PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VERVGATA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

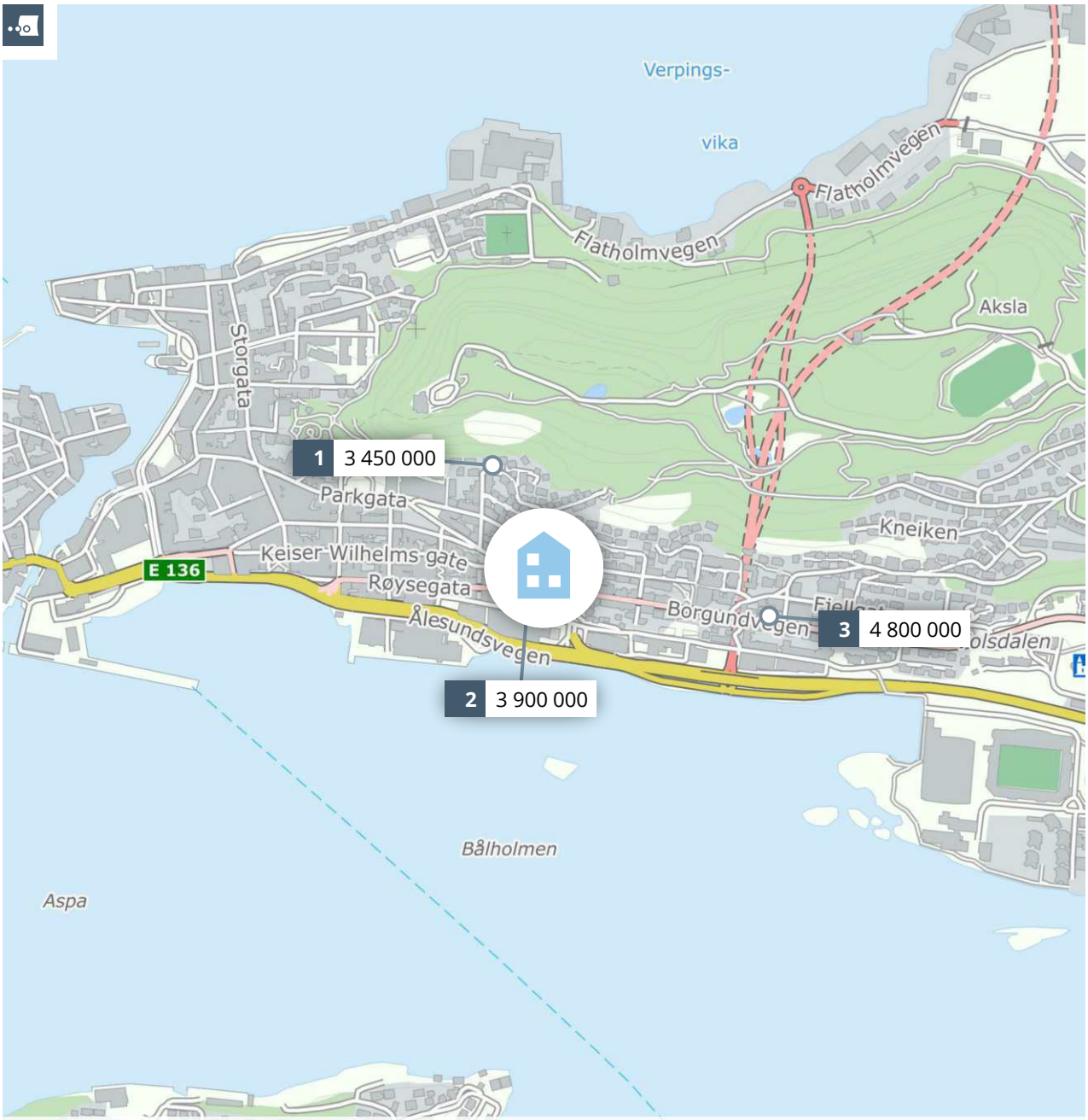
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VERVGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vervgata 2, 6003 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1907

GNR 201 BNR 737 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS STORLEDBAKKEN

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	23 950
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	- m²	- m²	7 m²	180 m²	61 m²
Byggeår						1907

Fellesutgifter	3 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grensegata 16				19.11.2025	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**33 495**
	103 m²	1918	1. etg	2 sov						
2	Borgundvegen 15				24.01.2025	3 700 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**25 490**
	153 m²	1906	3. etg	4 sov						
3	Borgundvegen 53				29.10.2024	4 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**22 857**
	210 m²	1904	- etg	4 sov						

Denne romslige leiligheten er over hele 2. etasje samt loft. Bygården er oppført i 1907 og har totalt 3 leiligheter.Bygården ble pusset opp på 90-tallet.

2.etasje: Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
1.etasje: Entré/ trapperom.
Loft: Lagerrom.
Balkong.

Fin beliggenhet like øst for Utstillingsplassen og Bybadet, med kort gangavstand til alle sentrumsfasiliteter.

