	353 832	270 720	31%	353 832	270 720	31%
6320 Kommunale avgifter	106 756	105 764	1%	106 756	105 764	1%
6340 Lys, varme	10 142	9 053	12%	10 142	9 053	12%
6350 Alarm	10 745	10 387	3%	10 745	10 387	3%
6360 Renhold	1 285			1 285		
6390 Kostnader skadedyr	14 566	14 068	4%	14 566	14 068	4%
6600 Reparasjon og vedlikehold	49 041	12 698	286%	49 041	12 698	286%
6601 Driftskostn. avfukt keller	3 916	3 675	7%	3 916	3 675	7%
6700 Regnskapshonorar	5 401	6 325	-15%	5 401	6 325	-15%
6720 Honorar for økonomisk og juri	-3 643	-12 713	71%	-3 643	-12 713	71%
6790 Annen fremmed tjeneste	23 500			23 500		
6860 Møte	2 928	1 250	134%	2 928	1 250	134%
6940 Porto	96			96		
7400 Kontingent, fradragsberettigede	1 990	1 890	5%	1 990	1 890	5%
7500 Forsikringspremie	126 327	118 153	7%	126 327	118 153	7%
7770 Bank- og kortgebyr	149	170	-13%	149	170	-13%
7790 Annen kostnad	634			634		
Sum driftskostnader	353 832	270 720	31%	353 832	270 720	31%
Driftsresultat	-1 032	8 580	-112%	-1 032	8 580	-112%
Annen finansinntekt	7 113	1 711 200%		7 113	1 711 200%	
8050 Annen renteinntekt	7 113	1 711 200%		7 113	1 711 200%	
Annen finanskostnad		157	-100%		157	-100%
8150 Annen rentekostnad		157	-100%		157	-100%
Netto finansposter	7 113	-156	4 664%	7 113	-156	4 664%
Resultat før skatt	6 081	8 424	-28%	6 081	8 424	-28%
Ordinært resultat	6 081	8 424	-28%	6 081	8 424	-28%
Årsresultat		8 424	-100%		8 424	-100%
8800 Årsresultat		8 424	-100%		8 424	-100%

	2023	2022	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Udisponert overskudd/underskudd	6 081	0	3 800 400%	6 081	0	3 800 400%

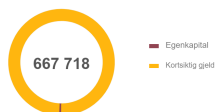
Balanse

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10
per søndag 31. desember 2023

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



31.12.2023

Eiendeler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

1500 Kundefordringer

66 937

66 937

Sum Fordringer

66 937

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

1920 Servicekonto 3910.14.95373

1930 Plasseringskonto 3900.34.95241

600 781

23 931

576 850

Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.

600 781

Sum Omløpsmidler

667 718

Sum Eiendeler

667 718

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2050 Annen egenkapital

Udisponert overskudd/underskudd 2022

Udisponert overskudd/underskudd 2023

-11 840

-11 840

0

6 081

Sum Opptjent egenkapital

-5 759

Sum Egenkapital

-5 759

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

2400 Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

2990 Annen kortsiktig gjeld

104 727

104 727

568 750

568 750

Sum Kortsiktig gjeld

673 477

Sum Gjeld

673 477

Sum Egenkapital og gjeld

667 718

Innkalling til årsmøte 2024
i
Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Tid: 29. august 2024, kl. 18:00

Sted: Pir Cowork, K. Wilhelms gt. 22 – rom 201 (2.etg.) via Dampsentralen

Dagsorden :

1. Valg av møteleder og protokollfører
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av ev fullmakter
4. Styrets beretning
5. Årsregnskap 2023 og revisors beretning
6. Økonomi og budsjett 2024- 2025
7. Valg
8. Innkomne forslag til årsmøtet

Orienteringssaker :

9. Tvangssalg av eierseksjon nr. 9
10. Rehabilitering av fasader og balkonger - status
11. Brannforebygging og brannøvelse
12. Eventuelt

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Nils-Erik Søvik, styreleder

Har du ikke anledning til å møte, tekst vennligst til mobil nr. 950 69 170

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Årsmøte 29. august 2024

Dagsorden / Sakliste

Sak nr. 1 Valg av protokollfører

Protokoll føres fortløpende under møtet og skal inneholde hvilke vedtak som fattes. Protollen undertegnes av møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet av de til stede-værende sameiere som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ledes av styreleder.

Øystein Bjelland velges til protokollfører og undertegner protokollen sammen med møteleder.

Sak nr. 2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ordinært årsmøte (husmøte) innkalles ved skriftlig varsel på minst 8-åtte dager med angivelse av hvilke saker som skal behandles. Styret viser til innkalling og dagsorden utsendt elektronisk 21.08. 2024 slik det framgår av utsendte dokumenter og vedlegg.

Forslag til vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Sak nr. 3 Godkjenning av ev fullmakter

Sak nr. 4 Styrets beretning

Styrets årsberetning skal omhandle årsmøteperioden fra siste årsmøte 6. juni 2023 til dags dato og er ikke gjenstand for godkjenning.

Styrets beretning er utsendt elektronisk 21.08. 2024 som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til etterretning.

Sak nr. 5 Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Resultatregnskap og balanse for Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 for driftsåret 2023 er utsendt elektronisk 21.08. 2024 sammen med Revisjonsberetning 2023, vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet 2023 godkjennes. Styret fritas for økonomisk ansvar for disposisjoner i årsregnskapet. Revisjonsberetning Årsregnskapet 2023 tas til etterretning.

Sak nr. 6 Økonomi og budsjett

De månedlige innbetalinger av andel felleskostnad fra eierseksjonene (husleie) dekker ikke sameiets driftskostnader i tilstrekkelig grad og bør økes for driftsåret 2025.

Forslag til vedtak:

Satsene for andel felleskostnader/husleie for eierseksjonene økes for driftsåret 2025 fra hhv. kr. 2,800 og kr. 4,000 til hhv. kr. 3,080 (70% andel) og kr. 4,400 per mnd. gjeldende f.o.m. 1. januar 2025.

Sak nr. 7 Valg

Styrets oppgave er å sørge for nødvendig forvaltning og vedlikehold av sameiets eiendom. Styremedlem Øystein Bjelland, varamedlem til styret Hildegard Maier og revisor Arve Erik Sivertsen er på valg.

Styret mener at framdriften i de omfattende vedlikeholdsoppgavene som er iverksatt på bygårdens fasader og balkonger, er best ivaretatt for alle sameiets eiere ved at det sittende styret fortsetter. Det har alle sagt seg villige til.

Forslag til vedtak:

Øystein Bjelland gjenvelges som styremedlem med funksjonstid 2-to år fram til årsmøtet i 2026. Hildegard Maier gjenvelges som varamedlem til styret med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2025.

Arve Erik Sivertsen gjenvelges som revisor med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2025.

Sak nr. 9 Innkomne forslag

Ingen forslag er kommet styret i hende innen fristens utløp.

Styrets beretning

Styreåret 2023/2024 har bestått av styremedlem Odd Rolf Mork, styremedlem Øystein Bjelland, varamedlem Hildegard Maier og styreleder Nils-Erik Søvik.

Revisor har vært Arve Erik Sivertsen.

Det har vært avholdt 7-sju formelle styremøter i perioden samt uformelle møter mellom styrets ulike medlemmer i forbindelse med befaringer i bygården og løpende reparasjoner/ utbedringer.

Samarbeidsklimaet i styret har vært svært godt, konstruktivt og uten konflikter.

Styret har videre avviklet ett ekstraordinært årsmøte i forbindelse med betalingsplanen for den omfattende rehabiliteringen av bygårdens fasade.

Styrets viktigste oppgaver siden årsmøtet i juni 2023 i hovedsak vært knyttet opp mot forberedende arbeider og oppstart i forbindelse med pågående fasadereparasjoner av bygården, utarbeidelse av langsiktige vedlikeholdsplaner for sameiets bygning med fellesareal og etablering av automatiserte utvendige el-ladepunkter for personbil med kapasitet tilpasset etterspørselen i Lihauggata 10.

Styret har videre etablert en mindre varmtvannsbereder i husets tidligere vaskekjeller for renhold i trappehusets fellesareal.

Etter vedtak i Tingretten er snr. 9 begjært tvangssolgt av skattevesenet. Styret er løpende i dialog med Tingrettens hjelper Aursnes & Partners AS, om utviklingen i salgsprosessen som per dato er uavklart. Eierseksjonssameiet Lihauggata 10s uoppgjorte økonomiske krav overfor nåværende eier av snr. 9 vil ved et gjennomført tvangssalg, delvis kunne bli dekket av lovens bestemmelse om legalpant.

Styret - på vegne av Eierseksjonssameiet Lihauggata 10, har forberedt tiltak for selv å kunne kreve snr. 9 tvangssolgt for eiers manglende innbetaling av sameiets tilgodehavender, om eller når de ev skulle overstige lovens bestemmelse om legalpantets maksimale beløp.

Styret vil be om årsmøtets syn på saken.

Likviditeten i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 er fortsatt stram og blir ikke bedre av at sameiet har betydelige midler utestående grunnet manglende betalingsvilje hos eier av snr. 9.

Styret vil legge fram for årsmøtet et forslag til nye husleiesatser/ andel felleskostnader for driftsåret 2025.

De vedtatte fasadearbeidene er i jevn framdrift innafor budsjett og uten større tekniske overraskelser.

Per 31.12. 2023 hadde Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 hhv. kr. 576,850.00 på en plasseringskonto for de omfattende arbeidene og kr. 23,930.58 på drifts-/servicekonto i Sparebanken Møre.

Per 31.07. 2024 viser oppgavene hhv. kr. 797,565.50 og kr. 8,324.76 på de tilsvarende konti.

Ålesund, 20.08. 2024

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Styret.

Til styret og huseiermøtet i Sameiet Lihauggt.10

Revisjonsberetning Årsregnskapet 2023.

Undertegnede er blitt valgt til å revidere årsregnskap 2023 for sameiet Lihauggt. 10. Regnskapet er overlevert meg av Nils-Erik Søvik. I henhold til ovennevnte har jeg revidert årsregnskapet, som ble overlevert som 'hovedbok' med kvitteringsbilag og bankutskrifter.

Årsregnskapet for 2023 viser følgende:

Årsresultat på **6081 NOK**,

Egenkapital på **600 781 NOK** totalt fordelt på 2 kontoer.

Utestående fordringer på **66 937 NOK**.

Under revisjonen ble følgende observasjoner gjort:

- Regnskapet viser at Nils-Erik Søvik har fått utbetalt 39 kroner for mye ihht. en samlegruppe med 11 vedlegg.
- Kundereskontro viser følgende gjeld til sameiet:

Tom Arve Solbakken 62 437 NOK

Vibecke Pedersen Akslen 3 500 NOK

Nils Erik Søvik 1 000 NOK

Revisjonen er gjennomført etter beste evne og omfatter gjennomgang av alle bilag og kontoutskrifter. Regnskapsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for et ordentlig og oversiktlig regnskap.

Ålesund den 06.08.2024



Arve Sivertsen

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Budsjett ordinær drift

	Resultatregnskap	Budsjett driftskostnader	
	2023	2024	2025
Husleieinntekter	352,800	352,800	443,520
Kommunale avgifter	106,756	112,000	112,000
Lys/strøm, nettleie fellesareal	10,142	10,000	10,000
Driftskostn. brannalarm	10,745	11,000	12,000
Serviceavtale brannalarm	0	11,000	8,500
Forsikring	126,327	130,000	135,000
Forretningsførsel	5,401	10,000	10,000
Driftskostn. skadedyrkontroll	14,566	15,000	15,500
Serviceavtale avfukter kjeller	3,916	4,000	4,500
Renhold	1,285	15,000	15,000
Reparasjon, alm. vedlikehold	49,041	30,000	50,000
Div. konsultativ bistand	23,500	4,000	9,000
Juridisk bistand	3,643 -	8,500	15,000
Div. adm. kostnader	5,796	5,000	6,000
Sum driftskostnader	353,832	365,500	402,500
Finansinntekter/-kostnader	7,113 -	30,000 -	2,500 -
Årsresultat	6,081	17,300	43,520

Protokoll fra årsmøte 2023 i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10



Dato: 6. Juni 2023, kl.18:00

Sted: Pir Cowork, Keiser Wilhelms gate 22, 2. Etg.

Tilstede:

Vibecke Pedersen Akslen (Snr.1), én stemme
Johan Akslen (Snr. 1),
Hildegard Meier (Snr. 3, varamedlem), én stemme
Arve Sivertsen (Snr. 5), én stemme
Odd Rolf Mork (Snr. 6, styremedlem), én stemme
Jorunn Søvik (Snr. 7),
Nils-Erik Søvik (Snr. 7, styreleder), én stemme
Victoria Isern (Snr. 8), én stemme
Øystein Bjelland (Snr. 8)

Frafall:

Lenart Honningsvåg (Snr. 2), én stemme
Sven Walter (Snr. 3)
Odd-Jarle Slyngstadli (Snr. 4), én stemme
Mariann Mork (Snr. 6)
Tom Arve Solbakken (Snr. 9), én stemme

Møtet startes kl. 18:00.

Sak 1: Valg av møteleder og protokollfører

Vedtaket uten merknad: "Årsmøtet ledes av styrets leder (red. anm. Nils-Erik Søvik).
Øystein Bjelland velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder".

Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden iht. innkalling datert 16. Mai 2023.
Vedtaket uten merknad: "Innkalling og dagsorden godkjennes".

Sak 3: Godkjenning av fullmakter

Ingen fullmakter fremlagt.

Sak 4: Styrets beretning 2020/2021

Styrets årsberetning for 2022/2023 leses opp i sin helhet.
Vedtak uten merknad: "Styrets årsberetning tas til etterretning."

Sak 5: Årsregnskap og revisjon 2022

Det henvises til utsendt regnskap og revisjon. Ingen spørsmål til årsregnskap og revisjon 2022.
Protokollfører noterer at revisor for 2022 var sameiets faste revisor Arve Sivertsen.
Vedtak enstemmig: "Årsregnskap 2022 godkjennes. Styret fritas for økonomisk ansvar for disposisjoner i årsregnskapet. Revisjonsberetning 2022 tas til etterretning".

Sak 6: Økonomi og budsjett

Månedlig betaling av husleie fra eierseksjonene dekker ikke sameiets driftskostnader og må økes for neste driftsår.
Vedtak enstemmig: "Sats for andel felleskostnad/husleie for eierseksjonene 2 og 3 korrigeres ihht. vedtektene til kr. 2,450 (70% andel) per 1. januar 2023. For meget innbetalt tilbakeføres til respektive eierseksjoner. Satsene til andel felleskostnad/husleie for eierseksjonene økes fra hhv. kr. 2,450 og kr. 3,500 til hhv. kr. 2,800 (70% andel) og kr. 4,000 per mnd. gjeldende f.o.m. 1. januar 2024."

Sak 7: Valg

Styreleder Nils-Erik Søvik, styremedlem Odd Rolf Mork og vara Hildegard Maier er på valg. Søvik og Mork har sagt seg villig til gjenvalgt for 2-to nye år. Hildegard Meier har sagt seg villig til gjenvalgt for 1-ett nytt år. Styremedlem Victoria Isern er ikke på valg, men har grunnet jobbsituasjon anmodet av å bli erstattet av Øystein Bjelland i resten av sin funksjonstid i styret.

Vedtak enstemmig: "Nils-Erik Søvik gjenvelges som styreleder og Odd Rolf Mork gjenvelges som styremedlem, begge med funksjonstid 2-to år fram til årsmøtet i 2025.
Hildegard Maier gjenvelges som varamedlem til styret med funksjonstid 1-ett år til årsmøtet i 2024.
Arve Erik Sivertsen gjenvelges som revisor med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2024.
Øystein Bjelland velges som styremedlem med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2024."

Sak 8: Rehabilitering av fasader og balkonger

Det ble ved forrige årsmøte opplyst om behov for rehabilitering av fasade. Det er mest pressende mot nord samt ved balkonger mot hhv. nordvest og nordøst. Styret har innhentet pristilbud fra fire aktører: Fure Bygg AS, Torgeir Erdal AS, Martin Uggedal AS og Smørholm AS.

Etter evaluering anbefaler styret i denne omgang å pusse opp nord og vestfasade samt balkonger, etter tilbud fra Martin Uggedal AS. Tilbudet består av to deler:

- 1) Oppussing av fasade: vasking, maling, fuging. Fastpris kr. 491 450,- eks mva.
- 2) Utbedring av skade i murpuss før maling. Utføres time-for-time med timepris kr 170,-.

Arbeidet foreslås å igangsettes i august 2023. Protokollfører noterer noe diskusjon rundt usikkerhet på pris knyttet til arbeid med murpuss, og det spilles inn at omfanget bør avklares så tidlig i prosessen som mulig. Styreleder har ikke mottatt noen tilbakemelding fra andre seksjonseiere vedrørende rehabilitering av fasade.

Vedtak enstemmig:

"Styret inngår kontrakt for arbeidene med Martin Uggedal AS iht. mottatt tilbud med tilleggskostnader for nødvendige murarbeider. Årsmøte forutsetter at det inngås en håndverkerkontrakt med rammer for murerarbeidets omfang".

Sak 9: Montering av ladepunkter for elbil

Styret har innhentet tilbud på installasjon av elbilladere fra Møre Elektroservice AS. Det foreslås å legge opp til 5-6 ladepunkter.

Tilbudet fra Møre Elektroservice består av to deler:

- 1) En fastpris på 108 000,- som dekker elektrikerarbeid og montering av ladepunkter.
- 2) Fastpris på 17 800,- per ladepunkt

For seks ladepunkter estimeres da en pris på kr 268 500 ink. mva. I tillegg kommer kostnader knyttet til oppsett av fundament samt graving av grøft til kabler.

Vedtak enstemmig: *"Styret får fullmakt til å inngå kvalitetssikret kontrakt med en etablert elektroleverandør av ladestasjoner. Kostnader for nødvendige arbeider med mur/grunn og grensejerde mot byparken avklares med Ålesund kommunes parkavdeling".*

Sak 10: Finansiering av rehabilitering av bygg og montering av ladepunkter

Styret har etter beste skjønn beregnet at rammekostnad for begge tiltakene i alt vil beløpe seg til kr. 1,300,000. Beløpet blir å fordele på sameierne iht. eierbrøk i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

ved kontante innbetalinger til sameiets prosjekt-/plasseringskto. før arbeidskontrakter inngås.

