PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ØVRE STRANDGATE 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegninger

Vedtak

Midlertidig brukstillatelse

Kart

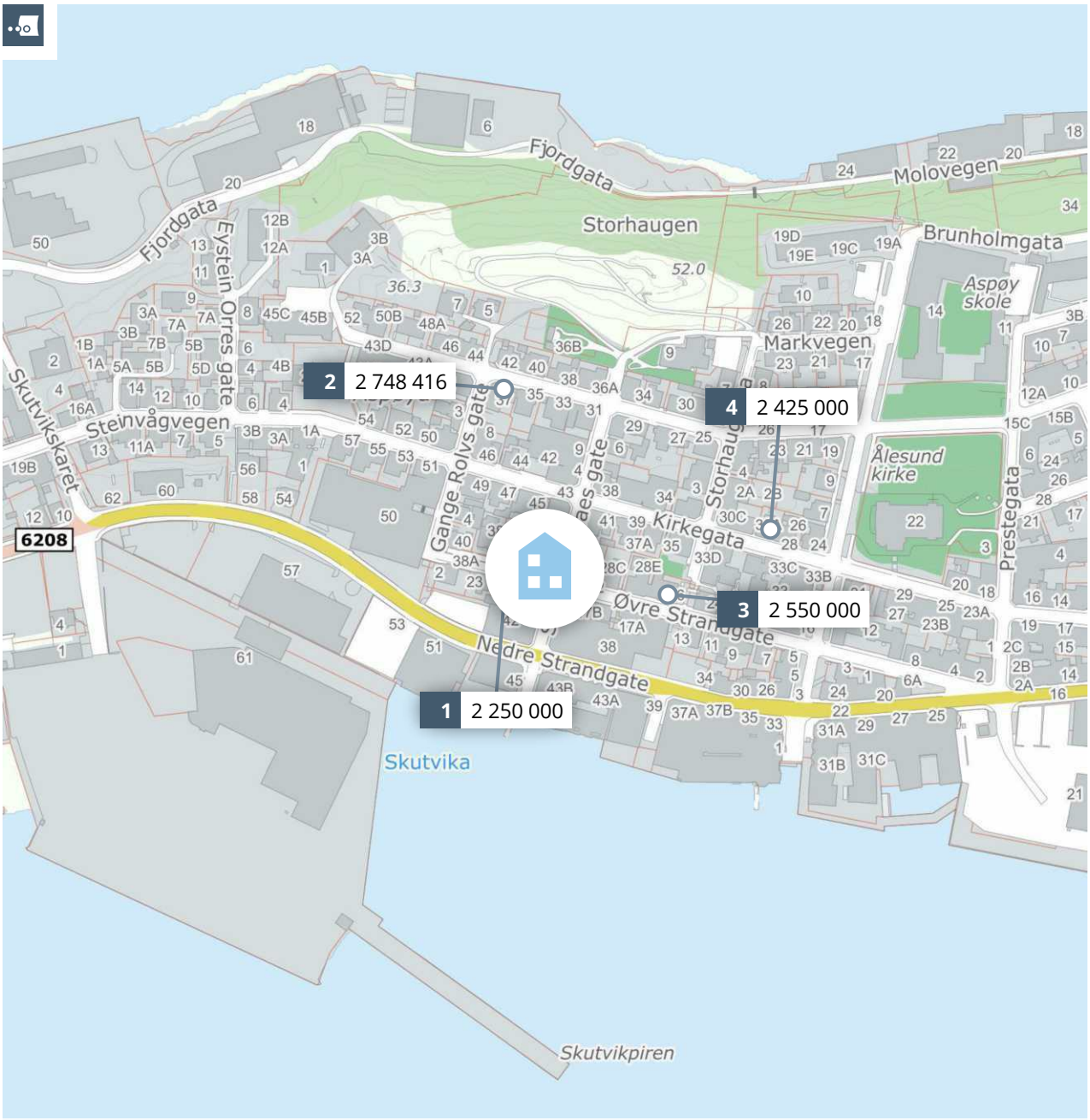
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE STRANDGATE 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 25.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 200 BNR 563 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKUTVIKA

Verdivurdert til

2 150 000

-	2 150 000	35 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	3 677
Formue	49 465
Soverom	1
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Strandgate 21 43 m² 1905 1. etg 1 sov	14.04.2026	2 200 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**52 326**
2	Giskegata 37 82 m² 1905 1. etg 2 sov	06.03.2026	2 490 000	**2 410 000**	338 416	2 748 416	**33 517**
3	Øvre Strandgate 26 73 m² 1927 1. etg 2 sov	24.07.2026	2 600 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**34 932**
4	Kirkegata 28 62 m² 1902 3. etg 2 sov	02.04.2025	2 450 000	**2 425 000**	0	2 425 000	**39 113**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På stua er det plass til å møblere med sitte- og spisegruppe. De sørvendte vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys. Det er montert vedovn for god oppvarming. Det er gulvoverflater av parkett, og på veggene er det malt panel.

Leiligheten har 1 soverom. Her er det plass til å møblere med seng og nattbord. Det er to garderobeskap i rommet. På veggene er det malt strie, og på gulvet er det parkett.

Bad/vaskerom er fra 1996 og det foreligger ingen dokumentasjon. Det er fliset gulv og på veggene er det fliser, malte plater og trepanel. Det er montert gulvstående toalett, enkel innredning med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er eldre stålsluk montert undert badekar, det er svært begrenset tilkomst til sluk via inspeksjonsluke til badekar. Fuktmåling er foretatt i konstruksjon rundt badekar. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 35,8 vektprosent.

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken. Alder på innvendige vannledninger er ukjent.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Alder på innvendige avløpsrør er ukjent.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeidet.

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	
27.03.2026		27.03.2026	-	15 300	-	15 300	2
01.04.2025		01.04.2025	-	10 000	-	10 000	3
04.03.2024	02.04.2024	03.05.2024	1 700 000	1 600 000	0	1 600 000	
16.06.2010	03.09.2010	28.09.2010	1 250 000	1 125 000	47 308	1 172 308	
22.02.2007	09.03.2007	19.04.2007	1 150 000	1 100 000	-	1 100 000	
08.02.1999		08.02.1999	-	470 000	-	470 000	
30.08.1996		30.08.1996	-	288 000	-	288 000	

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i SKUTVIKA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

2.9M
2 757 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i SKUTVIKA grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

3 041 000 Salgspris i snitt
3 040 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 948 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd

42 178 SKUTVIKA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

35 833 Øvre Strandgate 34
Totalpris 2 150 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Øvre Strandgate 34 , 6005 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 200, bnr. 563, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1147 **Eiendomsverdi ref nr:** EI2829

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52605966

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
I hovedsak er vinduer fra 1980-tallet men det er skiftet 1 vindu på stue i 2010 og vindu på bad/vaskerom er fra 2017.

Ytterdør i hovedinngang er brann- og lydklassifiserte entrédør, dør til baktrapp er en malt innerdør.
Ukjent alder på entre dør.
Det er montert porttelefon.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett i alle bortsett fra gang som er flislagt.
Veggene er med tapet og trepanel.
Himlingen har malte plater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er registrert avvik.
Etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Det er mursteinspipe og vedovn montert på stue.

Innvendige dører er av heltrefuru fyllingsdører.

Ifølge eier og egenerklæring er det ikke opplyst om skade som følge av skadedyr, mugg, sopp eller råte i leiligheten eller sameiet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra 1996, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom med flislagt gulv, vegger er av fliser, malte plater og trepanel.
Det er montert gulvstående toalett, enkel innredning med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er eldre stålsluk montert under badekar, det er svært begrenset tilkomst til sluk via inspeksjonsluke til badekar.

Fuktmåling er foretatt i konstruksjon rundt badekar.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 35,8 vektprosent.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken.
Alder på innvendige vannledninger er ukjent.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Alder på innvendige avløpsrør er ukjent.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeidet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

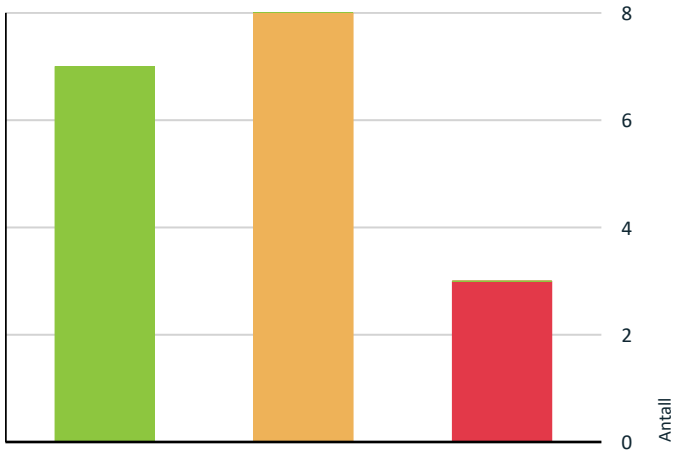
Ut i fra byggemeldte tegninger datert 29.05.1984 det registert følgende avvik:

Pkt.1: Innervegg mellom rom "203 stue" og "204 soverom" er flyttet noe mot vest og deler av rommet er idag nyttet som bad/vaskerom.
Pkt.2: Innervegg mellom rom "203 stue" og "202 stue" er flyttet noe mot øst og rom "202 Stue" er idag nyttet som soverom.

