Kongens gate 28A

SENTRUM

notar





Prisantydning Kr 3 900 000 **BRA/BTA total** 224/260 m² **Eiendomstype** Serveringslokale

Megler Thomas Frøystad | **Tlf** 450 50 453

Kongens gate 28A
6002 ÅLESUND

Flott restaurantlokale i Kongens gate med langsiktig leiekontrakt

Adresse
Kongens gate 28A, 6002 ÅLESUND

Matrikkel
Gnr. 201, Bnr. 414 i Ålesund kommune.

Type lokale
Serveringslokale

Byggeår
1908 i følge opplysinger fra Ålesund kommune.

Tomt
480.7 m². Eiertomt

Areal
Samlet areal ca. 224 m² BRA

Antydet eiendomsverdi
NOK 3 900 000

Eier
Funny AS

Oppdragsnummer
1-0251/26

Velkommen til Kongens gate 28A!

Her tilbyr vi en meget attraktiv næringsseksjon med løpende leiekontrakter.

Serveringsarealene har en åpen planløsning med flere soner og integrert bar- og serveringsområde. Overflatene består hovedsakelig av flislagte gulv, eksponerte teglsteinsvegger og malte himlinger med synlige tekniske installasjoner. Restaurantkjøkkenet har flislagte gulv og vegger samt arbeidsbenker, hyller og vaskeløsninger i rustfritt stål.

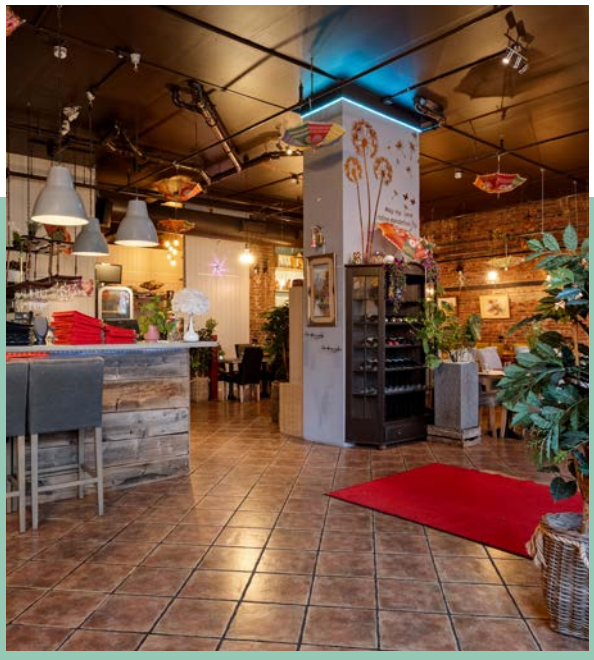
Kjøkkenet er inndelt i soner for matproduksjon, oppbevaring og oppvask. Løst kjøkkenutstyr og inventar, herunder ovner, oppvaskmaskiner, kjøle- og fryseskap samt øvrige maskiner, inngår ikke som del av eiendommen. Toalettfasilitetene omfatter flere WC-båser, urinaler og felles servantløsning.

Rommene har gulvfliser, malte vegger og belysning i himling. Innredning og overflater fremstår med normal standard. Bad/vaskerom har flislagt gulv, malte vegger og enkel innredning med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.¨

Lokalet har leiekontrakt frem til 1. oktober 2030 med årlige leieinntekter på kr 300 000,- + kr 123 240,- i fellesutgifter.

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND
Tlf: 71 40 00 00





Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no

Nøkkelinformasjon

OPPDRAG
1-0251/26

EIENDOM
Kongens gate 28A, 6002 ÅLESUND

MATRIKKEL
Gårdsnummer 201, bruksnummer 414, seksjonsnummer 1 i Ålesund kommune. Sameiebrøk 218/951.

EIER
Funny AS

BELIGGENHET
Kongens gate 28A ligger sentralt i Ålesund sentrum, i et etablert byområde med tett kvartalsstruktur og hovedsakelig eldre bygårder i jugendstil. Nærområdet er sammensatt av forretninger, kontorer, serveringssteder, hotellvirksomhet og boliger, og har en urban karakter med høy aktivitet gjennom dagen. Eiendommen ligger like ved gågaten og sentrums viktigste handels- og servicetilbud. Området har også nærhet til kulturinstitusjoner, sjøfront, byrom og rekreasjonsområder som Byparken og Aksla.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

PRISANTYDNING
Kr 3 900 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
kr. 3 900 000,- (Prisantydning)
---
kr. 97 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 98 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 998 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

KOMMENTAR FELLESGJELD
Sameiet har ikke felleslån.

ANDEL FELLESFORMUE
Kr 33 304,-

TAKSTMANN
Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS

TYPE TAKST
Verdi-/lånetakst

TAKSTDATO
02.11.2026.

VERDITAKST
Kr 3 900 000

KONSTRUKSJON
Bygningen har klassisk fasadeutforming med dekorative detaljer. Store, buede vindusflater mot gaten gir godt lysinnslipp og god eksponering. Eldre bygningskarakter er bevart gjennom blant annet eksponerte teglsteinsvegger og buede vindusåpninger. Vinduene har trekarmer og tolags glass, og inngangsdøren er i aluminium.

Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og ikke en tilstandsrapport på eiendommen.

FELLESKOSTNADER
Kr 11 783,- pr. mnd.

Fjernvarme, strøm på fellesareal, vann/avløp og vedlikeholdsfond.

Det vil bli tatt opp om fellesutgifter skal endre seg neste år ved neste årsmøtet.

INNHOLD
Seksjonen inneholder restaurant, kjøkken, lager, toaletter og toalett/dusj.

Ekstern lager/bod i bakgård.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.11.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

STANDARD
Serveringsarealene har en åpen planløsning med flere soner og integrert bar- og serveringsområde. Overflatene består hovedsakelig av flislagte gulv, eksponerte teglsteinsvegger og malte himlinger med synlige tekniske installasjoner.

Restaurantkjøkkenet har flislagte gulv og vegger samt arbeidsbenker, hyller og vaskeløsninger i rustfritt stål. Kjøkkenet er inndelt i soner for matproduksjon, oppbevaring og oppvask. Løst kjøkkenutstyr og inventar, herunder ovner, oppvaskmaskiner, kjøle- og fryseskap samt øvrige maskiner, inngår ikke som del av eiendommen.

Toalettfasilitetene omfatter flere WC-båser, urinaler og felles servantløsning. Rommene har gulvfliser, malte vegger og belysning i himling. Innredning og overflater fremstår med normal standard.

Bad/vaskerom har flislagt gulv, malte vegger og enkel innredning med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

AREAL
BRA totalt: 224 m²
BTA totalt: 260 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA: 224 m² Seksjonen inneholder restaurant, kjøkken, lager, toaletter og toalett/dusj. Ekstern lager/bod i bakgård.

Bruttoareal fordelt på etasje

1. etasje
BTA: 260 m²

BYGGEÅR
Byggeår: 1908

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Seksjonen har ventilasjonsanlegg fra 2003 og er tilknyttet bygningens felles sprinkleranlegg og sentralvarmesystem.
- Vannledninger er utført som rør-i-rør-system.
- Det er synlige avløpsrør fra overliggende etasje.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Gassanlegg er ført frem til kjøkkenet, med utvendig skap for gassbeholdere plassert på fellesareal.
- Lokalene har brannslange og kjølerom med kjøleaggregat.

BYGGEMÅTE
Bygningen har klassisk fasadeutforming med dekorative detaljer. Store, buede vindusflater mot gaten gir godt lysinnslipp og god eksponering. Eldre bygningskarakter er bevart gjennom blant annet eksponerte teglsteinsvegger og buede vindusåpninger. Vinduene har trekarmer og tolags glass, og inngangsdøren er i aluminium.

Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og ikke en tilstandsrapport på eiendommen.

PARKERING
Det er ikke opparbeidet parkering på egen tomt. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

GRUNNAREALER
Arealet på tomten gjelder for hele sameiet. Tomten er i hovedsak bebygget med unntak av bakgård. Bakgården er opparbeidet med belegningsstein, plantekasser og overbygde sitteområder. Arealet fremstår som et skjermet uteoppholdsareal med normal standard.
Tomteareal: 480.7 kvm
Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING
Seksjonen er tilknyttet fjernvarme.

ENERGIMERKING
Energifarge Ukjent og bokstav unknown.
Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

Dersom energiattest ikke er fremlagt av selger før avtale om salg inngås, har kjøper rett til å få utarbeidet energiattest for selgers regning. Dette må gjøres innen ett år etter at avtalen er inngått, jf. energimerkeforskriften § 5.

OVERTAKELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjon samarbeid kommer utenom fellesutgiftene er for 2026 på kr 32 202,-

EIENDOMSSKATT
Kr 1 372

EIENDOMSSKATT ÅR
2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

INFO FORMUESVERDI
I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

INFO LEIEAVTALER
Lokalene i Kongens gate 28 er utleid til Indian Masala House AS for restaurantdrift. Leieavtalen omfatter oppgitt 250 m² BTA og løper fra 16.09.2025 til 01.10.2030, med opsjon på fem års forlengelse. Årlig grunnleie utgjør kr 300 000 ekskl. mva., tilsvarende kr 1 200 per m². I tillegg betaler leietaker kr 123 240 per år i fellesutgifter samt egen renovasjon. Leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold og nærmere angitte tekniske installasjoner, mens utleier dekker utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger.

DIVERSE
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER
HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
2011/50454-2/200 20.01.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 871
Rett til rømningsvei
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414
Denne avtale omhandler eiendommene Gnr. 201, Bnr. 414 og 871 i Ålesund som er naboeiendommer og som grenser mot hverandre. Bnr. 414 grenser i vest mot Kongens gate og bnr. 871 grenser mot øst til Storgata.