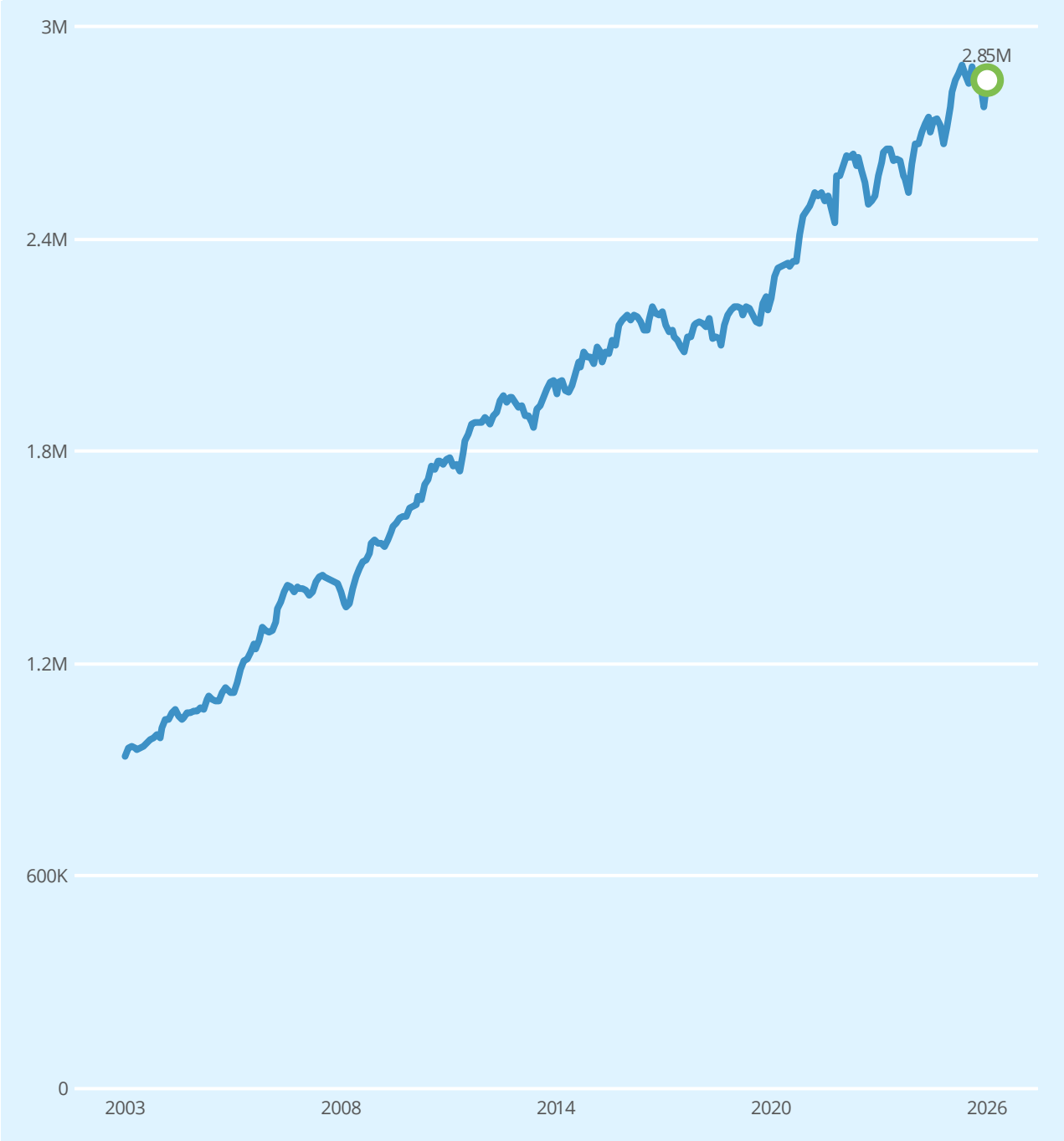
Det er fin utsikt til nærmiljøet og fjorden med fjellene i bakgrunnen. Her bor du i et hyggelig gatemiljø.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i STORLEDBAKKEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 227 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i STORLEDBAKKEN grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

2 674 000 Prisantydning i snitt
2 665 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

46 678 STORLEDBAKKEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
45 642 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd

23 950 Vervgata 2 Totalpris 2 850 000

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vervgata 2, 6003 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 737, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1080 **Referansenummer:** YR1849

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52509125

Norconsult

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble lagt om i 1995.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble lagt om i 1995, nedløp og beslag er vurdert til å være skiftet samtidig.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved gjennomføringer i tak og det er avvik.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør
Alder på ytterdør er ukjent men vurdert il å være fra byggeår.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt håndrekke i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett i alle rom bortsett fra hall i 1.etasje som har fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har malte plater.
Det er montert gulvvarme på stue.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har teglsteinspipe og peisinnsats.
Alder på peisinnsats er ukjent.
Sotluke er lokalisert på kaldtloft.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og eldre skyvedør mellom gang og soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder på våtrom er ukjent men vurdert til å være av nyere dato.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og innebygd badekar.

Det er naturlig ventilering via takventil.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak badekar i tilstøtende vegg på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Alder på kjøkken er ukjent men vurdert til å være fra 1990-tallet.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Alder på innvendige vannledninger er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten, øvrige avløpsledninger utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Alder på avløpsledninger er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken.
Det er lagt opp vann og avløpsledning for vaskemaskin i gang ved inngangsdør.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er lokalisert i kjeller og er felles for hele bygningen.

Varmtvannstank har fast strømtilkobling.
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i garderobeskap på soverom.
Skjult og åpen installasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang ved inngangsdør, alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10 år.
Røykvarslere er demontert og batterier tatt ut.

Det må monteres røykvarslere og fremskaffe et brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år for å lukke avviket.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

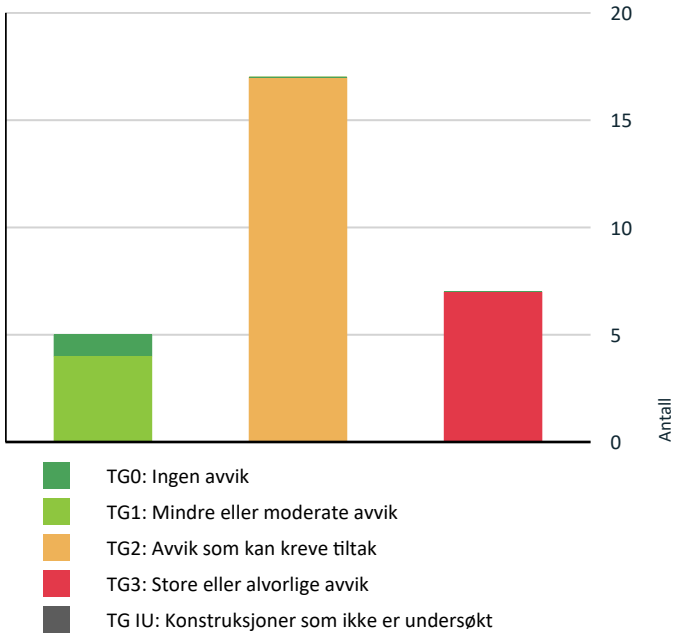
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 23.07.1991

