PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ØVRE STRANDGATE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningsanmeldelser og byggetegninger

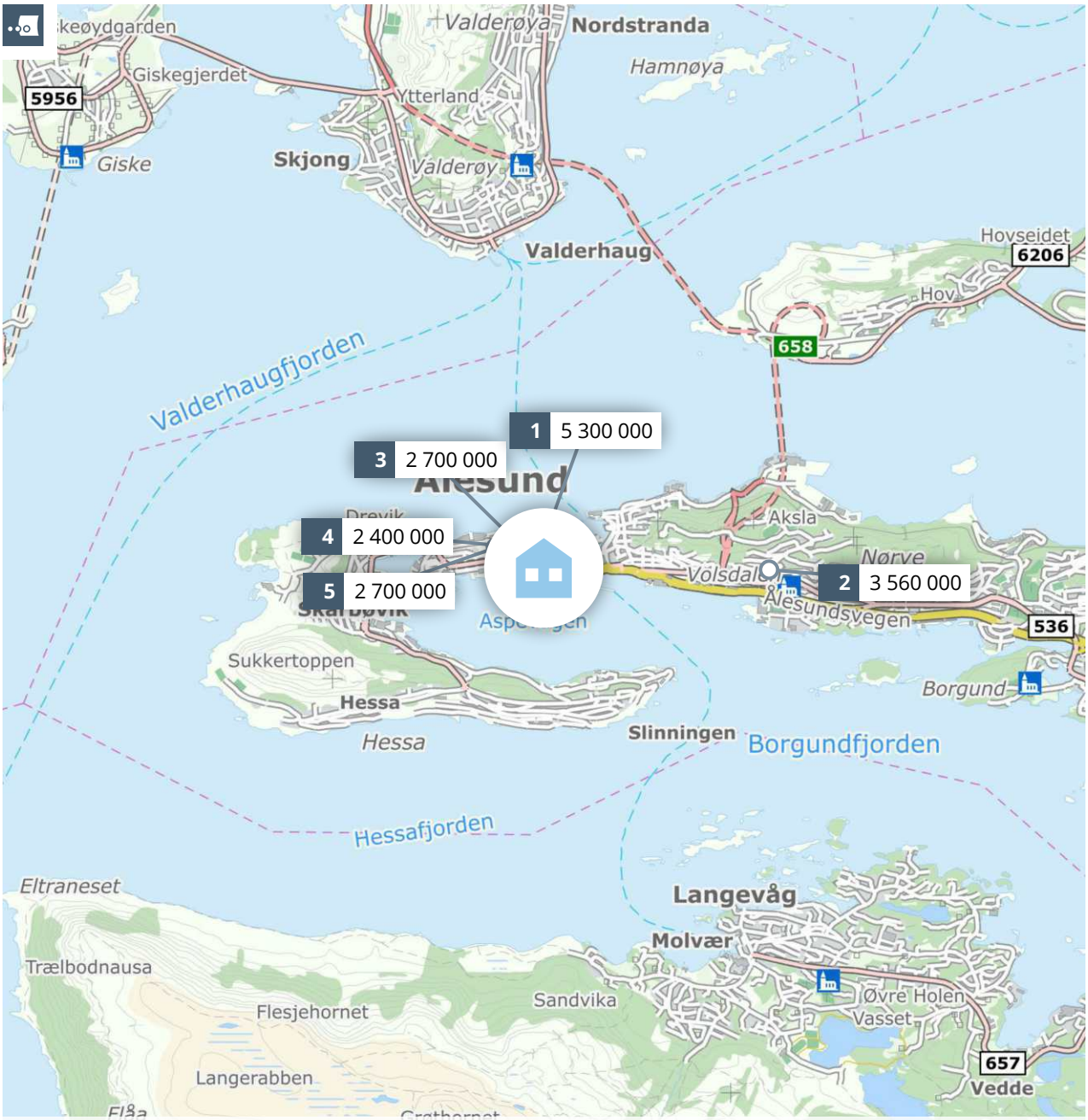
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE STRANDGATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 27.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Strandgate 5, 6005 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 200 BNR 539 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKUTVIKA

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	28 358
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	48 m²	- m²	- m²	32 m²	20 m²
Tomt						112 m²
Byggeår						1906

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Markvegen 26				27.04.2023	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**24 312**
	218 m²	1929	341 m²	5 sov						
2	Fjelltunvegen 43 A				06.03.2026	3 500 000	**3 560 000**	0	3 560 000	**19 888**
	179 m²	1959	398 m²	2 sov						
3	Giskegata 48 A				07.02.2026	2 700 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**26 214**
	103 m²	1957	333 m²	2 sov						
4	Aspøystigen 7 A				04.06.2023	2 400 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**21 818**
	110 m²	1954	866 m²	3 sov						
5	Aspøystigen 1 B				30.03.2021	2 500 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**22 131**
	122 m²	1952	344 m²	3 sov						

Nærområdet har et godt utvalg av dagligvarebutikker - noe som gjør det enkelt å få unna dagligvarehandelen. Kiwi og Rema 1000 i Nedre Strandgate, ligger kort spasertur unna fra eiendommen og Bunnpris Torghallen, som og er søndagsåpen.

Apotekergata, en livlig gate langs Brosundet som ligger ikke langt unna. Apotekergata er kjent for sitt mangfold av serveringssteder og kulturtilbud, inkludert irske puber, Vino Bar og noen av byens beste restauranter ligger på rekke og rad ut mot Brunholmen.

Hel Tomannsbolig med 2 leiligheter. Leilighet i 1 etasje har gjort noen oppgraderinger siden eier kjøpte i 2010. Inneholder; Entrè, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Leilighet i 2 etasje inneholder; Soverom, Entrè, stue, kjøkken, walk-in og bad. Trapp opp til loft som er innredet.
I forhold til byggemeldte tegninger fra 1905 er det gjort endringer på både bruken og planløsning i alle etasjer. Det er ikke mulig å oppdrive dokuementasjon om dette er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det ligger Tegniner fra 1955 hvor det er satt inn WC i 1 etasje og 2 etasje, samt bad i 1956 i 2 etasje. Dette stemmer ikke overens med dagens plassering i forhold til byggetegninger.
Leiligheten i 2 etasje innredet loftet og laget en trapp opp. Dette er ikke søkt bruksendret eller byggemeldt. I kjeller er det innredet bad og satt inn et lite t-kjøkken. Det er heller ikke byggemeldt eller søkt bruksendret. Fra originale tegninger er dette omtalt som bod (ved, mat) fra gammelt av. Det er fra tegninger datert 1961 tegnet inn barbersalong der det er bod mot øst.

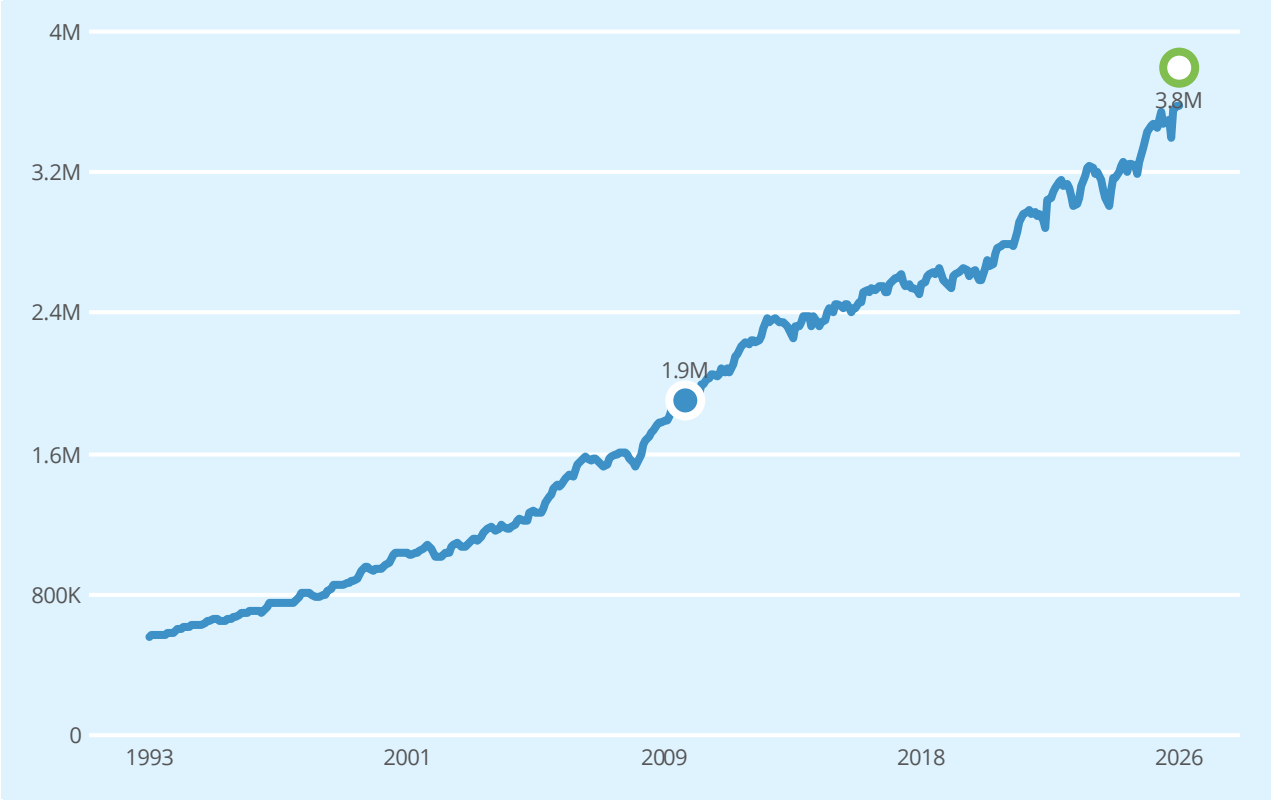
Boligen trenger oppfølging og jevnlig vedlikehold da det er et eldre hus.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.07.2009	02.07.2010	04.08.2010	2 150 000	1 900 000	-	1 900 000	
28.04.1994		28.04.1994	-	246 666	-	246 666	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

14
tomannsboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 646 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

37
tomannsboliger solgt

4 527 000 Prisantydning i snitt
4 507 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 292 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd
29 902 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd
28 358 Øvre Strandgate 5 Totalpris 3 800 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Øvre Strandgate 5 , 6005 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 200, bnr. 539

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1097 **Eiendomsverdi ref nr:** YB7614

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52600975

Norconsult

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Alder på skifertakstein er ukjent.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade har eternittplater.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Eier opplyser at alle vinduer i 2.etasje og loft er skiftet i 2016
Vinduer i 1.etasje og kjeller er stedvis skiftet i perioden 2016-2025
Vinduer som ikke er skiftet er av ukjent alder.