Bnr. 414 har rett til å benytte utvendig baktrapp som delvis ligger på bnr. 871 for å komme til bakgården til bnr. 871, og har videre vegrett derifra over eiendommen bnr. 871 via eksisterende utgang til Storgata. Veiretten er en gangrett og gjelder både rømning og ordinært gangrett til og fra Storgata. Ved låsing av port eller dører til Storgata skal Bnr. 414 ha tilgang til nøkkel.

Bnr. 871 har dersom Ålesund kommune krever det, rett til rømning over bnr. 414 til Kongens gate etter nærmere avtale. Dersom slikt krav kommer skal bnr. 871 ha tilgang til nøkler til porter og dører i bnr. 414 for nødvendig adkomst til
Kongens gate.

Når det er nødvendig for vedlikehold og reparasjon av fasader på eiendommene, gis det gjensidig rett til å la stillas stå på hverandres eiendommer i den grad det er behov for det, og under forutsetning av at nødvendig arbeider gjennomføres med god fremdrift.

Rettighetene er vederlagsfri og stedsvarende.

2017/1445647-2/200 27.12.2017
21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0
SNR: 10
Bestemmelse om rømningsvei

GRUNNDATA
2017/1445647-1/200 27.12.2017
21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 218/951

2020/1520459-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 1

2024/45041-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 414 FNR: 0 SNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

VEI, VANN, AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstillatelse angående bruksendring til restaurant/pub datert 18.11.2003. Søknaden gjaldt bruksendring i første etasje av Kongensgt.28, hvor det tidligere har vært butikk. Lokalet ønskes nå brukt til sportspub/restaurant.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av bakgård datert 11.11.2015. Bygge- og delesaksutvalget godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak datert 30.04.2015. Tillatelsen gjelder for konseptet spisested med bakgrunnsmusikk og med åpningstid fram til kl. 23 alle dager. Det gis dispensasjon fra reguleringsformål. Godkjennelsen gjelder også som brukstillatelse. Tegningene viser 6 bord i bakgård med til sammen 24 sitteplasser for bespisning, men det er antydet inntil 40 plasser i søknad om serveringsbevilling. Det er bygd tak over de fire største bordene (20 sitteplasser).

GRUNNBOKSDATO
10.11.2026.

VERNEKLASSE/SEFRAK
Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT
Eiendommen er regulert til annet bolig/forretning/kontor 7 ihht reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000.

Bygget er en del av den verneverdige bebyggelsen i Ålesund sentrum fra gjenreisningsperioden 1904-1915.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

SAMEIE NAVN
Sameiet Kongens gate 28 A-B, Sameie orgnr 820230582

INFORMASJON OM SAMEIE
Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
7. FELLESOMRÅDER
Innvendig
Løse gjenstander som står/oppbevares i oppgang vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseieres regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i oppgangen. Disse må enten tas med inn i egen leilighet/bod eller plasseres inn i felles bod under trappen. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder.

Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendig
Fortau foran restaurant og innergården disponeres av næringsseksjonen i sameiet

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER
Admento

LOVANVENDELSE
Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i

følgende tilfeller:

1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl.§ 3- 8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

MEGLERS VEDERLAG
Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

SALGSOPPGAVE DATO
17.11.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN
- Verditakst
- Egenerklæring
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattester
- Byggetegninger
- Bygningsinformasjon
- Vedtekter
- Husordensregler

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Ålesund

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Vedlegg

KONGENS GATE 28A



NÆRINGSSEKSJON · VERDITAKST

Kongens gate 28A

6002 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 201: Bnr 414, : Snr 1
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1908
Befaringsdato	02.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	95
Referansenummer	STDPM4UW

Vurdert markedsverdi

kr 3 900 000

møretakst

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag 4
1.1 - Konklusjon/markedsvurdering 4
1.2 - Egne forutsetninger 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Verdi 5
1.5 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Generell eiendomsinformasjon 7
2.2 - Beskrivelse av område 7
2.3 - Eiendommer 8
2.4 - Næringsseksjon, Restaurant 8
2.4.1 - Beskrivelse av bygning 9
2.4.2 - Beskrivelse av byggstruktur/areal 9
2.4.3 - Etasjer 9
2.4.4 - Byggeår og modernisering 10

3 - Verdivurdering 11
3.1 - Inntekter og kostnader 11
3.1.1 - Leieavtaler 11
3.2 - Kontantstrøm 11
3.2.1 - Inntekter og kostnader 11
3.2.2 - Kontantstrømsanalyse 12
3.2.3 - Sensitivitetsanalyse 13
3.3 - Teknisk verdi 14

4 - Bilder 15

5 - Vedlegg og kilder 18

6 - Forutsetninger 19

7 - Ansvarlig takstingeniør 20

1 Sammendrag

1.1 Konklusjon/markedsvurdering

Eiendommen og beliggenheten
Eiendommen er en næringsseksjon tilrettelagt for restaurantdrift, beliggende i nederste etasje i en murgård fra 1908 i Ålesund sentrum. Seksjonen har direkte inngang fra gateplan, klassisk fasadeutforming, store buede vindusflater og god eksponering mot gaten. Lokalene omfatter cirka 215 m² BRA, et eksternt lager/bodareal på cirka 9 m² samt en bakgård på cirka 63 m², som ifølge eier disponeres eksklusivt av seksjonen. Området har en sentral og attraktiv beliggenhet, med kort avstand til gågate, handel, service, kollektivtransport, kulturtilbud, sjøfront og rekreasjonsområder. Lokalene inneholder blant annet serveringsarealer, bar, restaurantkjøkken, toalettfasiliteter, bad/vaskerom og tekniske installasjoner tilpasset restaurantvirksomhet.

Standard
Rapporten er utarbeidet som en verditakst med enkel befaring, og er **ikke** en tilstandsrapport. Det foreligger derfor ingen formelle tilstandsgrader eller fullstendig tilstandsvurdering. Seksjonen er jevnlig oppgradert og fremstår med enkel til normal standard, med nyere innredning og overflater, samtidig som eldre bygningskarakter er bevart. Ventilasjonsanlegget er fra 2003, og seksjonen er tilknyttet felles sprinkleranlegg og sentralvarmesystem. Det er opplyst om rør-i-rør-system, automatsikringer, gassanlegg til kjøkkenet, brannslange og kjølerom. Arealene er enkelt oppmålt, og det må påregnes avvik; eksakt arealmåling anbefales utført ved skanning.

Leievurdering og kontantstrøm
Seksjonen er utleid til Indian Masala House AS for et areal på cirka 250 m² BTA. Oppgitt leie er 300 000 kroner per år, i tillegg til månedlige felleskostnader på 10 000 kroner. Leieforholdet løper fra 16. september 2025 til 1. oktober 2030, med opplyst opsjon på fem år. Vurdert normal markedsleie er 375 000 kroner per år. Lokalene er oppført som ikke ledige, og leieforholdet gir dermed en løpende kontantstrøm frem til utløpsdatoen, med mulig videreføring gjennom opsjonen.

På bakgrunn av eiendommens sentrale beliggenhet, restauranttilpassede utforming, oppgitte leieforhold og vurderte markedsleie er verdien i taksten satt til 3 900 000 kroner.

1.2 Egne forutsetninger

- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og **IKKE** en tilstandsrapport på eiendommen.

1.3 Oppdragets mandat

- Verditakst i forbindelse med salg av eiendommen som næringsobjekt.

1.4 Verdi

Verdi:

kr 3 900 000

Dato verdsetting:

09.11.2026

1.5 Oppdrag

Kunde
Funny As
Kongens gate 28, 6002 ÅLESUND

Rekvirent
Ngoc Kim Trieu

Formål med taksten
Verditakst i forbindelse med salg av eiendommen.

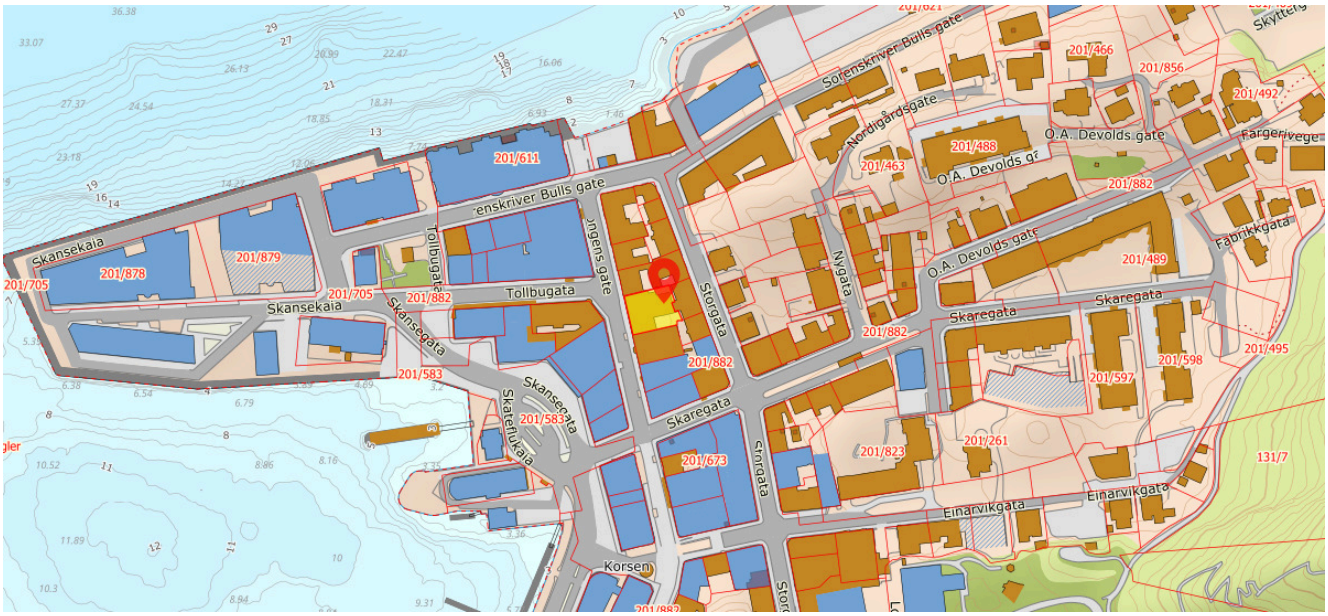
Befaringsdato	**Tilstede på befaringen**
02.11.2026	Arnt Erik Blindheimsvik og Ngoc Kim Trieu

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
09.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 95 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/forretning/kontor.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Eiendomsskatt: kr 1 372,- per år.
- Felles tomt er i hovedsak bebygget med unntak av bakgård.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.2 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse
Kongens gate 28A ligger sentralt i Ålesund sentrum, i et etablert byområde med tett kvartalsstruktur og hovedsakelig eldre bygårder i jugendstil. Nærområdet er sammensatt av forretninger, kontorer, serveringssteder, hotellvirksomhet og boliger, og har en urban karakter med høy aktivitet gjennom dagen. Eiendommen ligger like ved gågaten og sentrums viktigste handels- og servicetilbud. Området har også nærhet til kulturinstitusjoner, sjøfront, byrom og rekreasjonsområder som Byparken og Aksla.