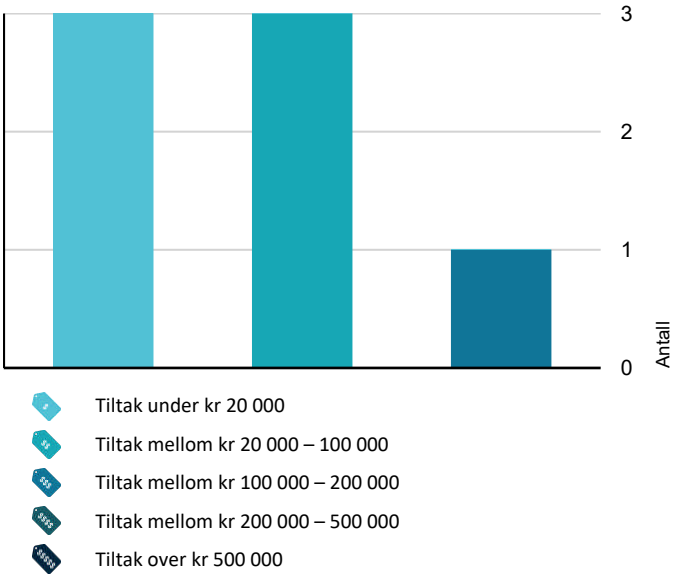
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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 > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG3:
Manglende snøfanger på tak.

TG2:
Vann fra taknedløp er ført ut på bakkenivå ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ved fuktmålinger med pigg ved pipegjennomføringer registrert forhøyede verdier, måleresultat 21,1 og 26,6 vekt%
Avviket må sees i sammenheng med utvendige beslag.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert råteskader i takkonstruksjon ved pipegjennomføringer, det kan ikke utelukkes at det er råteskader flere steder i takkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskader på vinduer på stue/kjøkken mot sør og vest.
Flere vinduer kniper i karm. enkelte av vinduene er ikke mulig å åpne og har fuktskjolder innvendig.

Takvindu på kaltloft er punktert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist råteskader både i bærende konstruksjoner, rekkverk og terrassebord.
Rekkverkshøyde er målt til å være 98cm.
Åpninger i rekkverk er målt til å være 13cm.

Terrasse fremstår som værslitt på grunn av manglende vedlikehold over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang ved inngangsdør, alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10 år.
Røykvarslere er demontert og batterier tatt ut.

Det må monteres røykvarslere og fremskaffe et brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Våtrommet har en sluk som er lokalisert via inspeksjonluke i innebygd badekar, grunnet størrelse på inspeksjonsluke og avstand fra inspeksjonsluke og sluk er det ikke mulig å inspisere sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Det er registrert løs skiferstein ved takoppbygg mot øst.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert at det er vekst i form av biologiske materialer opp etter bordkledning og inn i raftekasse mot øst.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Hovedinngangsdør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Det er registrert skade/sprekk i dørblad på hovedinngangsdør.
Hovedinngangsdør fremstår som slitt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på parkettgulv på stue, kjøkken og soverom.
Parkett fremstår generelt som slitt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert et høydeavvik innenfor en lengde på 2 meter på 18mm i på stue/kjøkken målt ved vedovn og ved yttervegg mot nord. Målt høyde ved vedovn er 90mm og ved yttervegg mot nord er målt til 72mm. Etasjeskille ble stedvis nivellert på stue, kjøkken, gang og soverom.

I bolighus med byggeår 1907 er det ikke unormalt med høydeforskjell i etasjeskille. Avviket kan skyldes varierende dimensjon og utførelse av bjelkelaget i etasjeskille. Avviket kan også resultere knirk i gulv.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde i trapp er målt til å være 83cm og åpninger i rekkverk er målt til å være 17cm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører kniper i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i garderobeskap på soverom.
Skjult og åpen installasjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulvet ble nivellert på befaringsdato og gulvet fremstår som flatt.
Våtrommet har kun en sluk som er lokalisert under innebygd badekar, evt. lekkasjevann fra gulvstående toalett og servant har ikke mulighet til å gå til sluk.
Det er manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.
Det er registrert bom under flis ved gulvstående toalett og ved innerdør, er ikke registrert sprekk i flis eller flisfuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skapdør over koketopp er ikke mulig å lukke, skapdør tar i kjøkkenventilator.
Det er registrert knust glass på overskap mot nord og det mangler håndtak for å åpne innebygd kjøleskap.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1907

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.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble lagt om i 1995.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er registrert løs skiferstein ved takoppbygg mot øst.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Løs skiferstein må festes tilstrekkelig, det kan ikke utelukkes at det er flere løse skifersteiner på taket. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens ved å ha løse skifersteiner er at de kan falle ned fra tak og forårsake person og/eller materielle skader.



Løs skiferstein i kilrenne mot øst.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble lagt om i 1995, nedløp og beslag er vurdert til å være skiftet samtidig.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Tilstandsrapport

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG3:
Manglende snøfanger på tak.

TG2:
Vann fra taknedløp er ført ut på bakkenivå ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere på taket, konsekvens ved manglende snøfangere vil være økt fare for takras som kan medføre skade på personer og dyr.
Godkjent stigetrinn og plattform må monteres.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av montasje av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere på tak



Ikke godkjent stigetrinn til feier og manglende feieplattform

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert at det er vekst i form av biologiske materialer opp etter bordkledning og inn i raftekasse mot øst.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Biologiske materialer må fjernes fra bordkledning.

Tilstandsrapport



Biologiske materialer vokser opp etter bordkledning og inn i raftekasse mot øst.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved gjennomføringer i tak og det er avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved fuktmålinger med pigg ved pipegjennomføringer registrert forhøyede verdier, måleresultat 21,1 og 26,6 vekt%
Avviket må sees i sammenheng med utvendige beslag.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert råteskader i takkonstruksjon ved pipegjennomføringer, det kan ikke utelukkes at det er råteskader flere steder i takkonstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Råteskadet konstruksjoner må skiftes ut, ventilering av takkonstruksjon må etableres med minimum to veggventiler i hver gavl for å sikre god ventilering og utskifting av luft på kaldtloft.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av ytterligere undersøkelser for å avklare omfang av råteskader i takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring.



Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskader på vinduer på stue/kjøkken mot sør og vest.
Flere vinduer kniper i karm. enkelte av vinduene er ikke mulig å åpne og har fuktskjolder innvendig.

Takvindu på kaltloft er punktert.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat er satt med grunnlag på å skifte vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Punktert vindu på kaldtloft.



Innvendige fuktskjolder på vindu og vindusforinger.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifte av balkongdør.
Ved utetthet mellom dørblad og dørkarm kan det oppstå trekk som kan føre til varmetap og kondens. Økt varmetap kan gi økte oppvarmingskostnader.