Vedtak enstemmig: "Årsmøtet ber styret inngå nødvendige kontrakter for å gjennomføre rehabilitering av bygningsfasade og montering av ladepunkter for el-bil iht. de for årsmøtet forelagte tilbud. Eierseksjonene innbetaler hhv. kr. 65,000 (snr. 2) kr. 97,500 (snr. 3) og kr. 162,500 (snr. 1, snr. 4- 9) til sameiets konto 3900.34.95241 i Sparebanken Møre –
alt. 1: senest 31. august 2023
alt. 2: 50% senest 31. august 2023 og resterende 50% senest 10. desember 2023."

Sak 11: Innkome forslag

Ett forslag er registrert mottatt innen fristens utløp ang feil beregnet husleie for snr. 1 og snr. 2. Forslaget er hensyntatt under sak nr. 6.

Sak 12-14: Orienteringssaker

Orienteringssaker ble presentert og diskutert. Ref. sak nr. 12-13 i innkalling. Ingen formelle vedtak. Kort oppsummering følger.

Sak 12: Vedlikeholdsplan

Styret har engasjert Patrick Young AS ved Huseierne til å utarbeide vedlikeholdsplan for Lihauggata 10. Inspeksjon vil gjennomføres etter fellesferien.

Sak 13: Brannøvelse

Det har blitt spilt inn ønske om å gjennomføre brannøvelse på alarmsystem samt rømningsveier. Det planlegges felles brannøvelse ifm. test av alarmanlegg etter fellesferien.

Sak 14: Rekkverk mot sør

Det opplyses om at dette foreløpig er på hold i påvente av vedlikeholdsplan samt andre tiltak.

Sak 15: Eventuelt

Det opplyses om at sameiet bør vurdere innsetting av stålrør i piper. Det oppfordres samtidig til å ikke fyre med papp.

Coax-kabler på fasade bør fjernes. Eierne som fremdeles benytter seg av disse bør undersøke alternative løsninger for internett og TV før rehabilitering av fasade igangsettes. Frist 31. August 2023.

Det spilles inn at vinduer bør anses som del av fasade.

Det spilles inn at det er behov for nytt laminatgulv i bakgang. Dette blir vurdert i sammenheng med vedlikeholdsplan.

Det spilles inn at bakgården bør få nytt dekke.

Det spilles inn at snr. 3 planlegger å søke om fasadeendring for å få installere varmepumpe.

Det spilles inn at man i fremtiden kan vurdere å avholde årsmøter hjemme for å spare kostnad ved leie av lokale.

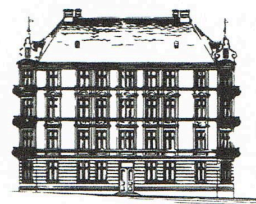
Møte avsluttet kl. 20:00.



Øystein Bjelland, protokollfører



Nils-Erik Søvik, møteleder



Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Årsmøte 6. juni 2023

Dagsorden / Sakliste

Sak nr. 1 Valg av protokollfører

Protokoll føres fortløpende under møtet og skal inneholde hvilke vedtak som fattes. Protollen undertegnes av møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet av de tilstedeværende sameiere som protokollfører.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ledes av styreleder.

_____ velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sak nr. 2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ordinært årsmøte (husmøte) innkalles ved skriftlig varsel på minst 8-åtte dager med angivelse av hvilke saker som skal behandles. Styret viser til innkalling og dagsorden utsendt elektronisk 26.05. 2023 slik det framgår av utsendte dokumenter og vedlegg.

Forslag til vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Sak nr. 3 Godkjenning av ev fullmakter

Sak nr. 4 Styrets beretning

Styrets årsberetning som skal omhandle årsmøteperioden er ikke gjenstand for godkjenning. Styrets beretning er utsendt elektronisk 26.05. 2023 som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til etterretning.

Sak nr. 5 Årsregnskap 2022 med revisjonsberetning

Resultatregnskap og balanse for Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 for driftsåret 2022 er utsendt elektronisk 26.05. 2023 sammen med revisjonsberetning 2022, vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet 2022 godkjennes. Styret fritas for økonomisk ansvar for disposisjoner i årsregnskapet. Revisjonsberetningen 2022 tas til etterretning.

Sak nr. 6 Økonomi og budsjett

Ved en inkurie vedtok forrige årsmøte en økning i satsen for andel felleskostnader (husleie) for snr. 1 og snr. 2 i strid med tidligere vedtak etter seksjonering og gjeldende vedtekter. Satsen skal ikke overstige 70% av øvrige eierseksjoners andel felleskostnader – dvs 70% av kr 3,500 = kr 2,450. Overstyende del av feilaktig vedtatt andel for snr. 1 og 2 blir å tilbakeføre for inneværende regnskapsår.

De månedlige innbetalinger av andel felleskostnad fra eierseksjonene (husleie) dekker ikke sameiets driftskostnader i tilstrekkelig grad og må økes for neste driftsår.

Forslag til vedtak:

Sats for andel felleskostnad/husleie for eierseksjonene 1 og 2 korrigeres iht vedtektene til kr. 2,450 (70% andel) per 1. januar 2023. For meget innbetalt tilbakeføres til respektive eierseksjoner.

Satsene til andel felleskostnad/husleie for eierseksjonene økes fra hhv. kr. 2,450 og kr. 3,500 til hhv. kr. 2,800 (70% andel) og kr. 4,000 per mnd. gjeldende f.o.m. 1. januar 2024.

Sak nr. 7 Valg

Styrets oppgave er å forestå nødvendig forvaltning og vedlikehold av sameiets eiendom. Styreleder Nils-Erik Søvik, styremedlem Odd Rolf Mork og varamedlem til styret Hildegard Maier er på valg. Styret som kollegium mener at kontinuitet og framdrift i de store vedlikeholdsoppgavene sameiet står overfor, best sikres ved at sittende styre fortsetter. Det har alle sagt seg villige til. Styremedlem Victoria Emilie Isern er ikke på valg. Grunnet en arbeidssituasjon med mye reisefravær, har hun anmodet om å bli erstattet av Øystein Bjelland i resterende del av sin funksjonstid i styret. Han er holdt løpende oppdatert om styrets arbeid av Victoria i inneværende styreperiode.

Forslag til vedtak:

Nils-Erik Søvik gjenvelges som styreleder og Odd Rolf Mork gjenvelges som styremedlem, begge med funksjonstid 2-to år fram til årsmøtet i 2025.

Hildegard Maier gjenvelges som varamedlem til styret med funksjonstid 1-ett år til årsmøtet i 2024.

Arve Erik Sivertsen gjenvelges som revisor med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2024.

Øystein Bjelland velges som styremedlem med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2024.

Sak nr. 8 Rehabilitering av fasader og balkonger

Styret har etter befaringer med aktuelle kvalifiserte håndverksbedrifter, innhentet tilbud på de omfattende utbedringsarbeidene som forestår på bygården – tilbudene følger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Styret inngår kontrakt for arbeidene med Martin Uggedal AS iht. mottatt tilbud med tilleggskostnader for nødvendige murarbeider.

Sak nr. 9 Montering av ladepunkter for el-bil

Styret har innhentet tilbud på etableringskostnadene – jf. vedlegg. Det er fortsatt noe uavklart om hvordan anleggskostnadene for nytt murfundament og gjerde mot byparken vil kunne fordeles.

Forslag til vedtak:

Styret inngår kontrakt for arbeidene med Møre Elektroservice AS iht. mottatt tilbud med tilleggs-kostnader for nødvendige arbeider med mur/grunn og grensegjerde mot byparken.

Sak nr. 10 Finansiering av rehabilitering av bygg og montering av ladepunkter

Styret har etter beste skjønn beregnet at rammekostnad for begge tiltakene i alt vil beløpe seg til kr. 1,300,000. Beløpet blir å fordele på sameierne iht. eierbrøk i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 ved kontante innbetalinger til sameiets prosjekt-/plasseringskto. før arbeidskontrakter inngås.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret inngå nødvendige kontrakter for å gjennomføre rehabilitering av bygningsfasade og montering av ladepunkter for el-bil iht. de for årsmøtet forelagte tilbud.

Eierseksjonene innbetaler hhv. kr. 65,000 (snr. 2) kr. 97,500 (snr. 3) og kr. 162,500 (snr. 1, snr. 4- 9) til sameiets kto. 3900.34.95241 i Sparebanken Møre –

alt. 1: senest 31. august 2023

alt. 2: 50% senest 31. august 2023 og resterende 50% senest 10. desember 2023.

Sak nr. 11 Inkomne forslag

Ett forslag er registrert mottatt innen fristens utløp ang feil beregnet husleie for snr. 1 og snr. 2. Forslaget er hensyntatt under sak nr. 6.

Innkalling til årsmøte 2023
i
Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Tid: 6. juni 2023, kl. 18:00
Sted: lokasjon / adresse blir ettersendt !

Dagsorden :

1. Valg av møteleder og protokollfører
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Godkjenning av ev fullmakter
4. Styrets beretning
5. Årsregnskap 2022 og revisjonsberetning
6. Økonomi og budsjett
7. Valg
8. Rehabilitering av fasader og balkonger
9. Montering av ladepunkter for el-bil
10. Budsjett og finansiering rehabiliteringskostnader
11. Innkomne forslag til årsmøtet

Orienteringssaker / utsatte saker :

12. Vedlikeholdsplan for Lihauggata 10
12. Brannøvelse
13. Nye rekkverk på terrasser mot sør – fasadeendring
14. Eventuelt

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Nils-Erik Søvik, styreleder

Har du ikke anledning til å møte, tekst vennligst til mob. 950 69 170

Balanse

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10
per lørdag 31. desember 2022

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



31.12.2022

Eiendeler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer	45 437
1500 Kundefordringer	45 437
Sum Fordringer	45 437

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l.	43 784
1920 Servicekonto 3910.14.49573	42 783
1930 Plasseringskonto 3900.34.95241	1 001
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	43 784

Sum Omløpsmidler **89 221**

Sum Eiendeler **89 221**

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-11 840
2050 Annen egenkapital	-11 840
Udisponert overskudd/underskudd 2022	0

Sum Opptjent egenkapital **-11 840**

Sum Egenkapital **-11 840**

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	35 000
2201 Lån Nils Erik Sovik	35 000

Sum Annen langsiktig gjeld **35 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	66 061
2400 Leverandørgjeld	66 061

Sum Kortsiktig gjeld **66 061**

Sum Gjeld **101 061**

Sum Egenkapital og gjeld **89 221**

Styrets beretning

Styret har siden forrige årsmøte 6. oktober 2021, bestått av styremedlem Victoria Emilie Isern, styremedlem Odd Rolf Mork, varamedlem Hildegard Maier og styreleder Nils-Erik Sjøvik. Revisor har vært Arve Erik Sivertsen.

Det har vært avholdt 5-fem formelle styremøter i perioden samt uformelle samtaler styrets medlemmer imellom i forbindelse med befaringer i bygården og andre løpende aktiviteter. Kortsiktige nødvendige tiltak er i størst mulig grad søkt løst via epost og telefon. Samarbeidsklimaet i styret har vært svært godt, konstruktivt og uten konflikter.

De vesentligste oppgavene for styret siden siste årsmøte i september 2022, har vært informasjonsutveksling og innhenting av tilbud – inkludert befaringer, i forb med forestående fasadereparasjoner av bygården, etablering av elladepunkter utenfor Lihauggata 10 med ev kommunal deltakelse vedr utskiftning av gjerdet mot byparken, samt avvik fra vedtatt rammeplan fra tiltakshavers side under ombyggingsarbeidene i Lihauggata 8 B.

Snr. 9 har en lengre periode ligget ute for salg via eiendomsmegler. Styret er i dialog med megler om utviklingen og det er per dato ingen konkrete interessenter.

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 har et uoppgjort økonomisk krav rettet mot eier av snr. 9.

Likviditeten i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 er etter siste husleieøkning fortsatt stram og styret mangler manøvreringsmuligheter mht reparasjon og vedlikehold. Offentlige avgifter, forsikring og driftskostnader til felles tekniske anlegg øker jevnlig og inndekningen av disse kostnadene svarer i all hovedsak til sameiernes innbetalte andel av felleskostnadene (ca. 75%). Det er dessverre grunn til å anta at kostnadsnivået vil fortsette å stige – offentlige myndigheter indikerer +5.4%, og styret vil legge fram for årsmøtet et forslag til nye økte husleiesatser for driftsåret 2024.

De omfattende fasadearbeidene som forestår foreslår styret inndekket via en betalingsplan etter et forutgående ev årsmøtevedtak.

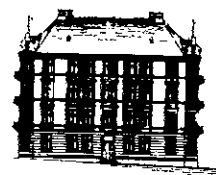
Ved årsskiftet 31.12. 2022 hadde Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 hhv. kr. 1,001.00 på plasseringskonto og kr. 42,783.00 på servicekonto i Sparebanken Møre.

Per 30.04. 2023 var beløpene på tilsvarende konti hhv. kr. 1,001.00 og kr. 63,304.97.

Ålesund, 25.05. 2023

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10
Styret.

Protokoll fra årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Lihaugata 10



Dato: 29. August 2024, kl.18:00

Sted: Pir Cowork, Keiser Wilhelms gate 22, 2. Etg.

Tilstede:

Vibecke Pedersen Akslen (Snr.1), én stemme
Johan Akslen (Snr. 1),
Lennart Honningsvåg (Snr. 2), én stemme
Hildegard Meier (Snr. 3, varamedlem), én stemme
Odd-Jarle Slyngstadll (Snr. 4), én stemme
Odd Rolf Mork (Snr. 6, styremedlem), én stemme
Jorunn Søvik (Snr. 7),
Nils-Erik Søvik (Snr. 7, styreleder), én stemme
Victoria Isern (Snr. 8), én stemme
Øystein Bjelland (Snr. 8)

Frafall:

Sven Walter (Snr. 3)
Arve Sivertsen (Snr. 5), én stemme
Mariann Mork (Snr. 6)
Tom Arve Solbakken (Snr. 9), én stemme

Møtet startes kl. 18:00.

Sak 1: Valg av møteleder og protokollfører

Vedtak uten merknad: "Årsmøtet ledes av styrets leder (red. anm. Nils-Erik Søvik).
Øystein Bjelland velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder".

Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden ihht. innkalling datert 21. August 2024.
Vedtak uten merknad: "Innkalling og dagsorden godkjennes".

Sak 3: Godkjenning av fullmakter

Ingen fullmakter fremlagt.
Løpende fullmakt fra 1992 for snr. 6 (Odd Mork på vegne av Mariann Mork).

Sak 4: Styrets beretning 2022/2023

Styrets årsberetning for 2022/2023 leses opp i sin helhet.

Vedtak uten merknad: "Styrets årsberetning tas til etterretning."

Sak 5: Årsregnskap og revisjon 2023

Det henvises til utsendt regnskap og revisjon. Noen avklaringer på poster. Innspill om at betydelige beløp får notat om hva pengene er brukt på.

Protokollfører noterer at revisor for 2023 var sameiets faste revisor Arve Sivertsen.

Vedtak enstemmig: "Årsregnskap 2023 godkjennes. Styret fritas for økonomisk ansvar for disposisjoner i årsregnskapet. Revisjonsberetning 2023 tas til etterretning."

Sak 6: Økonomi og budsjett 2024/2025

Forslag om økning i husleie f.o.m. 1. Januar 2025 pga. økte kostnader.

Innspill om å innhente nytt forsikringstilbud. Søvik opplyser om at styret har satt i gang prosess.

Forslag til vedtak:

"Satsene for andel felleskostnader/husleie for eierseksjonene økes for driftsåret 2025 fra hhv. Kr. 2800 og kr. 4000 til hhv. kr. 3080 (70% andel) og kr. 4400 per mnd. gjeldende f.o.m. 1. Januar 2025."

Enstemmig vedtatt.

Sak 7: Valg

Forslag til vedtak:

"Øystein Bjelland gjenvelges som styremedlem med funksjonstid 2-to år fram til årsmøtet 2026.
Hildegard Maier gjenvelges som varamedlem med funksjonstid 1-et år fram til årsmøtet 2025.
Arve Erik Sivertsen gjenvelges som revisor med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2025."

Enstemmig vedtatt.

Sak 8: Innkomne forslag til årsmøtet

Ingen innkomne forslag.

Orienteringssaker

Sak 9: Tvangssalg av snr. 9

Søvik opplyser om utvikling i saken. Per dags dato ingen bud mottatt.

Flere har meldt interesse.

Kreditor har meldt at de vil sende inn begjæring på vegne av Sparebank1 SMN (3.7 mNOK). Hittil er det kun Skatteetaten som har begjært tvangs salg (ca. 480kNOK).

Ettersom det tidligere ikke har foreligget krav fra banken har det ikke vært mulig å gå ned i pris. Nå endrer situasjonen seg da banken kan vurdere hva de er fornøyd med ettersom pantsatt beløp er høyere. Det er fremdeles forpliktelse om å betale inntil 2G til sameiet.

Innspill fra Slyngstadli - dekningsprinsippet gjelder osv. etterfulgt av ca. 20 minutter meningsutveksling omkring fremdrift i tvangssalget.

Sak 10: Rehabilitering av fasade og balkonger

Odd Mork orienterer om status. Våt sommer har forårsaket forsinkelse. Styret vurderer at vi legger greit an ift. budsjett.

Innspill om å undersøke med forsikring om de vil dekke noe.

Innspill om å sjekke andre tilskuddsordninger, f.eks. Kjell Holm stiftelsen.

Sak 11: Brannforebygging og brannøvelse

Orientering om fresing av skorstein. Svært viktig å stenge spjeld m.m. Sjekkliste utdeles.

Test av alarmsentral og service på anlegg. Nødvendig at noen er tilstede.

Dato for fresing og test er 16. September fra kl. 09:00 til kl. 13:00.

Sak 12: Eventuelt

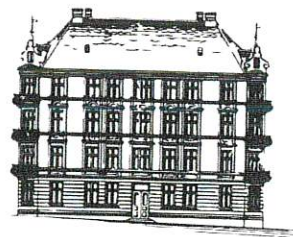
Møte avsluttet kl. 19:51.



Øystein Bjelland, protokollfører



Nils-Erik Søvik, møteleder



Brannforebygging
Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

Tiltak 1 : Fresing av skorsteiner
Tid: Mandag 16. september 2024, fra ca. kl. 09.00 og utover dagen
Hvem: Ålesund brannvesen KF - avd. feier

I forbindelse med fresing av fast belegg av sot i skorsteinene blir det mye fint støv og det er viktig at hver seksjonseier utfører følgende anbefalte tiltak før arbeidet starter opp:

For å hindre inntrengning av sot i seksjonene via eldre og kanskje utette ildsted, anbefaler feier å dekke til ildsted og rørinnegang til skorstein med laken eller lignende.