Nevnte punkt er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

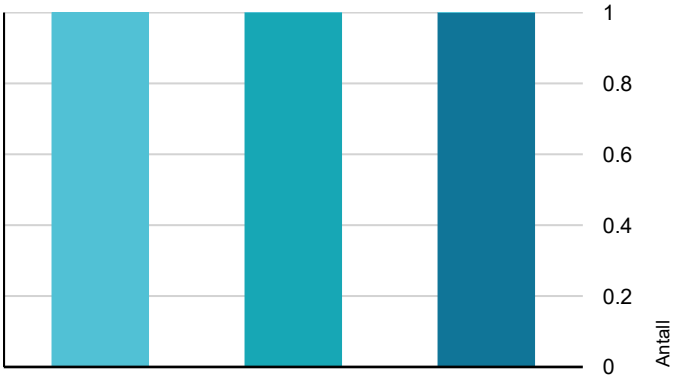
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Målt høydeavvik innenfor 2 meter på 25mm på kjøkken.
Målt høydeavvik innenfor 2 meter 17mm på soverom.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Målt høydeavvik på stue på 25mm igjennom hele rommet.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Målt høydeavvik igjennom hele rommet på kjøkken på 40mm.
Målt høydeavvik igjennom helerommet på soverom på 35mm.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Entrédør kniper i dørterskel.
Avvik: Det er montert en innvendig dør uten brann og lydklassifisering mellom kjøkken og trapperom.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert svellinger i tverrskjøter på parkett og stedvise hakk og sår samt sprekk i lengdeskjøt på parkett på stue.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Innerdør til soverom kniper i karm.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Innerdør til kjøkken har defekt låsekasse, det er registrert stedvise skader og slitasjemerker på innerdører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstank har en opplyst effekt på 2000w og har strømtilkobling via stikkontakt, varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør har fast strømtilkobling.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Det er montert en innvendig dør uten brann og lydklassifisering mellom kjøkken og trapperom. Gå til side

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1902

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

2010	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning.
2011	Modernisering	Montert nytt toalett.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
I hovedsak er vinduer fra 1980-tallet men det er skiftet 1 vindu på stue i 2010 og vindu på bad/vaskerom er fra 2017.
Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Vinduer med råteskader må skiftes.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er opplyst av eier at sameiet sparer til å skifte vinduer i bygningen, nøyaktig tidspunkt for når dette skal skje er ukjent.
Dette vil medføre økte felleskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskader på vindu.



Råteskader på vindu.



Vindu med punktert glass.



Vindu med råteskader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i hovedinngang er brann- og lydklassifiserte entrédør, dør til baktrapp er en malt Innerdør.
Ukjent alder på entre dør.
Det er montert porttelefon.
Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
Entrédør kniper i dørterskel.

• Avvik: Det er montert en innvendig dør uten brann og lydklassifisering mellom kjøkken og trapperom.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Det må monteres en brann og lyd klassifisert dør mellom kjøkken og trapperom.



Ytterdør kniper i karm.



Det er montert en innerdør mellom kjøkken og trappegang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett i alle bortsett fra gang som er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert svellinger i tverrskjøter på parkett og stedvise hakk og sår samt sprekk i lengdeskjøt på parkett på stue.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Fuktskader i tverrskjøt på parkett.



Sprekk i parkettens lengdeskjøt på stue.



Sårskader i parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel.
Himlingen har malte plater.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er registrert avvik.

Tilstandsrapport

Etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Målt høydeavvik innenfor 2 meter på 25mm på kjøkken.
Målt høydeavvik innenfor 2 meter 17mm på soverom.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Målt høydeavvik på stue på 25mm igjennom hele rommet.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Målt høydeavvik igjennom hele rommet på kjøkken på 40mm.
Målt høydeavvik igjennom helerommet på soverom på 35mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

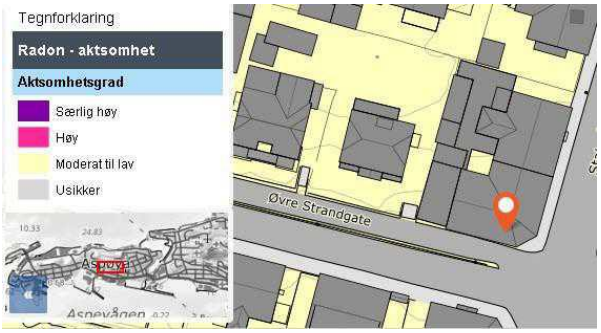
Radon

Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Området har følgende forekomst av radon: Moderat til lav.
Kilde: Norges geologiske undersøkelser.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn montert på stue.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltrefuru fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Innerdør til soverom kniper i karm.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Innerdør til kjøkken har defekt låsekasse, det er registrert stedvise skader og slitasjemerker på innerdører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier og egenerklæring er det ikke opplyst om skade som følge av skadedyr, mugg, sopp eller råte i leiligheten eller sameiet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 1996, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom med flislagt gulv, vegger er av fliser, malte plater og trepanel.
Det er montert gulvstående toalett, enkel innredning med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er eldre stålsluk montert under badekar, det er svært begrenset tilkomst til sluk via inspeksjonsluke til badekar.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde bad/vaskerom



Sprekk i fliser.



Løse fliser ved badekar.



Sluk under badekar med begrenset tilkomst.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i konstruksjon rundt badekar.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 35,8 vektprosent.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i konstruksjon ved badekar.
Måleresultat 35,8 vekt%

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken.
Alder på innvendige vannledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Alder på innvendige avløpsrør er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstank har en opplyst effekt på 2000w og har strømtilkobling via stikkontakt, varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør har fast strømtilkobling.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

⚠ 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 er lokalisert i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeidet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er montert en innvendig dør uten brann og lydklassifisering mellom kjøkken og trapperom.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres en brann og lyd klassifisert dør mellom kjøkken og trapperom.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

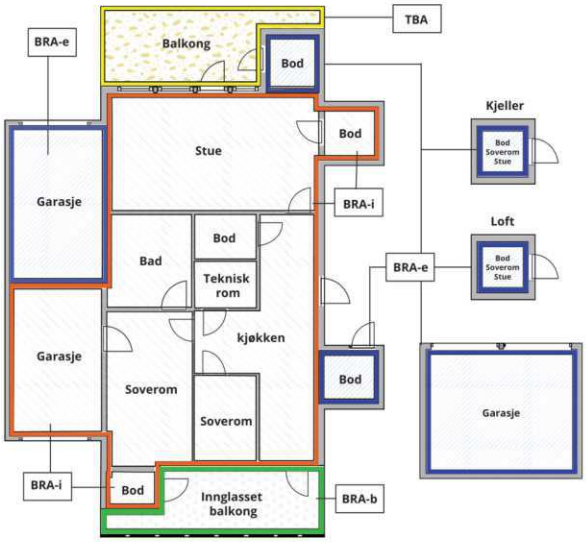
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	61			61	
Kjeller					2
Loft					1
SUM	**61**				**3**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad/vaskerom, stue, soverom, kjøkken, gang		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ut i fra byggemeldte tegninger datert 29.05.1984 det registert følgende avvik:

Pkt.1: Innervegg mellom rom "203 stue" og "204 soverom" er flyttet noe mot vest og deler av rommet er idag nyttet som bad/vaskerom.
Pkt.2: Innervegg mellom rom "203 stue" og "202 stue" er flyttet noe mot øst og rom "202 Stue" er idag nyttet som soverom.

Nevnte punkt er ikke ansett som søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	563		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Strandgate 34

Hjemmelshaver
Smakotinas Paulius, Stasiunaite Ugne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet i Ålesund Sentrum.
Det er fortau og sone parkering langs fortau i Øvre Strandgate.
Det er gangavstand til bysentrum med alle sentrumsfasiliteter og fine turområder i byparken, Fjellstua og Akslafjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med fortau.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	13.08.2026		Gjennomgått	87	Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	04.03.2024		Gjennomgått	96	Nei
Norges Eiendommer	18.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600 2025	17.12.2025		Ikke gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260152
Addresse	Øvre Strandgate 34		
Postnr.	6005	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Ugne Stasiunaite		
Selgers navn	Paulius Smakotinas		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024 april

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 måned

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
U S
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble tidligere registrert en anmerkning fra brannvesenet vedrørende røykrør som stakk for langt inn i skorsteinen. Forholdet er utbedret ved justering av røykrøret. Arbeidet ble utført av D. Stafseth AS, og anmerkningen anses som lukket.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet sparer til vindusbytte frem til 31.12.2027. Vår andel er 457 kr per måned fra 01.01.2026, i tillegg til felleskostnader. Sameiet planlegger også å ta opp lån for å finansiere prosjektet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
U S
P S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	17.08.2026
Signert av	*Ugne Stasiunaite*
Signert av	*Paulius Smakotinas*

Initialer selger:
U S
P S

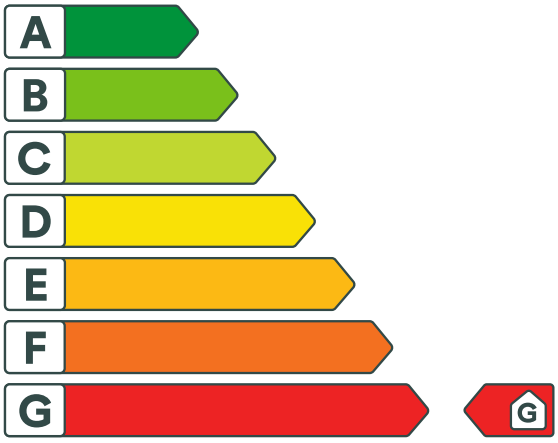
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338195**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178913212**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **563**
Seksjonsnummer **3**	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 **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **297,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **285,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 436 kWh**