Balkongdør er værslitt.

TG 2 Hovedinngangsdør

Tilstandsrapport

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør
Alder på ytterdør er ukjent men vurdert il å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert skade/sprekk i dørblad på hovedinngangsdør.
Hovedinngangsdør fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifte av hovedytterdør må påregnes.
Ved utetthet mellom dørblad og dørkarm kan det oppstå trekk som kan føre til varmetap og kondens. Økt varmetap kan gi økte oppvarmingskostnader.



Sprekk/skade på dørblad på hovedinngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt håndrekke i tre.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist råteskader både i bærende konstruksjoner, rekkverk og terrassebord.
Rekkverkshøyde er målt til å være 98cm.
Åpninger i rekkverk er målt til å være 13cm.

Terrasse fremstår som værslitt på grunn av manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

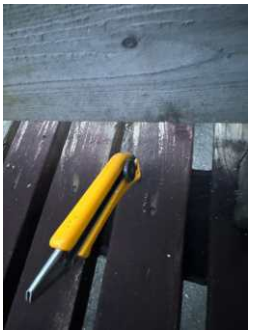
Råteskadet konstruksjon. rekkverk og terrassebord må skiftes ut.
Rekkverkshøyde må økes til minimum 100cm og åpninger i rekkverk må reduseres til maksimalt 5cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i bærende konstruksjon til terrasse.



Råteskade i terrassebord.



Høyde på rekkverk er målt til å være 98cm.



Åpninger i rekkverk er målt til å være 13cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett i alle rom bortsett fra hall i 1.etasje som har fliser.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har malte plater.

Det er montert gulvvarme på stue.

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

Det er registrert skader på parkettgulv på stue, kjøkken og soverom.
Parkett fremstår generelt som slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte parkett med skade.

Tilstandsrapport



Skade på parkett på soverom.



Skade på parkett på kjøkken.



Skade på parkett på stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

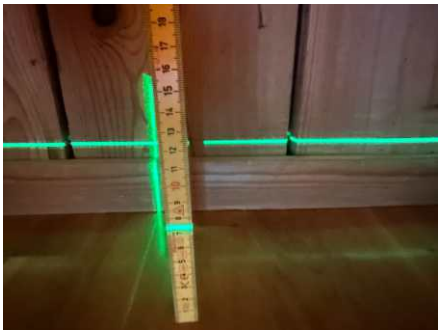
Det er registrert et høydeavvik innenfor en lengde på 2 meter på 18mm i på stue/kjøkken målt ved vedovn og ved yttervegg mot nord. Målt høyde ved vedovn er 90mm og ved yttervegg mot nord er målt til 72mm.
Etasjeskille ble stedvis nivellert på stue, kjøkken, gang og soverom.

I bolighus med byggeår 1907 er det ikke unormalt med høydeforskjell i etasjeskille. Avviket kan skyldes varierende dimensjon og utførelse av bjelkelaget i etasjeskille. Avviket kan også resultere knirk i gulv.

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



Nivellering av gulv ved vedovn.



Nivellering av gulv ved yttervegg mot nord.

TG 2 Radon

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

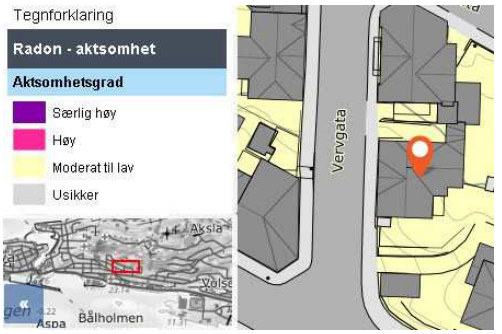
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke målerapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og peisinnsats.
Alder på peisinnsats er ukjent.

Sotluke er lokalisert på kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Manglende ildfast plate under ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

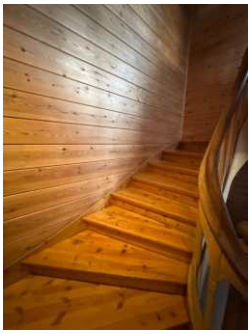
Rekkverkshøyde i trapp er målt til å være 83cm og åpninger i rekkverk er målt til å være 17cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde i trapp må økes til minimum 90cm og åpninger i rekkverk må reduseres til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk. Det er anbefalt å montere håndrekke i trapp.



Manglende håndløper i trappeløp.



Rekkverkshøyde er målt til 83cm.



Åpninger i rekkverk er målt til 17cm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og eldre skyvedør mellom gang og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører kniper i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes å justere dører som kniper i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder på våtrom er ukjent men vurdert til å være av nyere dato.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulvet ble nivellert på befaringsdato og gulvet fremstår som flatt.
Våtrommet har kun en sluk som er lokalisert under innebygd badekar, evt. lekkasjevann fra gulvstående toalett og servant har ikke mulighet til å gå til sluk.
Det er manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.
Det er registrert bom under flis ved gulvstående toalett og ved innerdør, er ikke registrert sprekk i flis eller flisfuger.

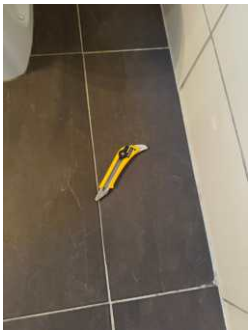
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

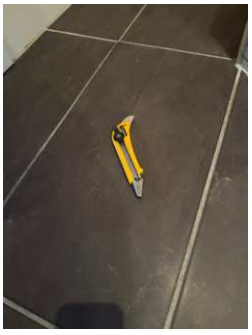
Det må etableres fall til sluk fra hele gulvet på minimum 1:100 (10mm pr. meter) og det må etableres åpninger i innebygd badekar slik lekkasjevann kan kunne gå til sluk.
Overgang mellom gulv og dørterskel må fuges tett.
Konsekvens når gulvet er flatt og sluk ligger under innebygd badekar vil være at evt. lekkasjevann fra servant og gulvstående toalett finne vei ut døren og medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner.



Sluk er lokalisert under innebygd badekar.



Bom i flis ved gulvstående toalett.



Bom i flis ved innerdør.



Manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Våtrommet har en sluk som er lokalisert via inspeksjonluke i innebygd badekar, grunnet størrelse på inspeksjonsluke og avstand fra inspeksjonsluke og sluk er det ikke mulig å inspisere sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å gi bedre tilkomst til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Inspeksjonsluke på innebygd badekar.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og innebygd badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via takventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Alder på kjøkken er ukjent men vurdert til å være fra 1990-tallet.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skapdør over koketopp er ikke mulig å lukke, skapdør tar i kjøkkenventilator.
Det er registrert knust glass på overskap mot nord og det mangler håndtak for å åpne innebygd kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å justere skapdør over koketopp, skifte glass som er knust på skapdør og montere håndtak til kjøleskapsdør.



Skapdør over koketopp er ikke mulig å lukke.



Knust glass på skapdør mot nord.



Manglende håndtak på innebygd kjøleskap.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Alder på innvendige vannledninger er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten, øvrige avløpsledninger utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Alder på avløpsledninger er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er lagt opp vann og avløpsledning for vaskemaskin i gang ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

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

Varmtvannstank har fast strømtilkobling.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i garderobeskap på soverom.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Alder på det elektiske anlegget er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Det er registrert at det har vært branntilløp ved strømtilkobling til varmtvannstank i kjeller, fremstår som utbedret på befaringsdato.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på at alder på det elektriske anlegget anbefales det å ha en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i garderobeskap på soverom.



Tidligere branntilløp ved strømtilkobling til varmtvannstank i kjeller.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang ved inngangsdør, alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10 år. Røykvarslere er demontert og batterier tatt ut.

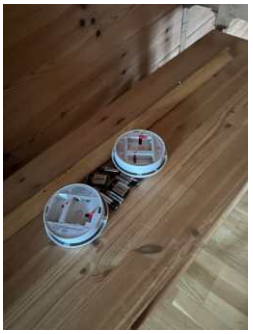
Det må monteres røykvarslere og fremskaffe et brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år for å lukke avviket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarslere er demontert og batterier er tatt ut.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannslukningsapparat er lokalisert i gang ved inngangsdør.



Røykvarslere er demontert.

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

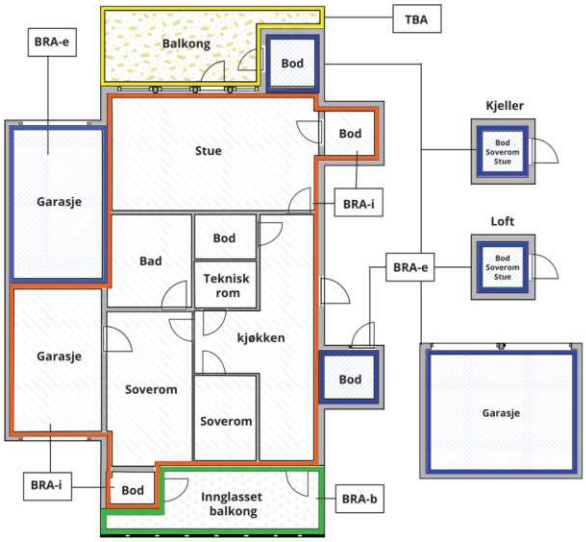
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	111			111	7		111
1. Etasje	8			8			8
Loft						61	61
SUM	**119**				**7**	**61**	**180**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, bad, gang, stue, kjøkken, soverom 2		
1. Etasje	Entré		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse og balkongareal (TBA) omfatter balkong på 7kvm.

Areal ved lav himlingshøyde omfatter arealer med takhøyde lavere enn 1.90meter på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 23.07.1991

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	119	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Oppmålt på befaringsdato.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	737		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vervgata 2

Hjemmelshaver
Gjøsund Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet i utkanten av Ålesund sentrum i Ålesund kommune. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har et godt kollektivtilbud og området har soneparkering i gate.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med plenarealer, støpte gangarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Norges Eiendommer	05.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	05.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	31.01.2020		Gjennomgått	76	Nei
Tegninger	23.07.1991		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YR1849

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251223

Selger 1 navn
Torbjørn Marius Slettedal

Gateadresse
Vervgata 2

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Arild Gjøsund

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251223

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251223

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Slettedal	aaecc2e35df2abca692d6ed503cfc3a94440a1a7	10.12.2025 11:35:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251223

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

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Arild Gjøsund
Breivika

6014 ÅLESUND

Saksbehandler:
J.H.
Dato:
20.juli 1992
Vår ref:
92/1911-201/737

92/2781

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter Plan-og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 737 ADRESSE: VERVGATA 2
EIER: ARILD GJØSUND OG CARLOTTE MICHELSEN
SØKNAD OM REHABILITERING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.0304
Søknad av:	19.07.91
Arbeidets/byggets art:	Rehabilitering/Boligbygg
Byggherre:	A.Gjøsund og C.Michelsen
Anmelder:	Byggherre
Godkjenning:	08.08.92
Ansvarshavende:	Arild Gjøsund
Byggetillatelse av:	13.05.92

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Plan-og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet og hybelleilighet i 1.etasje.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Rehabilitering av kjeller.
2. Fullføring av balkong i andre etasje.
3. Montering av permanente rekkverk på fortøttningsmurer.
4. Stiger for feiing anskaffes.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.09.92.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Jan Hansen
avd.ing.

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Saksbehandler:
J.H.
Dato:
18.mai 1992
Vår ref:
92/1911-201/737

Arild Gjøsund
Breivika

6014 ÅLESUND

92/1978

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter Plan-og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 737 ADRESSE: VERVGATA 2
EIER: ARILD GJØSUND OG CARLOTTE MICHELSEN
SØKNAD OM REHABILITERING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr.nr.0304
Søknad av:	19.07.91
Arbeidets/byggets art:	Rehabilitering/Boligbygg
Byggherre:	A.Gjøsund og C.Michelsen
Anmelder:	Byggherre
Godkjenning:	08.08.91
Ansvarshavende:	Arild Gjøsund
Byggetillatelse av:	13.05.92

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Plan-og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet i 2.etasje.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Fullføring av kjeller og leilighet i 1.etasje.
2. Fullføring av balkong.(Dør til balkong holdes forsvarlig låst til balkongen er fullført.)
3. Montering av rekkverk på forstøtningsmurer.
4. Stiger for feiing anskaffes.