Bygningen har følgende dører:

Kjeller:
Balkongdør med glassfelt mot vest fra 2010
Enkel kjellerdør i tre mot vest, alder på kjellerdør er ukjent.
Stål/aluminiumsdør mot vest, alder på dør er ukjent.
Enkel kjellerdør med glassfelt mot øst, alder på dør er ukjent.

1.etasje:
Malt hovedytterdør i tre mot nord, alder på hovedytterdør opplyst til å være fra 2016.
Brann og lydklassifisert entrèdør, alder på dør er opplyst til å være fra 2019.

2.etasje:
Brann og lydklassifisert entrèdør, alder på dør er opplyst til å være fra 2016.

Det er utvendig trapp i betong mot vest med rekkverk av stål

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig gulv av ubehandlet betong på rom mot øst, rom mot vest har ubehandlet betong og rom som er delvis flislagt.
Veggene er av synlig betong, stedvis kledd med malte plater.
Innvendig tak av malte plater.

1.etasje:

Innvendig gulv av laminat.
Veggene har tapetserte plater.
Innvendig tak av himlingsplater.

2.etasje og loft:

Innvendig gulv av laminat
Veggene har malte plater
Innvendig tak av malte plater.
Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Boligen har teglsteinspipe.
Sotluke er lokalisert i kjeller.
Det er ikke montert ildsted i boligen.
Fremtidig installasjon av ildsted vil kreve tiltak, og eventuelt godkjenning fra brannvesen/feier.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Malt tretrapp mellom 1 og 2.etasje fra byggeår.

Trapp med bærende konstruksjon av stål med malte trinn i tre mellom 2.etasje og loft.
Rekkverk i trapp av stolper i metall, wirerekkverk og håndlist i tre.
Trapp mellom 2.etasje og loft er opplyst til å være fra 2016.

Innvendig har boligen følgende dører:

Ubehandlede fyllingsdører i kjeller
Malte slette dører i 1.etasje
Malte fyllingsdører i 2.etasje og loft

Alder på dører i kjeller og 1.etasje er ukjent og dører i 2.etasje og loft er opplyst til å være fra 2016.
Flere innerdører har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1.etasje:
Byggeforeskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel og baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har panelovn som varmekilde.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til å ha et fall fra sluk mot dør på 10 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt ved hull i vegg bak baderomsinnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 7,9 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom 2.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +20mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Nivåforskjell mellom topp slukrist i ved vaskemaskin og gulv ved terskel er målt til: +25mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk ved vaskemaskin og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte montert i tak og tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,6 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 2.etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.

Kjøkken er opplyst av eier til å være skiftet i 2016.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Det er opplyst av eier at deler av kjøkken er skiftet i 2025.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Kjeller og 1.etasje:
Innvendige vannledninger av kobber
Vannledninger av kobber har ukjent alder.

2.etasje:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på bad/vaskerom.
Innvendige vannledninger i 2.etasje er opplyst av eier til å være skiftet i 2016.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast som er stedvis skiftet i forbindelse med renovering av boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er montert pumpestasjon for avløp i kjeller.
Eier opplyser at pumpestasjon håndterer avløp fra bad i 1.etasje, resterende avløp fra boligen går direkte ut i avløpsledninger i gate.
Alder på pumpestasjon er ukjent men det er opplyst av eier at pumpe ble skiftet i 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i kjeller.
Alder på varmtvannstank er ukjent.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved inngangsdør i 2.etasje og overbelastningsvern er lokalisert på soverom i 2.etasje.
Skjult og åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1906.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rør under bakkenivå.

Bygningen har grunnmur i betongstein, fundamentering av grunnmur er ukjent.
Forstøtningsmurer mot nord ved trapp er av pusset natursteinsmur.

Skrånet terrengforhold rundt boligen opparbeidet med støpte fortau, og støpt plate i betong ved kjeller mot vest.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er etablert pumpestasjon i kjeller for avløp fra bad i 1.etasje.

Det er ikke fremlagt opplysninger om septiktank på eiendommen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

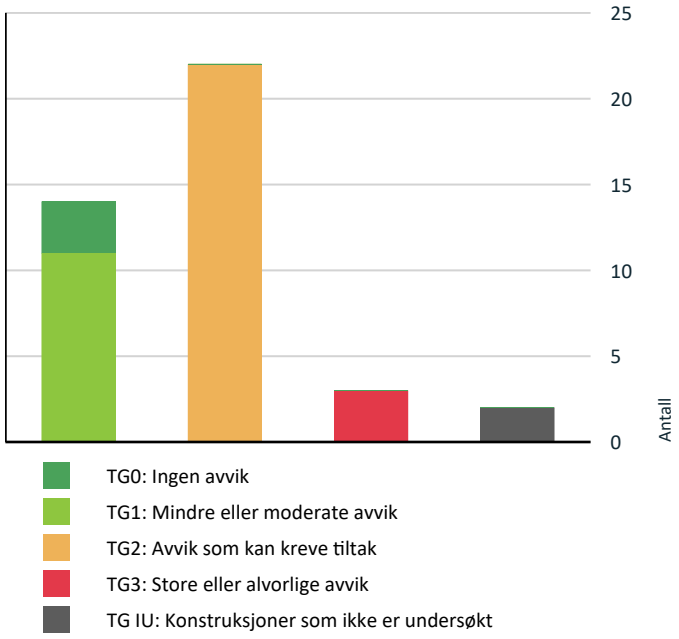
Tomannsbolig

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

I forhold til byggemeldte tegninger datert 09.06.1905 er det gjort endringer på både bruken og planløsning i alle etasjer. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på om at dette er verken omsøkt eller godkjent av kommunen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

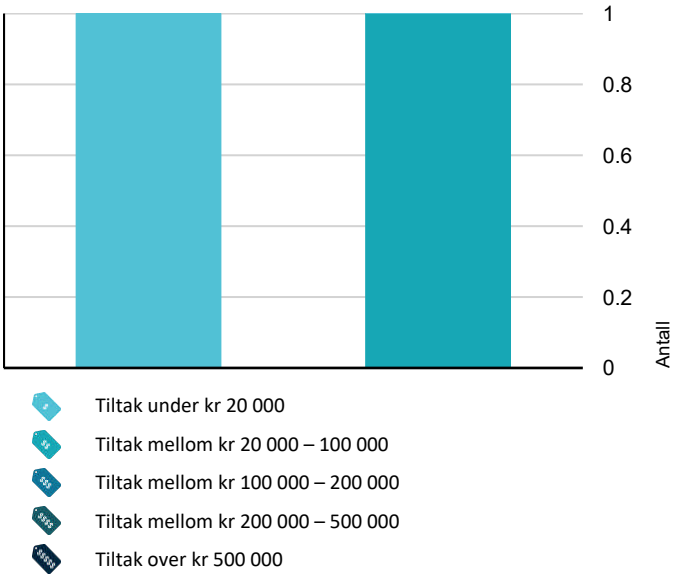
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det må legges vekt på at bolighuset er oppført i 1906. Konstruksjon som bjelkelag datert byggeår har varierende tykkelse og utforming.
Det er ikke påvist setningsskader eller svikt i grunnmur som kan relateres til påviste høydeforskjeller i etasjeskille.
Knirk i gulv kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad 3:
Loft:
Det er målt en høydeforskjell på 35mm igjennom hele rommet på loftsstue, målt høyde ved trapp er 95mm og 130mm ved innerdør til soverom.

Tilstandsgrad 2:
1.etasje:
Det er målt en høydeforskjell på 25mm igjennom hele rommet på stue, målt høyde ved yttervegg mot øst er 100mm og 125mm ved innerdør.
Det er målt en høydeforskjell på 20mm igjennom hele rommet på kjøkken, målt høyde ved innerdør er 95mm og 75mm ved yttervegg mot vest.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er derfor krav til synlige pipevanger på teglsteinspiper.
Piperehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall mot sluk (motfall).
Det er registrert at gulvet har et fall fra sluk og mot dørterskel på 10mm, ved en eventuell vannlekkasje vil vann gå ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skifertakstein har en forventet levealder på mellom 100-150år, siden taket er 120år gammelt er mer en halvparten av forventet levetid oppbrukt både på undertak og skifertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bygget er oppført før det ble krav om snøfanger på tak, ref BF 1949 §7 (sikring av nedfall fra tak).
Nedfall fra taket kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendige plater har sprekker/skader.
Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Fasaden er kledd med plater som ut fra type og alder vurderes å kunne inneholde asbest.
Det er registrert skade i platekledning mot nord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Takkonstruksjon er kledd med gips helt opp til møne og det er dermed begrenset tilkomst for inspeksjon.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier.

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av alder på undertak og begrenset tilkomst for inspeksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer som ikke er skiftet bærer preg av slitasje grunnet alder og manglende vedlikehold over tid.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer på vindu i kjeller mot vest.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert følgende avvik på dører:

Enkel kjellerdør i tre mot vest er værslitt og er vanskelig å åpne/lukke.
Stål/aluminiumsdør mot vest er vanskelig å åpne/lukke.
Enkel kjellerdør med glassfelt mot øst er værslitt og er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Utvendig trapp i betong har mindre sprekker, rustdannelser på rekkverk og fremstår som noe slitt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kjeller:
Overflater i kjeller fremstår som delvis revet.

1.etasje:
Det er registrert stedvise hakk og småsår i overflater i 1.etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdør til soverom og bod i 2.etasje kniper i karm.
Det er registrert fuktskader i nedre del av innerdør til bad i 1.etasje.
Innerdører i 1.etasje og kjeller fremstår som noe slitt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannstanken har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel på vegg er ikke et egnet materiale i våtsone og det er ikke tegn til at det er lagt membran bak panel.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert riss/sprekk på gulvstående toalett.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Takvinduer på loft er ikke godkjent som rømningsvei, vinduer har for liten størrelse iforhold til krav.
Trapp mellom 2.etasje og loft tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.
Det mangler håndløper på vegg på trapp mellom 2.etasje og loft.
Åpninger mellom trinn på trapp mellom 2.etasje og loft er målt til 14cm
Åpninger i rekkverk på utvendig trapp mot vest er målt til 42cm

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Renovert hele 2.etasje og loft.
2016	Modernisering	Stedvis skiftet vinduer i 1.etasje og kjeller
2016	Modernisering	Stedvise oppgraderinger av overflater i 1.etasje i perioden 2016 - 2025
2025	Modernisering	Nytt kjøkken og ventilator i 1.etasje.
2025	Modernisering	Montert pumpestasjon for forbruksvann i kjeller

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder på skifertakstein er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skifertakstein har en forventet levealder på mellom 100-150år, siden taket er 120år gammelt er mer en halvparten av forventet levetid oppbrukt både på undertak og skifertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bygget er oppført før det ble krav om snøfanger på tak, ref BF 1949 §7 (sikring av nedfall fra tak).
Nedfall fra taket kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må etableres tilfredsstillende tilkomst for feier på tak.
Det er anbefalt å etablere snøfanger på tak.