Beliggenhet og infrastruktur
Eiendommen har meget sentral beliggenhet med kort gangavstand til Ålesund rådhus, kjøpesentre, dagligvarebutikker, restauranter, apotek, bank- og servicetjenester. Skansen, Skateflukaia og hurtigbåt- og kaifasiliteter ligger i nærområdet, mens Ålesund rutebilstasjon fungerer som et sentralt knutepunkt for bussforbindelser til bydelene og omkringliggende kommuner. Det er god tilgang til offentlig transport, gang- og sykkelforbindelser samt parkeringsmuligheter i og rundt sentrum. Hovedveiforbindelser mot Moa, Spjelkavik, flyplassen og øvrige deler av regionen nås via det overordnede veinettet.

Avstand til nærliggende områder
- Ålesund gågate og sentrale handelsfunksjoner: ca. 0–300 meter
- Skateflukaia og sentrale kaifunksjoner: ca. 300–500 meter
- Byparken og Aksla/Fjellstua: ca. 500 meter–1,5 kilometer
- Aspøya: ca. 1 kilometer
- Nørvasund og Campus Ålesund: ca. 4 kilometer
- Spjelkavik: ca. 10 kilometer
- Moa/Breivika: ca. 12 kilometer
- Ålesund lufthavn, Vigra: ca. 20 kilometer

Oppsummering
Kongens gate 28A har en sentral og attraktiv beliggenhet i Ålesund sentrum, med umiddelbar nærhet til handel, service, kollektivtransport, kulturtilbud og sjørelaterte funksjoner. Området er preget av høy arealutnyttelse, historisk bygningsmiljø og en blanding av nærings- og boligformål. Den korte avstanden til sentrale transportknutepunkter og et bredt kundegrunnlag gjør nærområdet godt egnet for sentrumsorientert næringsvirksomhet.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	480.7 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	201		
Bruksnummer	414		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal	480.7 m²

2.4 Næringsseksjon, Restaurant

Næringsseksjon
Kongens gate 28A
6002 ÅLESUND

BTA	260 m²
BRA	224 m²
Byggeår	1908
Kommune	1508
Gårdsnr.	201
Bruksnr.	414



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 201: Bnr 414

Seksjon 1

FUNNY AS	1/1

2.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Næringsseksjonen ligger i nederste etasje i en murgård fra 1908 og er tilrettelagt for restaurantdrift, med direkte inngang fra gateplan. Bygningen har klassisk fasadeutforming med dekorative detaljer. Store, buede vindusflater mot gaten gir godt lysinnslipp og god eksponering. Eiendommen ligger sentralt i et etablert bymiljø med brosteinsbelagt gate foran bygningen. Lokalene er jevnlig oppgradert og har innredning og overflater av nyere dato. Samlet fremstår seksjonen med enkel til normal standard. Eldre bygningskarakter er bevart gjennom blant annet eksponerte teglsteinsvegger og buede vindusåpninger. Vinduene har trekarmer og tolags glass, og inngangsdøren er i aluminium.

Innvendige arealer og overflater
Serveringsarealene har en åpen planløsning med flere soner og integrert bar- og serveringsområde. Overflatene består hovedsakelig av flislagte gulv, eksponerte teglsteinsvegger og malte himlinger med synlige tekniske installasjoner.

Restaurantkjøkkenet har flislagte gulv og vegger samt arbeidsbenker, hyller og vaskeløsninger i rustfritt stål. Kjøkkenet er inndelt i soner for matproduksjon, oppbevaring og oppvask. Løst kjøkkenutstyr og inventar, herunder ovner, oppvaskmaskiner, kjøle- og fryseskap samt øvrige maskiner, inngår ikke som del av eiendommen.

Toalettfasilitetene omfatter flere WC-båser, urinaler og felles servantløsning. Rommene har gulvfliser, malte vegger og belysning i himling. Innredning og overflater fremstår med normal standard.
Bad/vaskerom har flislagt gulv, malte vegger og enkel innredning med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner
Seksjonen har ventilasjonsanlegg fra 2003 og er tilknyttet bygningens felles sprinkleranlegg og sentralvarmesystem. Vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør fra overliggende etasje. Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Gassanlegg er ført frem til kjøkkenet, med utvendig skap for gassbeholdere plassert på fellesareal. Lokalene har brannslange og kjølerom med kjøleaggregat.

Bakgård
Bakgården er opparbeidet med belegningsstein, plantekasser og overbygde sitteområder. Arealet fremstår som et skjermet uteoppholdsareal med normal standard.

2.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

- Arealene er enkelt oppmålt ved befaring, men seksjonen har en utforming som gjør eksakt arealmåling vanskelig med tradisjonell måling. Det må påregnes avvik. For eksakt arealmåling bør det utføres skanning. Målingen som ble utført ved befaring, viste ca. 215 m² BRA i selve lokalene. I tillegg kommer et eksternt lager/bodareal i bakgården på ca. 9 m² BRA. Oppgitte BTA-arealer er estimert.
- Seksjonen omfatter også bakgården, som ifølge eier tilhører denne seksjonen eksklusivt. Bakgården er på ca. 63 m².
- Tekniske installasjoner for sprinkleranlegg og sentralvarmesystem er plassert i fellesarealer.
- Seksjonen har oppgang til kryploftet fra kjøkkenet. Ventilasjonsanlegg og avtrekksanlegg for kjøkkenet er plassert på kryploftet.

2.4.3 ETASJER

1.ETASJE

BTA	260 m²	Seksjonen inneholder restaurant, kjøkken, lager, toaletter og toalett/dusj. Ekstern lager/bod i bakgård.
BRA	224 m²	

2.4.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1908

I følge matrikkel.

3 Verdivurdering

3.1 Inntekter og kostnader

3.1.1 LEIEAVTALER

Leietaker	Areal (m^2)	Årlig leie	Markedsleie	Oppstart	Utløpsdato
Indian Masala House As	250	420 000	375 000	16.09.2025	01.10.2030
Sum	**250**	**420 000**	**375 000**		

3.1.1.1 INDIAN MASALA HOUSE AS

Leietaker	Indian Masala House As	Areal	250 m^2
		Årlig leie	420 000
Oppstart	16.09.2025	Årlig leie/m^2	1 680
Utløpsdato	01.10.2030	Normal markedsleie	375 000
Antall år opsjon	5	Normal markedsleie/m^2	1 500

Lokalene i Kongens gate 28 er utleid til Indian Masala House AS for restaurantdrift. Leieavtalen omfatter oppgitt 250 m^2 BTA og løper fra 16.09.2025 til 01.10.2030, med opsjon på fem års forlengelse. Årlig grunnleie utgjør kr 300 000 ekskl. mva., tilsvarende kr 1 200 per m^2. I tillegg betaler leietaker kr 120 000 per år i fellesutgifter samt egen renovasjon. Leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold og nærmere angitte tekniske installasjoner, mens utleier dekker utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger. Avtalt leienivå vurderes å harmonere med dagens markedsleie.

3.2 Kontantstrøm

3.2.1 INNTEKTER OG KOSTNADER

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Kontraktsfestet leie	70	420	420	420	315	0	0	0	0	0	0
Markedsleie	0	0	0	0	94	375	375	375	375	375	313
Sum leie	**70**	**420**	**420**	**420**	**409**	**375**	**375**	**375**	**375**	**375**	**313**
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	**70**	**420**	**420**	**420**	**409**	**375**	**375**	**375**	**375**	**375**	**313**
Inflasjonsjustert (2%)	70	428	437	446	442	414	422	431	439	448	381
Årlig eierkost	7	40	40	40	40	40	40	40	40	40	33
Andre kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	**7**	**40**	**40**	**40**	**40**	**40**	**40**	**40**	**40**	**40**	**33**
Inflasjonsjustert (2%)	7	41	42	42	43	44	45	46	47	48	41

3.2.2 KONTANTSTRØMSANALYSE

Markedet for denne typen næringseiendom i Ålesund sentrum vurderes som godt. Seksjonen er tilrettelagt for restaurantdrift og har egen bakgård, som anses som en attraktiv kvalitet ved slik bruk. Lokalene har også potensial for alternative næringsformål, med forbehold om nødvendige tilpasninger og offentlige godkjenninger.Eiendommen har en sentral beliggenhet med enkel adkomst fra gågaten og kort avstand til flere hoteller. Det er gjennomført tekniske oppgraderinger og vedlikehold de senere årene, noe som bidrar positivt til lokalenes funksjonalitet og attraktivitet.Seksjonen er i sin helhet utleid til Indian Masala House AS gjennom en leieavtale som løper frem til 2030. Dagens årlige leie tilsvarer om lag kr 1 200 per m² BTA. Dette vurderes å være noe under antatt markedsleie. I analysen er normalisert markedsleie skjønnsmessig satt til kr 1 500 per m² BTA per år. Gjeldende kontraktsleie og antatt markedsleie må skilles ved vurderingen av kontantstrømmen frem til leieavtalens utløp. Selv om det er betydelig ledighet i kontormarkedet i Ålesund, vurderes tilbudet av sentralt beliggende lokaler tilrettelagt for restaurantdrift som mer begrenset. Seksjonens beliggenhet, eksisterende tilrettelegging og egen bakgård vurderes å gi et godt utgangspunkt for fortsatt utleie.