Dette arbeidet må for pkt.3 være utført innen 10.06.92. For pkt.1,2 og 4 innen 1.09.92.

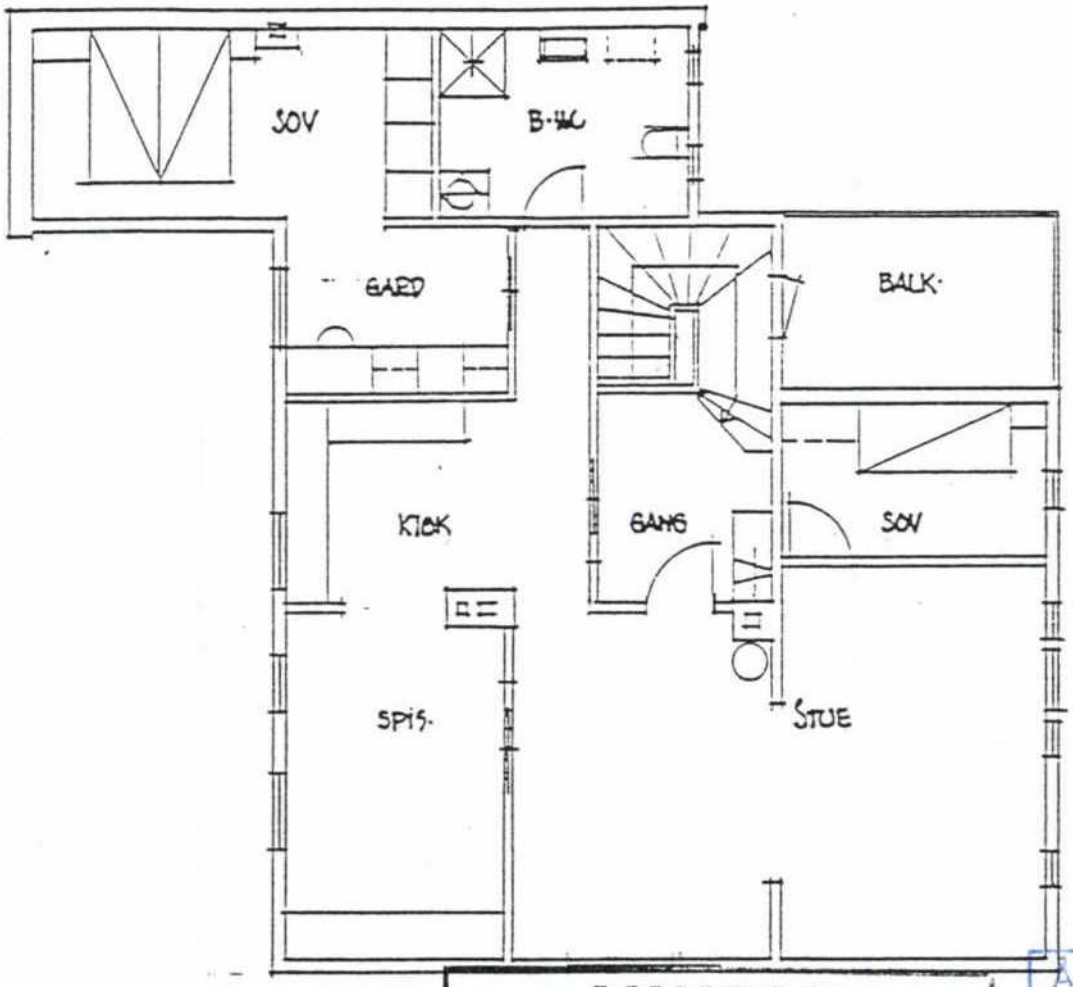
Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Jan Hansen
avd.ing.

Vedlegg nr. 3
Til sak: nr. 237/90

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr.....dat.....
☐ Brev dat.....
.....



2. ETG

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☑ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 353 dat. 08.08.91
☐ Brev dat.....
.....S. Skogen.....

VIKTIG
Disse tegninger ligger til grunn for Husbankens lånetilsagn og skal leveres byggelånsbanken.
Bergen, 01/07 1991
Den Norske Stats Husbank
Etter fullmakt