Ålesund kommune

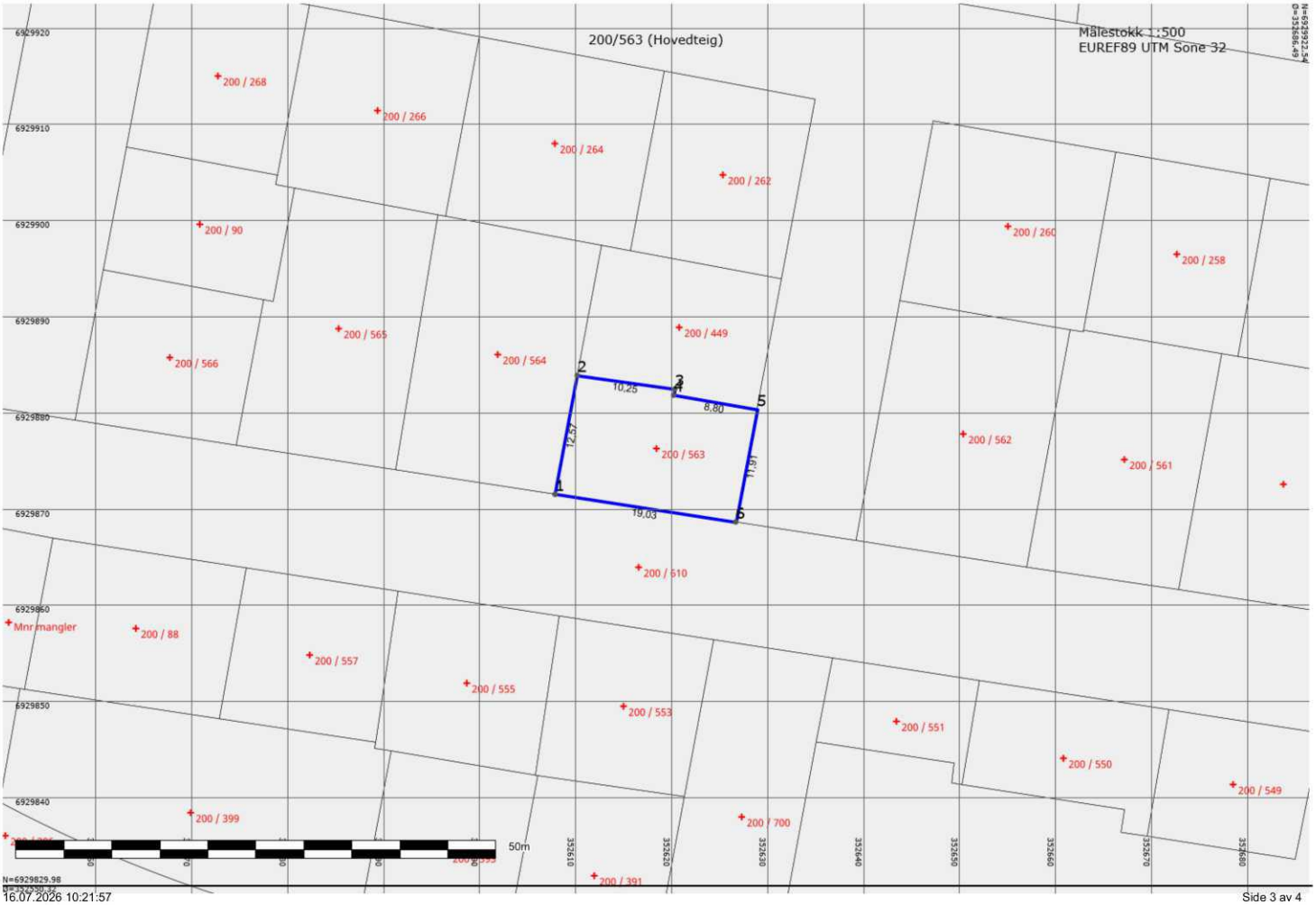
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**200**	**563**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 200/563
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
200 / 268
200 / 266
200 / 264
200 / 262
200 / 90
200 / 260
200 / 258
200 / 565
200 / 449
200 / 566
200 / 564
200 / 563
200 / 562
200 / 561
200 / 510
Mnr mangler
200 / 88
200 / 557
200 / 555
200 / 553
200 / 551
200 / 550
200 / 549
200 / 399
200 / 200
200 / 391
50m


200/563 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
200 / 268
200 / 266
200 / 264
200 / 262
200 / 90
200 / 260
200 / 258
200 / 565
200 / 449
200 / 566
200 / 564
200 / 563
200 / 562
200 / 561
200 / 510
Mnr mangler
200 / 88
200 / 557
200 / 555
200 / 553
200 / 551
200 / 550
200 / 549
200 / 399
200 / 700
200 / 391
10,25
8,80
12,57
11,91
19,03
50m

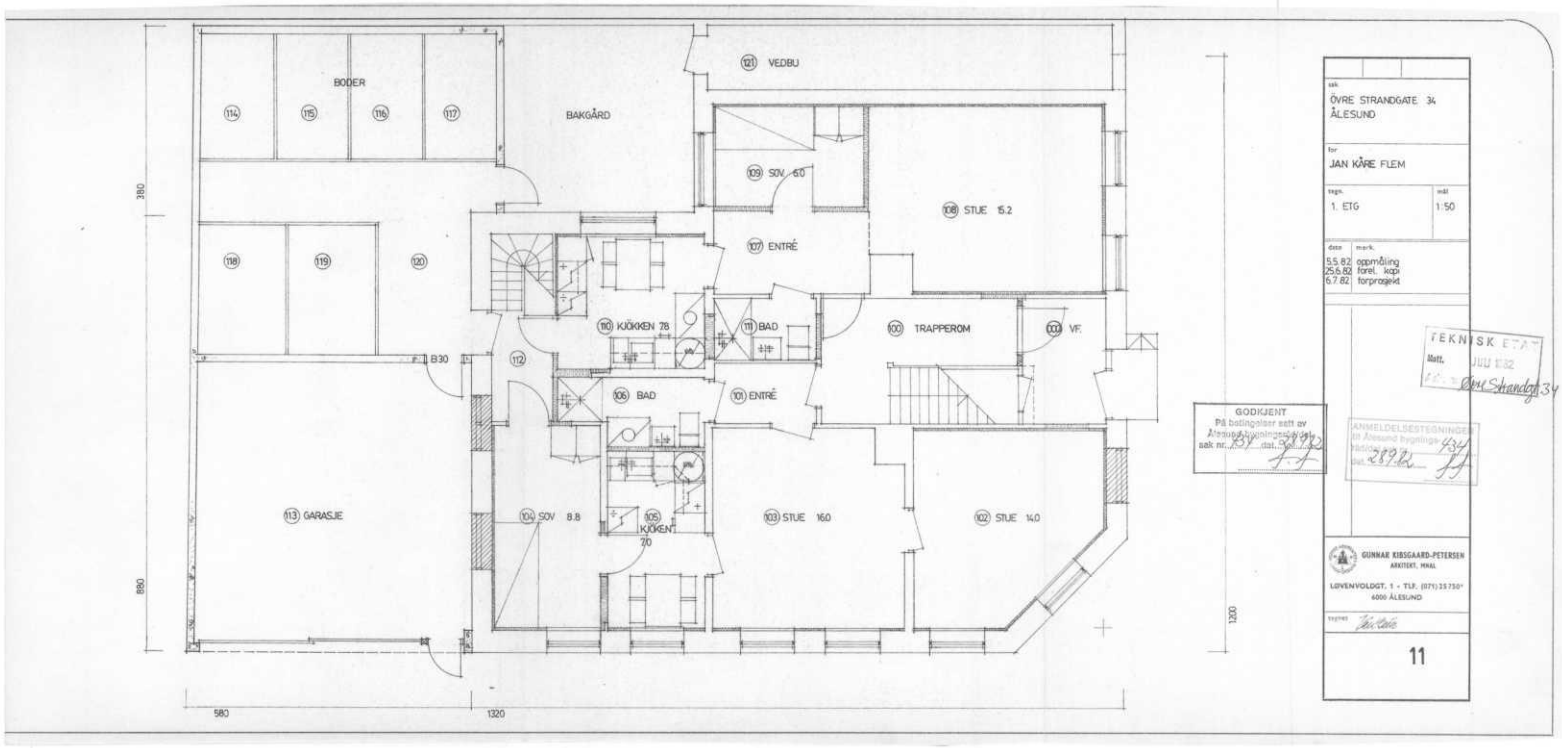
Areal og koordinater

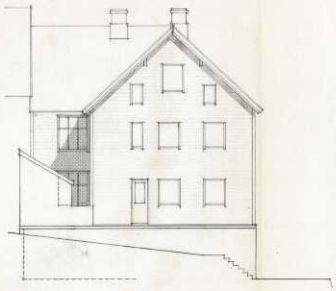
Areal: 234,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929876,26 Øst: 352618,46

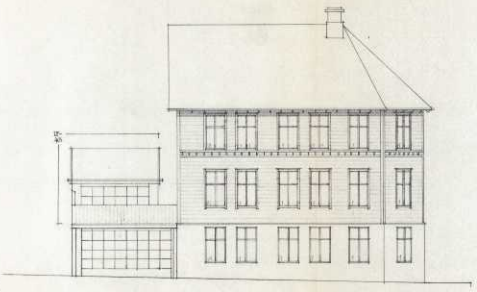
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6929871,52	352607,89	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			12,57	Ikke hjelpelinje		50	
2	6929883,88	352610,20	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			10,25	Ikke hjelpelinje		50	
3	6929882,45	352620,35	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			0,65	Ikke hjelpelinje		50	
4	6929881,81	352620,24	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			8,80	Ikke hjelpelinje		50	
5	6929880,34	352628,92	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			11,91	Ikke hjelpelinje		50	
6	6929868,64	352626,70	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			19,03	Ikke hjelpelinje		50	

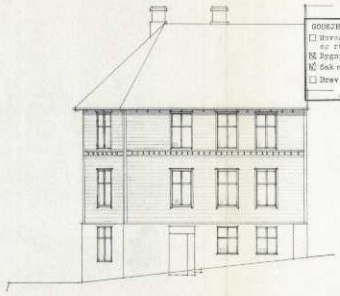

BODER
114
115
116
117
BAKGÅRD
121 VEDBU
109 SOV 6.0
108 STUE 15.2
107 ENTRÉ
118
119
120
110 KJØKKEN 7.8
111 BAD
100 TRAPPEROM
103 VF.
B30
112
106 BAD
101 ENTRÉ
113 GARASJE
104 SOV 8.8
105 KJØKKEN 7.0
103 STUE 16.0
102 STUE 14.0
380
880
580
1320
1200
GODKJENT
På baltingsplasser satt av
Ålesund kommunestyre
sak nr. 134 dat. 29.7.82
ANMELDELSESTEGNINGEN
for Ålesund kommune
saksnr. 434
dat. 29.7.82
TEKNISK ETAT
Mott. JULI 1982
Øvre Strandgt. 34
sak
ØVRE STRANDGATE 34
ÅLESUND
for
JAN KÅRE FLEM
tegn.
1. ETG
mål
1:50
dato
5.5.82
25.6.82
6.7.82
mark.
oppmåling
forel. kopi
forprosjekt
GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT, MNAL
LØVENVOLDGT. 1 - TLF. (071) 25 750
6000 ÅLESUND
tegnes
11



VEST



SYD (øvre strandgate)



ØST (slottsrås dages gate)

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Direktør for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningsrådet
☒ Sak nr. 281 dato 29.5.84
☐ Brev dat.