For nyere mer tette ildsted anbefales det å dekke godt til omkring rørrinnføring til skorstein.

Tiltak 2 : Service på brannsentral og brannsensorer
Tid: 16. september 2024, fra ca. kl. 10:00 til ca. kl. 13.00
Hvem: Alfr. Nettet Elektro AS

Det er viktig at alle seksjoner er betjent i dette tidsrommet for at utskiftning av batterier i alle sensorer og påfølgende test av brannsentralen skal kunne utføres.

Hvis ikke seksjonseier el. andre tilknyttet eierseksjonen selv kan være til stede, må seksjonseier avtale med en annen representant som kan låse opp seksjonen og være til stede til arbeidet er avsluttet.

Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 - for styret,
Nils-Erik Søvik, styreleder



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK) Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

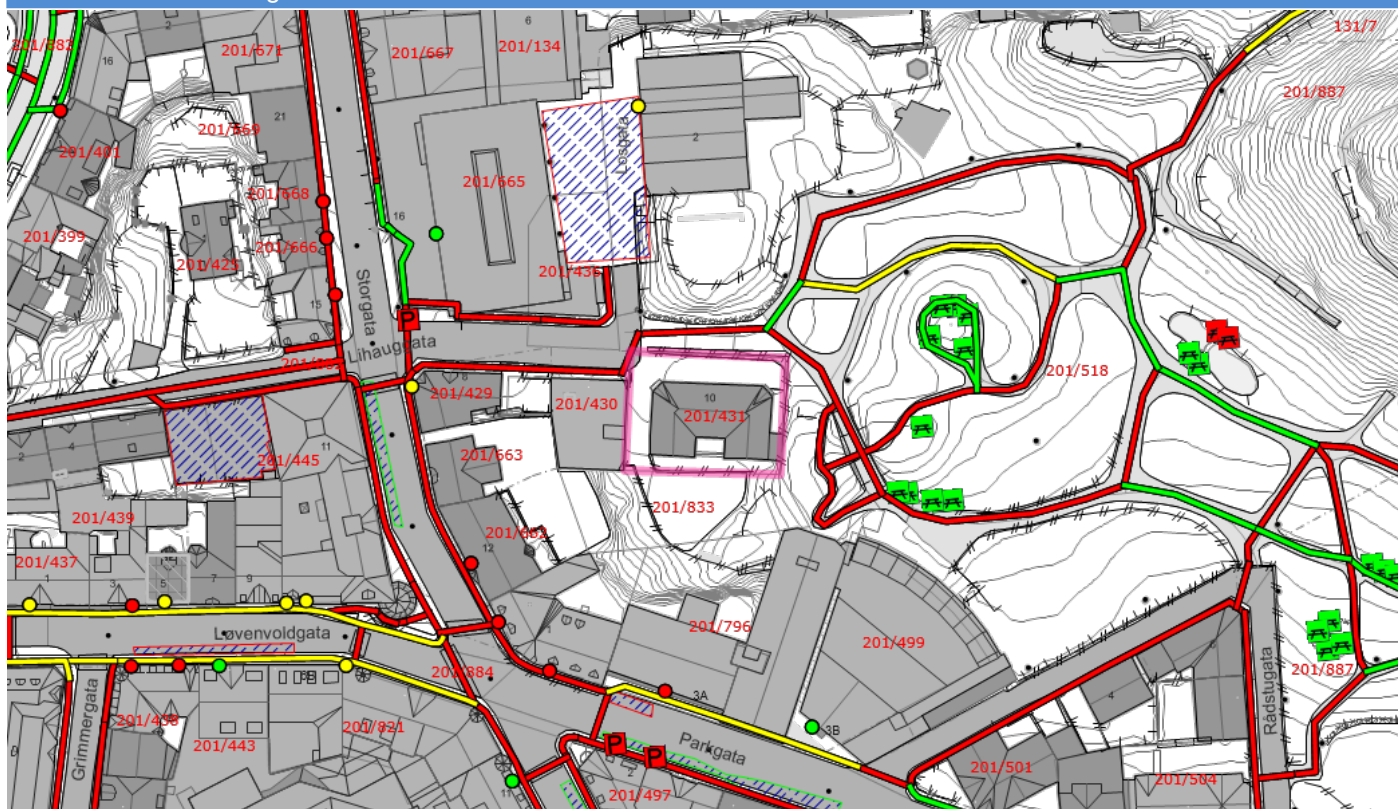
Gnr Bnr Fnr Snr

1507 - Ålesund kommune















201 431 0 9

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Befolkning



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|
| | Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol | | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol | | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| | Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol | | Vei - Tilgjengelig for rullestol | | Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| | Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol | | Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol | | Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| | Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol | | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol |

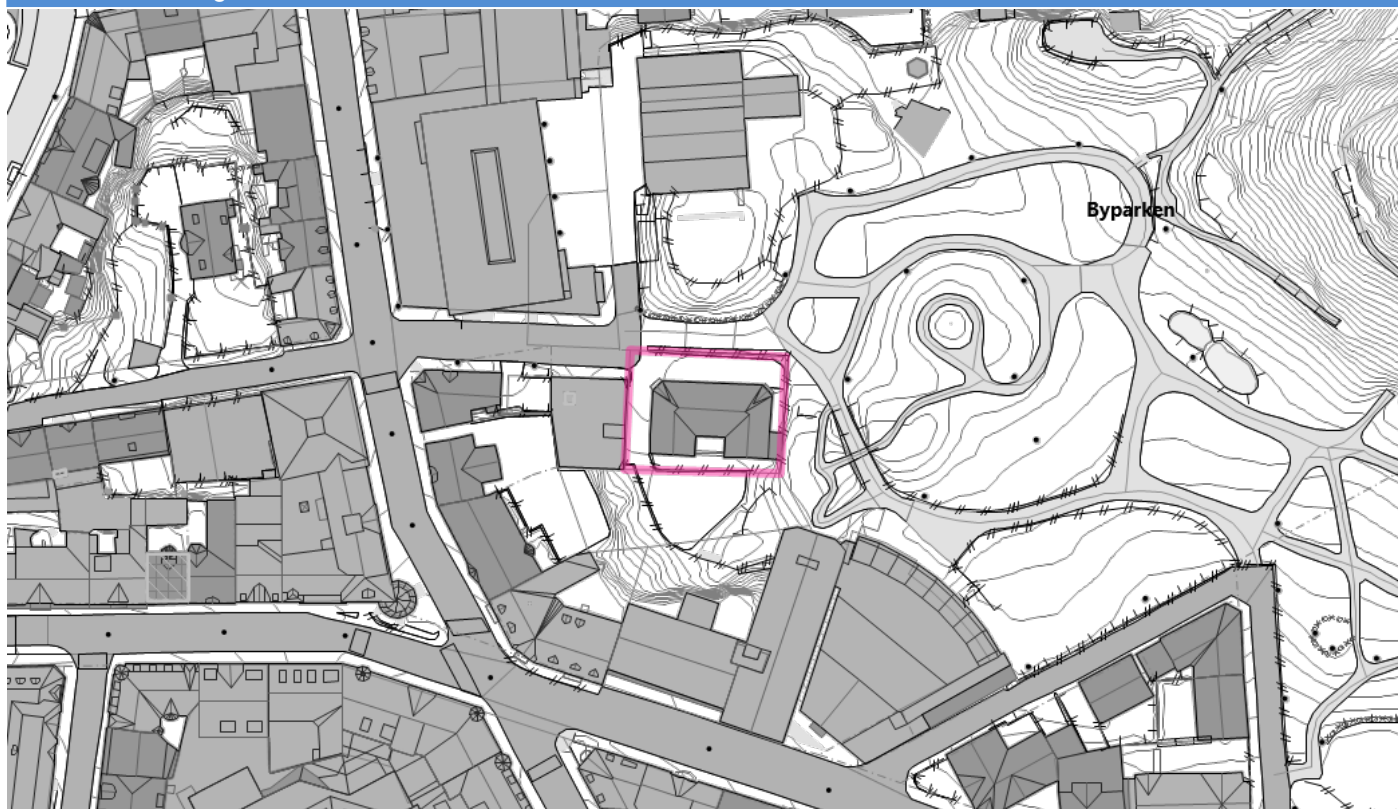
 Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
 Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	 Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	 Vei - Tilgjengelig for synshemmede
 Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	 Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	 Turvei - Tilgjengelig for rullestol
 Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol	 Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	 Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
 Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	 Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
 Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	 Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	 Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	1	x		
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	1	x		

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede
Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol

Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		



Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning



Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)



Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	1	x		3.21m ²

Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere



Statlig sikra friluftslivsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotroute

Skiløype

Grønncorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

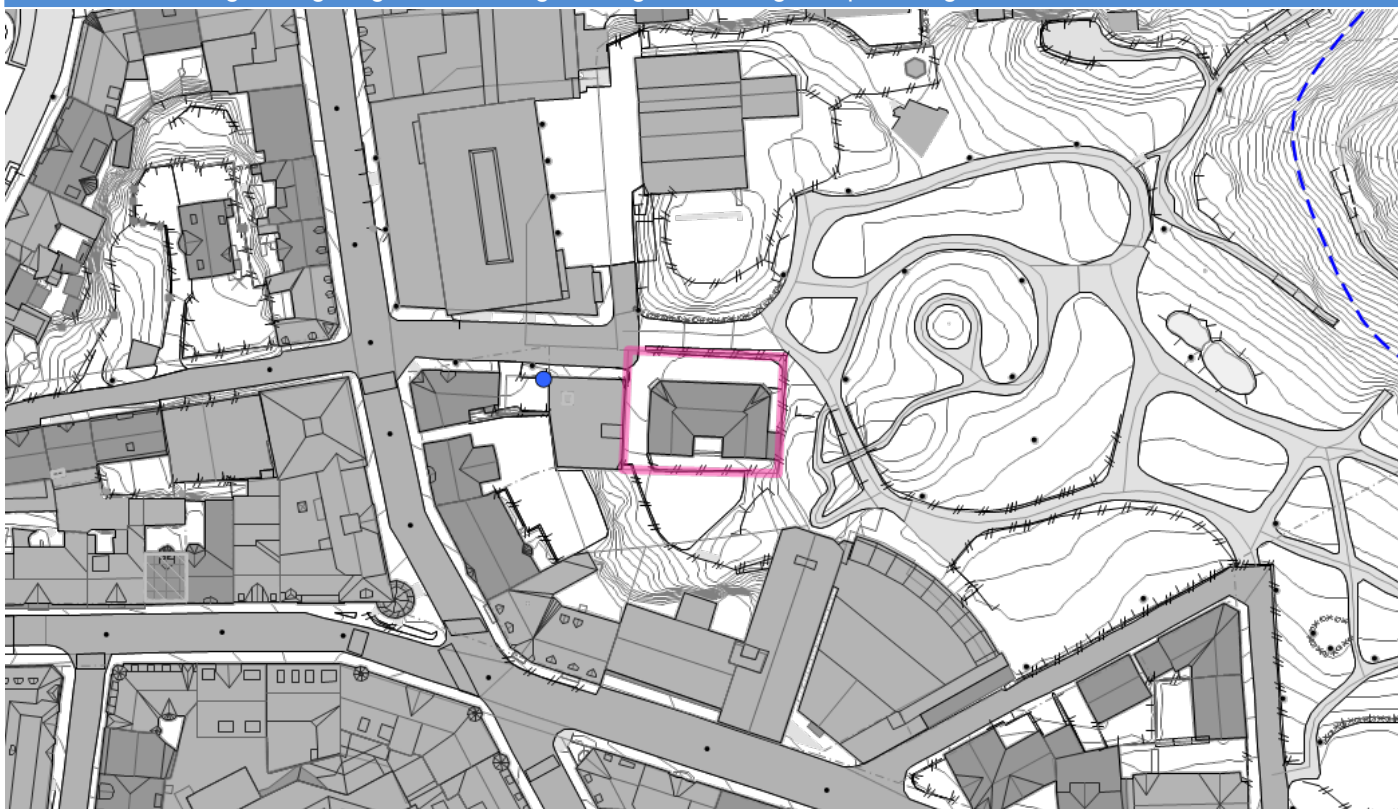
Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder



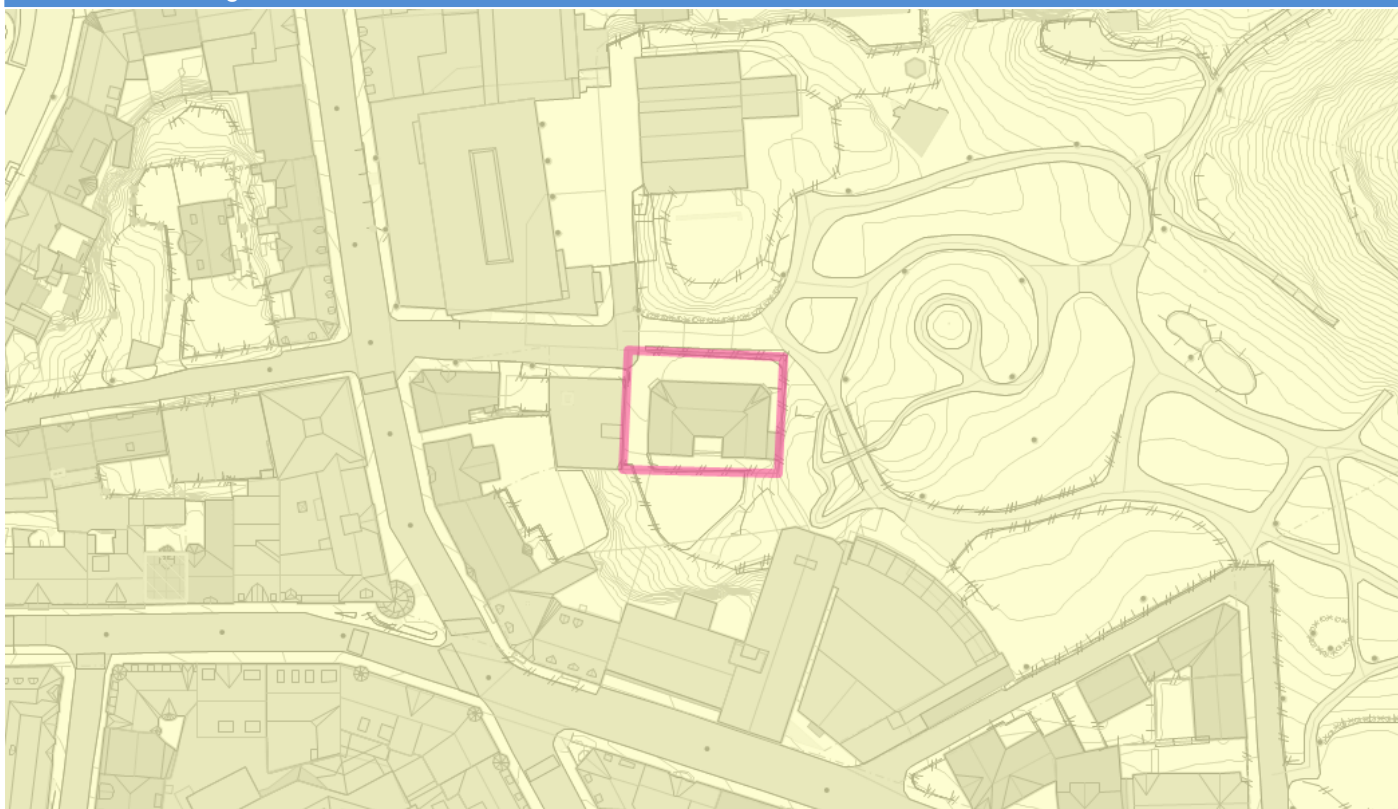
● Energibrønn, Fjell

— Marin grense, modellert

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning		



Radon aktsomhet - Moderat til lav

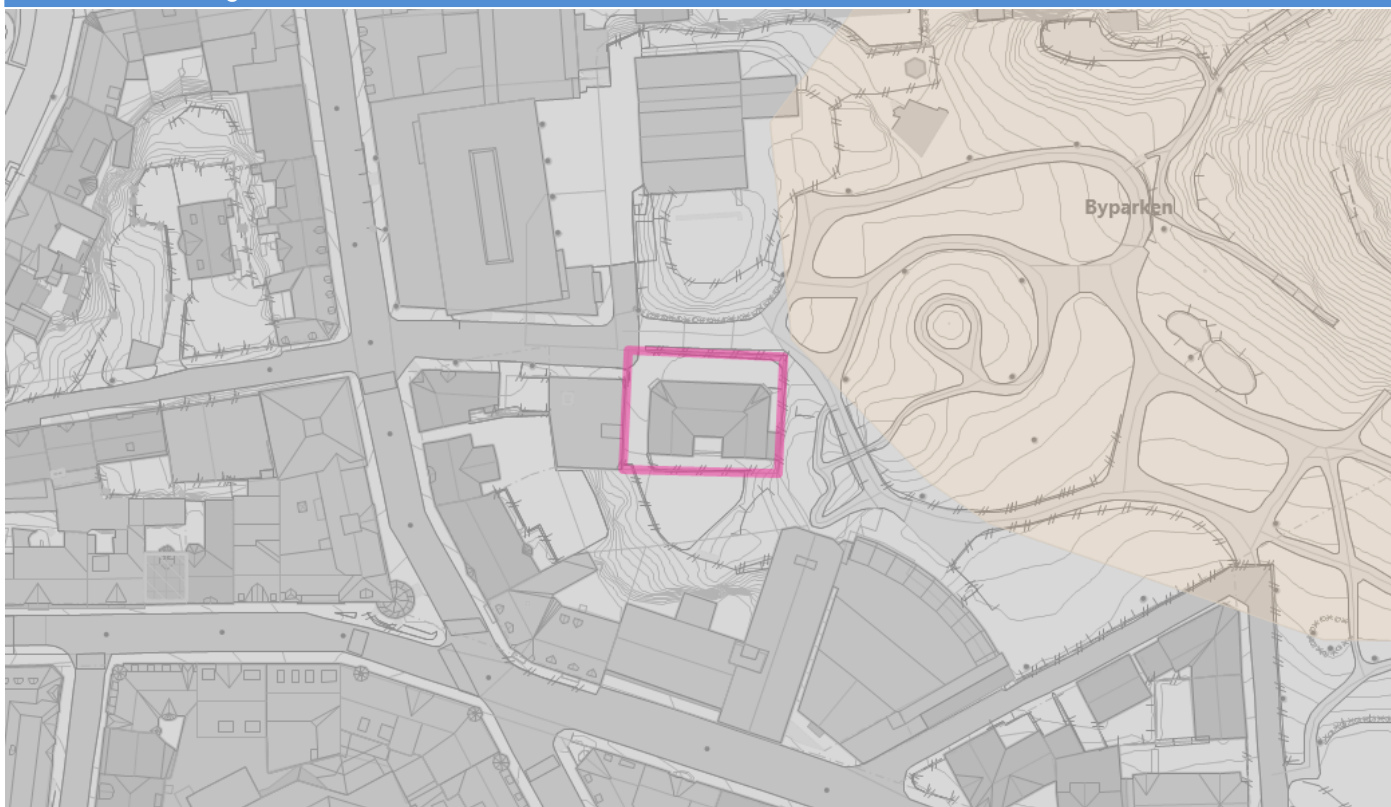
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		708.45m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