ÅLESUND KOMMUNE
23. JUL. 1991
ARK. NR. 201/737 TS

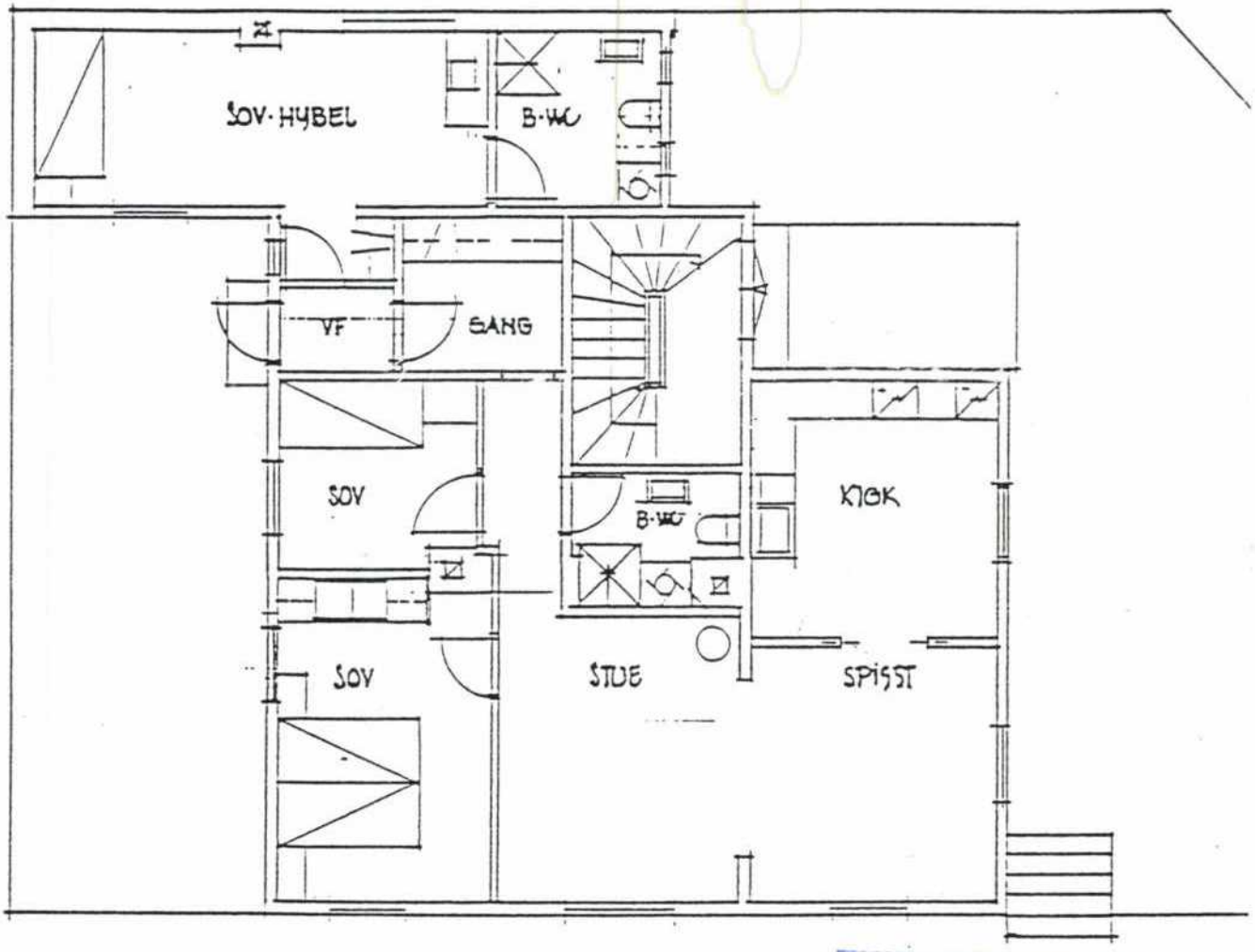
REV	ANT	REV GJELDER:	DATO	SIGN

OPPDRAG:		OPPDRAGSGIVER:	TEGN.:
VERFTSGATA	I ÅLESUND	HUSB/MICHELSEN - ÅLESUND	PLANER 1. og 2. ETG

ARKITEKTFIRMA: [illegible] RSGAARD ETTERSEIA NPA ADRESSE: GRIMMERGATA 2 | DATO 23.11.90 | SAK NR | TEGN. NR. A7

Vedlegg nr. 4
Til sak nr. 237/90

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr.....dat.....
☐ Brev dat.....
.....



PLAN 1. ETG

ÅLESUND KOMMUNE
25. JUL. 1990
ARK.NR. 201/737 D

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 353 ... dat. 08.08.90
☐ Brev dat.....
.....

VIKTIG
Disse tegninger ligger til grunn for Husbankens lånetilsagn og skal leveres byggelånsbanken.
Bergen, 05/07 1990
Den Norske Stats Husbank
Etter fullmakt

SIGNICAT

Konstituerende sameiermøte og vedtekter.pdf
Konstituerende sameiermøte og vedtekter.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Slettedal, Torbjørn Marius	BANKID	2026-01-16 07:48
Nygård, Bernt-Helge Vedeld	BANKID	2026-01-20 22:18

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

PROTOKOLL
Konstituerende styremøte i Eierseksjonssameiet Vervgata 2

Dato: 15.01.2026
Tid: 14:00
Sted: Digitalt

Tilstede

Snr 1: Bernt-Helge Vedeld Nygård og Karoline Svalland

Snr 2: Rune Gjerde Hansen

Snr 3: Arild Gjøsund ved fullmektig Torbjørn Marius Slettedal

Sak 1 – Møtets åpning

Digitalt møte.

Sak 2 – Valg av 2 personer til å signere protokoll

Bernt-Helge Vedeld Nygård og Torbjørn Marius Slettedal er valgt til å signere protokoll.

Sak 3 – Konstituering av styret

Styret konstituerte seg som følger:
- Styreleder: Bernt-Helge Vedeld Nygård
- Styremedlem: Rune Gjerde Hansen
- Styremedlem: Torbjørn Marius Slettedal

Sak 4 – Signaturrett

Sameiet forpliktes ved signatur av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Sak 5 – Fullmakter

Styreleder gis fullmakt til å representere sameiet utad og følge opp nødvendige administrative forhold.

Sak 6 – Godkjenning av vedtekter

Vedtekter som fremlagt godkjennes og tiltres av samtlige seksjonseiere.

Ålesund, 15.01.2016

Dokumentet er elektronisk signert av:

Slettedal, Torbjørn Marius
Nygård, Bernt-Helge Vedeld

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VERVGATA 2

Vedtatt i konstituerende sameiermøte
den 15/1-2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Vervgata 2, og har gårdsnummer 201 og bruksnummer 737 i Ålesund kommune som ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiet består av 3 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 02.06.2000.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

2. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, 1 fra hver seksjon. Styret skal ha en leder som velges særskilt av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøte med vanlig flertall.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

3. SIGNATURRETT - STYRETS RETT TIL Å REPRESENTERE SAMEIET UTAD

Signaturrett er tildelt 2 styremedlemmer i fellesskap.

4. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

5. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

Dokumentet er elektronisk signert av:

Slettedal, Torbjørn Marius
Nygård, Bernt-Helge Vedeld

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes bruksareal og fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

Det er avtalt i sameiet at kjeller disponeres av snr 1.

6. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av evt. forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

7. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til sameiets konto. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Slettedal, Torbjørn Marius
Nygård, Bernt-Helge Vedeld

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierene til enhver tid bestemmer.

Sameierene er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 9.

9. MISLIGHOLD

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

Vedtektene er godkjent i konstituerende sameiemøte av 15.01.2026 og er bindende for nåværende og senere sameiere.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Slettedal, Torbjørn Marius
Nygård, Bernt-Helge Vedeld

(249)

Aalesunds bygningskontor Jn 395-1905

Aa.R.JNo. 374 1905

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa M. Plademarks sin tomt
tomt til Værftsgaden

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:
Der tænkes opført en 1½ etages trælygning til værksted og beboelse.
Rids af 3 facaden, snit, kjælderplan og plan for de to etager.