ØVRE STRANDGATE 34
ÅLESUND

JAN KÅRE FLEM

FASADER
DET

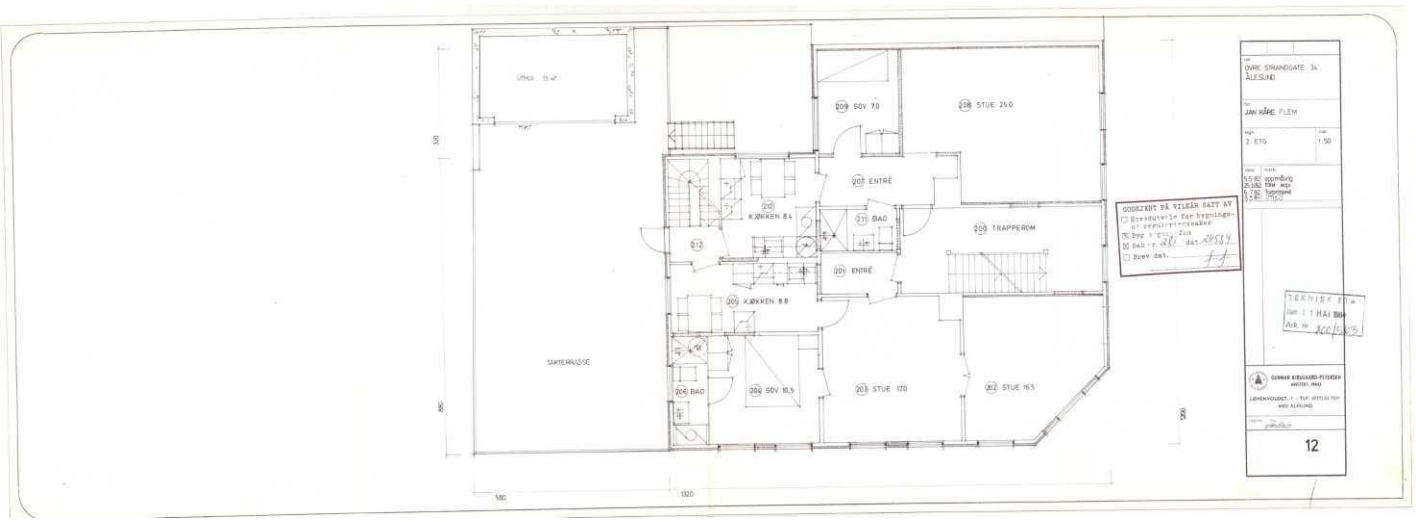
1:100
1:5

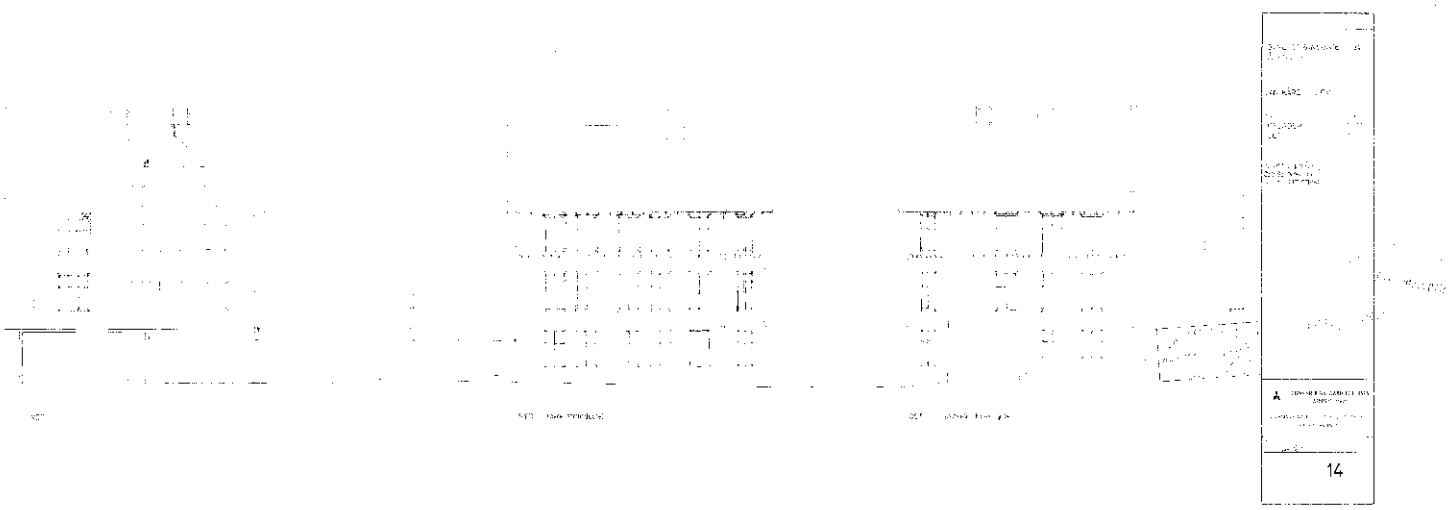
5.82 oppmåling
56.82 tegnet kopi
4.83 byggemål

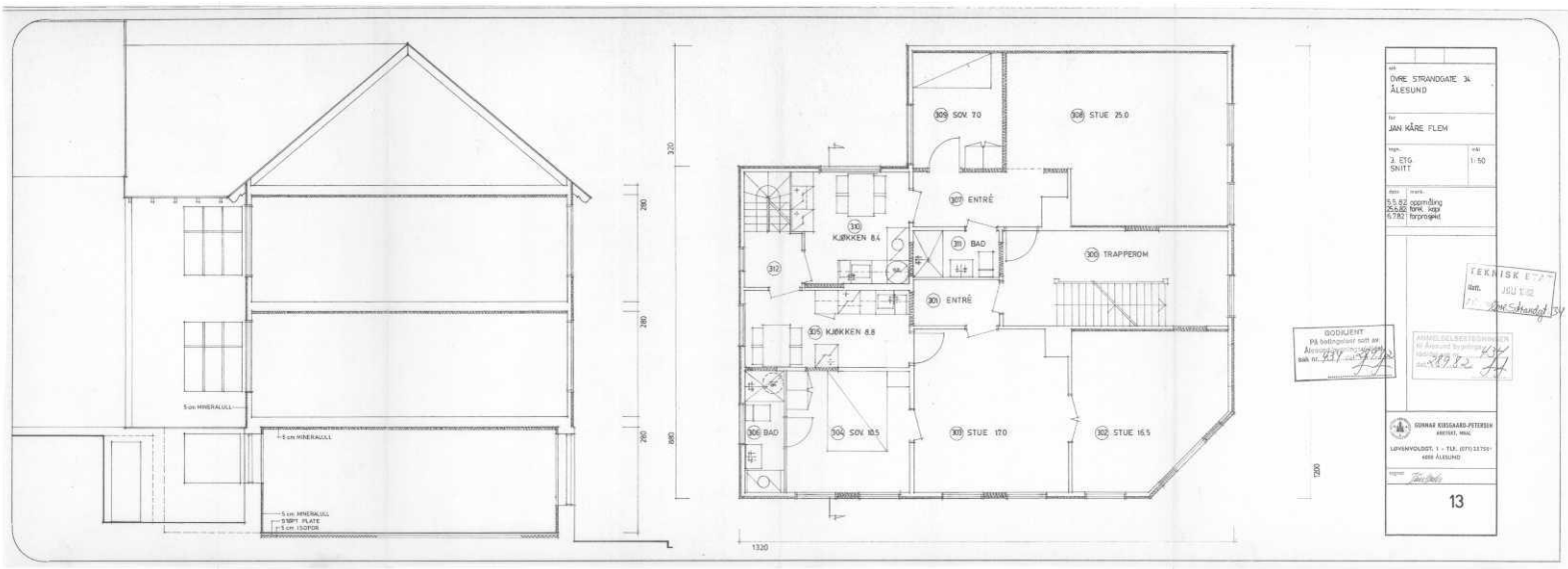
TEKNISK ETAT
Mott. 11 MAI 1984
Ark. nr. 200/5823

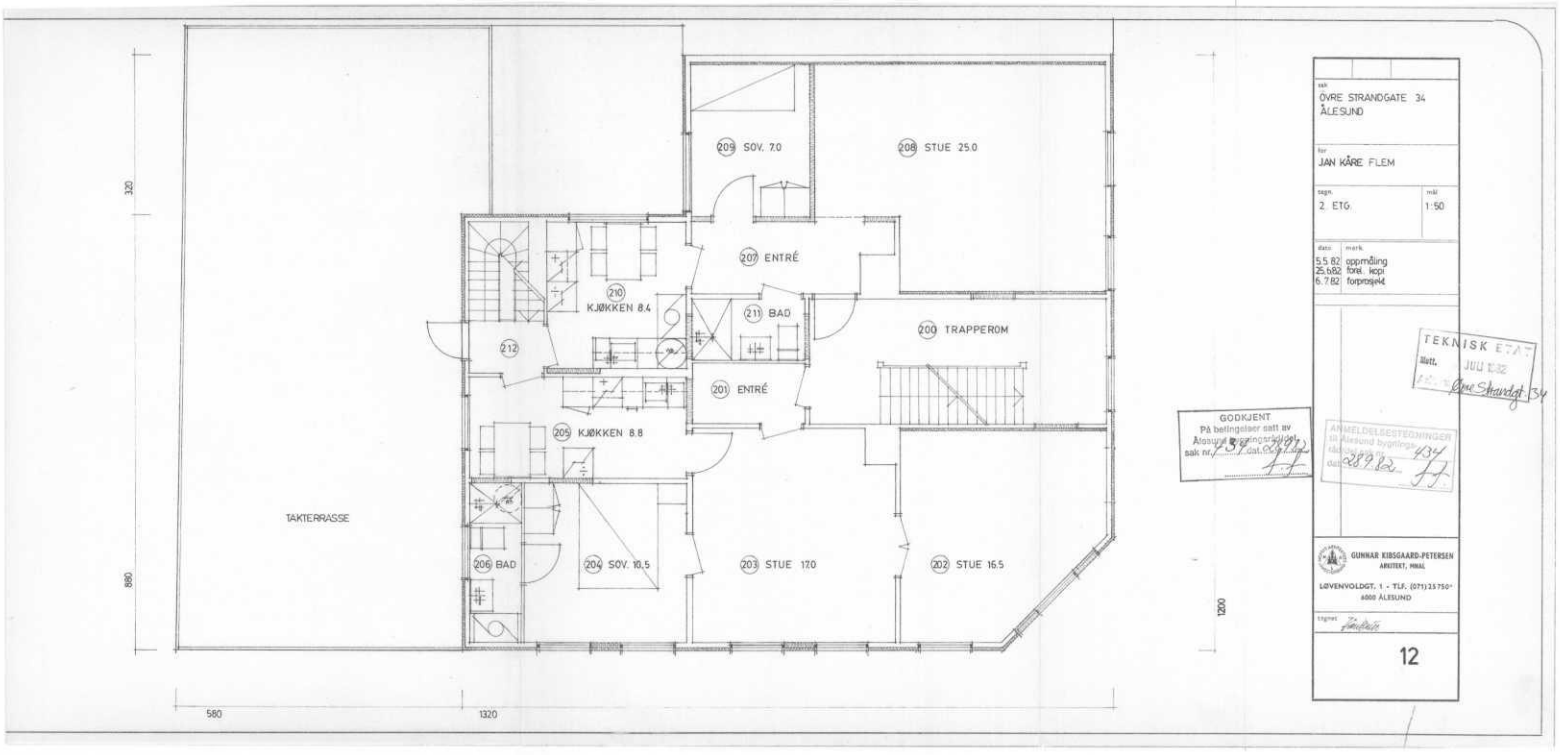
GUNNAR KIRKGAARD-PETERSEN
ARKITEKT, MNAL
LØVENVOLDGT. 1 • TLF. (071) 23 710
6002 ÅLESUND