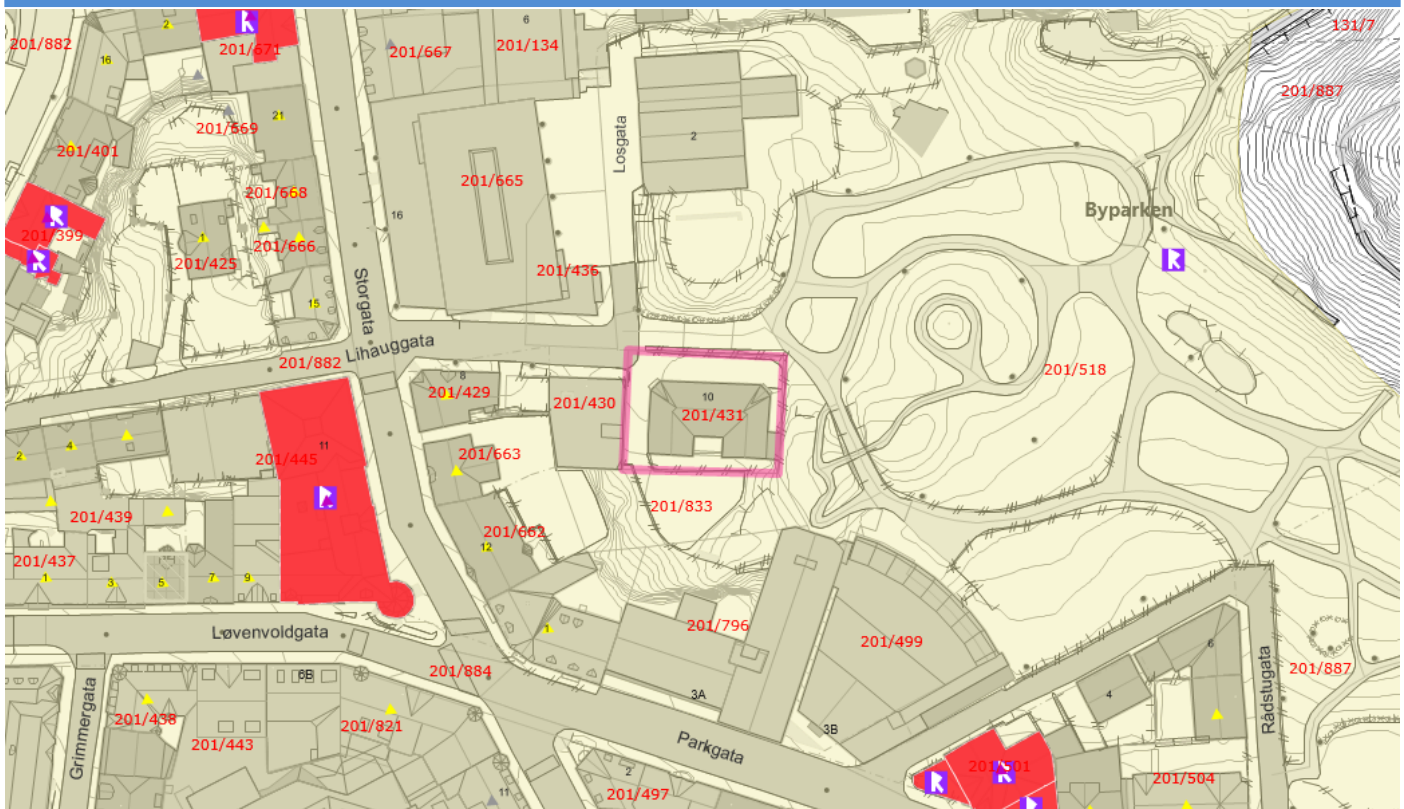
Løsmasser - Humusdekke/
tynt torvdekke over berggrunn
 Løsmasser - Fyllmasse
(antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		708.45m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

Temadata - Kulturminner



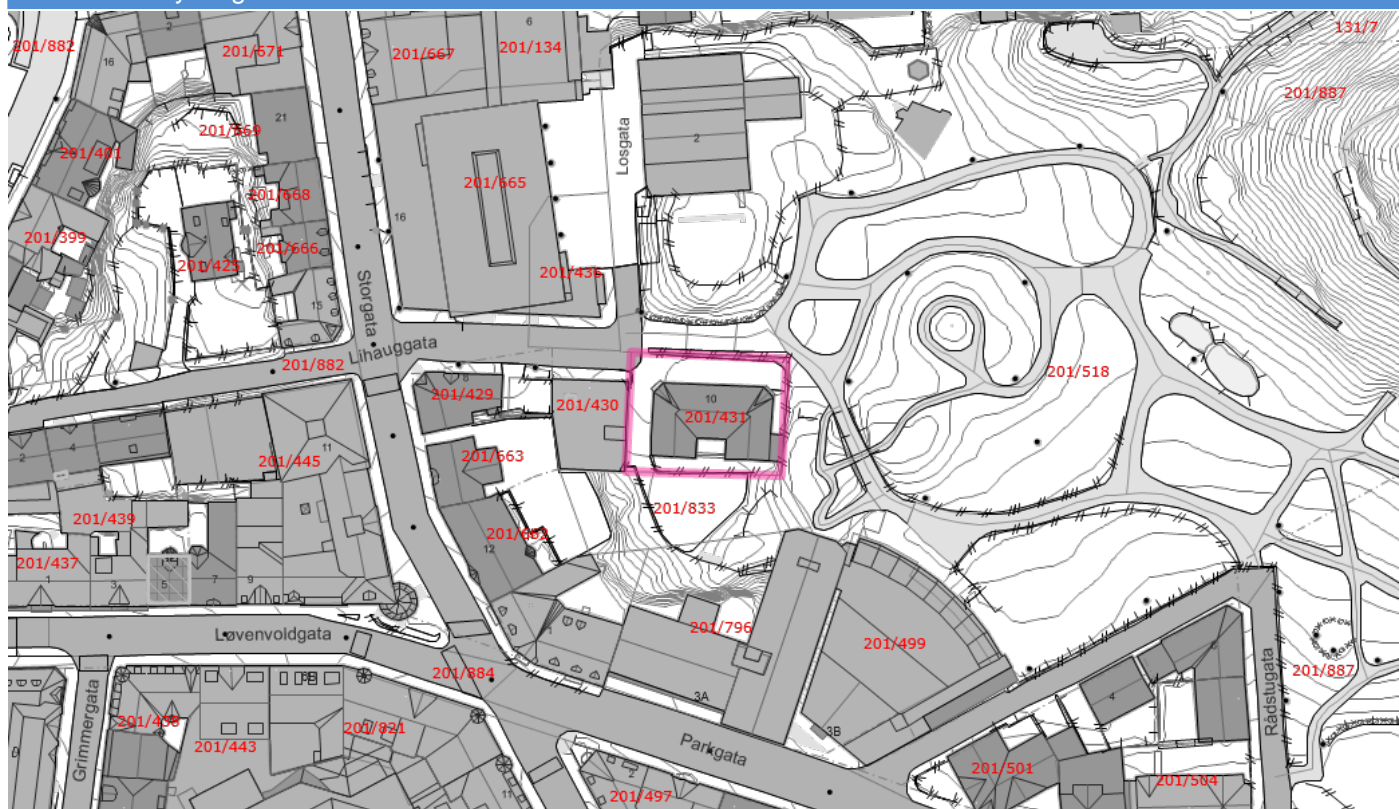
- ▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Fredete bygninger
- Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
- Lokalitet - Fredet
- Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		708.45m ²

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ ophevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede
Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Brannsområder
Verneverdige tette trehusmiljøer		

Temadata - Kyst og fiskeri



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låssettingsplasser


Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder



 Vernskog

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord - Ikke endret

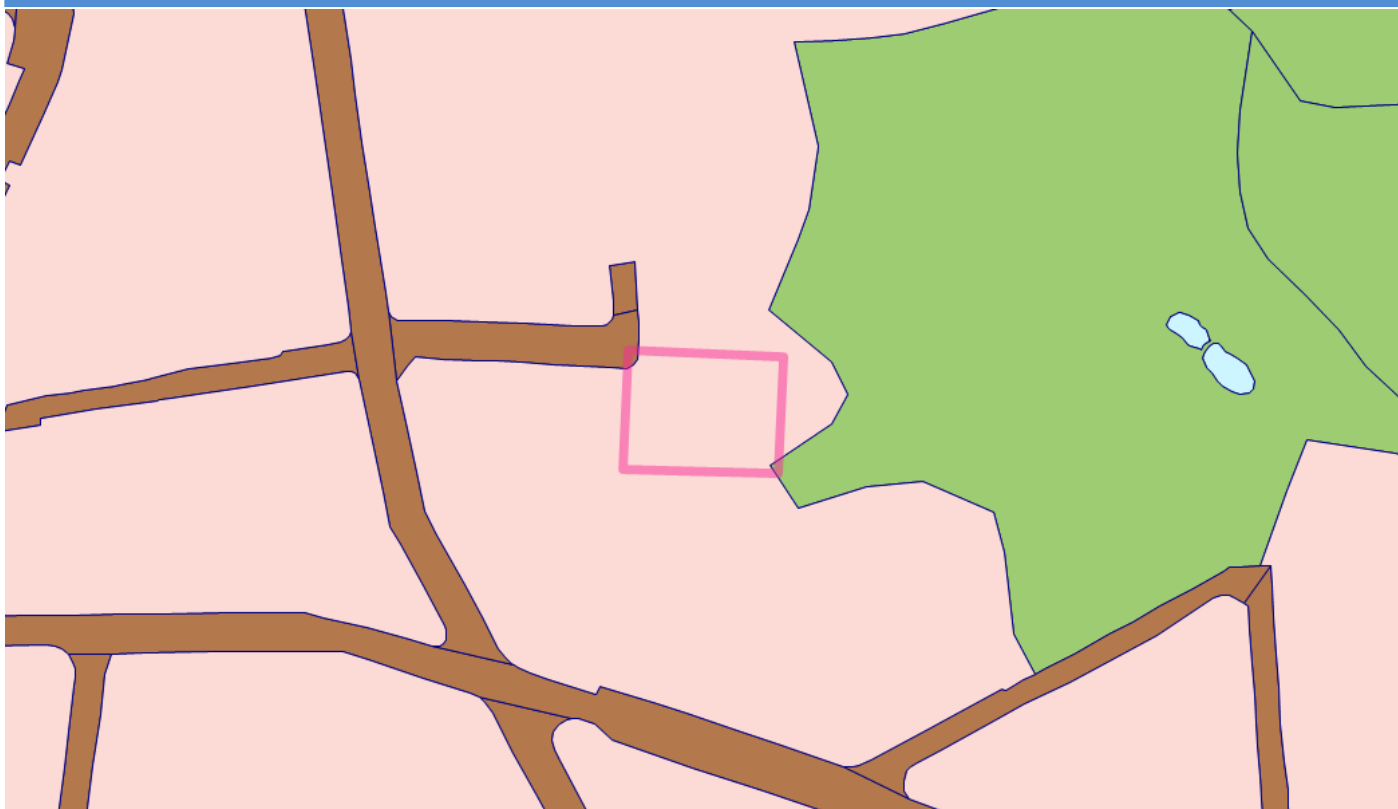
Mindre god jordkvalitet

Dyrkbar jord

Svært god jordkvalitet

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

God jordkvalitet



Bebygg
Vann

Samferdsel

Skog

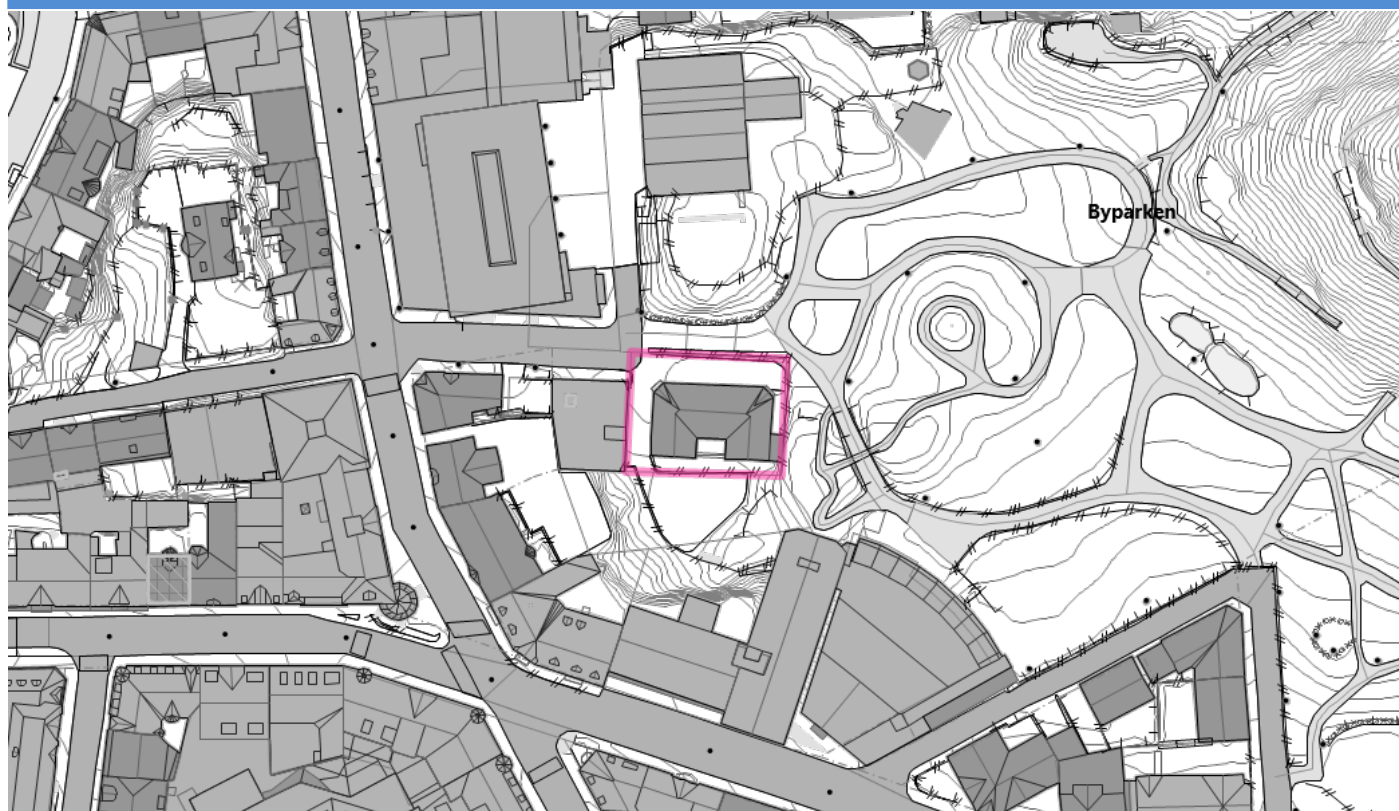
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygg	1	x		701.03m ²
Samferdsel	1	x		5.23m ²
Skog	1	x		2.19m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord
Åpen fastmark
Vann

Overflatedyrka jord
Myr

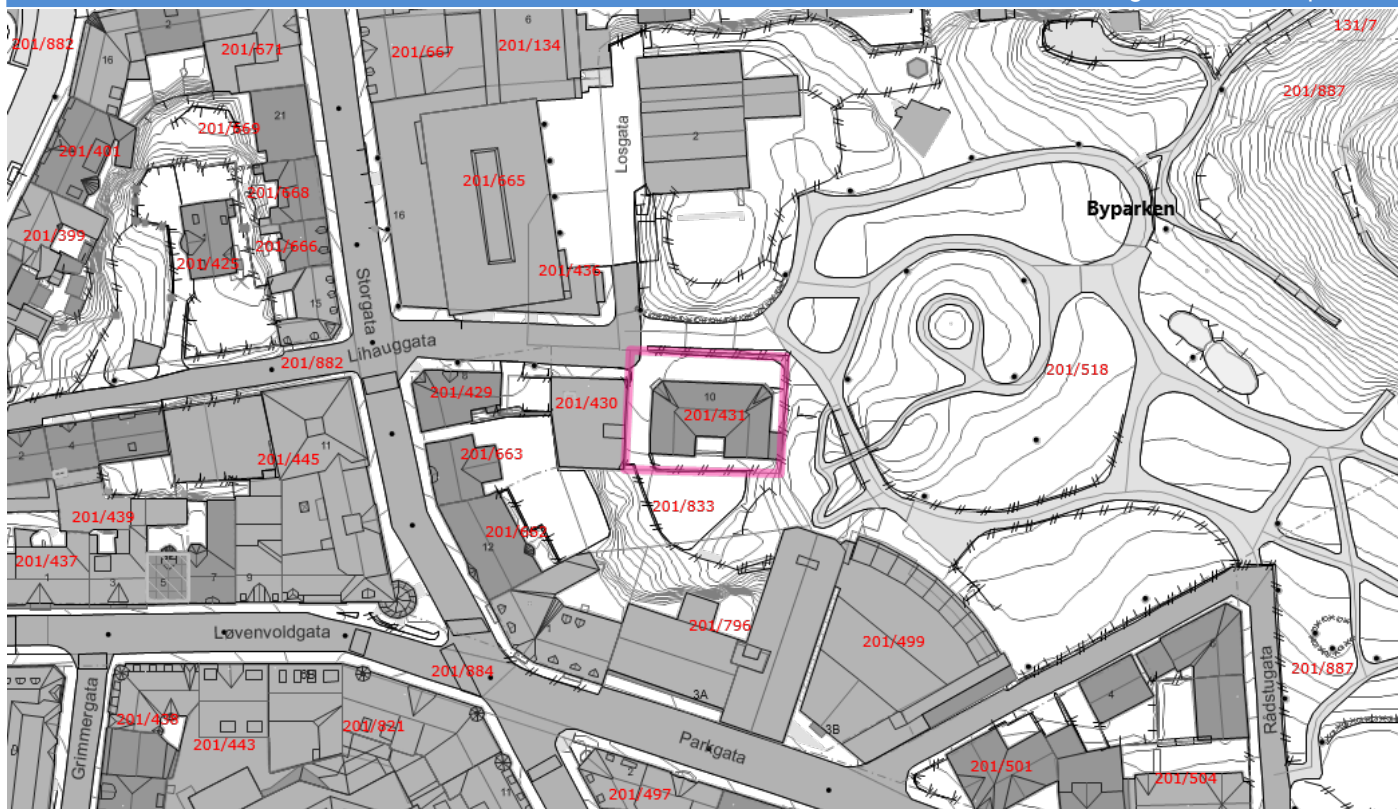
Innmarksbeite
Snø/isbre



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindriftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerde
Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap

Naturvernomsråder - Landskapsvernomsråder

Naturvernomsråder - Annen fredning

Villreinomsråder

Naturvernomsråder - Nasjonalpark

Naturvernomsråder - Marint verneomsråde

Foreslåtte naturvernomsråder

Naturvernomsråder - Naturreservat

Naturvernomsråder - Artsfredning

Artsforekomster



- ◆ Alle fremmede arter (punkt)
- ✚ Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)
- Ansvarsarter (punkt)
- Trua arter (punkt)
- Fredete arter (punkt)
- Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

- | | | |
|--|---|---|
| Alle fremmede arter (punkt) | Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt) | Alle fremmede arter (flate) |
| Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate) | Ansvarsarter (punkt) | Trua arter (punkt) |
| Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt) | Spesielle økologiske artsformer (punkt) | Prioriterte arter (punkt) |
| Fredete arter (punkt) | Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt) | Ansvarsarter (flate) |
| Trua arter (flate) | Andre spesielt hensynskrevende arter (flate) | Spesielle økologiske artsformer (flate) |
| Prioriterte arter (flate) | Fredete arter (flate) | Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate) |



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		708.45m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		708.45m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep



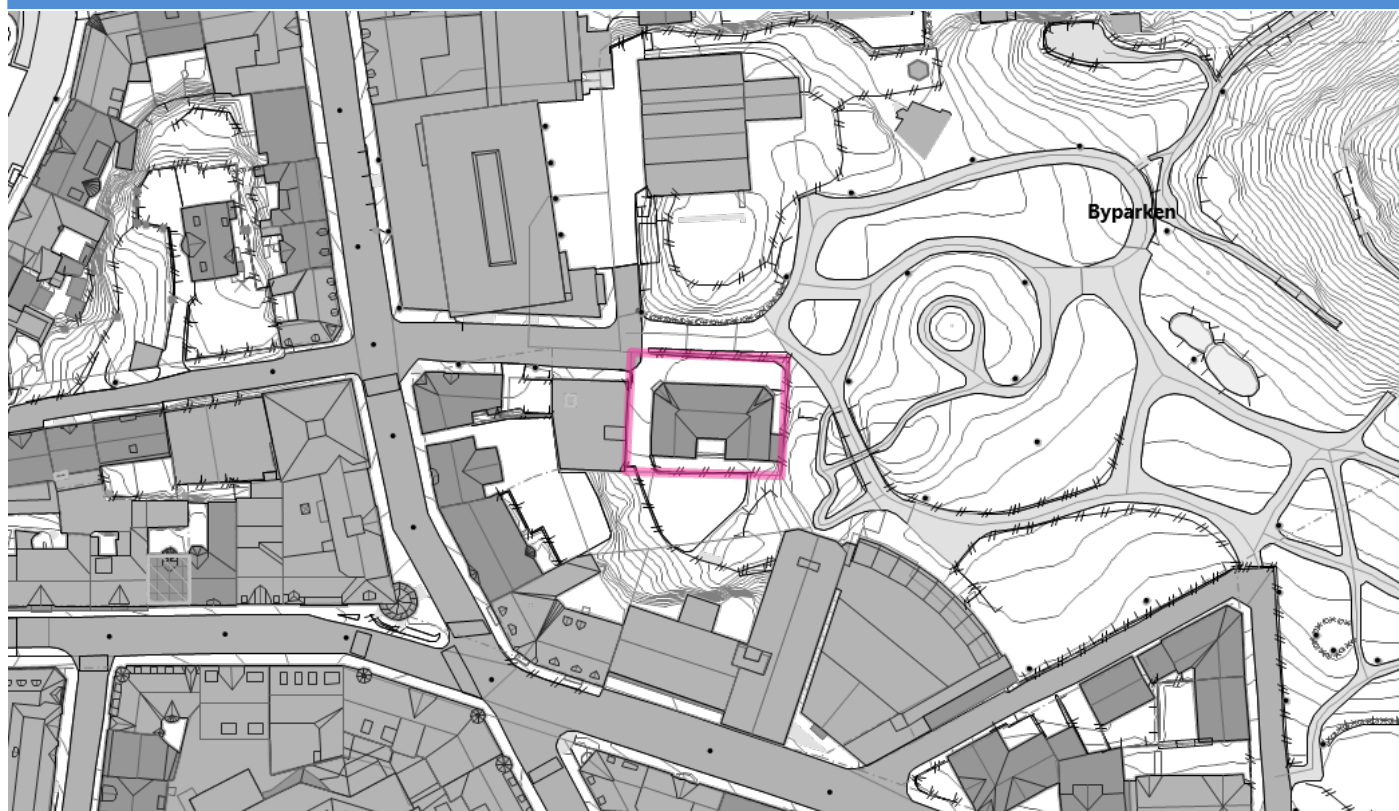
100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet






Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder



-  Utsatt for 100-årsskred
-  Utsatt for 1000-årsskred
-  Utsatt for 5000-årsskred
-  Skred analyseområde
-  Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Område ikke vurdert for skred

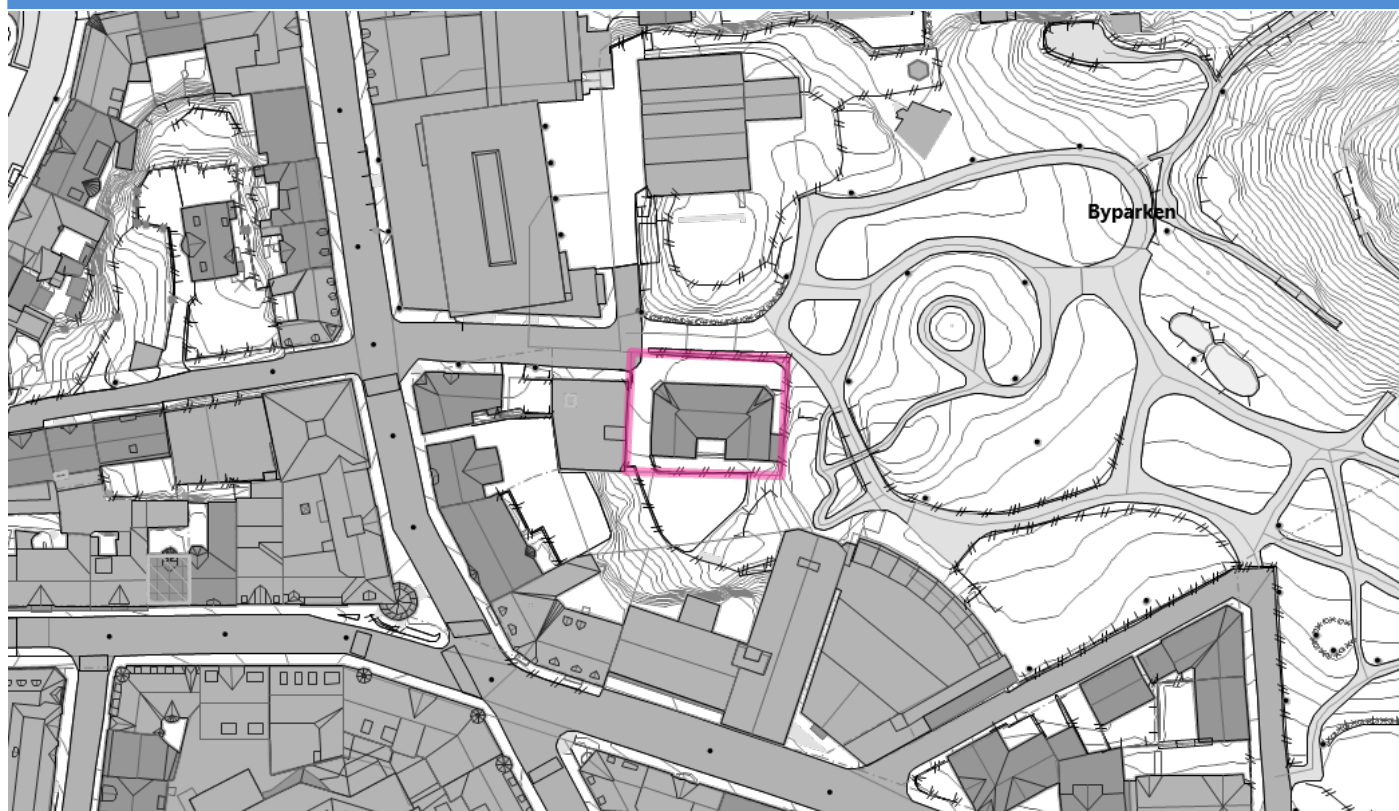
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt



Ingen treff i temadatabasen.


Tema uten treff:

Flomsone Analyseområde
Flomsone 50 år
Flomsone 500 år

Flomsone 10 år
Flomsone 100 år
Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år
Flomsone 200 år
Flomsone - Elv og vann

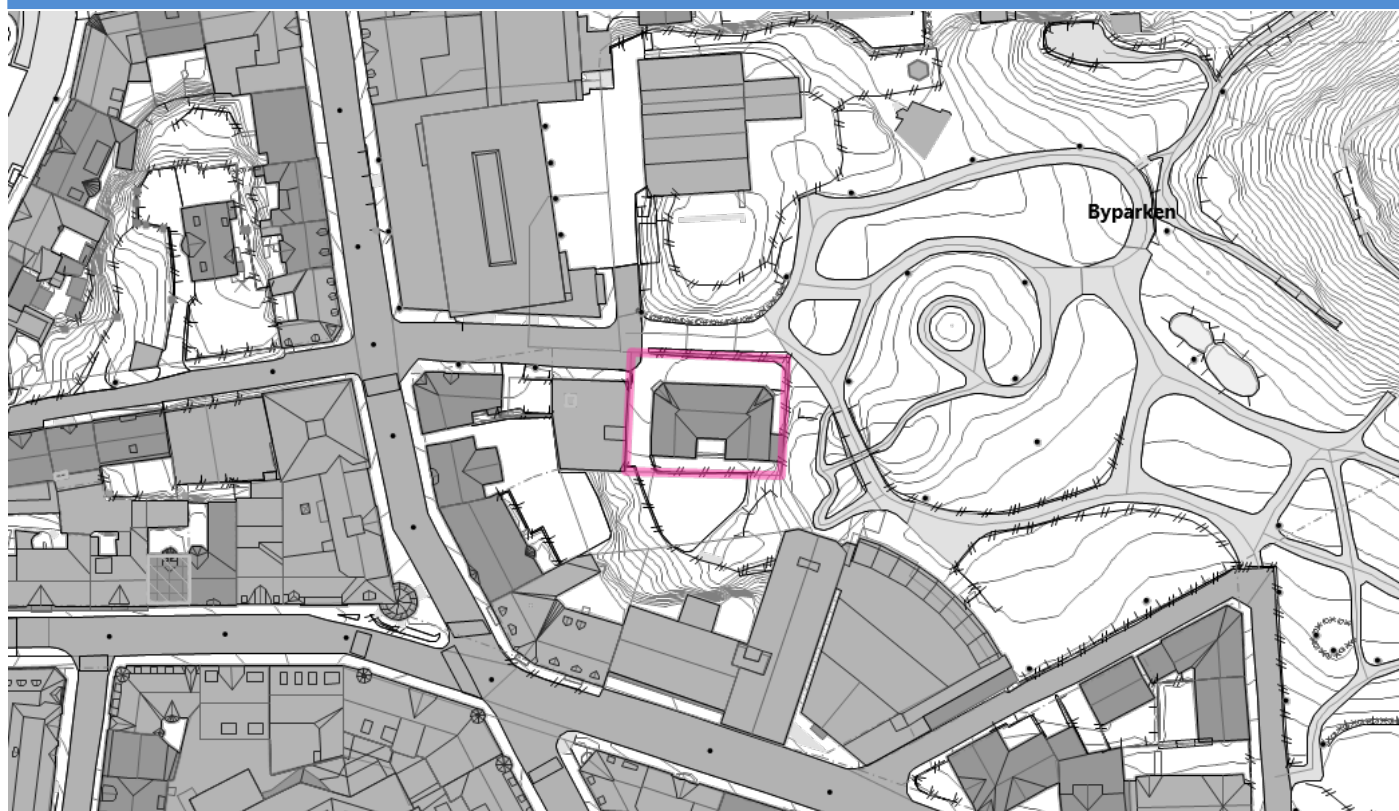


 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		708.45m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
Skredhendelse - Jordskred
Skredhendelse - Snøskred
Skredhendelse - Ikke angitt
Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
Skredhendelse - Leirskred
Skredhendelse - Undervannskred
Kvikkleire - Risikoklasse 5
Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Steinskred
Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 1



Snøskred - Utløsningsområde



Snøskred - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1507	201	900	0	0	1	166.48m ²
1507	201	431	0	0	1	708.45m ²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	325.52m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Nåværende	0.82m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	707.62m ²
Offentlig eller privat tjenesteyting	Nåværende	0.01m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504691	Losgata_ventilasjonskanal_Aksla parkering	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	11.05m ²
1504666	PARKERINGSANLEGG I AKSLA, ÅLESUND SENTRUM	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	697.40m ²
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	708.45m ²
2020001118	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt	708.45m ²
2020001128	Ålesund sentrum - områderegulering, endring av bestemmelser	Områderegulering	Planlegging igangsatt	708.45m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Gate med fortau	16.08m ²
Boliger	692.37m ²



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Lihauggata 10 6002 ÅLESUND			
Annen info:				



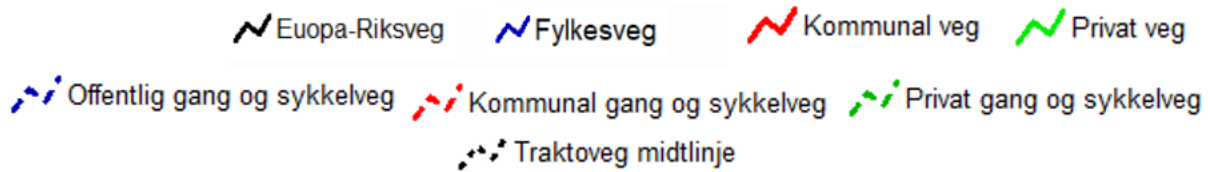
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grenslinje-Nøyaktig måling	 Grenslinje-Skissenøyaktighet
 Grensemerke	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Gangveg	 Trapp	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg	 Parkeringsområde	 Parkdetalj
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Toppunkt Ålesund	 Innsjøkant	 Innsjø
Eiendomsteig	 Park	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



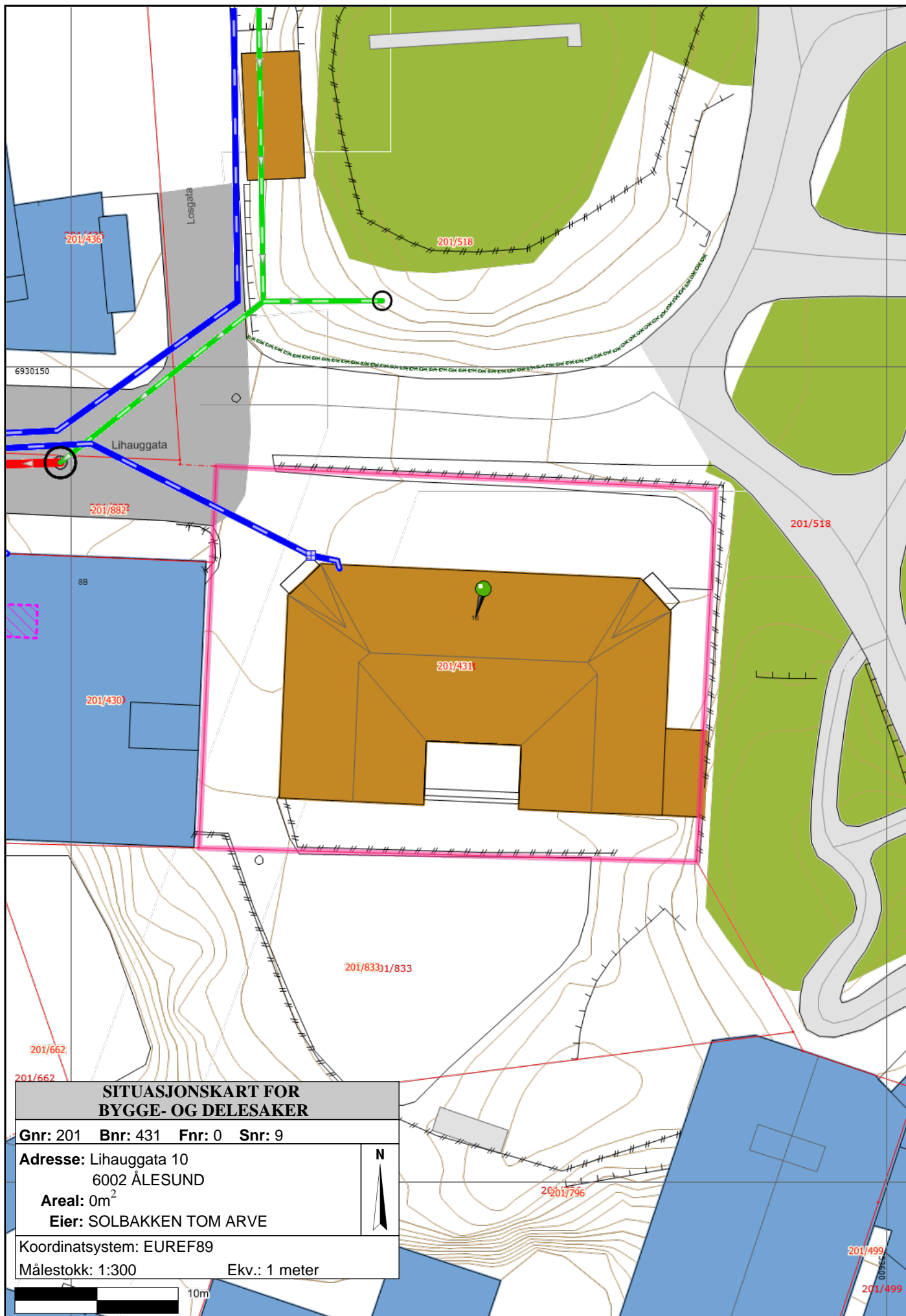
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



Tegnforklaring

<p>Matrikelnummer</p> <p>Husnummermedbokstav</p> <p>• Grensepunkt</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Gangveg</p> <p> Bolig</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> Park</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>Husnummer</p> <p> Grenslinje-Nøyaktig måling</p> <p> Gjerde</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Trapp</p> <p> Næring og carport</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 5m Ålesund</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Grenslinje-Skissenøyaktighet</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Kumlokk</p> <p> Trapp</p> <p>Eiendomsteig</p>
--	---	---

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

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
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

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

HMS-PLAN

for

Eierseksjonssameiet Lihauggata
10

Vedtatt på styremøte 08.12. 2020

Innholdsfortegnelse

Forord.....	3
Beredskapsliste med viktige telefonnummer	5
HMS-planen:	
A. ARBEIDSRUTINER	6
B. INFORMASJON.....	6
C. ORDEN OG RENHOLD	6
D. VEDLIKEHOLD AV UTSTYR	7
E. TEKNISKE INSTALLASJONER	7
Garasjeanlegg.....	7
Ventilasjonsanlegg.....	7
Røykluker.....	7
F. ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR.....	7
G. BEREDSKAP	8
Brannvern.....	8
H. KJEMIKALIE OG STOFFKARTOTEK.....	9
I. PERSONLIG VERNEUTSTYR	9
J. AVFALL	9
Privat avfall.....	9
Sameiets avfall.....	9
K. BRUK AV ARBEIDSUTSTYR.....	9
L. OMBYGGINGER OG NYBYGG, ASBEST.....	10
M. VÅTROM OG VENTILASJON	10
N. SKADEDYRSBEKJEMPELSE	10

HMS-PLAN – HELSE, MILJØ og SIKKERHET

(Vedlikeholdsplan for Eierseksjonssameiet Lihauggata 10)

Forord

Bakgrunn for arbeidet

Sameiet er underlagt FOR 1996-12-06 nr 1127: Forskrift om systematisk helse - miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) og er pliktig til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for seksjonseiere og beboere.