Manglende snøfangere på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade har eternittplater.

Vurdering av avvik:

• Utvendige plater har sprekker/skader.

• Det er avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Fasaden er kledd med plater som ut fra type og alder vurderes å kunne inneholde asbest.
Det er registrert skade i platekledning mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Musesperre må etableres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er ikke krav om fjerning så lenge materialet er helt og ikke bearbeides, men utskifting anbefales ved skader eller ved fremtidig rehabilitering. Eventuell sanering må utføres av godkjent firma og kan medføre økte kostnader grunnet krav til spesialhåndtering, vernetiltak og levering som farlig avfall.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Skadet kledning mot nord må skiftes.

Tilstandsrapport



Skadet kledning mot nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjon er kledd med gips helt opp til møne og det er dermed begrenset tilkomst for inspeksjon.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier.

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av alder på undertak og begrenset tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å holde konstruksjonen under oppsyn og utføre nødvendige tiltak om det skulle komme tegn til fuktgjennomtrengning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser at alle vinduer i 2.etasje og loft er skiftet i 2016
Vinduer i 1.etasje og kjeller er stedvis skiftet i perioden 2016-2025
Vinduer som ikke er skiftet er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som ikke er skiftet bærer preg av slitasje grunnet alder og manglende vedlikehold over tid.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer på vindu i kjeller mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes å skifte vinduer som er av eldre dato.
Innsetting av vindu i kjeller mot vest må ferdigstilles etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.

Tilstandsrapport



Mangelfull innsetting av vindu i kjeller mot vest.



Vindu med fuktskade på kjøkken i 1.etasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har følgende dører:

Kjeller:
Balkongdør med glassfelt mot vest fra 2010
Enkel kjellerdør i tre mot vest, alder på kjellerdør er ukjent.
Stål/aluminiumsdør mot vest, alder på dør er ukjent.
Enkel kjellerdør med glassfelt mot øst, alder på dør er ukjent.

1.etasje:
Malt hovedytterdør i tre mot nord, alder på hovedytterdør opplyst til å være fra 2016.
Brann og lydklassifisert entrèdør, alder på dør er opplyst til å være fra 2019.

2.etasje:
Brann og lydklassifisert entrèdør, alder på dør er opplyst til å være fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert følgende avvik på dører:

Enkel kjellerdør i tre mot vest er værslitt og er vanskelig å åpne/lukke.
Stål/aluminiumsdør mot vest er vanskelig å åpne/lukke.
Enkel kjellerdør med glassfelt mot øst er værslitt og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte dører som er værslitte og stål/aluminiumsdør mot vest må justeres.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i betong mot vest med rekkverk av stål

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp i betong har mindre sprekker, rustdannelser på rekkverk og fremstår som noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av utvendig trapp mot vest.

Tilstandsrapport



Utvendig trapp mot vest.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig gulv av ubehandlet betong på rom mot øst, rom mot vest har ubehandlet betong og rom som er delvis flislagt.
Veggene er av synlig betong, stedvis kledd med malte plater.
Innvendig tak av malte plater.

1.etasje:

Innvendig gulv av laminat.
Veggene har tapetserte plater.
Innvendig tak av himlingsplater.

2.etasje og loft:
Innvendig gulv av laminat
Veggene har malte plater
Innvendig tak av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kjeller:
Overflater i kjeller fremstår som delvis revet.

1.etasje:
Det er registrert stedvise hakk og småsår i overflater i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjeller:
Siden kjelleretasjen fremstår som delvis revet vil det være nødvendig med tiltak i form av rehabilitering. Omfanget av nødvendige tiltak er avhengig av bruken av rommene.

1.etasje:
Det må påregnes vedlikehold av overflater i 1.etasje.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde overflater i rom i kjeller mot vest.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det må legges vekt på at bolighuset er oppført i 1906. Konstruksjon som bjelkelag datert byggeår har varierende tykkelse og utforming.
Det er ikke påvist setningsskader eller svikt i grunnmur som kan relateres til påviste høydeforskjeller i etasjeskille.
Knirk i gulv kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad 3:
Loft:
Det er målt en høydeforskjell på 35mm igjennom hele rommet på loftsstue, målt høyde ved trapp er 95mm og 130mm ved innerdør til soverom.

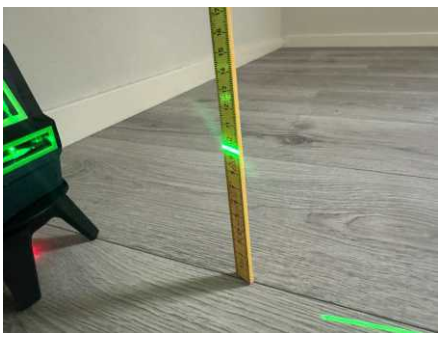
Tilstandsgrad 2:
1.etasje:
Det er målt en høydeforskjell på 25mm igjennom hele rommet på stue, målt høyde ved yttervegg mot øst er 100mm og 125mm ved innerdør.
Det er målt en høydeforskjell på 20mm igjennom hele rommet på kjøkken, målt høyde ved innerdør er 95mm og 75mm ved yttervegg mot vest.

Konsekvens/tiltak

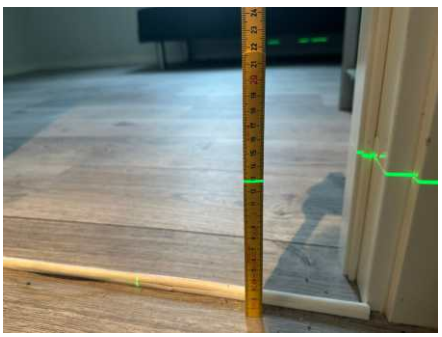
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er viktig å merke seg at stubbloft, området mellom bjelkelaget, mest sannsynlig inneholder leire. Utskifting, sanering av eldre stubbloft med leire er omfattende, tidkrevende og kostbart.

Ingen umiddelbar kostnad.



Nivellering av gulv på loft ved trapp.



Nivellering av gulv på loft ved dør til soverom.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe.
Sotluke er lokalisert i kjeller.

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Fremtidig installasjon av ildsted vil kreve tiltak, og eventuelt godkjenning fra brannvesen/feier.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom. Det er derfor krav til synlige pipevanger på teglsteinspiper.
Piperehabilitering må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad siden det ikke er montert ildsted i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bruken av rom i kjeller vil være avgjørende.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom 1 og 2.etasje fra 2016.

Trapp med bærende konstruksjon av stål med malte trinn i tre mellom 2.etasje og loft.
Rekkverk i trapp av stolper i metall, wirerekkverk og håndlist i tre.
Trapp mellom 2.etasje og loft er opplyst til å være fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen følgende dører:

Ubehandlede fyllingsdører i kjeller
Malte slette dører i 1.etasje
Malte fyllingsdører i 2.etasje og loft

Alder på dører i kjeller og 1.etasje er ukjent og dører i 2.etasje og loft er opplyst til å være fra 2016.
Flere innerdører har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdør til soverom og bod i 2.etasje kniper i karm.
Det er registrert fuktskader i nedre del av innerdør til bad i 1.etasje.
Innerdører i 1.etasje og kjeller fremstår som noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Byggeforeskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel og baderomsplater.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel på vegg er ikke et egnet materiale i våtsone og det er ikke tegn til at det er lagt membran bak panel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater er anbefalt skiftet til egnet materiale for våtsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til å ha et fall fra sluk mot dør på 10 mm.

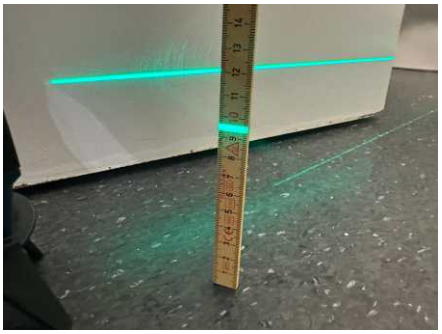
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall mot sluk (motfall). Det er registrert at gulvet har et fall fra sluk og mot dørterskel på 10mm, ved en eventuell vannlekkasje vil vann gå ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

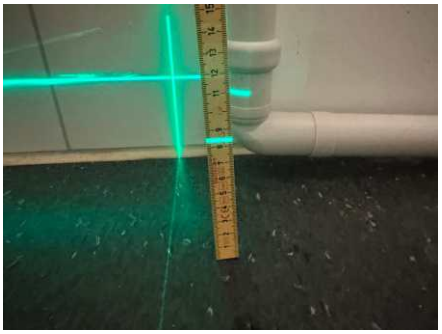
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nivellering av baderomsgulv ved innerdør.



Nivellering av baderomsgulv i dusjsone

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk med synlig vinylbelegg ved klemring.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert riss/sprekk på gulvstående toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Riss er vanligvis overfladiske skader i toalettets overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i toalett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt ved hull i vegg bak baderomsinnredning.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 7,9 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 7,9 vekt%

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +20mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i ved vaskemaskin og gulv ved terskel er målt til: +25mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, plastsluk ved vaskemaskin og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Slukrenne i dusjsone.



Plastsluk ved vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Manglende dreneringshull på innebygd toalettsisterne.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte montert i tak og tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,6 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,6 vekt%

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Det er opplyst av eier at deler kjøkken er skiftet i 2025.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.

Kjøkken er opplyst av eier til å være skiftet i 2016.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjeller og 1.etasje:
Innvendige vannledninger av kobber
Vannledninger av kobber har ukjent alder.

2.etasje:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på bad/vaskerom.
Innvendige vannledninger i 2.etasje er opplyst av eier til å være skiftet i 2016.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i kjeller.



Rørskap er lokalisert på bad/vaskerom i 2.etasje

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast som er stedvis skiftet i forbindelse med renovering av boligen.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert pumpestasjon for avløp i kjeller.
Eier opplyser at pumpestasjon håndterer avløp fra bad i 1.etasje, resterende avløp fra boligen går direkte ut i avløpsledninger i gate.

Alder på pumpestasjon er ukjent men det er opplyst av eier at pumpe ble skiftet i 2025.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i kjeller.

Alder på varmtvannstank er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved inngangsdør i 2.etasje og overbelastningsvern er lokalisert på soverom i 2.etasje.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for montasje av AMS målere, arbeid utført av Bratseth as 18.01.2018
   Samsvarserklæring for nye punkter på kjøkken i 1.etasje, arbeid utført av BRA Elektro as 09.10.2024
   Samsvarserklæring for skifte av komfyrvakt på kjøkken i 2.etasje, arbeid utført av IS Elektro as 02.05.2025

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid som er utført på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av 2.etasje og loft.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Basert på det elektriske anlegget har hatt utvidet el-kontroll 11.03.2025 og registrerte avvik er opplyst rettet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert ved inngangsdør til 2.etasje.