14


UTHUS 15 m²
SKITERRASSE
208 STUE 25.0
209 SOV. 7.0
207 ENTRÉ
210 KJØKKEN 8.4
211 BAD
212
209 TRAPPEROM
201 ENTRÉ
205 KJØKKEN 8.8
206 BAD
204 SOV. 10.5
203 STUE 17.0
202 STUE 16.5
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
Ansvarsrett for bygningsmessig prosjektering
Ansvarsrett for
Dato
Brev dat.
ØVRE STRANDGATE 34
ÅLESUND
JAN KÅRE FLEM
2. ETG
1:50
TEKNISK ETAT
Ålesund
Arkiv nr
12
1320
880
580
550




5 cm MINERALULL
5 cm MINERALULL
5 MM PLATE
5 cm ISOPOR
320
280
280
280
880
309 SOV. 7.0
308 STUE 25.0
307 ENTRÉ
310 KJØKKEN 8.4
311 BAD
312
300 TRAPPEROM
301 ENTRÉ
305 KJØKKEN 8.8
306 BAD
304 SOV. 10.5
303 STUE 17.0
302 STUE 16.5
1320
1200
ØVRE STRANDGATE 34
ÅLESUND
JAN KÅRE FLEM
3. ETG
SNITT
1:50
25.6.82 opprådd
6.7.82 fortrogjekt
TEKNISKE ETAT
GODKJENT
13



GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 137 dat. 06.07.82

sak
ØVRE STRANDGATE 34
ÅLESUND

for
JAN KÅRE FLEM

tegn.
2. ETG.

mål
1:50

dato	merk.
5.5.82	oppmåling
25.b82	forel. kopi
6.7.82	forprosjekt

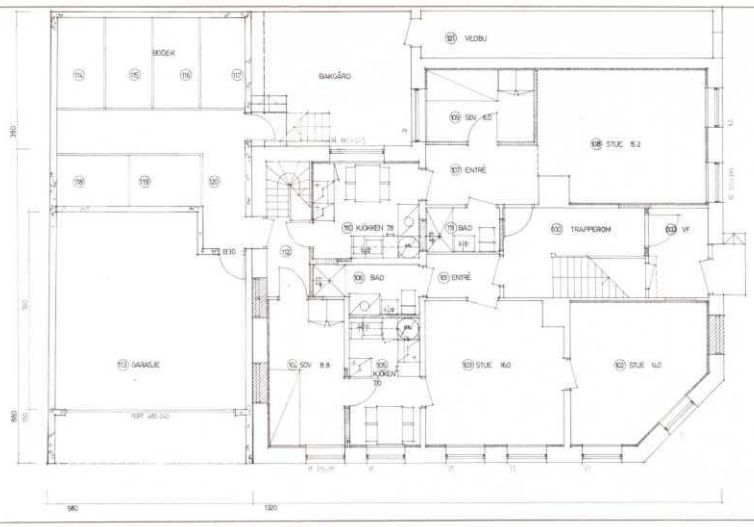
TEKNISK ETAT
Mott. JUL 1982
Øvre Strandgt. 34

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsråd
tekn. etat
dato 28/82

GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT, MNAL
LØVENVOLDGT. 1. - TLF. (071) 21750
6000 ÅLESUND

tegnet

12



ØVRE STRANDGATE 34
ÅLESUND

JAN KÅRE FLEM

1. ETG

1:50

5.5.82 oppmåling
26.5.82 fortr. vegg
5.7.82 forgrasset
5.7.82 ENTRE GARASJE

TEKNISK ETAT
Inn. 15 NOV. 1983
Ark. nr. 20/1103

GUNNAR KIRKEGAARD-PETERSEN
ARKITEKT MNAL
LØVENVOLDGT. 1 – TLF. (071) 25 751
6001 ÅLESUND

11

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På kvardagar klokken 07:00–20:00
- Lørdag klokken 10:00–18:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameiger må for egen regning sørge for desinfeksjon..
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Alle er ansvarlige for å vaske sin del, etter vaskelister.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Styret 2025

DELEGASJONSSAK NR. 434/82

Ark. Gunvor Kibegaard-Petersen A/S
Grimsrgt. 2

6000 ÅLESUND

SL/bf 20. september 1982

ØVRE STRANDGATE 34 - EIER JAN KARE FLEM - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTBEDRING OG TILBYGG.

Viser til Deres søknad datert 6.7.82 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefen har forelagt saken for driftssjefen som i notat datert 22.9.82 skriver:

> "Det øvre nivå av Øvre Strandgt. på denne strekningen er meget smal, bare vel 3,5 meter. Slik garasjen er tegnet, vil det derfor bli store vanskar ved inn- og utkjørsel, og en vil ikke kunne etablere avkjørsel i samsvar med de normer som gjelder. Jeg vil derfor foreslå at garasjen trekkes tilbake ca. 2,5 meter fra tagelinjen. Ved senere anvendning av bodene skulle der likevel være plass nok igjen til disse.
>
> Ved tilbaketrekning som ørlydet vil avkjørselstillatelse kunne gis."

Fra byplansjefen er det ikke merknader.

Planen er å rive eksisterende gamle utebodar, bygge disse opp på nytt annet sted under betongdekke samt oppføre garasje under samme tak.

Garasjen blir i grense mot eiendommen i vest, der bodene ligger i dag. Det blir her likevel tale om dispensasjon fra bygningslovens § 70 noe som skulle være kurant idet forholdene antas å ville bli bedre rent bremsetekniske.
Når det gjelder utbedringsarbeidene, må rehabiliteringsreglene følges.

VEDTAK:

Det dispenseres fra bygningslovens § 70 for bygging inntil felles grense i nord og vest.
Dersom nedenforstående vilkår nr. 1 og 2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknad datert 6.7.82 om byggetillatelse.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. bygningslovens § 8.

2. Statiske beregninger og tegninger må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet, kfr. forskriftenes kap. 14:11.

Bygningssjefen gjør videre merksam på at i tillegg til ovenstående må også følgende ordnes.

A. Boligkontorets registreringsbevis.

B. Vegmyndighetenes godkjennelse (tillatelse) av avkjørselen til offentlig veg, kfr. bygningslovens § 66 nr. 1 og § 95.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 3 og pkt. A og B er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i sammenheng med søknaden tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Tilbygget skal plasseres på tomten etter bygningsmyndighetenes anvisning. Situasjonsp...n vedlagt søknaden er ikke bindende for dette utsett.

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

Saken oversendes: Teknisk sjef, jfr. pkt. B.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen

Kjell Fjørtoft
bygningssjef

Svein Langeland
ingeniør

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Norline As
Nørvegjerdet 13

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	31.07.2002	515		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2002/20523/GB 200203550	31.07.2002

GNR. 200 BNR. 563 - SØKNAD OM REHABLITERING AV SKORSTEIN
TILTAKSHAVER:SAMEIET Ø.STRANDGT.34

Viser til Deres søknad datert 22.06.02 vedrørende ovennevnte.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr. 02	Grunnkrets nr: 0206
Søknad av:	22.06.02	
Tiltakets/byggets art:	Rehab.pipe.	
Tiltakshaver:	Sameiet Ø.Strandgt.34	
Ansvarlig søker:	Norline AS	
Ansvarlig samordner:	Norline AS	

Vurderinger

Søknaden gjelder rehabilitering av skorstein med keramisk pipeforinger.Ansvarlig søker og utførende er Norline AS. Nødvendige dokumenter ligger ved. Det tilrås at søknaden godkjennes.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 22.06.02 godkjennes.Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

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

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vardal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

12.03.2026 09:45:41 AR727463703

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Øvre Strandgate 32, 6005 Ålesund

Kommune: ÅLESUND

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
200	562	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om å bruksendre næringslokale til bolig. Tidligere butikk i 1. etasje i Øvre Strandgate 32 skal bygges om og innredes som bolig. Vinduene skal byttes ut med flerfeltsvinduer, men beholder sin karakteristiske, buede form.

12.03.2026 09:45:41 AR727463703

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Øvre Strandgate, Kirkegata, Storhaugata, St. Daaes gate

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Dakark AS, Lauritz Hjelvik
E-post:	lauritz@logh.no
Telefon:	70189060 / 70189060

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Dakark AS
Organisasjonsnummer:	976598407
Telefon:	70189060 / 70189060
E-post:	lauritz@logh.no
Postadresse:	Flyplassveien 22 6040, 6040 VIGRA

Nabovarselet er signert av

LAURITZ GRANDE HJELVIK på vegne av DAKARK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

12.03.2026 09:45:41 AR727463703

12.03.2026 09:45:41 AR727463703

Filvedlegg:

1057-26 Situasjonskart.pdf
1057-26 Søknadstegning rev 02-03-26.pdf
Eksisterende fasade.pdf
Eksisterende plan.pdf

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Övre Strandgt. 34		200	563	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Modernisering	Boligbygg	6/7-82	dato 28/9-82	sak 434/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Kåre Flem	6290 Haramsöy	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
G.Kibsgaard Petersen	Grimmergt. 2, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Arne Tomren	6293 Longva	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg Förste, andre og tredje etg.