Avkastningskrav og risikovurdering
Avkastningskravet er fastsatt med utgangspunkt i en risikofri rente på 4,18%, basert på 10-års nullkupongrente per 06.11.2026, forventet inflasjon på 2,0% og et samlet risikopåslag på 6,2%. Med den benyttede beregningsmetoden gir dette et realavkastningskrav på om lag 8,4%.

Risikopåslaget er fordelt som følger:

- **Markedsrisiko – 1,5%:** Seksjonen er fullt utleid frem til 2030, noe som bidrar til forutsigbarhet i leieinntektene i gjenværende avtaleperiode. Gjeldende leie vurderes å ligge under antatt markedsleie, med et mulig oppjusteringspotensial ved reforhandling eller ny utleie. Det er samtidig usikkerhet knyttet til fremtidig etterspørsel, ledighet og oppnåelig leienivå.
- **Objektrisiko – 1,7%:** Sentral beliggenhet, tilrettelegging for restaurantdrift og egen bakgård vurderes som positive egenskaper. Begrenset tilgang på sammenlignbare lokaler bidrar også positivt. Risikopåslaget tar samtidig høyde for at lokalene er tilpasset en bestemt virksomhet, og at skifte av leietaker eller bruk kan medføre tilpasningskostnader.
- **Eiendomsrisiko – 1,5%:** Det er gjennomført vedlikehold og tekniske oppgraderinger de senere årene, blant annet av ventilasjonsanlegget og ved etablering av gassanlegg. Seksjonen er også tilknyttet felles varme- og sprinkleranlegg. Tiltakene vurderes å redusere risikoen for kortsiktige investeringsbehov, men det må fortsatt påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utskiftninger.
- **Renterisiko – 1,5%:** Påslaget gjenspeiler usikkerhet knyttet til fremtidig renteutvikling og hvordan endrede finansieringskostnader og avkastningskrav kan påvirke eiendommens markedsverdi.

Exit yield
Exit yield er satt til 10,0% og benyttes ved beregning av eiendommens restverdi ved analyseperiodens utløp. Dette er om lag 1,6 prosentpoeng høyere enn realavkastningskravet i analyseperioden. Exit yield er skjønnsmessig fastsatt på bakgrunn av usikkerhet knyttet til fremtidige markedsforhold, leienivå, utleiesituasjon og eiendommens tekniske og funksjonelle standard ved analyseperiodens utløp. Seksjonens sentrale beliggenhet, egen bakgård og gjennomførte oppgraderinger er tillagt positiv vekt.

Samlet risikovurdering
Eiendommen vurderes samlet å ha moderat risiko. Vurderingen bygger på sentral beliggenhet, full utleie frem til 2030 og gjennomførte tekniske oppgraderinger. Risikoen er særlig knyttet til avhengigheten av én leietaker, fremtidig utleiesituasjon og eventuelle tilpasnings- og investeringsbehov ved leietakerskifte.

Risikofri rente	4.18 %
+ Markedsrisiko	1.50 %
+ Objektrisiko	1.70 %
+ Eiendomsrisiko	1.50 %
+ Renterisiko	1.50 %
Nominelt avkastningskrav	10.38 %
- Inflasjon	2.00 %
Realavkastningskrav	8.38 %

Inntektsutvikling	2.00 %
Kostnadsutvikling	2.00 %

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	408
Exit yield	10%
Nominell terminalverdi	4 084
Nåverdi av terminalverdi	1 521
+ Nåverdi av kontantstrøm	2 404
Total verdi	3 926

Alle beløp i NOK 1.000

År	Inntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (2 mnd)	70	7	63	63
2027	428	41	388	351
2028	437	42	395	324
2029	446	42	403	300
2030	442	43	399	269
2031	414	44	370	226
2032	422	45	377	209
2033	431	46	385	193
2034	439	47	393	178
2035	448	48	400	165
2036 (10 mnd)	381	41	340	127
Sum	**4 359**	**445**	**3 914**	**2 404**

3.2.3 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	7,88 %	**8,38 %**	**8,88 %**	**9,38 %**	**9,88 %**	**10,38 %**	**10,88 %**	**11,38 %**	**11,88 %**	**12,38 %**	**12,88 %**
−25 %	3 307	3 203	3 104	3 009	2 918	2 831	2 748	2 668	2 592	2 518	2 448
−20 %	3 563	3 451	3 344	3 242	3 144	3 050	2 960	2 874	2 792	2 713	2 637
−15 %	3 818	3 699	3 584	3 475	3 370	3 269	3 173	3 080	2 992	2 907	2 826
−10 %	4 074	3 946	3 824	3 707	3 595	3 488	3 385	3 287	3 192	3 102	3 015
−5 %	4 330	4 194	4 064	3 940	3 821	3 707	3 598	3 493	3 392	3 296	3 204
0 %	4 586	4 442	4 304	4 172	4 046	3 926	3 810	3 699	3 593	3 491	3 393
5 %	4 841	4 689	4 544	4 405	4 272	4 144	4 022	3 905	3 793	3 685	3 582
10 %	5 097	4 937	4 784	4 638	4 498	4 363	4 235	4 111	3 993	3 880	3 771
15 %	5 353	5 185	5 024	4 870	4 723	4 582	4 447	4 317	4 193	4 074	3 960
20 %	5 608	5 432	5 264	5 103	4 949	4 801	4 659	4 524	4 394	4 269	4 149
25 %	5 864	5 680	5 504	5 336	5 174	5 020	4 872	4 730	4 594	4 463	4 338

3.3 Teknisk verdi

Næringsseksjon, Restaurant	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 560 000
Teknisk verdi Næringsseksjon, Restaurant *(avrundet fra 3 640 000)*	**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 er 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.	
Beregnet tomteverdi	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 650 000**

4 Bilder



















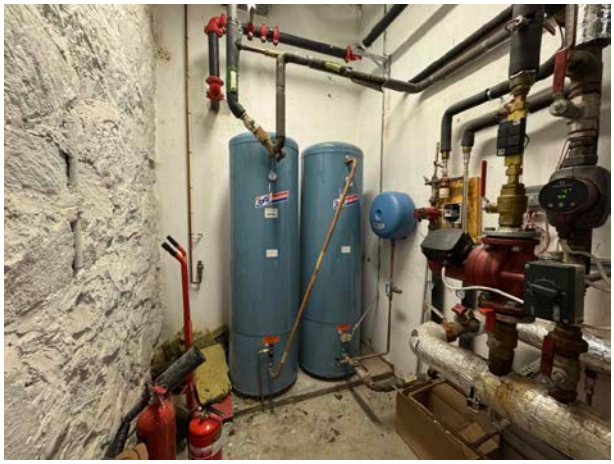
















5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den aktuelle seksjonen. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Leiekontrakt			Nei

6 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst
Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling
Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal.
Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.
For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc
Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.
Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Takstingeniør/Rapportansvarlig
Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



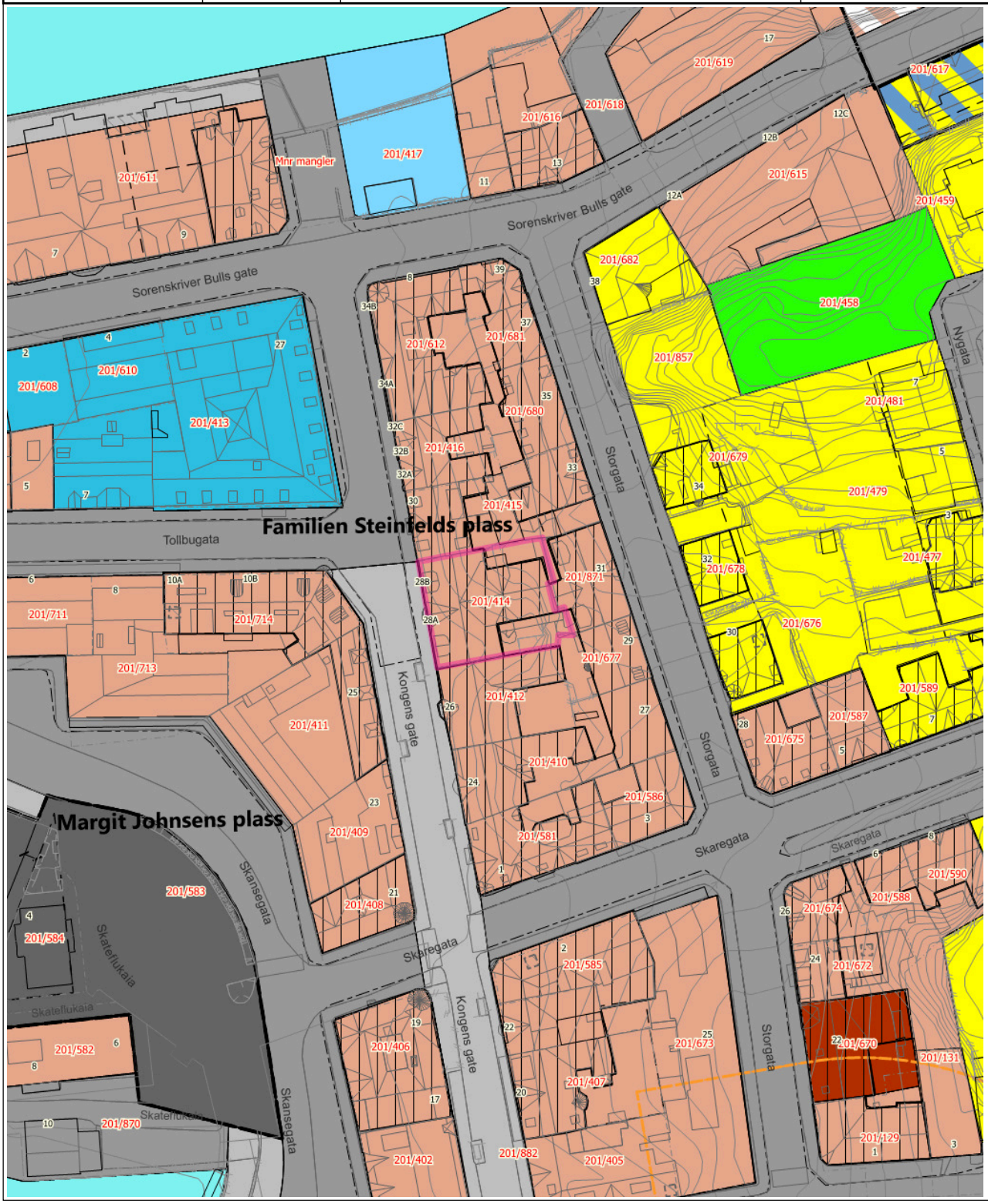
Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kongens gate 28A 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