Overbelastningsvern er lokalisert på soverom i 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1906.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rør under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer mot nord ved trapp er av pusset natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen opparbeidet med støpte fortau, og støpt plate i betong ved kjeller mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er etablert pumpestasjon i kjeller for avløp fra bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt opplysninger om septiktank på eiendommen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Takvinduer på loft er ikke godkjent som rømningsvei, vinduer har for liten størrelse iforhold til krav.
Trapp mellom 2.etasje og loft tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.
Det mangler håndløper på vegg på trapp mellom 2.etasje og loft.
Åpninger mellom trinn på trapp mellom 2.etasje og loft er målt til 14cm
Åpninger i rekkverk på utvendig trapp mot vest er målt til 42cm

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverk på trapp mot vest må reduseres til maksimalt 5cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.
Stor åpning i rekkverk kan føre til fall med personskade som mulig utfall.



Åpninger i rekkverk på utvendig trapp er målt til 42cm



Manglende håndløper på vegg ved trapp mellom 2.etasje og loft.



Takvindu på loft er ikke godkjent som rømningsvei, vinduer har for liten størrelse iforhold til krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

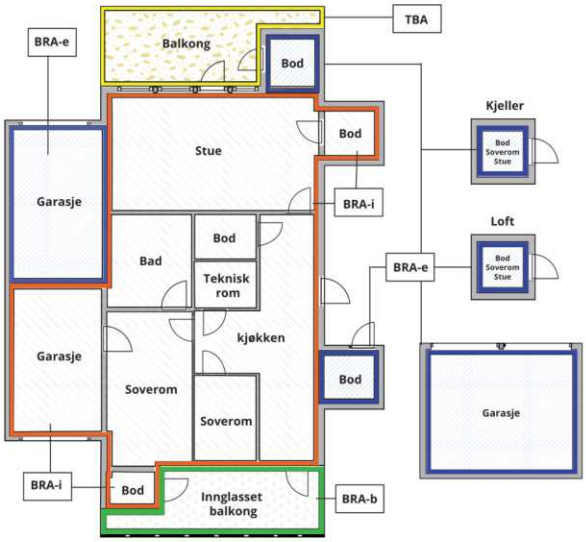
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	61			61			61
2.Etasje	61			61			61
Kjeller		48		48			48
Loft	12			12		20	32
SUM	**134**	**48**				**20**	**202**
SUM BRA	**182**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue, bod		
2.Etasje	Bod, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Loft	Soverom, loftstue		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter uinnredet rom i kjeller på 48kvm.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter areal med en himlingshøyde lavere enn 1.90cm på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til byggemeldte tegninger datert 09.06.1905 er det gjort endringer på både bruken og planløsning i alle etasjer. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på om at dette er verken omsøkt eller godkjent av kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering"

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Sevrin Relling Bjørkavåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	539		0	111.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Strandgate 5

Hjemmelshaver
Bjørkavåg Sevrin Relling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hel 2-mannsbolig med sentral beliggenhet i Ålesund sentrum i Ålesund Kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har et godt kollektivtilbud

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med forstøtningsmurer, utvendige trapper og fortau.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.02.2026		Gjennomgått	73	Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YB7614

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260029

Selger 1 navn
Sevrin Relling Bjørkavåg

Gateadresse
Øvre Strandgate 5

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6005

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6174078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte batteri og lage til opplegg for vaskemaskin
Arbeid utført av	BM RØRSERVICE AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert pumpestasjon i kjeller/vaskerom
Arbeid utført av	Arthur Rønnestad Eftf. AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kan komme kondens i innredet kjeller om det er varmt ute. renner noe vann i tak ved inngangen til kjeller når det regner ute.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en sprekke/knust etanitt plate på fremsiden av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjeve gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegging av punkter på kjøkken i 1.etg
Arbeid utført av	Bra Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	kontroll i 2025. feil: nr.1: Jordfeilautomaten for kurs nr. 4 løste ikke ut ved bruk av testknappen. Nr.2:Det var flere overspenningsavledere som var defekt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260029

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har to leiligheter. Kjeller er innredet og kan potensielt søkes godkjent som hybel/boenhet, men dette er ikke omsøkt eller godkjent per i dag.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har to godkjente leiligheter. Kjeller er innredet og brukt til oppholdsrom, men er ikke omsøkt eller godkjent som selvstendig boenhet hos kommunen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller og loft er innredet. Loftet er ikke godkjent som oppholdsrom hos bygningsmyndighetene. Kjeller er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det lokale eltilsyn gjennomførte kontroll 11.03.2025 og påpekte enkelte avvik i det elektriske anlegget. Avvikene gjelder defekte overspenningsvern, jordfeilautomat som ikke løste ut ved test.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det lokale eltilsyn gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 11.03.2025. Det ble registrert enkelte avvik (jordfeilautomat og overspenningsvern)

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260029

Tilleggskommentar

Boligen består av to leiligheter. Kjeller er innredet, men er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet. Loft er innredet, men er ikke godkjent som oppholdsrom da rømningsvei ikke oppfyller krav (vinduer er for små). Det lokale eltilsyn gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget 11.03.2025 og registrerte enkelte avvik (jordfeilautomat og overspenningsvern)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sevrin Bjørkavåg	a90b37bf1f01523b2b2a43 2259769776e5ec0097	04.03.2026 12:35:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260029

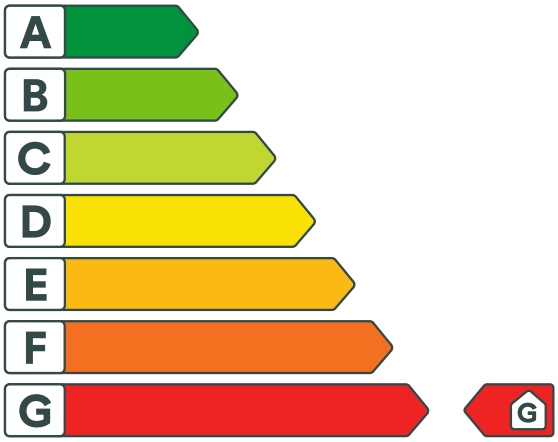
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Strandgate 5, 6005 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276548**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178928503**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **539**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **404,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **380,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 236 kWh**

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Strandgate 5, 6005 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276613**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178928503**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **539**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 295 kWh**

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hver enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før noen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er forctatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddeleiser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, liksom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal det innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

den 9. mai 1955 hvor der rådet besluttet:

- "Anmeldelsen godkjennes."

10/5-55.

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

bygningssjef

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende

Til salgs hos
Aarflots Bokhandel A.s

J. nr. 157/55

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE
til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. nr. 5 Øvre Strand-gata. gate

g.nr. br.nr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 1 blade tegninger, nemlig:

Plan, snitt, fasader, situasjon.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning). Ombygging og reparasjon av tak samt tilbygg for innredning av 2 stk. W.C.

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . 111,8 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . 52,8 "
Nye bygningers areal . . . . . 3,2 "

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60,1, 132,1c.) dept. forskrifter kap. XXII)

Som før.

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60,2, 60,3, 61, 81, 111, 132,1d)

Tilknytting til offentlig kloakk i Ø. Strand-gata.

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132,1e)

Sml før. Mønets høyde som før.

Særlige konstruksjoner. (§ 132,2)

Ingen.

Naboforhold. (§ 132,3. Attest om varsel til nabo vedlegges)

Som før bramgavl mot sør. Lovlig avstand mot vest.

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132,5)

Bolig.

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)

Ingen

Bygningens høyde. (§§ 71, 114,3 og 117)

6,5 m mot øst, 6,0 m mot nord og 7,0 m mot vest.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2).

Ingen.

Sokkelfremspring. (§ 66.3).

Ingen.

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1).

Ingen.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105).

Som før.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73).

Ingen.

Bygningens forhold til offentlig gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62).

Som før,

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127).

Brandgavl mot syd som før. 4,5 m til nabogrense mot vest. se situasjon.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI. VII, VIII IX og X. Tilbygget oppføres i lett bindingsverk på 2"x4" stolper med panel, lekter, papp, trefiberplater, mineralull. Gulv i W.C. støpes tett. Tregulv i inngang av 3"x7" bjelker med 5/4" gulvbord og lo om stubbloftsfilt.

Isolasjon. (§ 81). Som før.

Takvinkel (§ 72) 32 Taktekning (§ 87, dep. forskr. kap. XI). Skifer

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97). 1 takluke 50x50 cm. Snøfengere mot gater.

Heis (§ 94). Ingen. Lysgård (§ 78). Ingen. Lyssjakt (§ 96). Ingen.

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95). Trappehus. (§ 90).

Nytt vindfang, Inngang som før. Som før.

Trappeantall, trappeløpsdybde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

1 trapp som før.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centraloppvarming.

Som før.

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag	Areal leiligheter med kjøkken	Enkelt rom
Kjeller	Som før.	á vær á vær	
1ste et.	" "	á » á »	
2nen et.	2,50	á » á »	
3dje et.		á » á »	
4de et.		á » á »	
Loft	2,50	á » á »	

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105).

Tilbygget er 1,40 x 2,50.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær matvarer og brensel.. (§ 108).

Som før.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109).

2 stk. nye vannklosett i tilbygg.

Innhegning. (§ 148).

Som før.

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ingen.

Ytterligere opplysninger. Da det er større lekasje i taket som det nu er, anser en nærvei snarlig om å få fjerne de skjærende oppbygg i 2.etg. slik at en får to hele etasjer.Vi håper at dette kan imøtekommes.

Gjeldende servitutter.

Ingen.

Ålesund, den 5. mai 1959.

Edvard Dahl Fjord
eier

Gunnar Aarset.
anmelder

Tiltredes:

ansvarshavende

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.

» dispensasjonsandragende. . . . . »

» tilsyn . . . . . »

Kr.

144

Fortegnelse
over dokumenterne.

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

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus

paa hjørnet af Nygade

og Øvre Strandgade

Bygherre Ellen Hansen

Anmelder Asmus & Brøndke

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 3die marts 1905

Behandlet i bygningskommissionen 9de og 18de — 1905

Byggetilladelseskort meddelt 20de — 1905

Foreløbig attest

Færdig attest

1,75 - 2,50

J.-No. 117/1905

(76)

Aalesunds bygningskommission Jnr 117/05
Aa. R. JNo. 96/1905

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa nedenfor Elen ~~tomt~~ Skarphus Larsens tomt paa hj: af Aspøgaden og Store Strandgade

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger udarb. af arkt. Russ & Bruun

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed: 1 tegning in duplo udvisende plans med situation, snit og facader i maalestok 1:100.
Arbeidet ønskes paabegyndt ~~straks~~.