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Det monteres ny feieluke i förste etg.

2. Det monteres brannslange i hver leilighet.

Dette arbeid må være fullført innen 5/12-83.

Ålesund den 28/II-83.

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Arnvid Godöy
ingeniör
avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

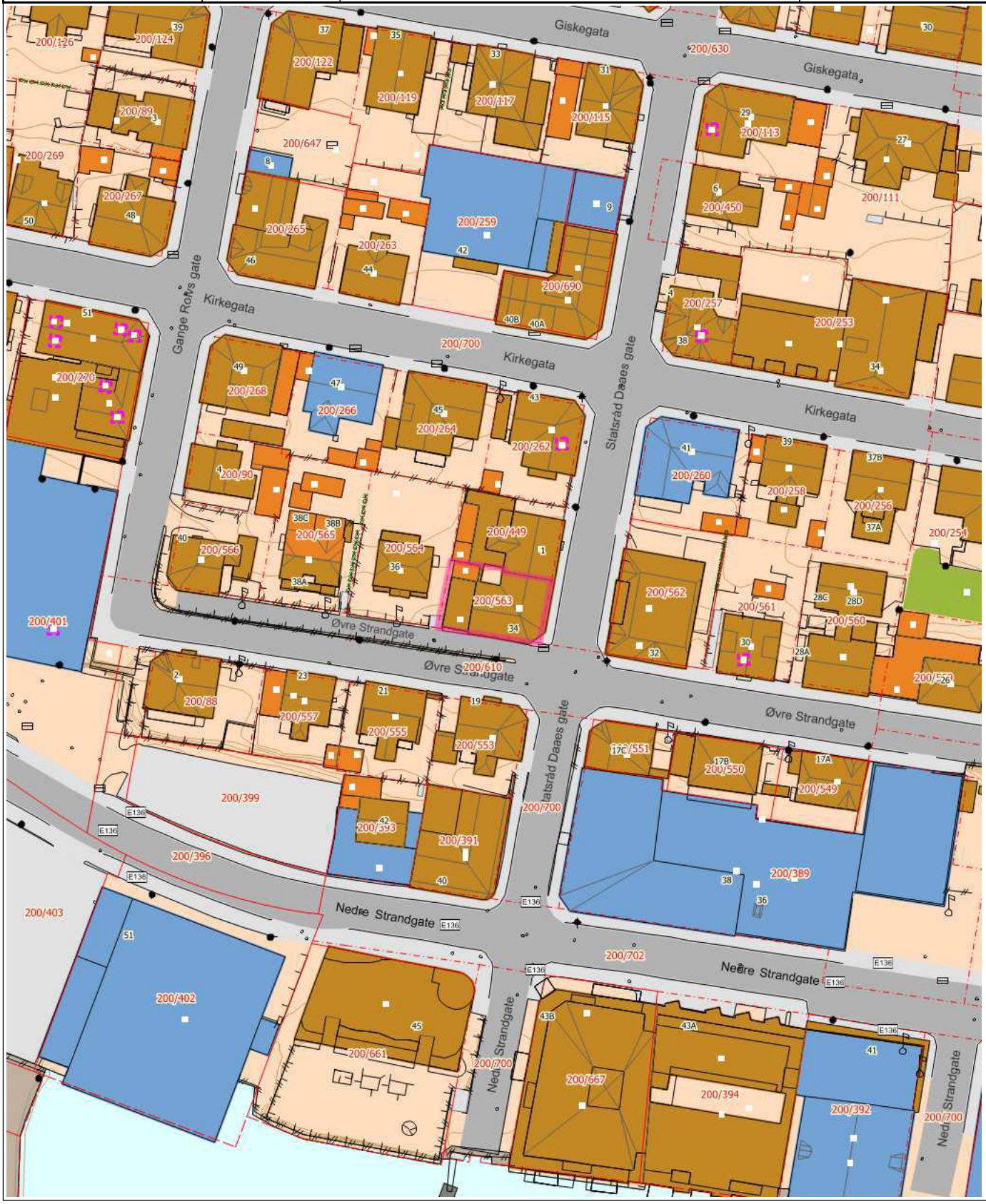
Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 563	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Strandgate 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

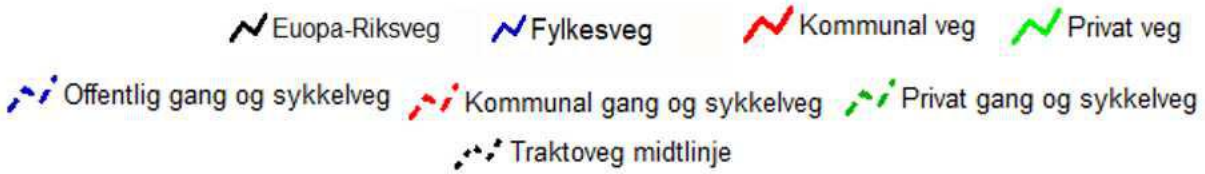
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 563	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Strandgate 34 6005 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

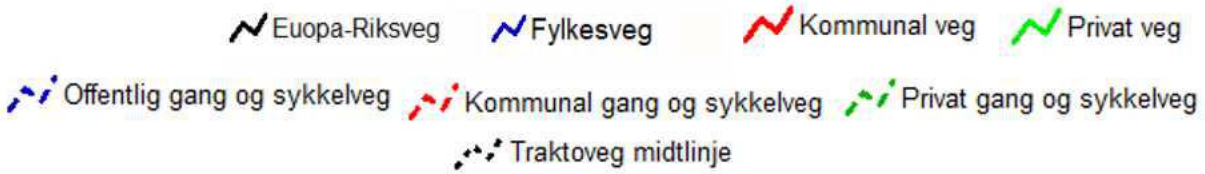
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Trapp
- Fortau
- Gangveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Pipe
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

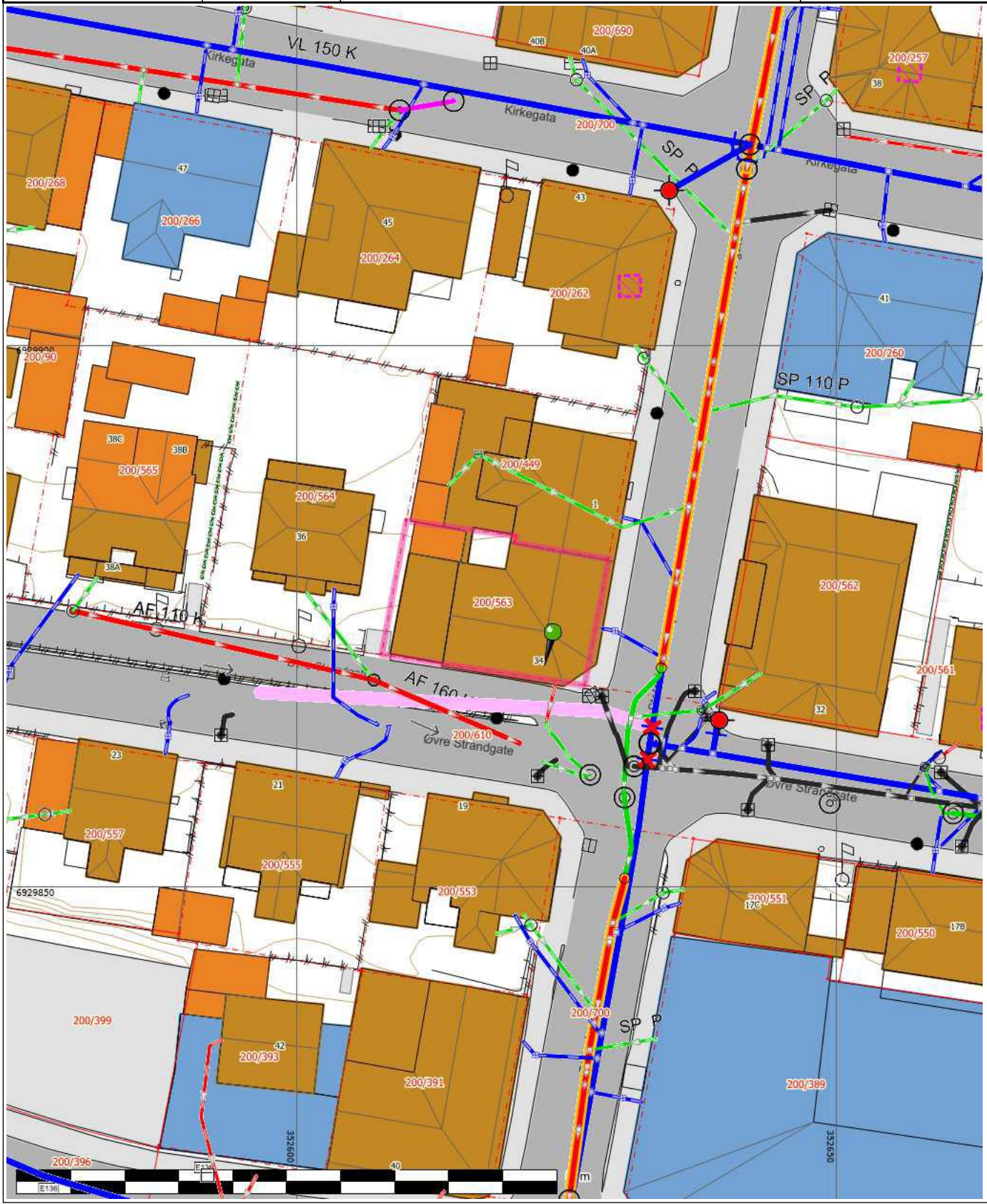
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 563	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Strandgate 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