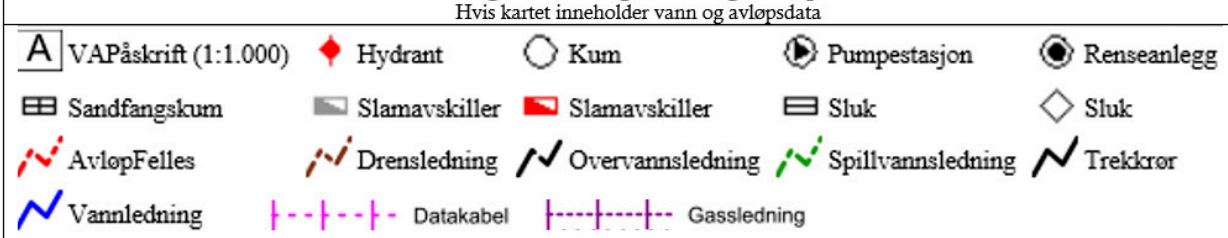
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

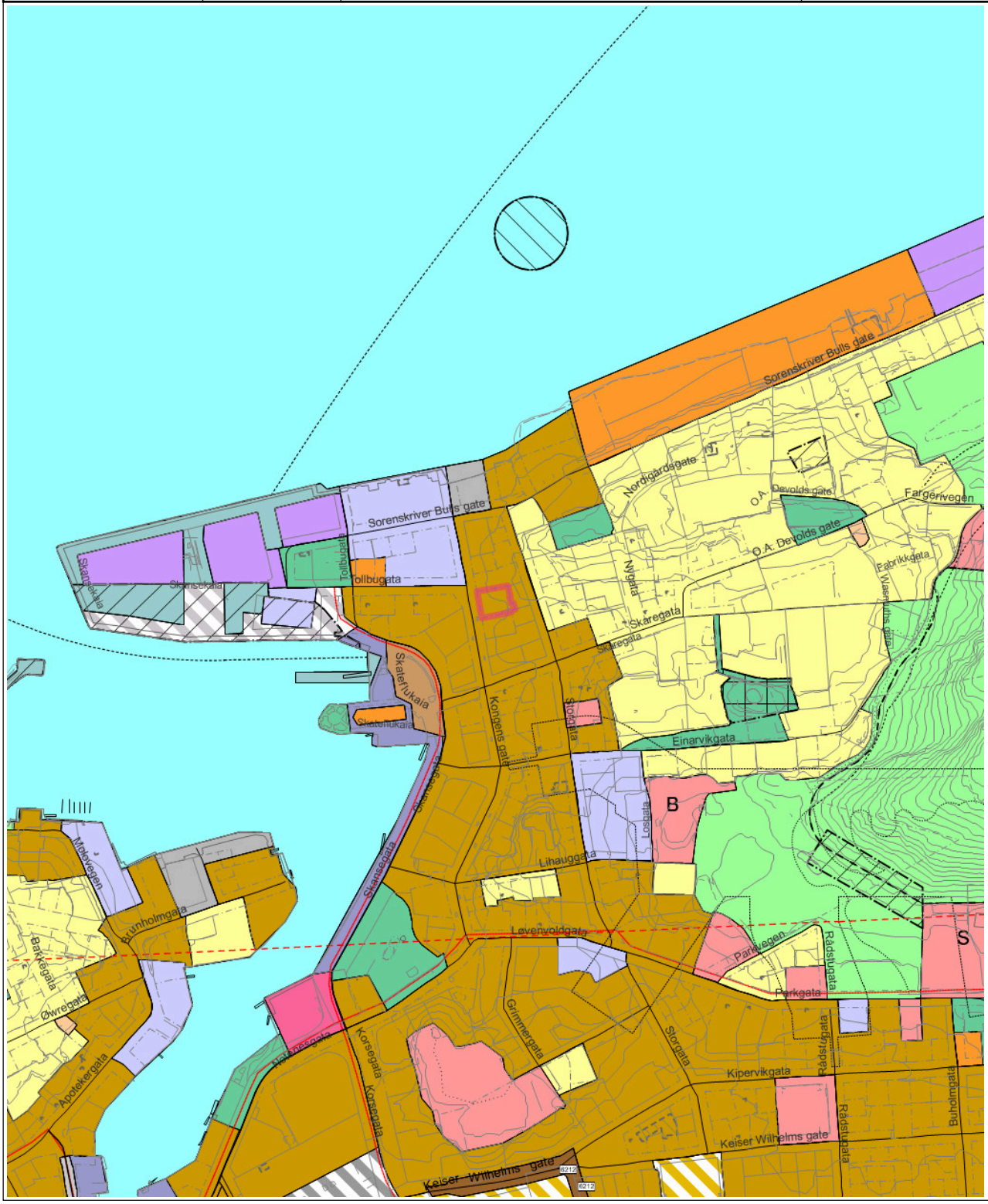
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 414	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Kongens gate 28A 6002 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

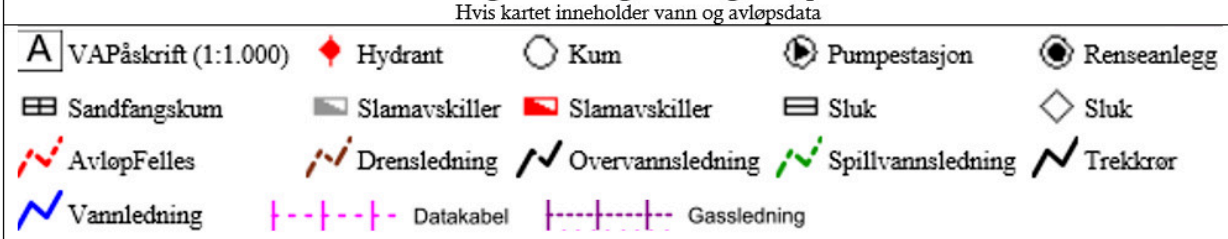
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Slipp	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
Takkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingsoner	Grense for infrastruktursoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Krav vedrørende infrastruktur
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Forretninger - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Fritids- og turistformål - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Havn - Nåværende
Kollektivknutepunkt - Nåværende	Parkering - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Kollektivknutepunkt - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig
Friområde - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Byggmester Pål Søvik
Myrlandsveien 38 B

6020 ÅLESUND

JOUR.NR. 04/37792
VEDLEGG NR. 3
SIDE 1

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	28.04.2003	213		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/3646/201/414 200300450	28.04.2003

GNR. 201 BNR. 414 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BRUKS-ENDRING TIL SPORTSBAR TILTAKSHAVER:ELITE RESTAURANTDRIFT AS - ADRESSE:KONGENSGT.28

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Søknad av:	Mottatt 03.02.03
Tiltakets art:	Bruksendring – til restaurant/pub i første etg.
Tiltakshaver:	Elite Restaurantdrift as
Ansvarlig søker:	Byggmester Pål Søvik

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet 17.03.00

Vurderinger:

Omfang:

Søknaden gjelder bruksendring i første etasje av Kongensgt.28, hvor det tidligere har vært butikk. Lokalet ønskes nå brukt til sportspub/restaurant.
Ansvarlig søker er byggmester Pål Søvik, det foreligger sentral godkjenning på SAM 040.1 og UTF/KUT 210.1.Godkjenning for PRO/KPR 110.1 mangler, pga. at byggmesterfunksjonen må innehas i 2 år, før denne kan godkjennes. Denne vil etter sigende forligge til sommeren, for dette foretaket.
Bygningsmyndigheten finner likevel pga. lang faglig erfaring med svennebrev å kunne godkjenne byggmester Søvik i PRO 110.1, i denne saken.

Plantegningen i M=1:50 vedlagt søknaden virker grei med god struktur og plan for de forskjellige funksjonene i restauranten. Det er for øvrig også foretatt en brannteknisk

JOUR.NR. 04/37792
3
SIDE 2

gjennomgang av tiltaket, sammen med varabrannsjef Oddbjørn Indregård. Notatet etter befaringen datert 17.01.03 ligger ved saken.
Det forutsettes at samtlige punkter i notatet blir etterkommet før eventuell brukstillatelse blir gitt.