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 62,8 m²
Bagbygning m²
Udhusbygning 3,22 m²
Tils. 66,02 m²
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) 32,00 m²
Bygningens bestemmelse Vaaningshus.

Bygningens høide (§ 25) 6,0 m.
Gadens bredde (§ 20) Aspøgaden 20 m. - Gl. Strandgd. 12,50 m.
Etagernes antal og høide 1 etage à 3,0 m.
Grundens beskaffenhed er meget ujevn.

Fundamentering og grundmur Granitten lagt i cement.

Isolation (§ 32) Tjæredpapir isolerer fra grunden ved 1 lag cement.
Kloak og drænering
Langs bjelkemurens indre side anbringes draineringsrør med afløb til kloakken, der føres frem i Aspøgaden.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Træ med Asbest brandsaal mod syd.

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

Indredning i kjælderen (§ 34)

Indredning paa loftet (§ 33 ²) Beboelsesrum med middelhøide minimk 2,30 m.

Trappeantal (§ 38) 1 trap.

Tagtækning (§§ 40—41) Skiferasbest

Antal piber (§§ 57—61) 2 stk 9"

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 9 stk.

Trukne røgrør (§ 67) ingen

Tagets skraaning (§ 40) 45°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 1 tagvindu på kjøkkentak = 1/10 af gulvfladen.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) anbragt i særskilt tilbygning af mur med tag af bølgejern.

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

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

Aalesund den 3. februar 1905.

Som eier

Som anmelder

Hugo & Hansen

Som ansvarshavende

Einar Sjøthun

Behandledes i reguleringskom.s. møde den 3die Marts 1905, hvor besluttedes:
„Pr. tomtens bebyggelse bliver Øvre Strandgades sydlinje, — Aspegadens vestlinje, og disse gaders niveauer at befølge efter Stadskonduktørens paavisning." —

" —

Behandledes i bygningskom.s. møde den 9de Marts 1905, hvor anmeldelsen approberedes paa betingelse af, at høiden over lofthjælkerne til skjærningslinjen, maalt udvendig paa vaggen til tagfladen overstiger 1,40 m, og bygningen saaledes kommer til at faa 2 etager.

" —

Behandledes i bygningskom.s. møde den 18de Marts 1905, hvor anmeldelsen approberedes paa følgende betingelser:
1/at der paa indre eller ydre side af grundmurene anbringes drænerungsgrøfter eller drænrør med afløb til kloak.
2/at vaskerum paa loftet faar tooligt hoider.
3/at ovrt bygningslovs bestemmelser i enhver henseende overholdes.

"

Eken Larsen

Ved opførelsen af Deres nye hus paa hj. af Pure Skrædergade og Dyrgaden har jeg endnu at bemerke:

1) at jernstigen paa taget ikke er anbragt.

2) at lysgraven foran kjælderværelset mod Dyrgaden ikke er overdækket.

Jeg maa herved paalægge at disse i løbet af arden snarest muligt og senest inden 1ste febr. – 1906, idet jeg ellers vil være nødsaget til at anmelde forholdet til politiet for paatale.

Aalesunds stadskonduktørkontor den 29de novbr. 1905

~~Aalesunds stadskonduktørkontor~~

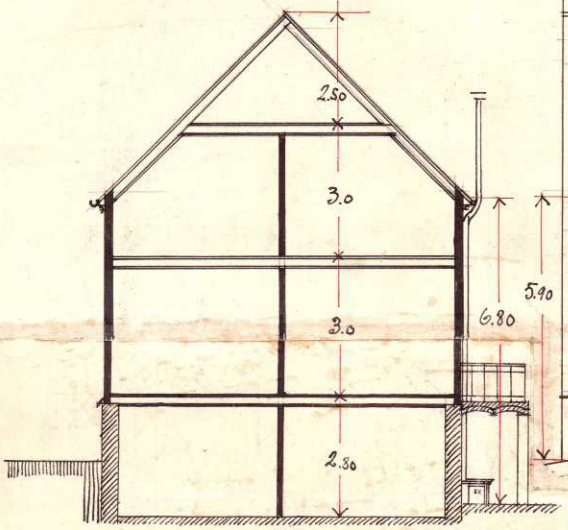
Aalesunds bygningskommission Juo 117/05

Aa.R.JNo. 96/1905

1

·Enkefru·Elen·Larsen·

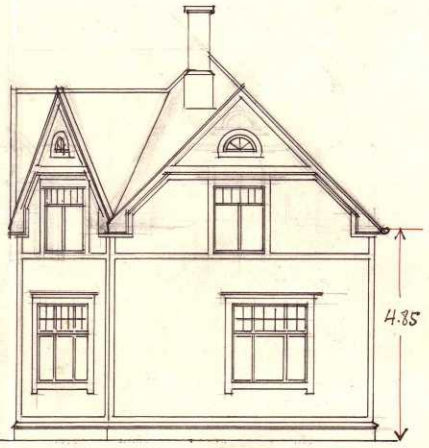
Nyt·Hus·på·Hj·af·Aspøgaden·og·Øvre·Strandgd·



·Snit·A-B·

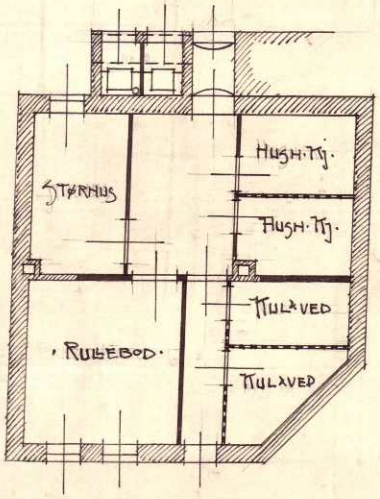


·Facade·mod·Aspøgaden·

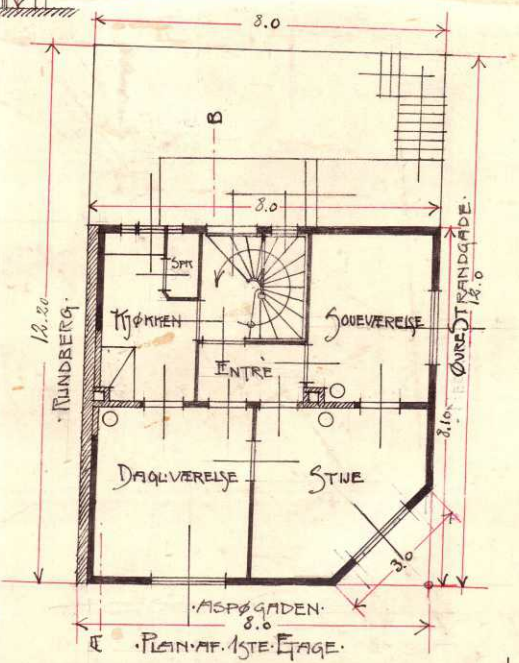


·Facade·mod·Øvre·Strandgd·

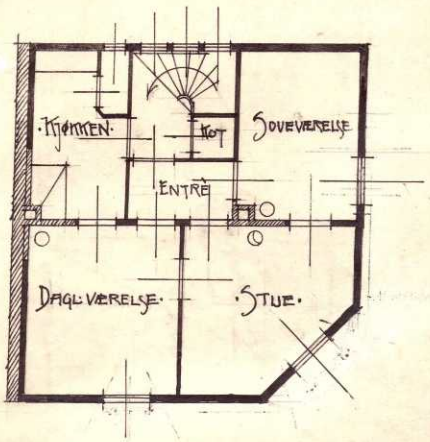
Øvregata 5



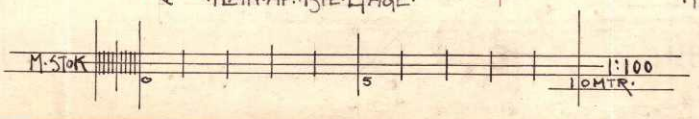
·Plan·af·Kjælderen·



℄ ·Plan·af·1ste·Etage·



·Plan·af·Loftetagen·

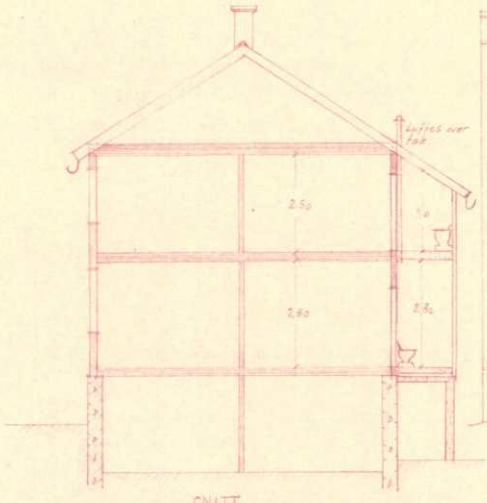


Vedtaget
Einar Gjelsvik

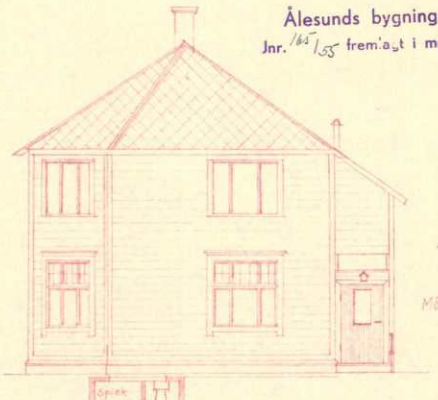
Schiess & Brække
Arkitekter
Aalesund

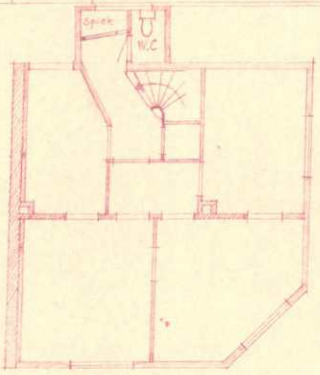
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 163/55 fremlagt i møte, den