Ifølge Internkontrollforskriften (1996, s. 1) er internkontroll definert som: "Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen".

Styret i sameiet har etter loven ansvar på vegne av sameiet til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av sameieloven eller annen lovgivning som sameiet er underlagt.

Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de bruker konsulenter til disse oppgavene.

Alt arbeid skal dokumenteres!

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til sameierne er styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte seksjon/leilighet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Sameiets mål for helse, miljø, og sikkerhetsarbeid (HMS)

Styret vil, i samarbeid med sameierne og en ev vaktmester, arbeide for best mulig sikkerhet for alle sameiets eiere, gjester og andre som oppholder seg el. utfører arbeider i tilknytning til sameiets arealer.

Sameierne og styret skal ha en opplevelse av at arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er en fordel; sameiet blir drevet bedre økonomisk, sameierne føler seg tryggere og saker blir håndtert på en forutsigbar måte.

Tre ting vi er opptatt av innen HMS (risikovurdering):

1. Hva kan gå galt?
2. Hvor galt kan det gå?
3. Hva skal vi gjøre for å hindre/reducere konsekvensene

Hvem skal gjennomføre internkontrollene?

Styret står ansvarlig for å gjennomføre noe kontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til sameierne, en ev vaktmester og eventuelt til innleide kontrollører.

Sameierne og en ev vaktmester har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker for, å være farlig.

Styret har ansvar for å prioritere sakene etter viktighets-/ farlighetsgrad.

Om arbeidsdokumentet

Arbeidsdokumentet skal revideres og deles ut til sameierne i forkant av generalforsamlingen hvert år.

I etterkant av generalforsamlingen føres ev nye seksjonseieres el. leietakeres telefonnummer i dokumentets beredskapslister.

- Arbeidsdokumentet deles ut til alle sameierne første gang etter at det er ferdig, og deretter kun til nye sameiere eller ved revisjon.
- En gang i året, fortrinnsvis under årsmøtet, deles beredskapsplanen og sjekklister ut til sameierne.

Arbeidsdokumentet skal inneholde:

- Liste over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer og ev telefonlister, slik at alle vet hvor de skal henvende seg. Beredskapsliste skal henge på alle ev oppslagstavler.
- Sjekklister for styret, sameiere og ev vaktmestertjeneste, med tidsfrister.
- Arbeidsplan/ prioriteringsplan for styret, med dato for planlagt gjennomført.
- Referat fra fjorårets HMS-arbeid.

Den reviderte HMS-planen skal være klar i god tid før generalforsamlingen, slik at eventuelle saker kan tas opp til behandling.

Styret,
Eierseksjonssameiet Lihauggata 10
2020

BEREDSKAPSLISTE
for
EIERSEKSJONSSAMEIET LIHAUGGATA 10

Organisasjonsnummer for sameiet: 916 983 646
Bankkontonummer (Servicekonto) for sameiet: 3910 14 95373

BRANN: 110
POLITI: 112
AMBULANSE: 113

Vannlekkasjer (akutte):

Styremedlemmer:

Formann:	Nils-Erik Søvik	tlf. 950 69 170
Medlem:	Odd-Jarle Slyngstadli	tlf. 906 06 146
Medlem:	Odd Mork	tlf. 951 39 689
Varamedlem:	Hildegard Maier	tlf. 901 74 046

Vaktmester:

Daglig praktisk kontakt: Nils-Erik Søvik tlf. 950 69 170

Ved *brann, ulykker og vannlekkasjer* skal styrets formann kontaktes i ettertid for arkivering av rapporter, kontroll av skadeomfang og eventuelle forsikringssaker.

Aktuelle kontaktpersoner/firmaer:

Låssystem hoveddør/ bakdør:	Lås og Sikkerhet AS. Ta kontakt med styrets formann.
Porttelefon:	Møre Elektro AS tlf. 466 24 890
Elektriker fellesareal:	Møre Elektro AS tlf. 466 24 890
Rørlegger fellesareal:	Kjell Wangberg Larsen tlf. 70 12 13 14
Blikkenslager fellesareal:	Langvas AS tlf. 70 15 82 80
Avfukter/ventilasjon kjeller:	Anticimex AS. Ta kontakt med styrets formann eller - Rune Ertresvåg tlf. 900 45 787
Skadedyrbekjempelse:	Anticimex AS. Ta kontakt med styrets formann eller - Brian Strømsholm tlf. 909 33 970
Garasjeport sykkelgarasjen:	Lås og Sikkerhet AS. Ta kontakt med styrets formann.
Brannvarslingssentral:	Alfred Nesset Elektro tlf. 905 20 905
Nytt navn på porttelefon:	Ta kontakt med HMS-ansvarlig.

A. ARBEIDSRUTINER

Styret har satt opp rutiner for det daglige arbeidet i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10. Fordelingen av arbeidsoppgaver utføres av styret.

Den som utfører en arbeidsoppgave, har selv ansvar for å følge arbeidsmiljøloven. Det samme gjelder innleide firma.

HMS-plan: Et av styremedlemmene utnevnes til å ha ansvar for å følge opp datoer for internkontroller og holde oversikt over HMS-planen.

Konflikthåndtering: Styret kaller inn sameiere som er i konflikt til samtale.

HMS-planen skal gjennomgås og revideres av styret en gang i året, før generalforsamling.	Innen 1. juni hvert år
HMS-planen skal deles ut til alle sameiere første gang, deretter kun til nye sameiere eller ved revisjon.	Første gang 2020
Hvert år deles Internkontroll-heftet m/sameiernes sjekklister, beredskapsplan og beredskapsliste med det nye styrets telefonnummer, ut til alle sameiere. Sjekklistene til sameierne anbefales gjennomført av den enkelte sameier innen en viss dato.	Første gang 2020

B. INFORMASJON

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Sameiere kan treffe styrets formann på privat tlf. 950 69 170. Styremedlemmene kan kontaktes på privat telefon etter behov.	X	
Det deles ut informasjonsskriv til sameierne ved behov.	X	
Styret informerer på oppslagstavle etter behov.		2021
Det henger oppslagstavle i gang mellom hovedinngang/bakgang.		2021

C. ORDEN OG RENHOLD

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Renhold av gulv i oppgang utføres en gang i uka av innleid firma.		
Vinduer i inngangsparti hovedinngang, vaskes en gang hver 3. måned - utvendig og innvendig.		
Hovedrengjøring av oppgang hovedinngang gjøres ved behov.		

D. VEDLIKEHOLD AV UTSTYR

Styret – eller en ev vaktmester, har ansvar for vedlikehold av utstyr borettslaget eier.

E. TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonsanlegg

Sameiet har 1-ett avfukter-/ventilasjonsanlegg i kjeller. Anlegget kontrolleres og vedlikeholdes etter de spesifikasjoner leverandøren har gitt.

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Anticimex kontrollerer anlegget ved behov	X	
Møre Elektro kontrollerer anleggets el-tilførsel ved behov	X	

F. ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

Det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet kontrolleres jevnlig av styret.

Feil og mangler blir umiddelbart utbedret, så snart de blir oppdaget. Sameiet bruker autorisert installatør ved nye installasjoner, vedlikehold og reparasjoner.

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Det skal brukes sparepærer i alle lamper, ute og inne, i sameiets fellesareal		2020
Styret sjekker alle lyspærene og skifter ved behov.	X	Fortløpende
Porttelefonen ettersees av avtalepartner.	X	Fortløpende

Den enkelte sameier har ansvaret for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Dette vil styret minne sameierne om ved utdeling av årets internkontroll-hefte etter generalforsamlingen.

Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer eventuelle feil.

Alle installatører plikter å skrive ut en **samsvarserklæring** etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.

G. BEREDSKAP

Den som oppdager brann eller ulykke, varsler øvrige sameiere.
Brannvesen, politi og ambulanse kontaktes umiddelbart.
Rednings- og slukningsarbeidet startes inntil redningsarbeiderne kommer.

Brannvern

Ansvar

Sameier har ansvar for
<ul style="list-style-type: none">• At det finnes røykvarslere i leiligheten.
<ul style="list-style-type: none">• Vedlikehold og kontroll av røykvarslere.
<ul style="list-style-type: none">• At det finnes velfungerende brannslukningsutstyr i leiligheten. Dette innebærer at sameieren har ansvar for å kontrollere at utstyret er intakt.
<ul style="list-style-type: none">• At det ikke finnes ulovlige brannfarlige varer i leiligheten eller tilknyttede boder/vaskerom

Styret har ansvar for fellesområdene, men alle sameierne har et felles ansvar for å sørge for at også fellesområdene holdes fri for brannfarlig avfall, gjenstander som sperrer for rømning ved brann etc.

Brannvernutstyr

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Alle boenhetene skal ha installert godkjent røykvarslere.	X	
Huset har seriekoblet brannalarm, som varsler i alle leiligheter samtidig og direkte til brannvesenet.		2020
Sameierne får sjekkliste en gang årlig.		2021

Brannberedskap

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Branninstruks utarbeides av styret. Denne inneholder tlf nr til brannvesen, adresse på eiendommen, oppmøtested for alle seksjonseiere og beboere, hjelp til utrykningskjøretøyene å finne riktig vei, plassering av brannslukkingsutstyr i fellesareal, oversikt over rømningsveier og ansvar når det gjelder å holde rømningsveier ryddig.		2021
Branninstruks oppslått ved postkassene og utdelt til alle seksjoner i sameiet.		2021

Ulykker og brann skal alltid meldes styrets formann innen kort tid (gjerne rett etter brannvesenet). Styrets formann melder fra til sameiets forsikringsselskap og eventuelt til El-tilsynet.

Sameiet har ingen tilfluktsrom.

H. KJEMIKALIE OG STOFFKARTOTEK

	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Sameiet skal bruke miljøvennlig maling og miljøvennlige materialer.		

I. PERSONLIG VERNEUTSTYR

Styret har ansvar for å bruke nødvendig verneutstyr etter behov.

J. AVFALL

Privat avfall

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Husholdningsavfall puttes i godt knyttet pose, før det kastes i restavfallsbeholder, for å unngå å lage søl.	X	
Papir og papp legges flatpakket i beholder med blått lokk.	X	
Plastavfall pakket i egne plastsekker for avhenting etter henteavtale med ÅRIM.	X	
Glass og metall skylles og legges i egen beholder med oransje lokk.	X	
Alt annet avfall leveres godkjent avfallsdeponi av den enkelte sameier. Bingsa er gratis for sameierne inntil en viss grense i året - nødvendig kort hentes hos styreleder.	X	
Sameierne får sjekkliste fra ÅRIM en gang årlig som en påminnelse om hvordan søppel skal behandles.	X	
Styret avtaler renhold av avfallsbeholderne ved behov.	X	

Sameiets avfall

Styret besørger at sameiets avfall blir behandlet på riktig måte.

K. BRUK AV ARBEIDSUTSTYR

Styret har ansvar for sameiets arbeidsutstyr, og for at det brukes og lagres på en forsvarlig måte.

L. OMBYGGINGER

Ved store ombygginger vil sameiet få alt kontrollert av fagkyndige før og etter arbeidets utførelse.

Sameiet skriver kontrakt med de som ev skal gjennomføre arbeid for styret, om at disse selv har ansvar for sikkerhet og miljøet i byggeperioden, og oppryddingen etterpå.

Ved eventuelle store vedlikeholdsprosjekter (over 30 dager) lages en egen sjekklister til formålet.

Styret har oversikt over når nødvendig vedlikehold/utskiftninger må gjennomføres og har dermed kontroll over de økonomiske utgiftene.

M. VÅTROM OG VENTILASJON

Den enkelte sameier har ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Dette vil styret minne sameierne om ved årlig utdeling av internkontroll-heftet.

Feil og mangler rettes opp umiddelbart, på seksjonseiers regning, dersom ikke annet er avtalt.

Feil og mangler som har betydning for øvrige seksjonseiere, må varsles styret umiddelbart.

<i>Oppgaver</i>	<i>Gjennomføres i dag</i>	<i>Skal gjennomføres innen</i>
Det utarbeides oversikt over og informasjon om bruk av stoppekran i huset.		
Stoppekranen merkes tydelig.	X	
Styret sørger for at felles stoppekran er tilgjengelig.	X	
Kontroll av felles utekran utføres av		

N. SKADEDYRSBEKJEMPELSE

Sameiet gjør avtale med godkjent skadedyrselskap ved behov.

Naboer skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autoriserte skadedyrbekjempere har lov til å benytte skadedyrbekjempende midler av meget giftig art. Dette er midler med kroniske langtidsvirkninger.

Eier eller bruker av seksjon kan selv utføre skadedyrsbekjempelse av mindre omfang.

En person som skal bekjempe skadedyr, har plikt til å bruke et middel og en metode som gir minst mulig skadevirkninger på miljø og helse, men likevel gir ønsket resultat.

Innleid skadedyrbekjemper har opplysningsplikt om tidspunkt for tiltak, sted, eier, oppdragsgiver, anvendt middel, kvantum, metode, resultat, hvilken type skadedyr, nabovarsel og eventuelle skader.

Sameier har plikt til å opplyse skadedyrsbekjemper om at alle regler i forhold til dette, må følges. Autoriserte skadedyrbekjempere skal kjenne disse reglene.

Sameiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr, må gi styret beskjed.

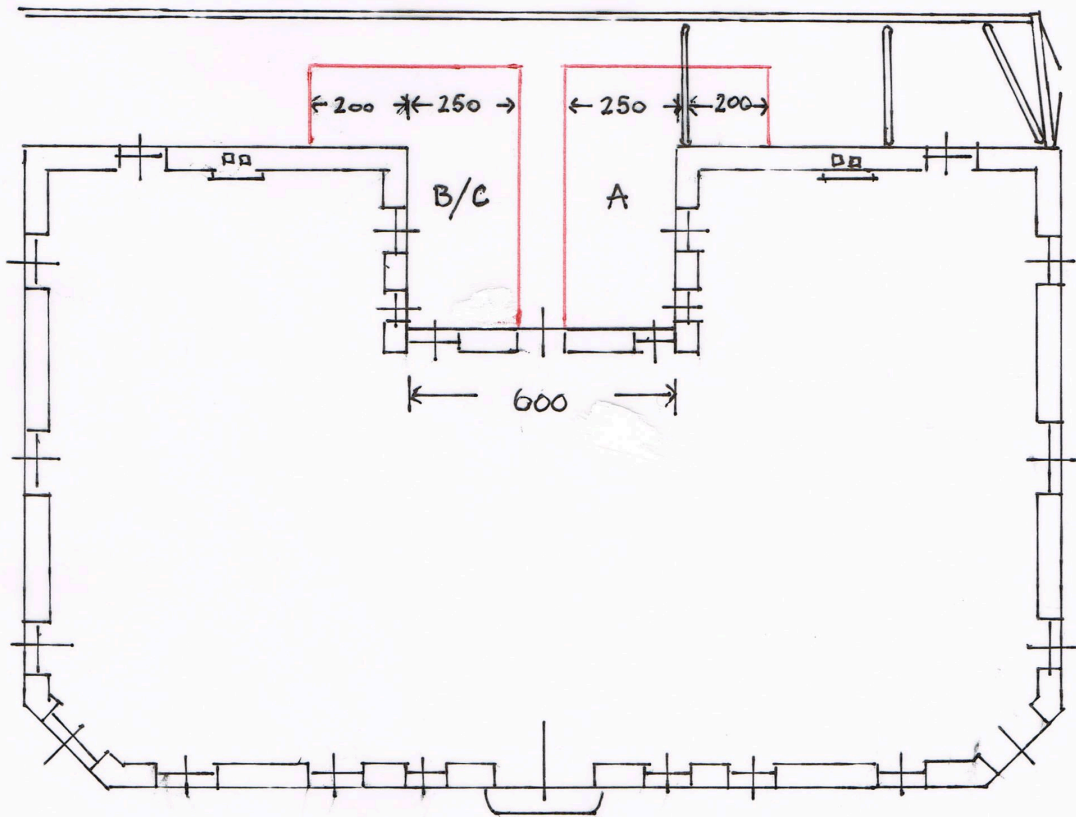
Husordensregler
for
Eierseksjon-sameiet Lihauggata 10

Husordensreglene har til formål å sikre ro, orden, trygghet og trivsel i huset. De består av plikter og rettigheter, og enhver knyttet til eierseksjonene er ansvarlig for at vedtatte husordensregler blir fulgt.