Det understrekes videre at nødvendig godkjenning fra Arbeidstilsynet og Næringsmiddelkontrollen, samt Helsemyndigheten må foreligge før igangsettingstillatelse blir gitt. Fra bygningsmyndighetens side vil en videre understreke at det ikke må gjøres tiltak hva angår byggets ekstriør. Det kan heller ikke monteres opp eventuelle reklameskilt, uten at dette forelegges hovedutvalget for plansaker til godkjenning.

Naboprotester:

Det foreligger ingen merknader fra berørte naboer.

Ansvarsforhold:

Ansvarlig søker, samordner, utførende og kontrollerende er byggmester Pål Søvik. Nødvendige dokumenter i den sammenheng ligger ved.
Ansvarlig for rørleggerarbeidet er Rørleggersentralen AS, nødvendige dokumenter ligger ved.
Ansvarlig for ventilasjonsanlegget er VVS Teknikk Møre AS. Nødvendige dokumenter ligger ved.
Ansvarlig for prosjektering, utførelse og kontroll av brannalarmanlegg er Ålesund Elektro AS, nødvendige dokumenter ligger ved.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten understreker viktigheten av at den branntekniske vurderingen som er gjort for lokalet og dets nye funksjon blir etterkommet. Videre forutsettes Arbeidstilsynets og Næringsmiddeltilsynets og Helsemyndighetens godkjenning. Basert på dette vil bygningsmyndigheten tilrå at tiltaket godkjennes.

V e d t a k :

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse datert 03.02.03.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

2. Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes etter søknad.

3. Atkomsten til bygget må tilfredsstille krav i TEK 97 § 10-21.

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

JOURNR. 04/37792
3
2

gjennomgang av tiltaket, sammen med varabrannsjef Oddbjørn Indregård. Notatet etter befaringen datert 17.01.03 ligger ved saken.
Det forutsettes at samtlige punkter i notatet blir etterkommet før eventuell brukstillatelse blir gitt.

Det understrekes videre at nødvendig godkjenning fra Arbeidstilsynet og Næringsmiddelkontrollen, samt Helsemyndigheten må foreligge før igangsettingstillatelse blir gitt. Fra bygningsmyndighetens side vil en videre understreke at det ikke må gjøres tiltak hva angår byggets ekstriør. Det kan heller ikke monteres opp eventuelle reklameskilt, uten at dette forelegges hovedutvalget for plansaker til godkjenning.

Naboprotester:

Det foreligger ingen merknader fra berørte naboer.

Ansvarsforhold:

Ansvarlig søker, samordner, utførende og kontrollerende er byggmester Pål Søvik. Nødvendige dokumenter i den sammenheng ligger ved.
Ansvarlig for rørleggerarbeidet er Rørleggersentralen AS, nødvendige dokumenter ligger ved.
Ansvarlig for ventilasjonsanlegget er VVS Teknikk Møre AS. Nødvendige dokumenter ligger ved.
Ansvarlig for prosjektering, utførelse og kontroll av brannalarmanlegg er Ålesund Elektro AS, nødvendige dokumenter ligger ved.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten understreker viktigheten av at den branntekniske vurderingen som er gjort for lokalet og dets nye funksjon blir etterkommet. Videre forutsettes Arbeidstilsynets og Næringsmiddeltilsynets og Helsemyndighetens godkjenning. Basert på dette vil bygningsmyndigheten tilrå at tiltaket godkjennes.

V e d t a k :

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse datert 03.02.03.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

2. Skilt og annen reklame, utvendig belysning o.l. skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes etter søknad.

3. Atkomsten til bygget må tilfredsstille krav i TEK 97 § 10-21.

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

JOUR.NR. 04/37792
VEDLEGG nr. 3
SIDE 3

A. Næringsmiddeltilsynets godkjennelse av planene, kfr. plan- og bygningslovens § 95.

B. Helsemyndighetenes godkjennelse av planene i hht Lov om vern mot tobakkskader, kfr. § 6.

C. Arbeidstilsynets godkjennelse av planene, kfr. plan- og bygningslovens § 95.

D. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3og pkt. A-D er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Ålesund Eiendom As
Pb.26

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/34365/201/414 200300450	18.11.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 414 - ADRESSE: KONGENSGT. 28
TILTAKSHAVER: ELITE RESTAURANTDRIFT AS
SØKNAD OM BRUKSENDRING TIL RESTAURANT/PUB

Beliggenhet:	Bydel nr 03 Grunnkrets nr 0301
Søknad av:	03.02.03
Arbeidets/byggets art:	Bruksendring til restaurant/pub
Tiltakshaver:	Elite Restaurantdrift AS
Ansvarlig søker:	Ålesund Eiendom AS
Byggetillatelse:	28.04.03
Ansvarlig samordner:	Ålesund Eiendom As
Igangsettingstillatelse:	22.10.03

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for restaurant/pub..

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Gjenstående mindre innredningsarbeider er utført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

ANNO 1848 ÅLESUND

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Slyngstad Aamlid Arkitekter AS
Kongens gate 24

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/14/6901-10/GBR - 201/414	11.11.2015

GNR. 201 BNR. 414 - FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING BAKGÅRD - SMOOR FOOD AS - KONGENS GATE 28
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03		Grunnkrets nr.: 0301
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 414	Kongens gate 28
Søknad av:	06.11.2015		
Tiltakets art:	Bruksendring av bakgård		
Tiltakshaver:	Smoor Food AS		
Ansvarlig søker:	Slyngstad Aamlid arkitekter		
Byggetillatelse:	27.05.2015, Bygge- og delesaksutvalgets sak nr. 44/15		
Igangsettingstillatelse	27.05.2015		

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE

Sakspapir

Gnr. 201 bnr. 414 - Vedtak vedr. bruksendring til servering i bakgård - Smoor Food AS - Kongens gate 28

-

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Anne Laura Rasch Haugen Tlf: 70 16 26 27 E-post: postmottak@alesund.kommune.no	ArkivsakID: JournalID:	14/6901 15/32278

Behandling:

Saksnr	Utvalg	Dato
044/15	Bygge- og delesaksutvalget	27.05.2015

Rådmannens innstilling:

Bygge- og delesaksutvalget godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak datert 30.04.2015. Tillatelsen gjelder for konseptet spisested med bakgrunnsmusikk og med åpningstid fram til kl. 23 alle dager. Det gis dispensasjon fra reguleringsformål. Godkjennelsen gjelder også som brukstillatelse. Protest fra nabo, eier av gnr. 201 bnr. 412, tas ikke til følge. Vedtaket kan ikke iverksettes før klagefristen er utløpt.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Berørte parter underrettes om vedtaket.

044/15 - Bygge- og delesaksutvalget
Vedtak:

Bygge- og delesaksutvalget godkjenner søknaden om tillatelse til tiltak datert 30.04.2015. Tillatelsen gjelder for konseptet spisested med bakgrunnsmusikk og med åpningstid fram til kl. 23 alle dager. Det gis dispensasjon fra reguleringsformål. Godkjennelsen gjelder også som brukstillatelse. Protest fra nabo, eier av gnr. 201 bnr. 412, tas ikke til følge. Vedtaket kan ikke iverksettes før klagefristen er utløpt.
Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.
Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.
Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.
Berørte parter underrettes om vedtaket.

Behandling:
Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 414 Kongens gate 28
Søknad av:	30.04.2015
Tiltakets art:	Bruksendring av bakgård
Tiltakshaver:	Smoor Food AS
Ansvarlig søker:	Slyngstad Aamlid arkitekter

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum stadfestet 17.03.2000, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund vedtatt av bystyret den 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bevaring med formål bolig/forretning/kontor.

Det foreligger protest mot tiltaket fra nabo, eier av gnr. 201 bnr. 412, sameiet Kongens gate 26 v/ Ole Jørgen og Arne J. Aasen. Protesten er fremmet innen lovlig frist, og gjelder bruk av bakgård til servering.

Vurderinger:

Omfang:
Tegningene viser 6 bord i bakgård med til sammen 24 sitteplasser for bespisning, men det er antydet inntil 40 plasser i søknad om serveringsbevilling. Det er bygd tak over de fire største bordene (20 sitteplasser).

Bakgrunn:
Serveringslokalet inne i bygget er godkjent i 2003 til sportsbar/restaurant. Det ble også søkt om godkjenning av bakgård til servering i 2004. Uteservering i bakgård ble først godkjent av kommunen i 2004, men vedtaket ble påklaget av naboer og fylkesmannen opphevet

bygningsmyndighetenes vedtak den 31.01.2005, og sendte den tilbake til kommunen for ny behandling der en bedre belysning av om byggeforeskriftens krav til lydisolasjon og lydnivå kan tilfredsstilles måtte fremgå. Det var den gang snakk om åpningstider til kl. 24 i ukedagene og til kl. 02 natt til lørdag og søndag for bakgården.

Konseptet for det nye tiltaket er et vanlig spisested med økologisk mat og med åpningstid mellom 10:00 og 23:00. Det er presisert at det ikke vil være høy musikk utover kveld eller natt.

Planmessige forhold:
Området er regulert til bolig/forretning/kontor. Servering er dermed ikke i tråd med formålet og tiltaket vil kreve dispensasjon.

Nabovarsel:
Tiltaket er nabovarslet til berørte naboer. Det går fram av brevet til naboene at tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsformål. Vi finner at dette er tilstrekkelig selv om det ikke er krysset av for søknad om dispensasjon på selve varselet.

Dispensasjoner:
Bruksendringen fra butikk til serveringssted ble godkjent i 2003 og det er kun bruksendring av bakgården søknaden gjelder. Som det fremgår av fylkesmannens behandling i 2005 har de den gang akseptert at serveringssted inngår i reguleringsformålet bolig/forretning/kontor. Senere har fylkesmannen kommet fram til at dette ikke inngår i reguleringsformålet og etter dagens praksis vil bruksendringen av bakgården derfor kreve dispensasjon. Til opplysning er det i sentrumsplanen kun Toldboden og hotellene som har formål bevertning som er det riktige reguleringsformålet for serveringssteder.