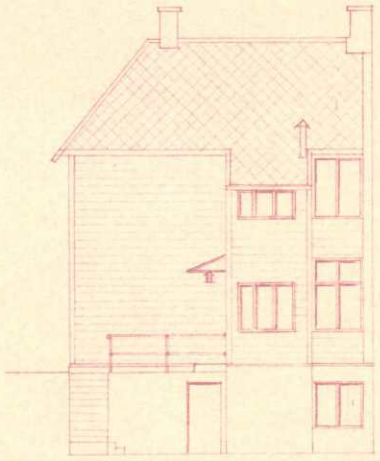
4

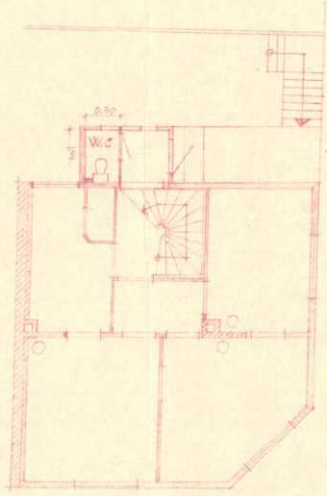


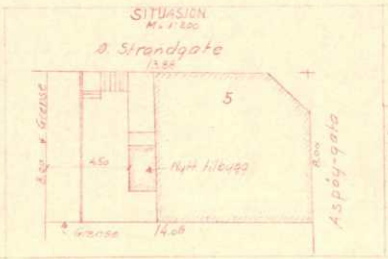






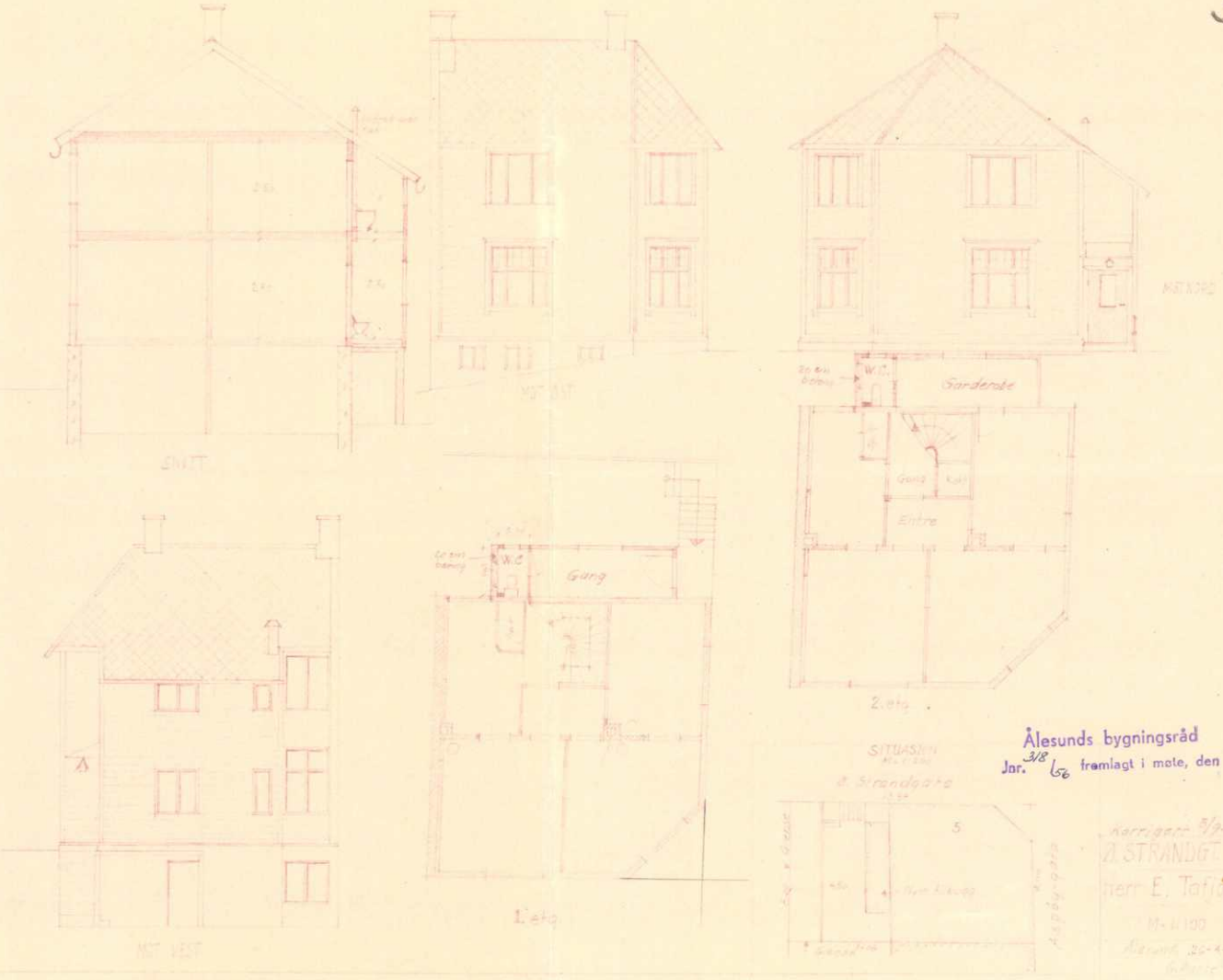






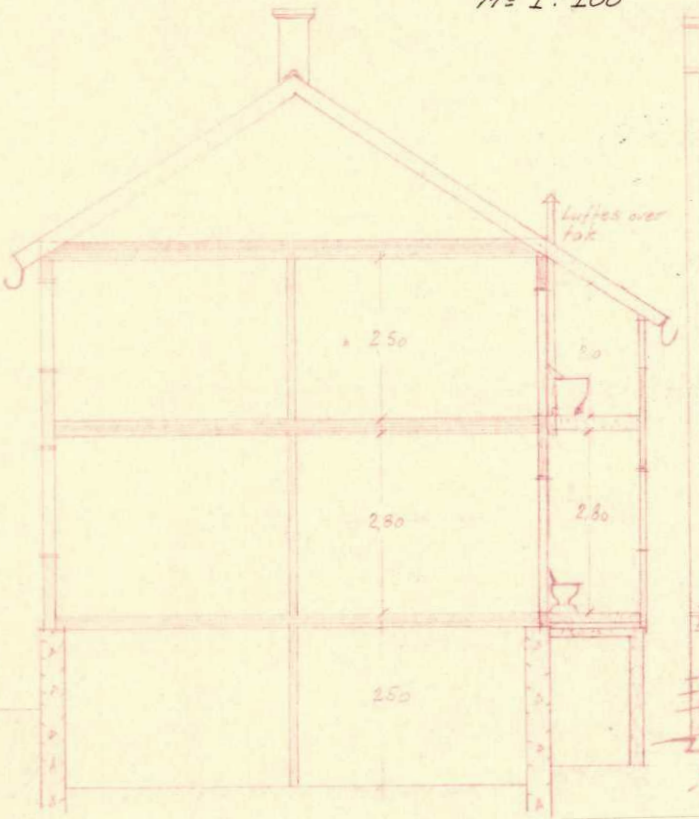
Ø. STRANDGT. 5.
Herr E. Tafjord
M. 1:100
Ålesund, 26-4-1955
G. Aarset

5


SNITT
Gang
W.C.
Sarderobe
Entre
2. etg
SITUASJON
Strandgata
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 318 56 fremlagt i møte, den
Korrigert 8/9-56
A. STRANDGT. 5
Herr E. Tafjord

Ø. Strandgt. 5.
M= 1:100

7

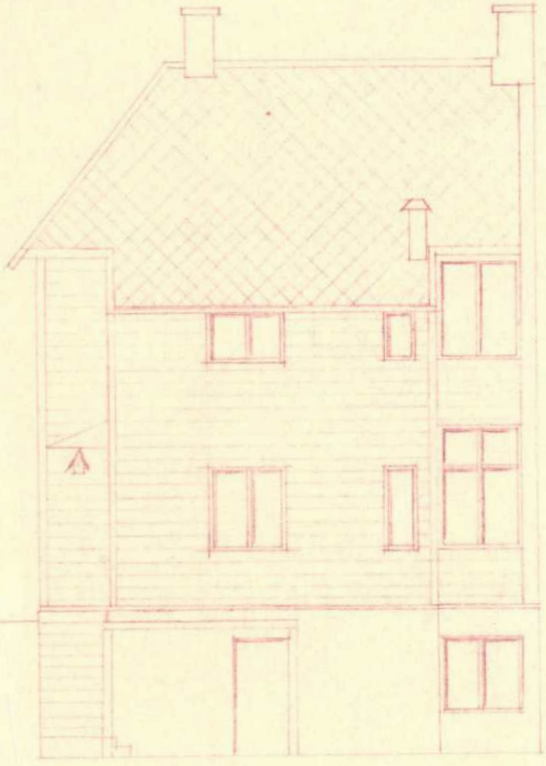


SNITT.

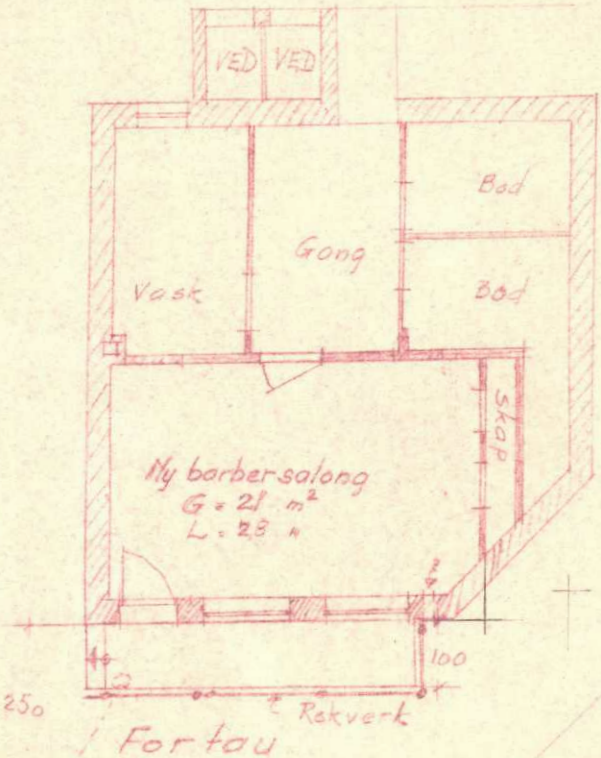


ØST

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 39/61 fremlagt i møte.



MOT VEST



KJELLER

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 39/61 fremlagt i møte.
Ålesund, den 21. februar 1961.

Ålesund Bygningsråd,
H E R.

Ö. Strandgt. 5, innredning barbersalong.

Jeg er oppsagt og må flytte min salong fra Kirkegt. 21, og da jeg dessverre ikke har fått noe nytt lokale, söker jeg herved bygningsrådet om tillatelse til å innrede en barbersalong i kjelleren i min egen eiendom, Ö. Strandgt. 5.

Rommet som tenkes benyttes i kjelleren er idag panelt på vegger og i tak, så det kan bare kles med hårde plater og males opp igjen. Veggen mot nord må flyttes litt som tegningen viser. På gulvet tenker jeg å legge fliser. Vann og vask er innlagt i vaskerom ved siden av fra för, så det blir bare og forlenge ledningene dit.

Jeg tenker å bruke elektrisk oppvarming.

For å få en inngang fra gaten har jeg tenkt å utvide den lysgrav som er der i dag til 1 m i bredden med et solid rörrekverk rundt, og så gå 2 trinn ned for å komme under gulvnivå. Her nede må det selvsagt ligge sluk, slik at overflatevann kan renne ut.

Rommet luftes gjennom 2 stk. 9"x9" ventiler i östveggen.