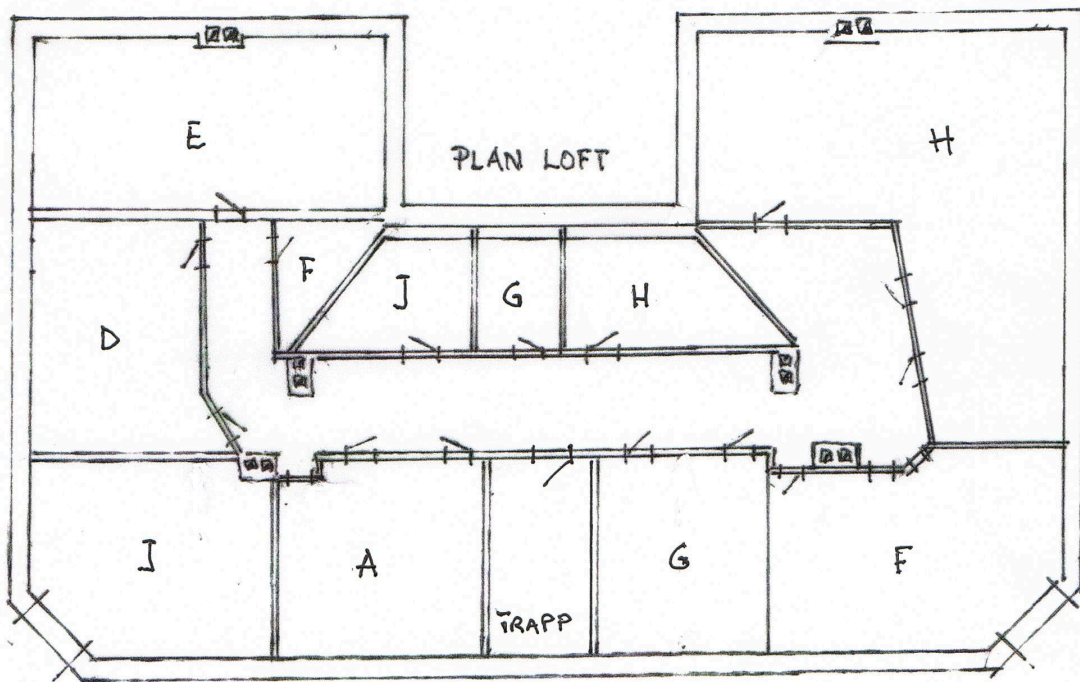
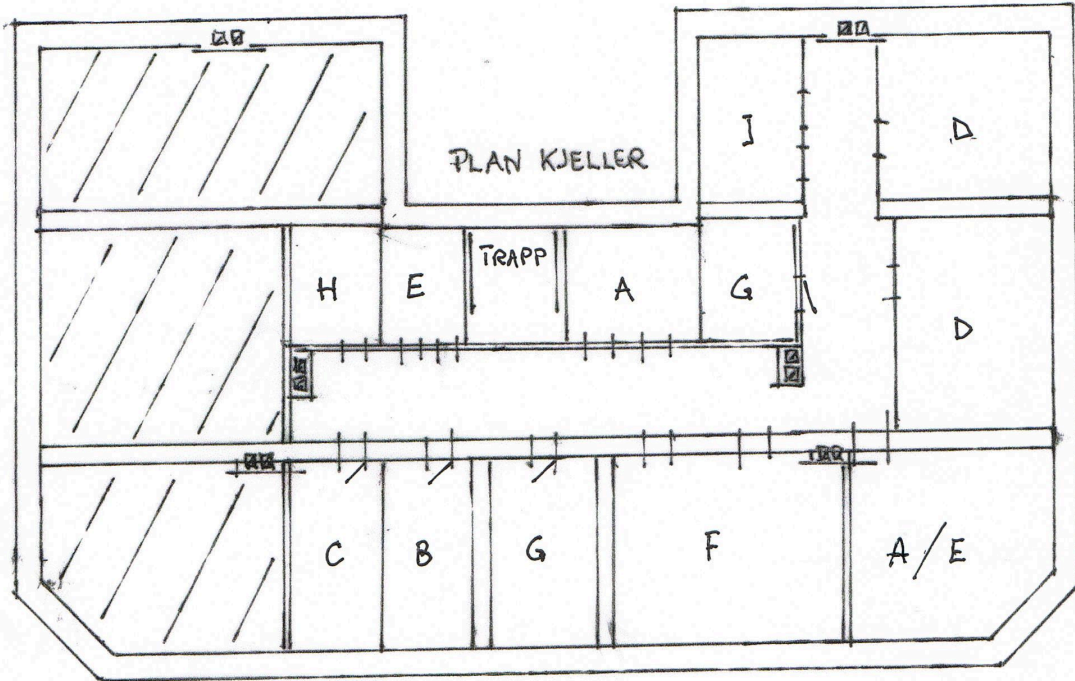
1. Det skal være ro i leiligheter og trappeganger mellom kl. 2300 og kl. 0700
2. Inngangsdører til hus og garasje skal alltid holdes stengt. Alle husets beboere plikter å påse at dørene går i lås.
3. Alle fellesareal skal til enhver tid holdes ryddige og rene. Sykler, barnevogner, m.m. og sameiets redskaper, plasseres i sameiets garasje.
4. Kjeller- og loftsboder må holdes ryddige og i orden. Det må ikke plasseres noe i boder eller i fellesarealer som lukter. Sjøppel skal være forsvarlig emballert før det kastes i sameiets grønne søppelcontainer. Gjenvinnbart papir legges i sameiets blå papircontainer.
5. Rutiner for renhold og vask av innendørs fellesareal utarbeides av styret og fordeles etter omgang på eierseksjonene. Styret setter opp vaskeliste. Ansvar for rydding av snø, renhold og stell av sameiets utendørs fellesareal, fordeles årlig mellom eierseksjonene av styret, med avgrensede og spesifiserte arbeidsoppgaver.
6. Det skal ikke ristes eller bankes dyner, tepper eller lignende fra vinduer eller verandaer. Ved grilling på verandaer eller i bakgård, kan gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Bruk av kullgrill er forbudt. Alle leiligheter plikter å ha montert tilfredsstillende avtrekksvifte til fri luft i kjøkken, for å hindre uønsket lukt i fellesarealer.
7. Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
8. Eierseksjonene er ansvarlig for at det elektriske anlegg i egen seksjon, tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende forskrifter og krav til brannsikring.
9. Hver eierseksjon disponerer maksimalt 1-én parkeringsplass på sameiets fellesareal eller på avtalt tilleggsareal. Gjesteparkering henvises til parkeringsplasser på baksiden syd for huset, i tidsrommet etter normalarbeidstid mandag - fredag og for hele døgnet på lørdag og søndag.
10. Ved utleie eller utlån av leilighet/eierseksjon, plikter eier å orientere om de gjeldende husordensregler før ev kontrakt for utleie eller utlån opprettes.

Vedtatt i ordinært sameiermøte 30.mars 2006.

Årsmøte 30.09. 2020 – Sak 8.1 Fellesareal – Vedlegg:



Årsmøte 30.09. 2020 – Sak 8.2 Fellesareal – Vedlegg:



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LIHAUGGATA 10

Vedtatt i årsmøte/huseiermøte 30.09. 2020
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Revidert og vedtatt i årsmøte/huseiermøte 06.10. 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 og har gnr. 201/bnr. 431 i Ålesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.10.1991.

Sameiet består av 9 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesareal.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to bolig-/eierseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

2.3.1 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3.2 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3.3 Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

2.4.1 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2.4.2 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.4.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.4.4. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.4.5 En seksjonseier kan tildeles midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal – etter eierseksjonsloven dog maksimalt i inntil 30-tretti år.

Ved utløp av tidsavgrenset periode som den midlertidige enerett av bruk av deler av fellesarealet gjelder for, skal sameiets årsmøte ta stilling til en ev videreføring eller endring av den midlertidige enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett før utløpet av den tidsavgrensede periode, krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for det spesifiserte arealet han tildeles midlertidig eksklusiv bruksrett for.

2.4.6 Eierseksjonssameiet Lihauggata 10 vedtar midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal i bakgård mot sør, i kjeller og på loft iht. utarbeidede ajourførte plantegninger.

Eierseksjoner tilkjennes eksklusiv bruksrett til deler av sameiets fellesareal på loft og kjeller iht. utarbeidet plantegninger – jf. vedlegg, og som følger:

Seksjon 1 - areal merket A på respektive plantegninger

Seksjon 2 - areal merket B på respektive plantegninger

Seksjon 3 - areal merket C på respektive plantegninger

Seksjon 4 - areal merket D på respektive plantegninger

Seksjon 5 - areal merket E på respektive plantegninger

Seksjon 6 - areal merket F på respektive plantegninger

Seksjon 7 - areal merket G på respektive plantegninger

Seksjon 8 - areal merket H på respektive plantegninger

Seksjon 9 - areal merket J på respektive plantegninger

Eierseksjoner tilkjennes eksklusiv bruksrett til deler av sameiets fellesareal i bakgård mot sør iht. separat utarbeidet plantegning – jf. vedlegg, og som følger:

Seksjon 1 - areal merket A på respektiv plantegning

Seksjon 2 - areal merket B på respektiv plantegning

Seksjon 3 - areal merket C på respektiv plantegning

Plantegningene skal til enhver tid følge som separate vedlegg til vedtektene.

Tildelte rettigheter til midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal avgrenses til 20-tyve år fra dato for vedtak av vedtektene, for alle seksjoner.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller areal som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.

3. FELLESKOSTNADER

3.1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

3.3 Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Slik fordeling er vedtatt: Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, skal fordeles med lik andel mellom eierseksjonene 1, 4, 5, 6, 7, 8 og 9, og med 70 % andel for eierseksjonene 2 og 3.

Felleskostnadene fastsettes for ett år ad gangen av årsmøtet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Øvrige seksjonseiere i sameiet har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

5.1.1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

5.1.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

5.1.3 Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong som ligger til bruksenheten.

5.1.4 Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

5.1.5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

5.1.6 Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

5.1.7 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.1.8 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.1.9 For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

5.2.1 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt etter Eierseksjonsloven § 32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

5.2.2 Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene, slik som rør, ledninger og kanaler.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.2.3 Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal det erstatte tap dette måtte påføre seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

5.3.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

5.3.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv

om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av sameiets eiendom, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

7.4.1 Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

7.4.2 Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

7.4.3 Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.4.4 Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

7.5.1 Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

7.5.2 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet -

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

7.5.3 Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

7.7.1 Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en bruksenhet har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.7.2 Ev eksterne styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en eierseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

7.7.3 En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg, dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

7.9.1 Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

7.9.2 Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om -

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, 2. ledd, 2. punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

7.10.1 Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

7.10.2 Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om -

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

7.13.1 Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.13.2 Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

7.14.1 Ingen kan delta i en avstemning om -

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og §§ 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.14.2 Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

8.2.1 Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

8.2.2 Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

8.3.1 Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

8.3.2 Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

8.3.3 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8.3.4 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

8.5.1 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

8.5.2 Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i

saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Plikt til å ha revisor

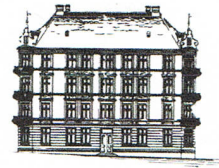
9.2.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

9.2.2 Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll fra årsmøte 2023 i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10



Dato: 6. Juni 2023, kl.18:00

Sted: Pir Cowork, Keiser Wilhelms gate 22, 2. Etg.

Tilstede:

Vibecke Pedersen Akslen (Snr.1), én stemme
Johan Akslen (Snr. 1),
Hildegard Meier (Snr. 3, varamedlem), én stemme
Arve Sivertsen (Snr. 5), én stemme
Odd Rolf Mork (Snr. 6, styremedlem), én stemme
Jorunn Søvik (Snr. 7),
Nils-Erik Søvik (Snr. 7, styreleder), én stemme
Victoria Isern (Snr. 8), én stemme
Øystein Bjelland (Snr. 8)

Frafall:

Lennart Honningsvåg (Snr. 2), én stemme
Sven Walter (Snr. 3)
Odd-Jarle Slyngstadli (Snr. 4), én stemme
Mariann Mork (Snr. 6)
Tom Arve Solbakken (Snr. 9), én stemme

Møtet startes kl. 18:00.

Sak 1: Valg av møteleder og protokollfører

Vedtatt uten merknad: "Årsmøtet ledes av styrets leder (red. anm. Nils-Erik Søvik).
Øystein Bjelland velges til å undertegne protokollen sammen med møteleder".

Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden ihht. innkalling datert 16. Mai 2023.
Vedtatt uten merknad: "Innkalling og dagsorden godkjennes".

Sak 3: Godkjenning av fullmakter

Ingen fullmakter fremlagt.

Sak 4: Styrets beretning 2020/2021

Styrets årsberetning for 2022/2023 leses opp i sin helhet.
Vedtak uten merknad: "Styrets årsberetning tas til etterretning."

Sak 5: Årsregnskap og revisjon 2022

Det henvises til utsendt regnskap og revisjon. Ingen spørsmål til årsregnskap og revisjon 2022.
Protokollfører noterer at revisor for 2022 var sameiets faste revisor Arve Sivertsen.
Vedtak enstemmig: "Årsregnskap 2022 godkjennes. Styret fritas for økonomisk ansvar for disposisjoner i årsregnskapet. Revisjonsberetning 2022 tas til etterretning".

Sak 6: Økonomi og budsjett

Månedlig betaling av husleie fra eierseksjonene dekker ikke sameiets driftskostnader og må økes for neste driftsår.
Vedtak enstemmig: "Sats for andel felleskostnad/husleie for eierseksjonene 2 og 3 korrigeres ihht. vedtektene til kr. 2,450 (70% andel) per 1. januar 2023. For meget innbetalt tilbakeføres til respektive eierseksjoner. Satsene til andel felleskostnad/husleie for eierseksjonene økes fra hhv. kr. 2,450 og kr. 3,500 til hhv. kr. 2,800 (70% andel) og kr. 4,000 per mnd. gjeldende f.o.m. 1. januar 2024."

Sak 7: Valg

Styreleder Nils-Erik Søvik, styremedlem Odd Rolf Mork og vara Hildegard Maier er på valg. Søvik og Mork har sagt seg villig til gjenvalgt for 2-to nye år. Hildegard Meier har sagt seg villig til gjenvalgt for 1-ett nytt år. Styremedlem Victoria Isern er ikke på valg, men har grunnet jobbsituasjon anmodet av å bli erstattet av Øystein Bjelland i resten av sin funksjonstid i styret.

Vedtak enstemmig: "Nils-Erik Søvik gjenvelges som styreleder og Odd Rolf Mork gjenvelges som styremedlem, begge med funksjonstid 2-to år fram til årsmøtet i 2025.
Hildegard Maier gjenvelges som varamedlem til styret med funksjonstid 1-ett år til årsmøtet i 2024.
Arve Erik Sivertsen gjenvelges som revisor med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2024.
Øystein Bjelland velges som styremedlem med funksjonstid 1-ett år fram til årsmøtet i 2024."

Sak 8: Rehabilitering av fasader og balkonger

Det ble ved forrige årsmøte opplyst om behov for rehabilitering av fasade. Det er mest pressende mot nord samt ved balkonger mot hhv. nordvest og nordøst. Styret har innhentet pristilbud fra fire aktører: Fure Bygg AS, Torgeir Erdal AS, Martin Uggedal AS og Smørholm AS.

Etter evaluering anbefaler styret i denne omgang å pusse opp nord og vestfasade samt balkonger, etter tilbud fra Martin Uggedal AS. Tilbudet består av to deler:

- 1) Oppussing av fasade: vasking, maling, fuging. Fastpris kr. 491 450,- eks mva.
- 2) Utbedring av skade i murpuss før maling. Utføres time-for-time med timepris kr 170,-.

Arbeidet foreslås å igangsettes i august 2023. Protokollfører noterer noe diskusjon rundt usikkerhet på pris knyttet til arbeid med murpuss, og det spilles inn at omfanget bør avklares så tidlig i prosessen som mulig. Styreleder har ikke mottatt noen tilbakemelding fra andre seksjonseiere vedrørende rehabilitering av fasade.

Vedtak enstemmig:

“Styret inngår kontrakt for arbeidene med Martin Uggedal AS iht. mottatt tilbud med tilleggskostnader for nødvendige murarbeider. Årsmøte forutsetter at det inngås en håndverkerkontrakt med rammer for murerarbeidets omfang”.

Sak 9: Montering av ladepunkter for elbil

Styret har innhentet tilbud på installasjon av elbilladere fra Møre Elektroservice AS. Det foreslås å legge opp til 5-6 ladepunkter.

Tilbudet fra Møre Elektroservice består av to deler:

- 1) En fastpris på 108 000,- som dekker elektrikerarbeid og montering av ladepunkter.
- 2) Fastpris på 17 800,- per ladepunkt

For seks ladepunkter estimeres da en pris på kr 268 500 ink. mva. I tillegg kommer kostnader knyttet til oppsett av fundament samt graving av grøft til kabler.

Vedtak enstemmig: *“Styret får fullmakt til å inngå kvalitetssikret kontrakt med en etablert elektroleverandør av ladestasjoner. Kostnader for nødvendige arbeider med mur/grunn og grensegjerde mot byparken avklares med Ålesund kommunes parkavdeling”.*

Sak 10: Finansiering av rehabilitering av bygg og montering av ladepunkter

Styret har etter beste skjønn beregnet at rammekostnad for begge tiltakene i alt vil beløpe seg til kr. 1,300,000. Beløpet blir å fordele på sameierne iht. eierbrøk i Eierseksjonssameiet Lihauggata 10

ved kontante innbetalinger til sameiets prosjekt-/plasseringskto. før arbeidskontrakter inngåes.

Vedtak enstemmig: "Årsmøtet ber styret inngå nødvendige kontrakter for å gjennomføre rehabilitering av bygningsfasade og montering av ladepunkter for el-bil iht. de for årsmøtet forelagte tilbud.