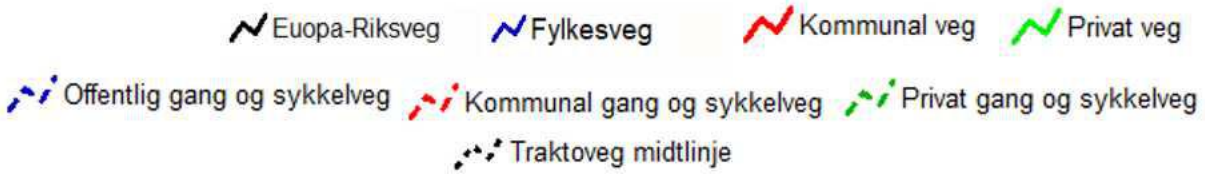
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

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: 563	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Strandgate 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

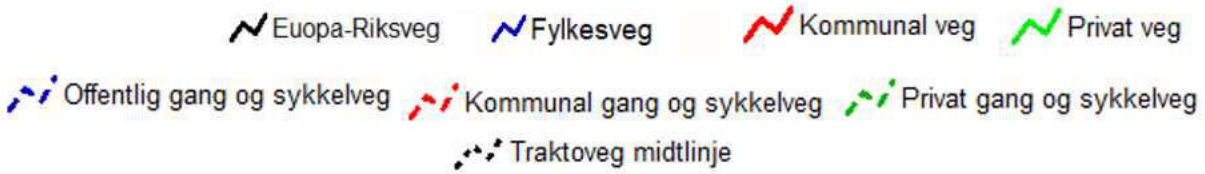
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Bestemmelsesområde
- Sentrumsformål
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Blågrønnstruktur
- Småbåthavn

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

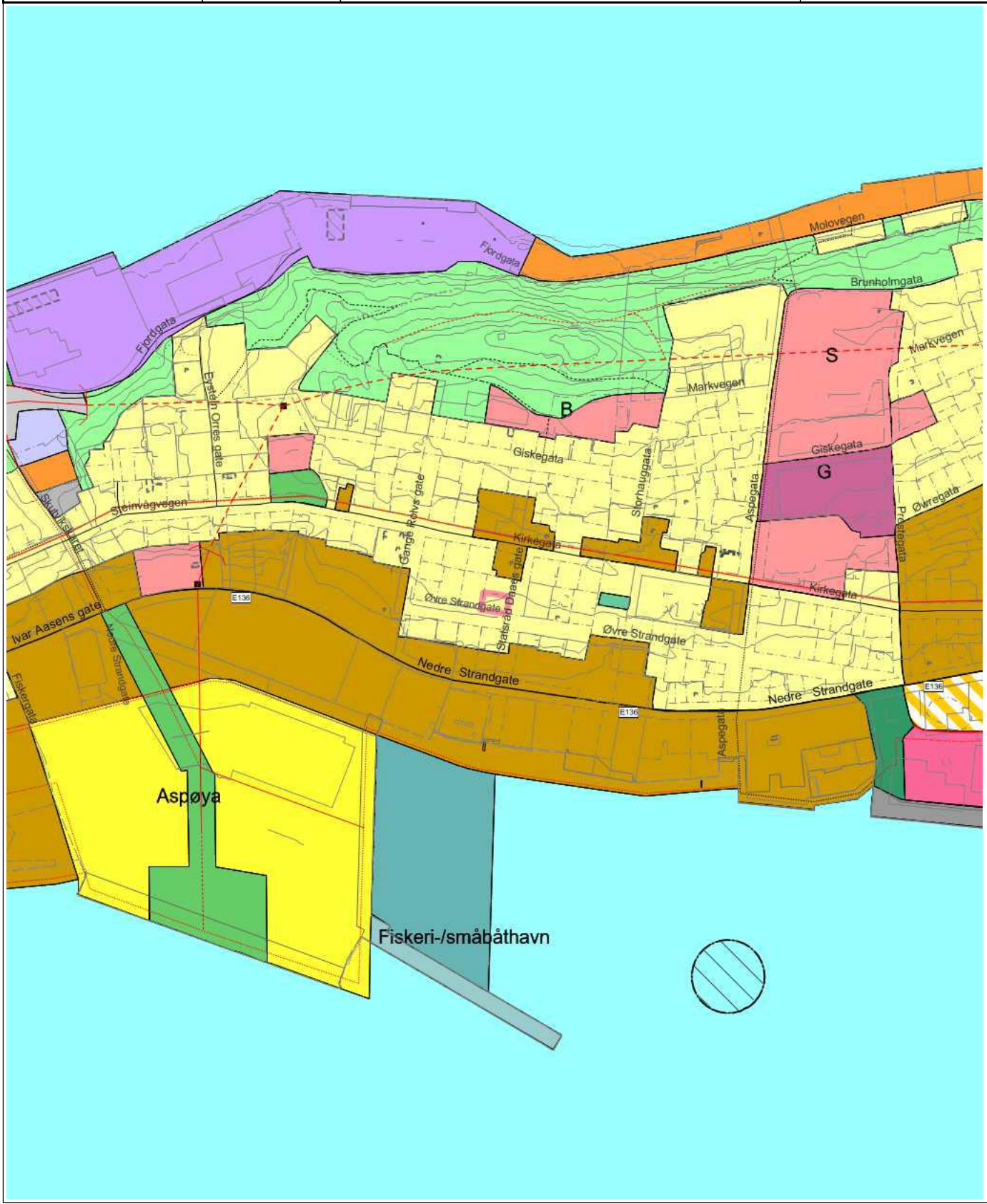
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 563	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Strandgate 34 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

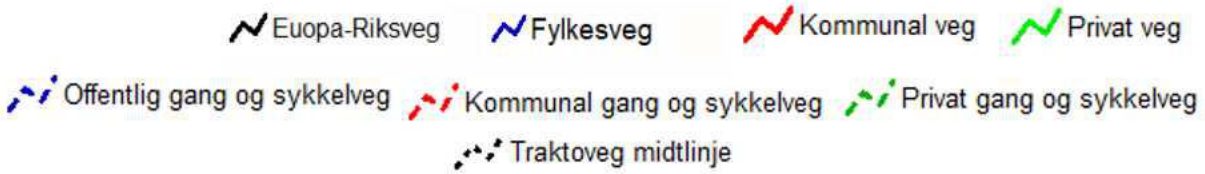
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for infrastruktursoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Gravplass - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Uteoppholdsarealer - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- Grønnstruktur - Fremtidig
- Friområde - Fremtidig
- Friluftsområde - Nåværende
- Småbåthavn - Fremtidig

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	

Årsmøteprotokoll Øvre Strandgate 34

6005 Ålesund

Org. Nr 992 323 019

Dato: 04.02.26 Tid: 18.00 Sted: Per Ove

- Val av møteleder
- Val av møte referent

Sak 001/26 Godkjenning av innkalling

Sak 002/26 Godkjenning av sakliste

Sak 003/26 Godkjenning av økonomiplan 2025

Sak 004/26 Godkjenning av Budsjett 2026

Sak 005/26 Godkjenning av Fellesinntekter for året 2026

Sak 006/26 Godkjenning av styregodtgjørelse året 2026

Sak 007/26 Godkjenning av vedtektene slik dei står pr. i dag

Sakliste :

1. Val av nest leder/ vara
2. Økonomi ansvarlig (sette opp budsjett/ inn og utbetalingar)
3. Ansvar for innmelding/oppfølging på disk.
4. 17. Mai ansvarlig (orden/pynt)
5. Vaskelister
6. Avfalls handtering
7. Dugnad
8. Eventuell sak
9. Vindu

Sammendrag av året 2025

Årsmøte i 2025 ble avholdt: 02.03.25

Styret har avholdt i 2025, 3 styremøter og 2 ekstra ordinere Årsmøte

Styreleder og nestleder/vara har avholdt 36 møter i året 2025.

Disse møtene har inneholdt planlegging og utføring av prosessen med vindu skifte.

Møtene har og handlet om kjøp av Festetomt, og arbeidet rundt dette.

Vi har og vert i kontakt med Kommunen i forhold til skifte av rør og graving i gaten.

Endringer av Vedtekter.

Inn og utmeldinger til Brønnøysund registeret.

Økonomi oppsett. Budsjett og låneavtale.

Oppfølging og innmelding av alle møter/avtaler/bestemmelser på Disk.

Vi har og vert i kontakt med Megler i forhold til salga av leiligheter her i sameiet. (opplysninger til salgsmeldinger)

Oppfølging av mail på felles mail.

Utsending av alle dokument til signatur.

Det har blitt utført dugnadsarbeid.

1. Beisning av terrasse
2. Tettnings masse i hagestue.
3. Maling av mur bakgård.
4. Skraping og maling av rekkverk på terrasse.
5. Maling av altandør.
6. Skifte av lister/pakning altandør.
7. luking/kosting av Fellesarealer framfor huset.

Dugnadsarbeid for året 2026

1. Hus mur
2. Fjerning av bedd nabo
3. Generelt vedlikehold rundt huset

Eventuell sak fra Styremøte 27.08.25

Det er også vedtatt av styret at vi skal flytte felles stoppekran fra leilighet H0102, til felles bakgang ved vann måler. Dette arbeidet er sett på vent inntil videre. Vi har store kostnader med lån grunnet arbeid med vindu. Pluss vi vil få utgifter på arbeidet som kommunen jobber med i gata. Det kan bli aktuelt å skifte ut div rør som går inn til huset.

Per Ove har fått styrets løyve til å ordne med rørlegger. Per Ove velger å legge dette litt på vent, til Kommunen er ferdig med sitt arbeid.

Bruk av fellesarealer

Vi forheld oss til Husreglene. Bruk av terrasse legger kvar enkelt inn på FB siden, dersom man ønsker å reservere terrassen til privat arrangement.