Dispensasjonsadgangen er omtalt i plan- og bygningslovens §19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I en vurdering
av dispensasjon skal fordelene med å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø mm.

Reguleringsplan for Ålesund sentrum har bla. som målsetning å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser, samt å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og boligmiljø forbedres.

Servering i bakgården vil være et supplement til innvendig servering. Det er gjort tiltak i bakgård for å dempe støy mot nabobebyggelsen og konseptet er et helt annet enn det som var omsøkt i 2005. Det er ikke kommet protester fra eierne av Storgata 31 som var de som protesterte ved forrige behandling, men fra eierne av Kongens gate 26 som ligger vegg i vegg. Kongens gate 26 har bakgårdsfløy med tett vegg mot den omsøkte bakgården, men vil nok i noe begrenset grad høre støy via vegger i det innelukkede bakgårdsrommet.

Vi finner ikke at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt etter som vi vurderer det slik at bruksendringen med det gjeldende konseptet ikke gir belastninger for nabobebyggelsen ut over det som må påregnes som nabo i bymessige strøk.

Fylkesmannen opphevet den gang vedtaket fordi han mente det heftet betydelig tvil ved karakteren, omfanget og virkningen av støyen som ble utløst av det den gang omsøkte tiltaket. Det var altså ikke formålet i seg selv som førte til opphevelse, men at saken ikke var

tilstrekkelig opplyst.

Vi finner at med endret konsept og kortere åpningstid, vil støyplager for naboer være vesentlig mindre enn ved forrige behandling og ser derfor ikke behov for å kreve en akustisk redegjørelse.

Det vil være en stor fordel for spisestedet å ha mulighet til også å benytte bakgården til servering. Kongens gate hadde i mange år en svært negativ utvikling i forhold til næring, med mange tomme lokaler. De senere årene har gata igjen hatt en positiv utvikling som det er viktig å ta vare på.

Samlet sett finner vi at fordelene ved å tillate bakgården brukt til servering er større enn ulempene og vi anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsformål.

Naboprotester:
Det foreligger protest mot tiltaket fra nabo, eier av gnr. 201 bnr. 412, sameiet Kongens gate 26 v/ Ole Jørgen og Arne J. Aasen. Det protesteres mot tiltaket utfra tidligere erfaringer med uteservering i denne bakgård og ellers i sentrum.

Utdrag av protesten:

> Naboareal i umiddelbar nærhet til vår eiendom (bakgård) har tidligere vært benyttet til uteservering, som medførte betydelige støyplager for leieboere kveld-/nattestid, som ønsket fraflytting pga. dette.
>
> Kongens gate har gammel bebyggelse med dårlig lydisolering, samt at murvegger på flere sider i bakgård skaper betydelig ekko og forsterket støynivå når lyd slår tilbake fra flere murvegger. Utbedringene skissert på leietakertegning antas ikke å ha vesentlig betydning for støynivå.
>
> Forpliktelsen fra leietaker angående å ikke nytte areal etter kl 23, anses å være av begrenset verdi. Dette på bakgrunn av erfaring med dårlig håndhevelse av begrensning andre steder i Ålesund sentrum ifm uteservering. Politiet i Ålesund prioriterer normalt ikke naboklager ifm støy knyttet til uteservering. Kl. 23 vil uansett være for sent i ukedager og søndag kveld.

Våre kommentarer:
Kongens gate 26 ligger vegg i vegg med serveringsstedet, men slik at bakgårdsfløyen vender «ryggen» til uteserveringen. Denne eiendommen er sannsynligvis mye mindre berørt av støy enn Storgata 31 som tidligere klaget (i 2005). Men bakgårdsrommets innelukkede form gjør nok at en del lyd vil reflekteres fra veggene og inn i bakgården til Kongens gate 26 også.

Konseptet det nå er snakk om er et spisested med åpningstid til kl. 23 og uten høy musikk. Støybildet vil derfor være mye gunstigere enn for det tidligere utestedet som var betegnet som sportsbar med matservering og hadde åpningstid til kl. 24 i ukedagene og til kl. 02 natt til lørdag og søndag.

Åpningstiden er begrenset til kl. 23 og overtredelse av dette som fører til klager til bygningsmyndighetene vil kunne føre til at tillatelsen kan trekkes tilbake.

Vi finner derfor ikke at det er grunnlag for å ta protesten til følge.

Ansvarsforhold:
Tiltaket krever ikke bygningsmessige tiltak ut over de støyreduserende tiltakene som er utført tidligere.

Konklusjon med begrunnelse:

Søknaden gjelder bruk av bakgård som supplement til spisested innendørs. Det vil være en stor fordel for spisestedet å ha mulighet til også å benytte bakgården til servering. Kongens gate hadde i mange år en svært negativ utvikling i forhold til næring, med mange tomme lokaler. De senere årene har gata igjen hatt en positiv utvikling som det er viktig å ta vare på.

Vi finner at med endret konsept og kortere åpningstid, vil støyplager for naboer være vesentlig mindre enn ved forrige runde da vedtaket om bruksendring ble opphevet av fylkesmannen da de fant at støyproblematikken ikke var tilstrekkelig utredet.

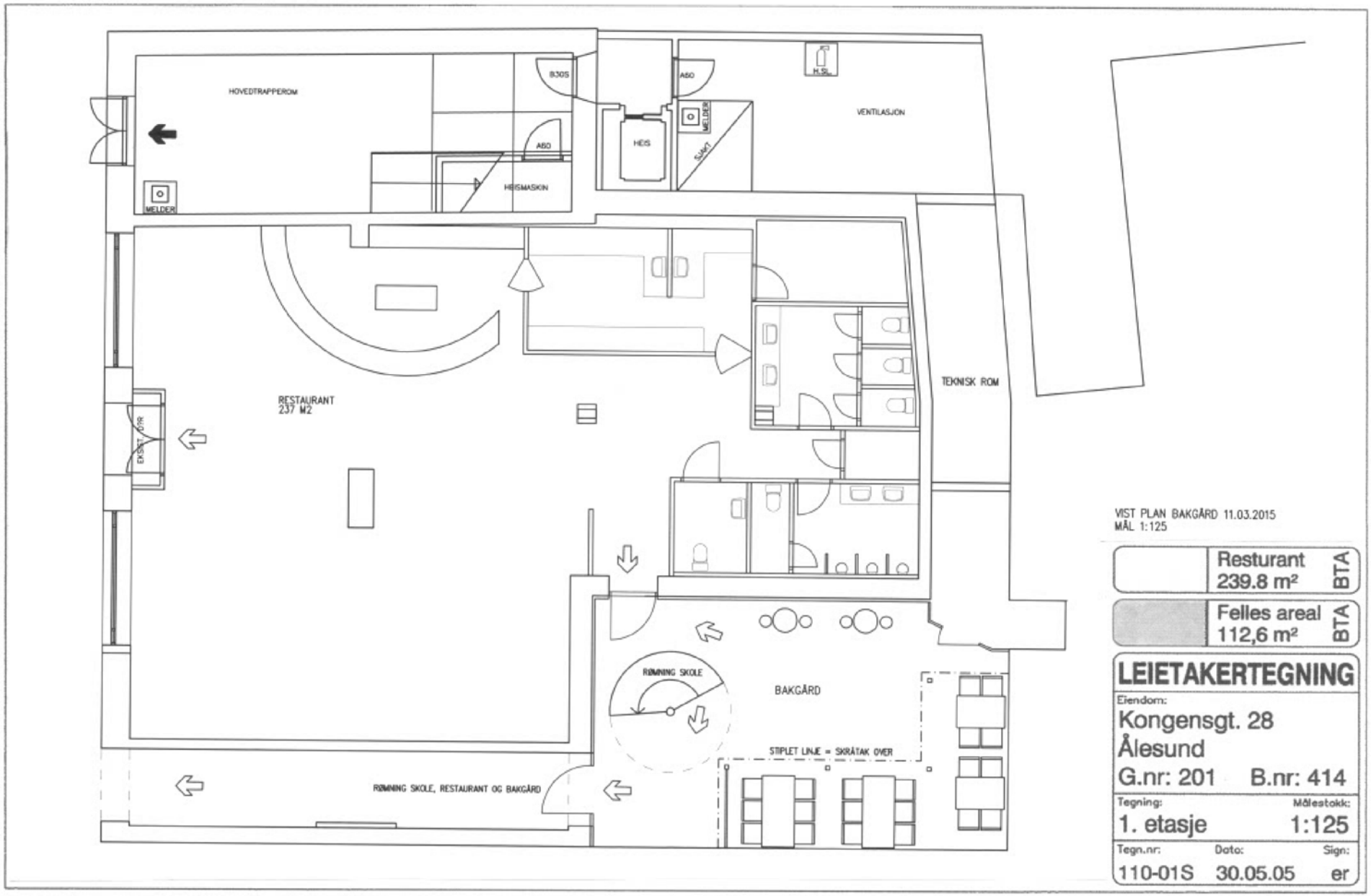
Astrid J. Eidsvik
rådmann

Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Utrykte dokumenter i saken:
Øvrige søknadsdokumenter

Vedlegg:

1. Gnr. 201 bnr. 414 - Søknad om bruksendring for bakgård - Smoor Food AS - Kongens gate 28
2. Plan bakgård
3. Gnr. 201 bnr. 414 - Redegjørelse for type serveringssted - Smoor Food AS - Kongens gate 28
4. Vedlegg til nabovarsel KG28 korr JGH
5. Brev Sameiet KG 26 - 270415
6. Merknad fra sameiet Kongens gate 26
7. Gnr. 201 bnr. 414 - Vedr. uteservering i bakgård - Smoor Food AS - Kongens gate 28
8. Gnr. 201 bnr. 414 - Tilleggsdokumentasjon til søknad om bruksendring i bakgård - Smoor Food AS - Kongens gate 28
9. Merknad 2 fra Sameiet KG 26
10. Svar til Sameiet KG26 080515
11. Fylkesmannens avgjørelse i klagesak 2005