Eierseksjonene innbetaler hhv. kr. 65,000 (snr. 2) kr. 97,500 (snr. 3) og kr. 162,500 (snr. 1, snr. 4- 9) til sameiets konto 3900.34.95241 i Sparebanken Møre –

alt. 1: senest 31. august 2023

alt. 2: 50% senest 31. august 2023 og resterende 50% senest 10. desember 2023."

Sak 11: Innkomne forslag

Ett forslag er registrert mottatt innen fristens utløp ang feil beregnet husleie for snr. 1 og snr. 2.

Forslaget er hensyntatt under sak nr. 6.

Sak 12-14: Orienteringssaker

Orienteringssaker ble presentert og diskutert. Ref. sak nr. 12-13 i innkalling. Ingen formelle vedtak. Kort oppsummering følger.

Sak 12: Vedlikeholdsplan

Styret har engasjert Patrick Young AS ved Huseierne til å utarbeide vedlikeholdsplan for Lihauggata 10. Inspeksjon vil gjennomføres etter fellesferien.

Sak 13: Brannøvelse

Det har blitt spilt inn ønske om å gjennomføre brannøvelse på alarmsystem samt rømningsveier. Det planlegges felles brannøvelse ifm. test av alarmanlegg etter fellesferien.

Sak 14: Rekkverk mot sør

Det opplyses om at dette foreløpig er på hold i påvente av vedlikeholdsplan samt andre tiltak.

Sak 15: Eventuelt

Det opplyses om at sameiet bør vurdere innsetting av stålrør i piper. Det oppfordres samtidig til å ikke fyre med papp.

Coax-kabler på fasade bør fjernes. Eierne som fremdeles benytter seg av disse bør undersøke alternative løsninger for internett og TV før rehabilitering av fasade igangsettes. Frist 31. August 2023.

Det spilles inn at vinduer bør anses som del av fasade.

Det spilles inn at det er behov for nytt laminatgulv i bakgang. Dette blir vurdert i sammenheng med vedlikeholdsplan.

Det spilles inn at bakgården bør få nytt dekke.

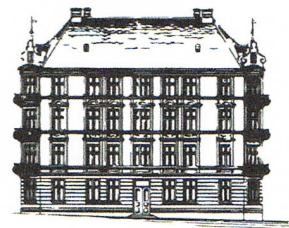
Det spilles inn at snr. 3 planlegger å søke om fasadeendring for å få installere varmepumpe.

Det spilles inn at man i fremtiden kan vurdere å avholde årsmøter hjemme for å spare kostnad ved leie av lokale.

Møte avsluttet kl. 20:00.

Øystein Bjelland, protokollfører

Nils-Erik Søvik, møteleder



Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10
2022 sammenlignet med 2021

	2022	2021	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	279 300	276 500	1%	279 300	276 500	1%
3600 Inntekt felleskostn. Walter	24 150	22 750	6%	24 150	22 750	6%
3601 Inntekt felleskostn. Sivertsen	33 000	32 500	2%	33 000	32 500	2%
3602 Inntekt felleskostn. Mork	33 000	32 500	2%	33 000	32 500	2%
3603 Inntekt felleskostn. Solbakke	33 000	34 500	-4%	33 000	34 500	-4%
3604 Inntekt felleskostn. Akslen Pe	33 000	32 500	2%	33 000	32 500	2%
3605 Inntekt felleskostn. Vassbotn		0			0	
3606 Inntekt felleskostn. Søvik	33 000	32 500	2%	33 000	32 500	2%
3607 Inntekt felleskostn. Slyngstadl	33 000	32 500	2%	33 000	32 500	2%
3608 Inntekt felleskostn. Honnings	24 150	24 250	0%	24 150	24 250	0%
3609 Inntekt felleskostn. Isern	33 000	32 500	2%	33 000	32 500	2%
Sum driftsinntekter	279 300	276 500	1%	279 300	276 500	1%
Annen driftskostnad	270 720	319 731	-15%	270 720	319 731	-15%
6320 Kommunale avgifter	105 764	77 269	37%	105 764	77 269	37%
6340 Lys, varme	9 053	7 098	28%	9 053	7 098	28%
6350 Alarm	10 387	12 469	-17%	10 387	12 469	-17%
6390 Kostnader skadedyr	14 068	13 070	8%	14 068	13 070	8%
6540 Inventar		23 308	-100%		23 308	-100%
6600 Reparasjon og vedlikehold	12 698	101 498	-87%	12 698	101 498	-87%
6601 Driftskostn. avfukt keller	3 675	3 473	6%	3 675	3 473	6%
6700 Regnskapshonorar	6 325	3 899	62%	6 325	3 899	62%
6720 Honorar for økonomisk og juri	-12 713	17 501	-173%	-12 713	17 501	-173%
6790 Annen fremmed tjeneste		7 745	-100%		7 745	-100%
6860 Møte	1 250	1 000	25%	1 250	1 000	25%
7400 Kontingent, fradragsberettigede	1 890	1 490	27%	1 890	1 490	27%
7500 Forsikringspremie	118 153	49 725	138%	118 153	49 725	138%
7770 Bank- og kortgebyr	170	187	-9%	170	187	-9%
Sum driftskostnader	270 720	319 731	-15%	270 720	319 731	-15%
Driftsresultat	8 580	-43 231	120%	8 580	-43 231	120%
Annen finansinntekt	1			1		
8050 Annen renteinntekt	1			1		
Annen finanskostnad	157			157		
8150 Annen rentekostnad	157			157		
Netto finansposter	-156			-156		
Resultat før skatt	8 424	-43 231	119%	8 424	-43 231	119%
Ordinært resultat	8 424	-43 231	119%	8 424	-43 231	119%
Årsresultat	8 424	-43 231	119%	8 424	-43 231	119%
8800 Årsresultat	8 424	-43 231	119%	8 424	-43 231	119%
Udisponert overskudd/underskudd	0	0		0	0	

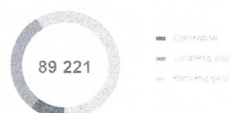
Balanse

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10
per lørdag 31. desember 2022

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



31.12.2022

Eiendeler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer	45 437
1500 Kundefordringer	45 437
Sum Fordringer	45 437

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l.	43 784
1920 Servicekonto 3910.14.49573	42 783
1930 Plasseringskonto 3900.34.95241	1 001
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	43 784

Sum Omløpsmidler

89 221

Sum Eiendeler

89 221

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-11 840
2050 Annen egenkapital	-11 840
Udisponert overskudd/underskudd 2022	0

Sum Opptjent egenkapital

-11 840

Sum Egenkapital

-11 840

Gjeld

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	35 000
2201 Lån Nils Erik Sovik	35 000

Sum Annen langsiktig gjeld

35 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	66 061
2400 Leverandørgjeld	66 061

Sum Kortsiktig gjeld

66 061

Sum Gjeld

101 061

Sum Egenkapital og gjeld

89 221

Kundereskontro

Eierseksjonssameiet Lihauggt 10

Åpne poster pr 31.12.2022. Sum forfalt

Dato	Tekst	Beskrivelse	Forfall	Bilagsnr	Beløp	Saldo	Utbetales
Tom Arve Solbakken (10001)							
13.09.2022	Manuelt	003	13.09.2022	396	32 937,00	32 937,00	Nei
31.12.2022	Manuelt	Gjeld felleskostnader	31.12.2022	529	10 500,00	10 500,00	Nei
31.12.2022	Sum				43 437,00	43 437,00	Nei
Nils Erik Søvik (10005)							
31.12.2022	Manuelt	Gjeld felleskostnader	31.12.2022	529	2 000,00	2 000,00	Nei
31.12.2022	Sum				2 000,00	2 000,00	Nei
31.12.2022	Sum totalt				45 437,00	45 437,00	Nei

Lihauggata 10

Nabolaget Kipervika - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Scandic Parken	1 min 🚶
Linje FB65	0.1 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	19 min 🚶

Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
161 elever, 12 klasser	1.1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)	26 min 🚶
245 elever, 15 klasser	1.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
395 elever, 26 klasser	3.1 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
223 elever, 12 klasser	3.7 km
Ålesund videregående skole	13 min 🚶
380 elever, 19 klasser	0.9 km
Akademiet videregående skole Åle...	14 min 🚶
360 elever	1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kipervika P-hus	5 min 🚶
🚗 Sankten P-hus, Ålesund	6 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

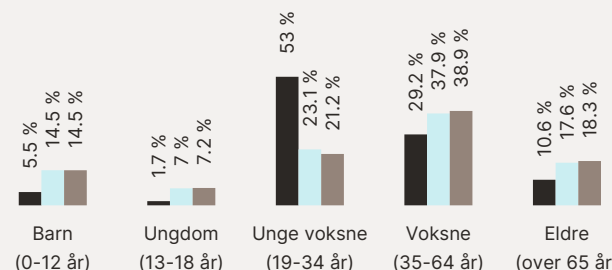


Kvalitet på skolene
Bra 60/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Kipervika	749	592
■ Ålesund	46 717	23 086
■ Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Midtbyen barnehage (1-5 år)	1 min 🚶
44 barn	0.1 km
Klipra barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
31 barn	1.2 km
Storhaugen barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
60 barn	1.3 km


Dagligvare


Eurospar Ålesund Storsenter	4 min 🚶
Bunnpris Skansen	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

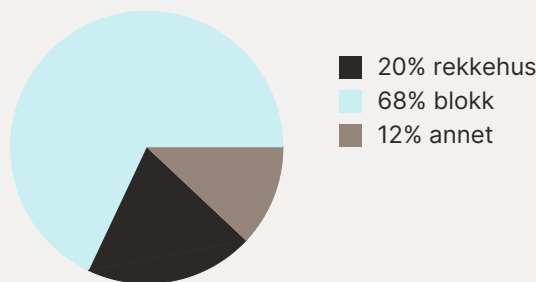
 Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

 Kvalitet på barnehagene
Bra 67/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Bybadet
Badeland | 6 min 
0.4 km |
|  Turnhallen
Aktivitetshall | 18 min 
1.3 km |
|  Mudo Gym Ålesund | 7 min  |
|  Family Sports Club Ålesund | 10 min  |

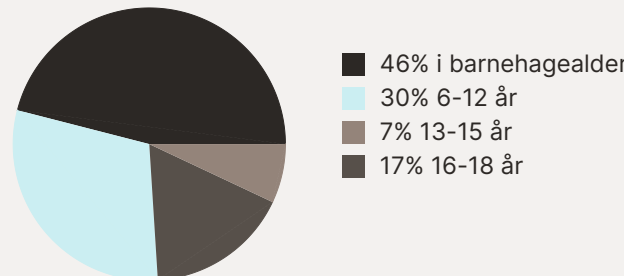
Boligmasse



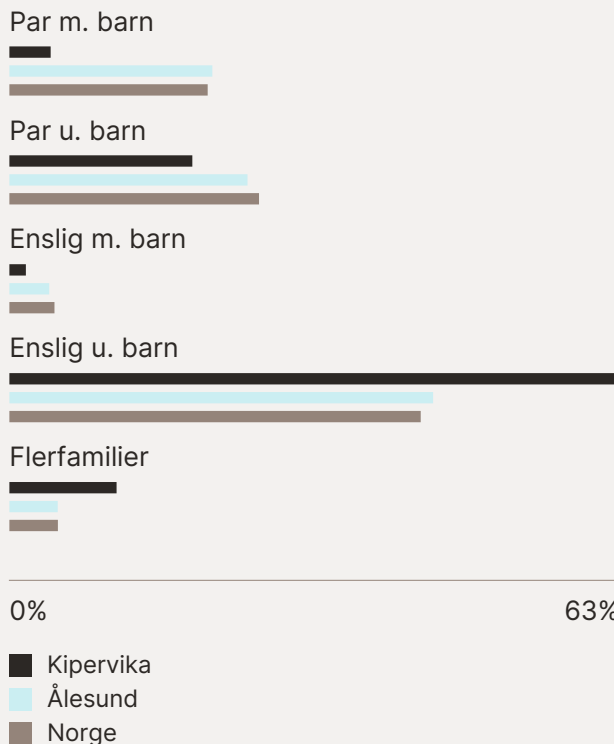
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Ålesund Storsenter | 4 min  |
|  Vitusapotek Ålesund Storsenter | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

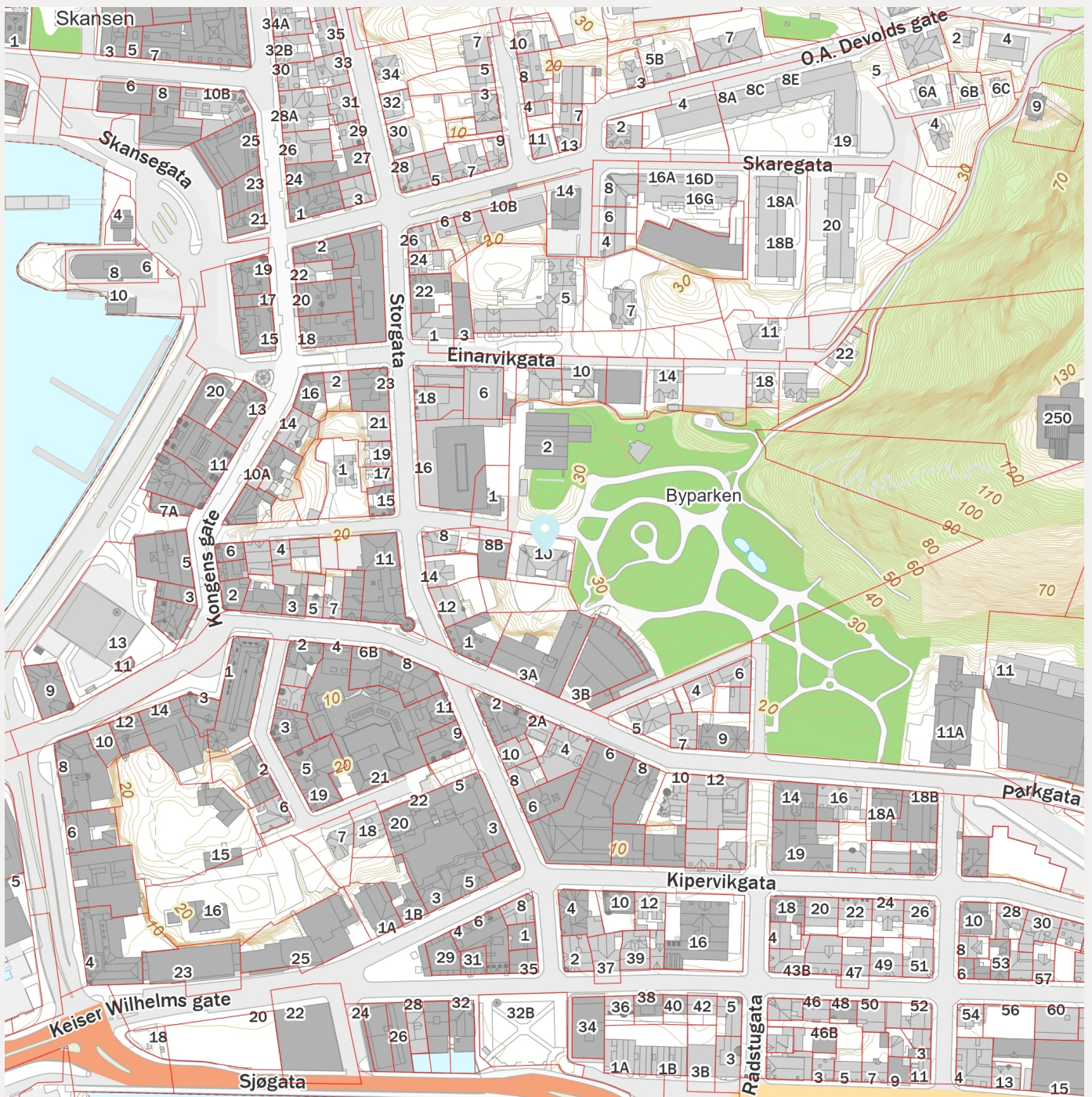
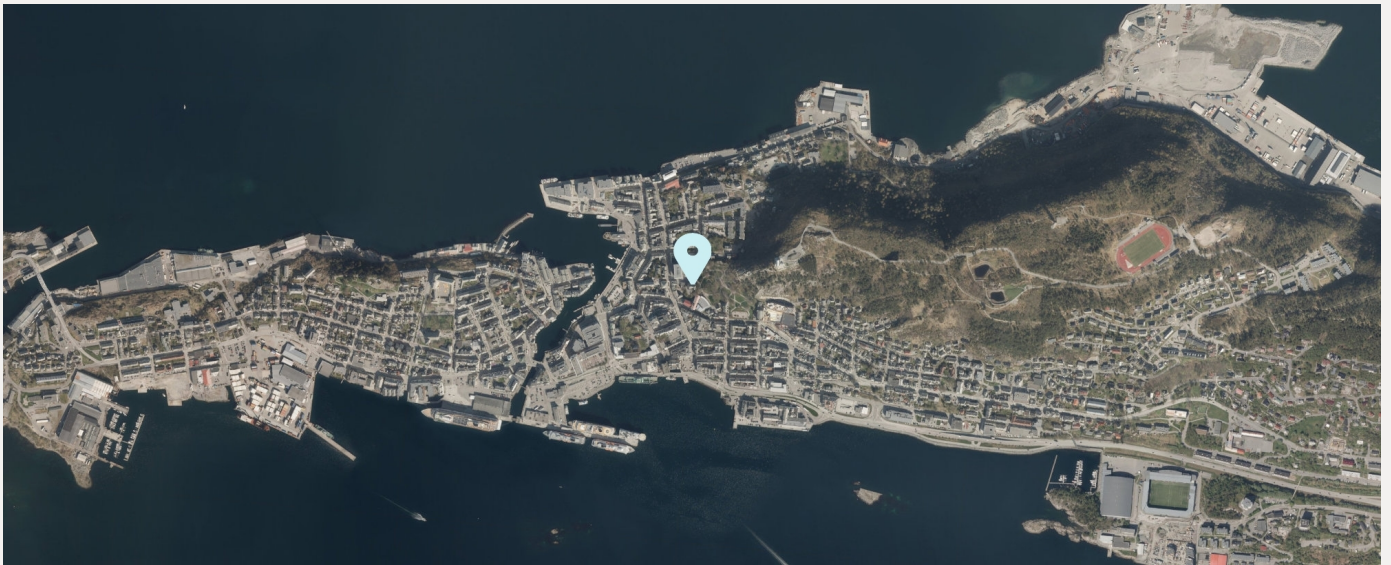


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.