Da det er svært liten trafikk rundt dette hjörne, håper jeg at bygningsrådet kan godkjenne denne adkomst.

Ærbödigst
E. Tafjord.

Vedlegg: 1 stk. tegning.

Sendes gjennom Helserådet. Saken har vært forelagt helsebetjenten som har vært og sett på forholdet. Han har uttalt at etter dette forslag skulde saken være i orden. fra helserådets side.

B.r.jnr. 39/61.

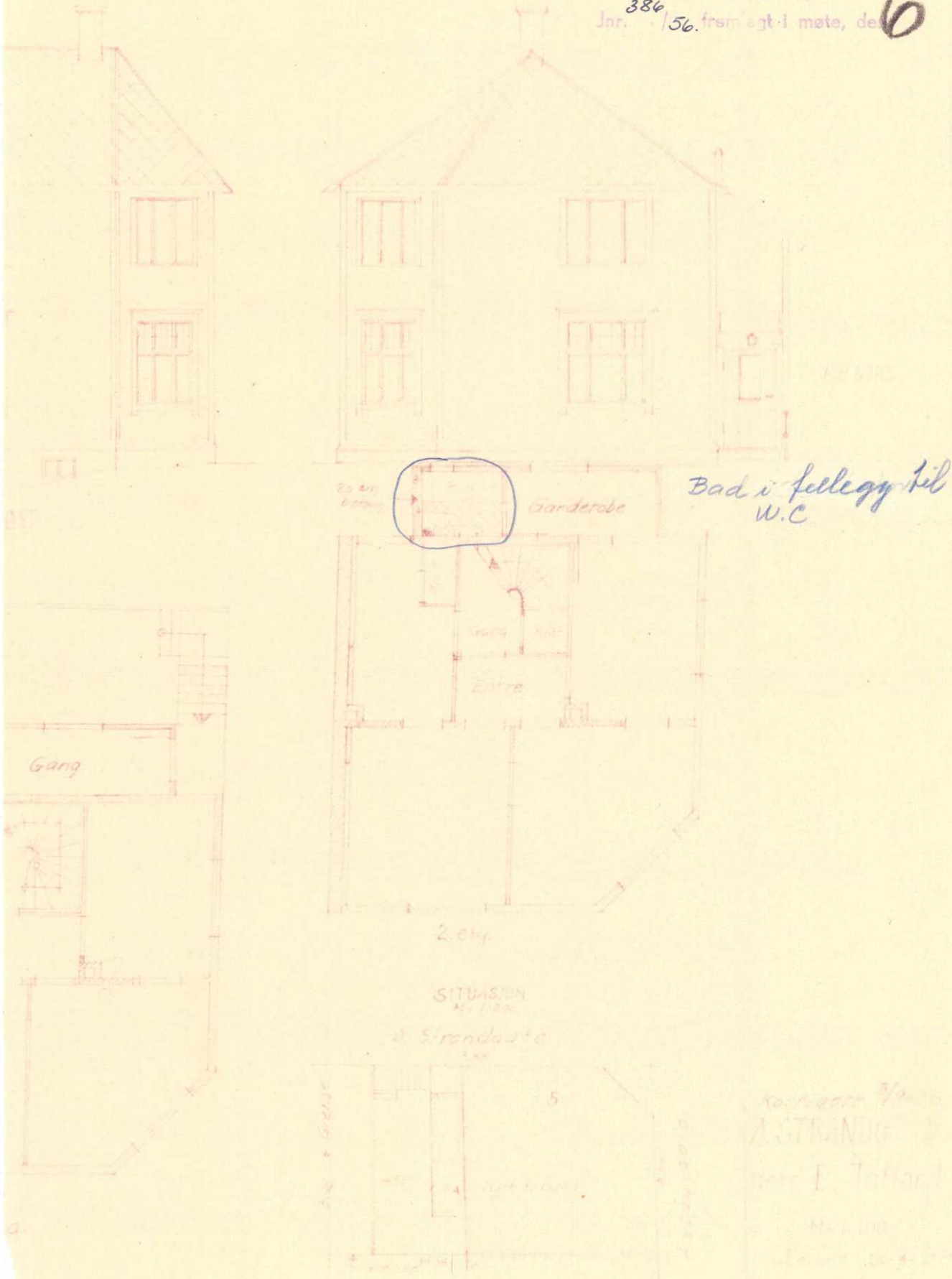
Øvre Strandgt. 5, innredning av barbersalong.
Fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd, mandag den 27. febr. d.å., der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

Ålesund Bygningsråd, 28. febr. 1961

Knut Siem Knudsen
bygn.sjef

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 386/56. fremlagt i møte, den 6



Ålesund, den 26. oktober 1956.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 386/56. fremlagt i møte, den

Ålesunds Bygningsråd,

H E R.

Øvre Strandgata 5, tilleggsanmeldelse.

Jeg tillater meg å søke bygningsrådet om tillatelse til å innrede bad og wc i 2.etg. i stedet for bare w.c. som anmelde tidligere.

Gulv i bad utføres som BD blad 1326, baderomsgulv i trehus.

Ærbødigst

E. Tafjord

E. Tafjord.

Vedlegg: 1 kart.

Jnr. 386/56.

Øvre Strandgate 5. Tilleggsanmeldelse.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd den 30. oktober 1956, der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

Ålesund Bygningsråd, den 30. oktober 1956.

Knut Riem Knudsen.
bygn.sjef.

Herr Eivind Tafjord
Øvre Strandgt. 5

6000 ÅLESUND

AG/bh 31.5.77

REPARASJON AV BOLIGBYGG ØVRE STRANDGT. 5.

Viser til vår samtale ved befaring 27.5.77.

Det bekreftes herved at bygget er utvendig kledd på nytt med "Skipper-panel". Samtlige vindu er skiftet, ny kjellerdør ankommet men ikke montert. Videre var nye takavløp montert.

Vi har ingen merknad til utførelsen.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy
bygn. kontr.

Gjenpart: Boligkontoret.

Eivind Tafjord,
Øvre Strandgt. 5,

6000 ÅLESUND.

PK/ss 30.9.1976.

ØVRE STRANDGT. 5. NYE VINDUER. NY UTVENDIG KLEDNING.
DERES BREV DATERT 30.9.76.

Bygningssjefen har for sin del ingen innvendinger mot at vinduene skiftes med nye, og at disse blir med samme mål og uten sprosser.

Likeens godkjenner bygningssjefen for sin del at utvendig kledning erstattes med nye type: Eternit.

Arbeidet skal utføres av ansvarshavende, som må godkjennes av bygningssjefen.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Peter Kjelsvik
Avd.ing.

Ålesund, den 17. september 1956.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 318/56. fremlagt i møte, den

Ålesunds Bygningsråd,
H E R.

Øvre Strandgata 5, forandring.

Jeg viser til min siste anmeldelse, Deres jnr. 292/56.
I henhold til konferranse 12/9-56, søker jeg herved på nytt om å få utbygget forlenget mot nord. Utbyggets sydvegg settes opp av 20 cm. betong, forøvrig er anmeldelsen som før.

Ærbødigst

E. Tafjord.

Vedlegg: 2 tegninger. Eivind Tafjord

Jnr. 318/56.

Øvre Strandgate 5, forandring.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd den 24. sept. 1956, der rådet besluttet:
"Anmeldelsen godkjennes."

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den 25. september 1956.

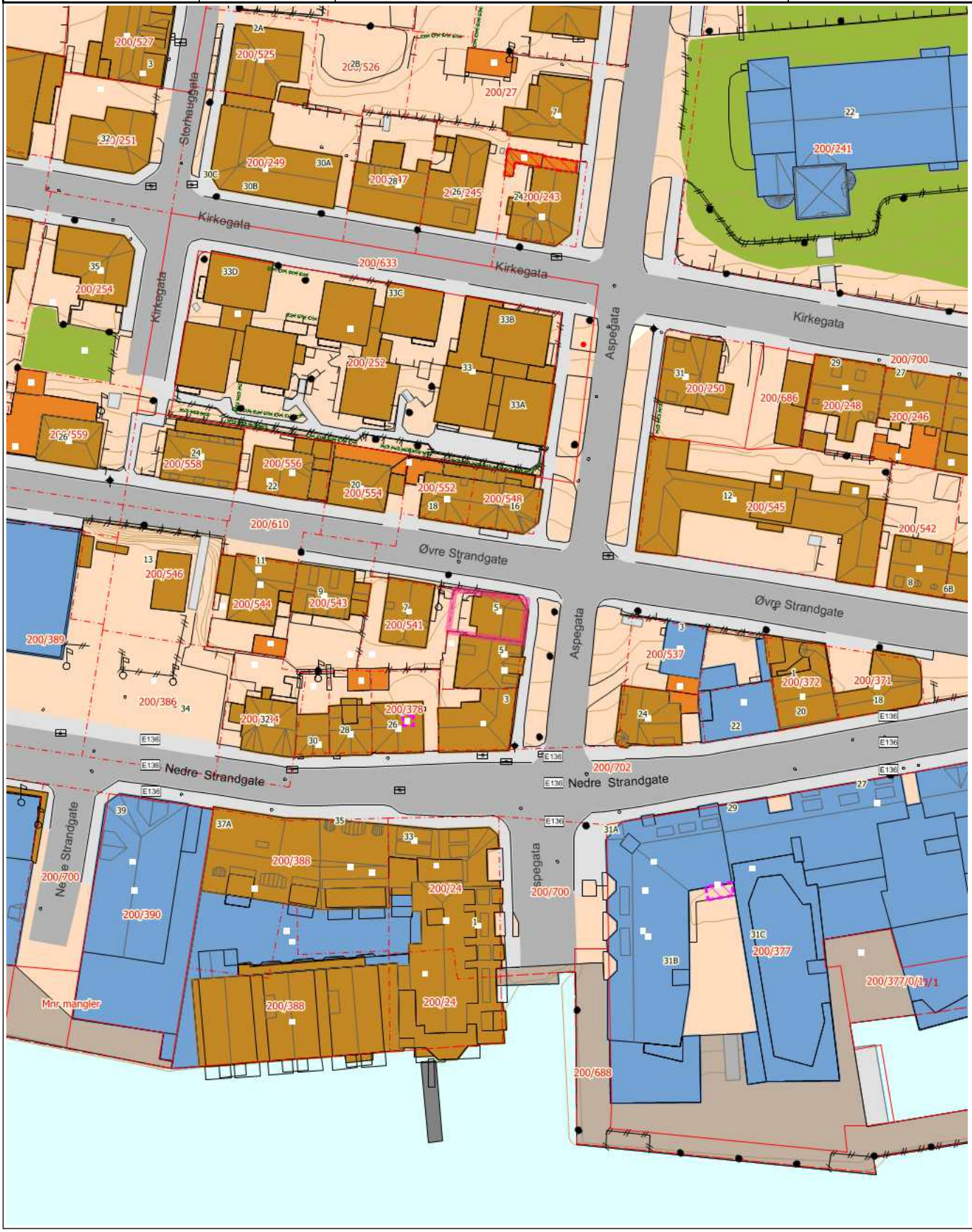
bygningssjef

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 539	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Strandgate 5 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