HOVEDTRAPPEROM
B30S
A60
HEIS
MELDER
SJAKT
H.SL.
VENTILASJON
HEISMASKIN
RESTAURANT
237 M2
EKSIST. DYR
TEKNISK ROM
RØMNING SKOLE
BAKGÅRD
STIPLET LINJE = SKRÅTAK OVER
RØMNING SKOLE, RESTAURANT OG BAKGÅRD
VIST PLAN BAKGÅRD 11.03.2015
MÅL 1:125
Resturant
239.8 m²
BTA
Felles areal
112,6 m²
BTA
LEIETAKERTEGNING
Eiendom:
Kongensgt. 28
Ålesund
G.nr: 201
B.nr: 414
Tegning:
1. etasje
Målestokk:
1:125
Tegn.nr:
110-01S
Dato:
30.05.05
Sign:
er


HOVEDTRAPPEROM
HEISMASKIN
HEIS
SJAKT
VENTILASJON
KONTOR / PERSONALROM
7,5 m2
TILGANG TIL HEMS
KJØKKEN
16,5 m2
OPPVASK
STÅ - BORD
BAR
KASSE
LOKALER
156,0 m2
INKL. BAR
STÅ - BORD
WC DAMER
11,0 m2
TEKNISK ROM
BØTTEKOTT
2,2 m2
WC HANDICAP
4,0 m2
WC HERRER
9,5 m2
LAGER
8,0 m2
DARTS BLINKER
STORSKJERM
RØMNINGSVEI
BAKGÅRD
62,0 m2
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 3646 03.02.03
MAPPE NR.
ARK.NR.

MÅL 1:50

Ålesund kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**414**	**0**	**1**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300344890	0	Tatt i bruk	Overnattings- og serveringsvirksomhet	1082	0	328	1410

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6930336.936 Øst: 353434.776 System: EPSG:25832	Ja	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		11.01.2013	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	208	0		0	0	Kongens gate 28A	201	414	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	328	328
2	Hovedetasje	0	0	3	446	0	446
3	Hovedetasje	0	0	3	321	0	321
4	Hovedetasje	0	0	3	315	0	315

Referanse

3-Kommunal kode 3: VG/99

Referanse

K-Kulturminne: 15040012054

Referanse

1-Kommunal kode 1: J657/04

Referanse

2-Kommunal kode 2: D270493

Sefrakminne 1504 12 54

Tilknyttet bygning	300344890
Tilknyttet bygning	178918389
45. Objektnavn	BOLIG/FORRETNINGSGÅRD, KONGENS GT. 28, NØRVØY
48. Lokalt navn	BOLIG/FORRETNINGSGÅRD
23. Etasjetall	3.5 - Hus i 3 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	2050
24. Hovedmål, bredde	3760
24. Hovedmål, merknad	BYGGET'S TOTALE MÅL.
25. Skorsteiner, antall	5
12. Opprinnelig funksjon	571 - Hotell
12. Opprinnelig funksjon, merknad	HOTELL (SCHIELDROPS HOTEL), SENERE "FOLKETS HUS" MED BL.A. KINO 1947-1959
13. Nåværende funksjon	769 - Hus for andre undervisnings- og forskningsformål, se merknad
13. Nåværende funksjon, merknad	BJØRKNES PRIVATSKOLE (FRA 1993)
14. Opprinnelig sosialt miljø	24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker
15. Forhold til andre hus	SS - Selvstendig, sammenbygd
15. Forhold til andre hus, merknad	SAMMENBYGD MED KONGENS GT. 26 + 30
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning, merknad	ÅLESUNDSMUR
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	15 - Støpt golv direkte på grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	26 - Ganghøyde. Rommet overdekket med betongkonstruksjon
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	KJELLER UNDER Ø.DEL.
19. Utnyttelse yttervegg	22 - Mur av teglstein
20. Fasadekledning	51 - Alle typer sement-/kalkpuss

20. Fasadekledning, merknad	GLATTPUSS
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	BYGGET HAR EN TILNÆRMET H - FORM, SPISSARK OG TO KOBBHUS MOT V. SPISSARK Ø.
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	LAPPSTEIN
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1905
29. Tilbygging/ombygging	190 - 1900-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	STADIGE FORANDRINGER, SE ÅLESUND ARKIV
31. Revet/brent, merknad	REGULERT TIL SERVICE
Felt registrert dato	21.02.1996
Felt registrert dato, merknad	ÅLESUND 21/2-1996 FRITZ TUVIK
37. Andre kilder, merknad	ÅLESUND ARKIV
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	ÅLESUND ARKIV
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 24 Bildenr fra: 28 Bildenr til: 34
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 23 Bildenr fra: 0 Bildenr til: 33
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad	MEGET RIKT DEKORET, STREKDEKOR 1.ETG. GESIMS OVER 1.ETG. "BØLGEPUSS" MELLOM 2.OG 3.ETG.RIKE ORNAMENT UNDER RAFT OG OVER 3.ETG. "ANSIKT" OVER 3.ETG. ALT MOT V. ORNAMENTER I INN GANGSHALL,RELIEFFER OG ORGINALE GLASSMALERIER. MOT Ø: RIKELIGE ORNAMENT MELLOM 2.OG 3.ETG. GESIMS OVER 3.ETG.
41. Byggherre, merknad	O.SJØSÆTHER
42. Byggmester/arkitekt, merknad	LUNDE
43. Andre opplysninger, merknad	HUSET HAR OGSÅ FASADE MOT STORGATA. (Ø). TEGNINGENE VISER 1.ETG. MOT KONGENS GT. OG OGSÅ 2.ETG. MOT KONGENS GT. OG 1.ETG. MOT STORGATA. EIER VED REGISTRERING:OLE SIGGURD STEEN, SORGENFRI GT. 7, 3650 OSLO VEDLEGG: PLANSKISSE + BILDER.

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KONGENS GATE 28 A-B

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk

Sameiet har navnet «Sameiet Kongens gate 28 A-B» og har forretningskontor i Ålesund.

Sameiet består av 9 private eierseksjoner og 1 næringsseksjon, tilsammen 10 seksjoner. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr. 414 i Ålesund kommune.

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

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

Næringsseksjon 1 har midlertidig enerett til bruk av eiendommens bakgård som er godkjent av kommunen til servering. Området er markert på tegning som følger vedtekter.

2. Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

3. Felleskostnader

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

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

4. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter følgende liste:

Felleskostnad	Fordeling
Styrehonorar	pr. seksjon
Regnskapshonorar evt. revisjonshonorar	pr. seksjon
Forvaltningshonorar	pr. seksjon
Kontor/adm.kostnader/fellesmøter	pr. seksjon

Kommunale avgifter vann/kloakk	40% belastes næring. Resten fordeles på boliger etter areal
Kommunale avgifter gebyr	pr. seksjon
Fjernvarme	pr. areal
Renovasjon	pr. seksjon (utenom 1B)
Forsikring eiendom	pr. areal
Service/Vedlikehold felles brannvarsling, ledelys	pr. areal
Service/Vedlikehold felles internkontroll elektro	pr. areal
Energikostnader fellesarealer	pr. areal
Vaktmester	pr. areal
Renhold fellesarealer	pr. areal (utenom 1B)
Service/Vedlikehold heis	pr. areal (utenom 1B)
Service/Vedlikehold ventilasjon	pr. areal (utenom 1B)
Vedlikehold ut- innvendige- og gangarealer	pr. areal
Abonnement Kabel-TV, internett	pr. seksjon (utenom 1B)

Næringsseksjonen sørger selv for renovasjon, service/vedlikehold av fettavskiller og eget ventilasjonsanlegg.

5. Service og Vedlikehold

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

Internkontroll av elektroinstallasjoner gjelder ikke inne i eierseksjonene.

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

6. Vedlikeholdsfond

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

7. Godkjennelse av sameierne

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

8. Styret

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

9. Styrets vedtak

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

10. Firmategning

Styreleder innehar sameiets signatur og binder sameiet utad.

11. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte.

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

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmer med varsel på minst 8 dager.
Saker som sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen.

Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner §34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

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

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

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

14. Revisor
Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

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

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

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

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

20.03.2025
Vedtatt av Sameiet Kongens gate 28 A-B, gnr. 201 bnr. 414 i Ålesund

Husordensregler

Sameiet Kongens gate 28 A-B



1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i sameiet Kongens gate 28 A-B, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene og fellesareal. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboere kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameiet Kongens gate 28 A-b forlange tvangssalg av eierseksjonen i samsvar med Lov om eierseksjoner.

3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for sameiet Kongens gate 28 A-B.

4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN/ LEILIGHETEN

Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 23 til kl. 06 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,

saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse/synlig for naboene.

Oppussing/endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling eller private parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

6. SØPPELHÅNDTERING

Husholdningsavfall, papir, plast og glass/metall kastes i egnet dunk i smug. Dunkene må aldri overfylles, papp/papir brettes pent sammen. Større emballasje skal leveres av den enkelte seksjonseier på Bingsa. Sameiet har miljøkort som lånes av styreleder. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i noen av dunkene i smuget. Det skal kastes i den røde bøtten som alle seksjoner har fått en egen av. Seksjonseier får selv levere dette avfallet på Bingsa. Alt husholdningsavfall skal sorteres jfr. Årims avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en container og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på gulvet.

7. FELLESOMRÅDER

Innvendig

Løse gjenstander som står/oppbevares i oppgang vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseieres regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i oppgangen. Disse må enten tas med inn i egen leilighet/bod eller plasseres inn i felles bod under trappen. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder.

Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendig

Fortau foran restaurant og innergården disponeres av næringsseksjonen i sameiet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

notar