Alle er ansvarlige for å rydde og ordne etter endt bruk

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Sameiet har i sine vedtekter begrensning av korttidsutleie til maks. 60 dager pr. år (airbnb, booking.com o.l.) jfr. paragraf 7 i vedtekter.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	–
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	–
Innhenting av opplysninger	Kr	–
Evt. andre gebyrer	Kr	–
Kontonummer for gebyrer:		–

Styreleder i sameiet

Navn:	Terje Endresen
Adresse:	Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND
Telefon:	40731355
Fax:	
E-post:	terje.endresen5@gmail.com

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

Dato og sted: Ålesund 20.08.26

Terje Endresen

Forretningsførers stempel/underskrift

Årsmøte referat Øvre Strandgate 34

6005 Ålesund

Org. Nr 992 323 019

Dato: 04.02.26 Tid: 18.00 Sted: Per Ove

Oppmøte: Jan, Per Ove, Ian, Terje, Ugne, Vilde, Ole. Fravær: Erik

- Val av møteleder : Per Ove ogTerje
- Val av møte referent : Ian

Sak 001/26 Godkjenning av innkalling

Godkjent

Sak 002/26 Godkjenning av sakliste

Godkjent

Sak 003/26 Godkjenning av økonomiplan 2025

Godkjent

Sak 004/26 Godkjenning av Budsjett 2026

Godkjent

Sak 005/26 Godkjenning av Fellesutgifter for året 2026

Godkjent

Sak 006/26 Godkjenning av styregodtgjørelse året 2026

Godkjent

Sak 007/26 Godkjenning av vedtektene slik dei står pr. i dag

Godkjent

Sakliste :

1. Val av nest leder/ vara

Nestleder Per Ove

Vara Vilde

2. Økonomi ansvarlig (sette opp budsjett/ inn og utbetalingar)

Vilde

3 . Ansvar for innmelding/oppfølging på disk.

Per Ove

4. 17. Mai ansvarlig (orden/pynt)

Per Ove og Ian

5. Vaskelister

Berre til info og påminning

6. Avfalls handtering

Berre til info og påminning. Alle lager seg ein sekk til plastikk.

7. Dugnad

Informerte om dei ulike oppgåvene som ligg føre oss i 2026

8. Eventuell sak

Internett. Kontakte leverandør om pakkepris.

9. Vindu

Styret presenterte 3 ulike forslag.

1: Utsette arbeidet i 2 år og sette opp ein spareplan

2: Godta lånet på 360 000,- som vi alt har fått, pluss auke det med 240 000,- med en økning på 25 % av husleigen.

3: Finansiere 240 000,- på eigerandelsbrøken.

Styret gikk for plan nr 1, med 6 av 7 stemmer. Utsette arbeidet i 2 år. Setter opp ein spareplan på 3000,- til sparekonto. 2 års sparing skal betales inn på eget kontonr.

Dette fordeles av eierandelsbrøken.

Spareplanen vil pågår i 2 år, for der etter å bli avsluttet.

Spareplan starter frå 01.03.26

Informasjon om den enkelte sin innbetaling på sparekonto og konto nr vil komme på info via Facebook siden vår.

Ref: Ian Johansen

Jan Potoiki

……

Per Ove Remøy Riste

……

Terje Endresen

……

Ugne Stasiunaite

……

Erik Bolsø

……

Vilde Fylling Christiansen

…….

Ole Martin Andersen

……..

Budsjett 2026	JANUAR	FEBRUAR	MARS
Inngående bal	150 140,-	166 699,-	133 258,-
Kommunale avgifter			
Forsikringer		40 000,-	
Styrehonorar		10 000,-	
Strøm	400,-	400,-	400,-
Vedlikehold			
Lån	6000,-	6000,-	6000,-
Felles husleige inn pr mnd	22 959,-	22 959,-	22 959,-
Balanse siste dag i mnd	166 699,-	133 258,-	149 817,-

Balanse på service konto pr 31.12.26 191184 064,-

APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMNER	OKTOBER
149 817,-	143 930,-	155 489,-	144 602,-	156 161,-	167 720,-	156 833,-
22 446,-		22 446,-			22 446,-	
400,-	400,-	400,-	400,-	400,-	400,-	400,-
	5000,-	5000,-	5000,-	5000,-	5000,-	
6000,-	6000,-	6000,-	6000,-	6000,-	6000,-	6000,-
22 959,-	22 959,-	22 959,-	22 959,-	22 959,-	22 959,-	22 959,-
143 930,-	155 489,-	144 602,-	156 161,-	167 720,-	156 833,-	173 392,-

NOVEBER	DESEMBER	Totalt pr år
173 392,-	167 505,-	
22 446,-		89 784,-
		40 000,-
		10 000,-
400,-	400,-	4800,-
		25 000,-
6000,-	6000,-	72 000,-
22 959,-	22 959,-	275 508,-
167 505,-	184 064,-	

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 200, bnr. 563, snr. 3 i Ålesund
Adresse: Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND
Onr. 313260152

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3677,- pr. mnd + andel til sparing 457,- pr. mnd til 1.03.28

Felleskostnader inkluderer Strøm fellesareal, forsikring, vedlikehold, komm. avgifter

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr —
avdrag Kr —
og driftsutgifter Kr —

Utestående krav: 0 pr 20.08.26

Forsikret i IF Polisenr SP744036.13.2 Forfall 10.02.26 Betalt 10.02.26

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 49465,- pr 20.08.26
Total formue kr. 325.000,- pr " "

Andre opplysninger

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

Det ble gjort vedtak om skifte av en del vinduer og at dette skal gjøres i februar 2028. Dette vil medføre økning i fellesutg.

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

ORDENSREGLER FOR BRUK AV TERRASSE.

1. Uteområdet skal forlates slik du ønsker å finne det. Ryddet og i orden.
2. Matavfall og boss skal ryddes opp.
3. Bruk av grill : påse at grillen er slukket og ryddet bort.
4. Alle legger inn på felles Facebook side (ØVRE STRANDGATE 34) dersom du ønsker å bruke terrassen. Her gjelder første mann til mølla prinsippet.

Rules for using the terrace

1. The outdoor area should be left as you would like to find it. Tidy and in order.
2. Food waste and trash should be cleaned up.
3. Using a grill: make sure the grill is turned off and the area is cleared of fire debris.
4. Everyone posts on the common Facebook page (ØVRE STRANDGATE 34) if they want to use the terrace. The first-come, first-served principle applies here.

2025

Transaksjoner	Januar	Februar	Mars	April
Felles inntekter seksjon 1	3364	3364	7728	2397
Felles inntekter seksjon 2	1719	1719	1719	1805
Felles inntekter seksjon 3	2537	2537	2664	2797
Felles inntekter seksjon 4	2253	2253	2253	2366
Felles inntekter seksjon 5	2587		5727	2797
Felles inntekter seksjon 6	2253	2253	2253	2366
Felles inntekter seksjon 7	3276	3276	3276	3440
SUM INN	17 989	15 402	25 620	17 968
Strøm felleareale	340	331,45	332,26	334,43
Fellesgjeld				
Forsikringer		39 515		
Kommunalavgifter				23647,75
Div utgifter felles		300 000,-	10 000	1079
SUM UT	340	339 846,45	10 332,26	25 061,18

Innbetaling på sparekonto i februar 300 000,-

Inngående balanse 2025	368 809,63	386 452,72	62 004,77	77 287,01
utgående balanse 2025	386 452,72	62 004,77	77 287,01	70 177,83

Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November
3397	3397	3397	3397	4096	4096	4096
1805	1805	1805	1805	2256	2256	2256
2797	2797	2797	2797	3793	3496	3496
2366	2366	2366	2366	2957	2957	2957
2797	2797	2797	2797			3000
2366	2366	2366	2366	2958	2958	2958
3276	3604	3440	3440	4300	4300	4300
18 804	19 132	18 968	18 968	20 360	20 063	23 063
332,4	327,04816	330,83	335,14	342,04	341,6	340,46
	21246,15			20218,32		20218,32
15 408	1494,5	5 183		2 200	299	545
15 740,40	23 883,69	5 513,83	335,14	22 760,36	341,60	21 103,78
70 117,83	73 233,43	68 461,24	81 898,41	100 491,77	98 084,41	117 501,31
73 233,43	68 461,24	81 898,41	100 491,77	98 084,41	117 501.31	119 449,03

Desember
4096
2256
3496
2957
3000
2958
4300
23 063
350,71
911
1 261,71
119 449,03
150 140,00

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVRE STRANDGATE 34

Undertegnende sameiere i Øvre Strandgate 34 – gnr. 200, bnr. 536 i Ålesund er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet.

§ 1

Sameiet er oppdelt i 7 Seksjoner.
Sameiebrøkene er fastsatt i henhold til sameieandelenes (bruksenhetens) fordelingsliste i begjæringen om eierseksjoner av 22.10.1988.

§2

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

§3

Sameierene er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter, etter fordeling i h.h.t. §4. Overfor tredjemann er sameierene proratiorisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven §14. Til dekning av fellesutgiftene utligner styret et beløp på hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og offentlige utgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l.

§4

Fellesutgifter:
Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierene: Alle fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk.

§ 5

Sameierene har det innvendige vedlikeholdet av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheten er i god og forsvarlig stand. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.

§ 6

Sameiestyret har til plikt å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierene skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

§ 7

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn av de siste 365 dager årlig er ikke tillatt. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret i form av skriftlig epost til sameietovrestrandgate34@gmail.com. Godkjennelse i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det det foreligger saklig grunn. Nektes samtykke til overtakelse av en seksjon, er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som sameier.

§ 8

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av et styre valgt på sameiermøte. Sameierstyret kan bestå av alle seksjonseiere. Styreformann velges av Sameiestyret for en periode av 2 år. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og to (2) øvrige styremedlemmene i fellesskap.

§ 9

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 7 og høyst 20 dagers varsel.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret før møtet finner sted.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret før møtet finner sted. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. På sameiermøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme med fullmakt. To eller flere sameiere kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

§ 10

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnkapet.
3. Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
4. Fatte beslutning om nyanskaffelse eller igangsettelse av forbedringer/utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse ansees å være vesentlige.
    a. Vedtak under dette punktet krever 2/3 flertall
5. Foreta valg av formann, styremedlemmer og varamenn som fastsetter disses godtgjørelser.
6. Foreta valg av revisor og fastsette hans godtgjørelse.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 11

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 eller flere av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som skal behandles.

§ 13

Sameiermøtet ledes av styrets formann, eller hvis han har frafall, den sameiermøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.

§ 14

Sameiet har panterett for inntil kr. 1G i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistelovens regler. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldene lov om eierseksjoner.

Sted: Ålesund

Dato: 18/02/2025

Ole Martin Andersen

Erik Bolsø

Terje Endresen

Jan Potocki

Per Ove Remøy Riste

Tine Fjørtoft

Ugne Stasiunaite

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 34, 6005 Ålesund
Gnr. 200, Bnr. 563, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260152

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

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

E-post: helene.saetre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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