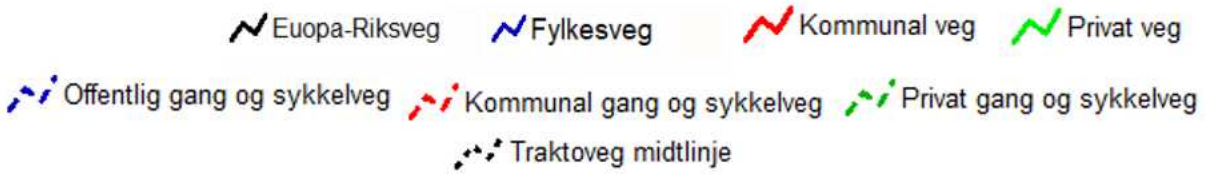
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Kai- og bryggekant	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Flytebrygge	Kai og brygge
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Kystkontur tekniske anlegg	Gravplass	Lekeplass
Bebygd område	Havflate	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

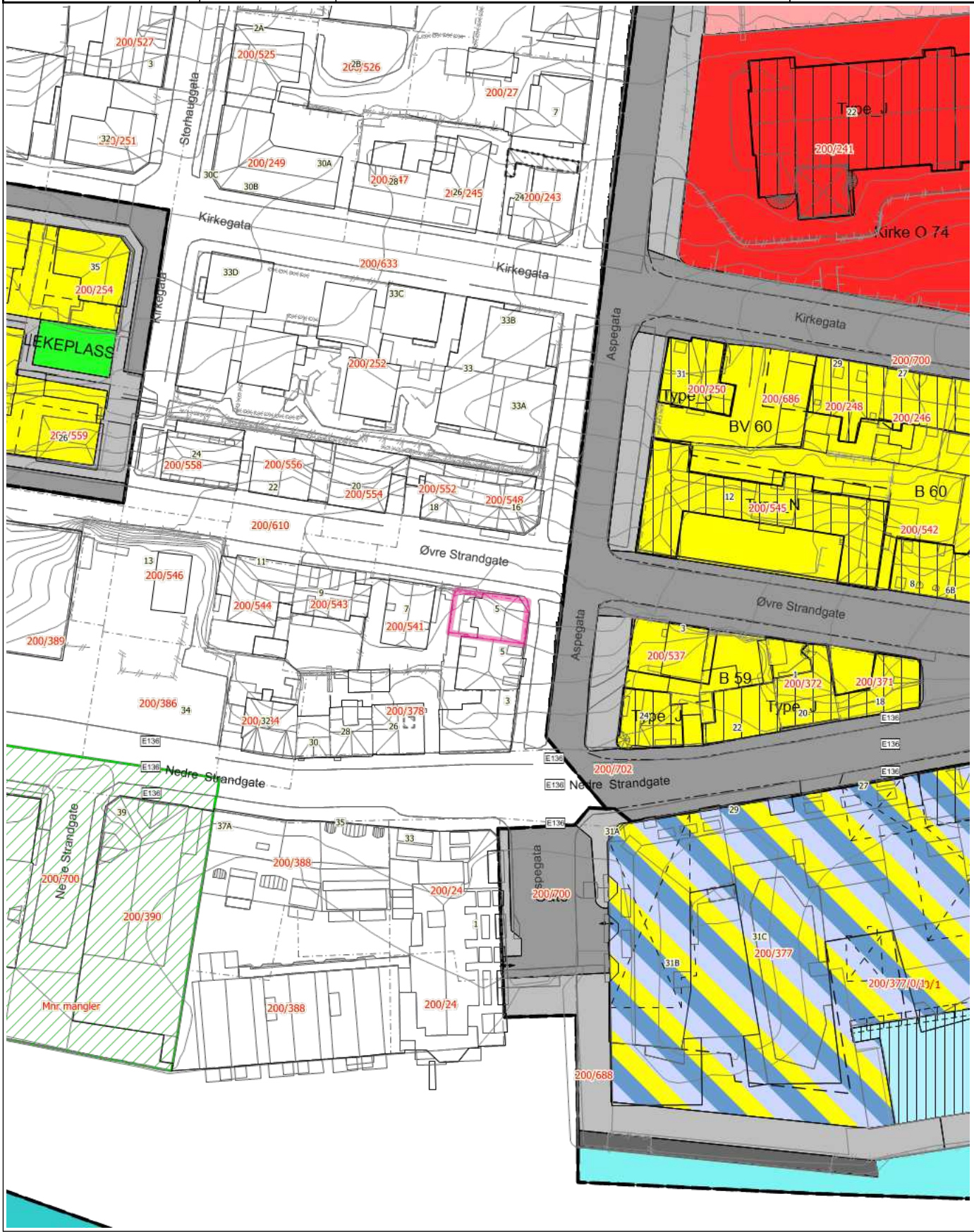
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 539	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Strandgate 5 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

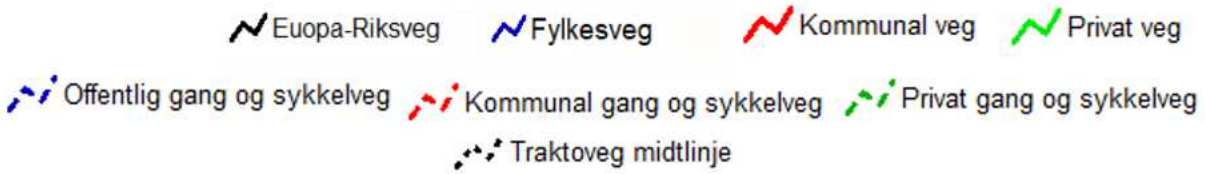
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg 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
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Offentlig bygg - kirke
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Havneområde
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for lek
- Grav- og urnelund
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Bolig/Forretning/Kontor
- Småbåthavn
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

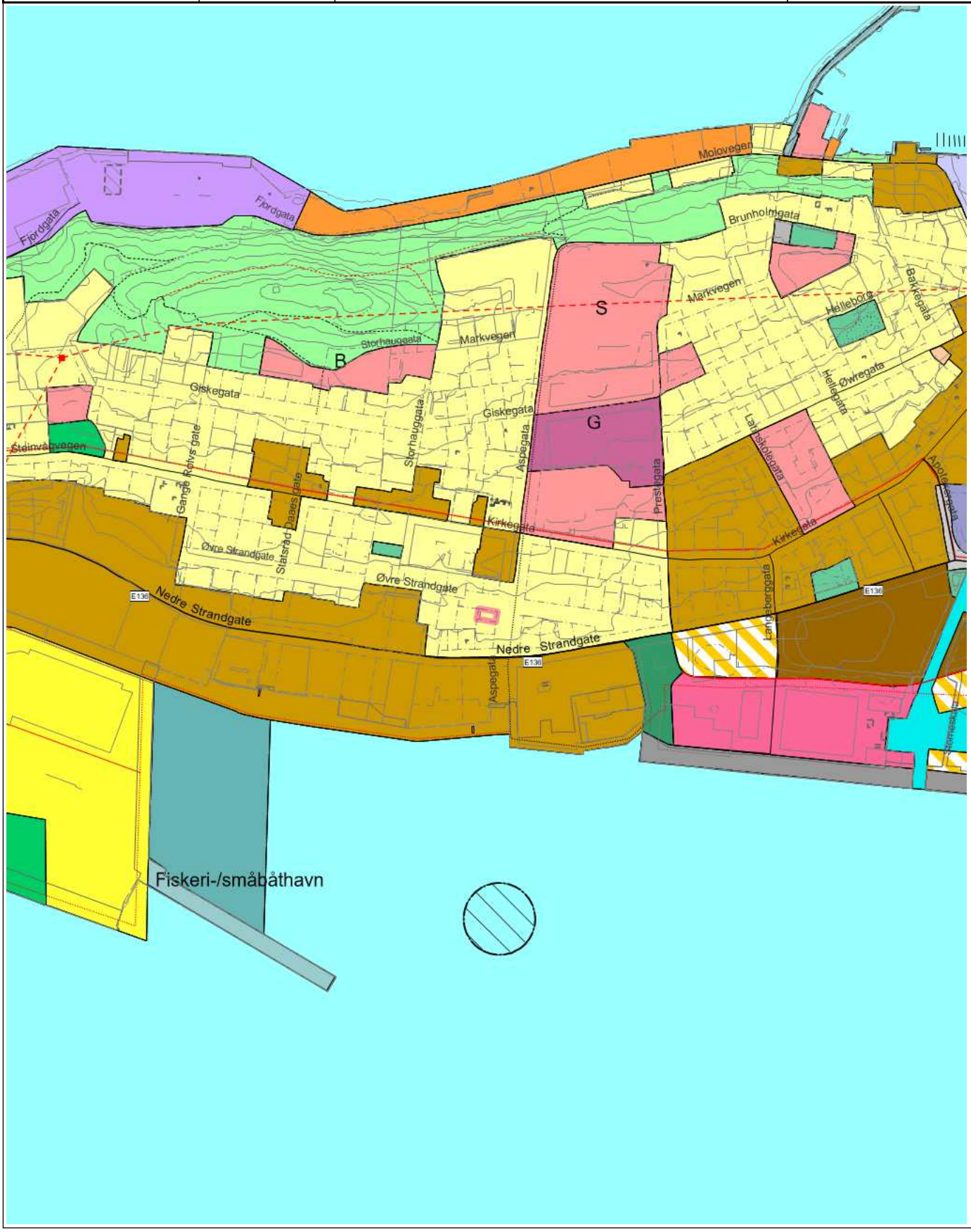
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 539	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Strandgate 5 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

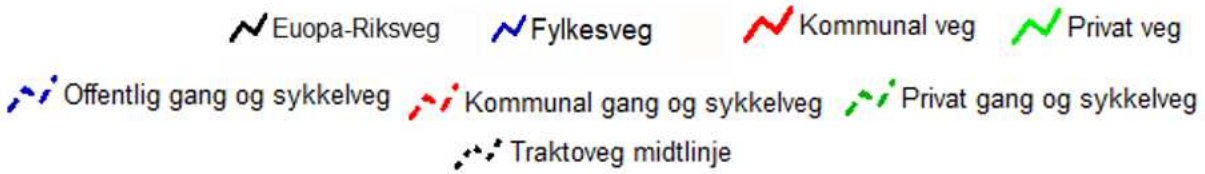
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Havn
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friluftsområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

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	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Strandgate 5, 6005 Ålesund
Gnr. 200, Bnr. 539, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