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning 120,40	m²
	Bagbygning	m²
	Udhusbygning	m²
	Tils. 120.40	m²
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)	114,86	m²
Bygningens bestemmelse	Beboelse	
Bygningens høide (§ 25)	6,0 mtr. til gesimsens overkant – 9,0 til mønet.	
Gadens bredde (§ 20)	12,50 mtr.	
Etagernes antal og høide	kjælder 2,50 mtr. høi 1ste etage 2,65 og 2den etage 2,80 mtr. høi	
Grundens beskaffenhed		

Fundamentering og grundmur Granitstensmur

Isolation (§ 32) Cement og asfaltpap.
Kloak og drænering efter loven.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Træ

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

Indredning i kjælderen (§ 34) Befølges

Indredning paa loftet (§ 33 [2])

Trappeantal (§ 38) 2 hovedtrappe og kjøkkentrappe

Tagtækning (§§ 40—41) Skifer og galv. jern

Antal piber (§§ 57—61) 2 stk. 9"x9" for sig 1 9"x6" for damp.

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 9 stk.

Trukne røgrør (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40) 45° gavlspids mod Varftsgaden 55°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 2 stk. tagluger, 1 stige

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Befølges

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

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

Aalesund den 13de September 1905

Som eier

M. Vadmark

Som anmelder

P. Arnt Amundsen

Som ansvarshavende

.....

Behandledes i ny. kom. møde den 22de sepbr. hvor følgende blev:

„Ved bygningens beliggenhed ikke Verftsgadens østlinje og niveau at følge efter stadfæstens direktørens foranstaltning. Den høje bebyggelse tilladtes placeret som anmeldt."

———— " ————

Behandledes i byggetilladelseskommissionen møde den 30te sepbr. 1905 hvor ansøgningen approberedes paa følgende betingelser:

1) at der paa indre eller ydre side af grundene ikke anbringes drænerørsbrønde eller drænsrør med afløb til klosset.
2) at alkovene faar et ~~at~~ areal af mindst 6,0 m²
3) at den erhvervede naboens samtykke bliver, at den projekterede balkon anbringes nabogrænsen nærmere end 4,0 m. og
4) at byggelinierne bestemmelser i en hver henseende overholdes.

———— " ————

Hr. Malermester M. Fladmark.

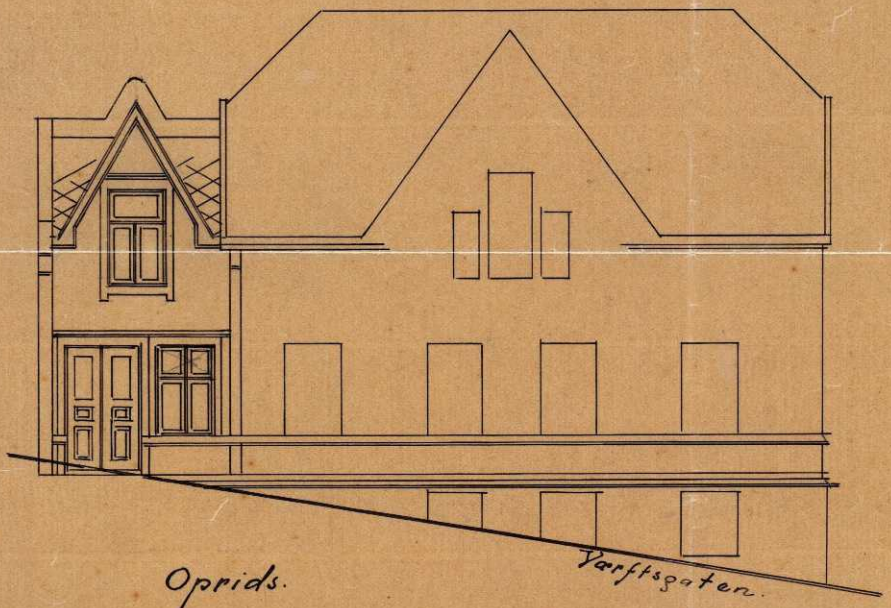
Paatænkt Indredning af et Værelse på Loftet.

Mst = 1:100

37/1910

Aalesunds bygningskommission

2

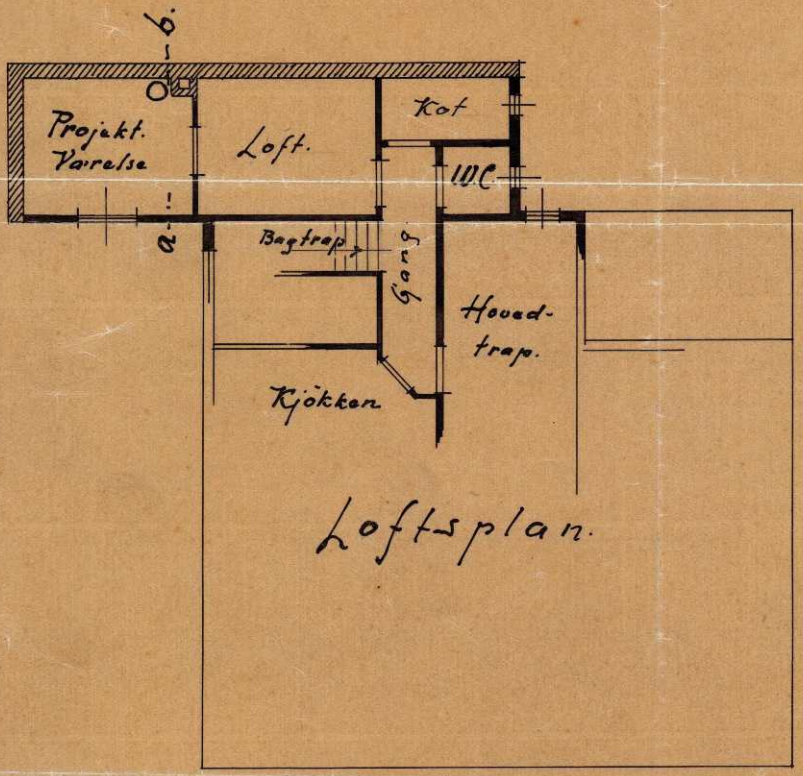


Oprids.

Som det nu er.

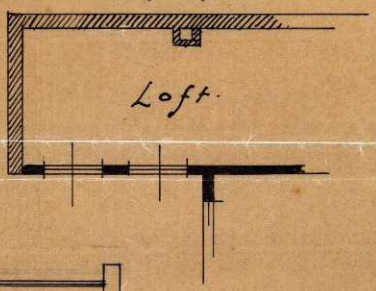


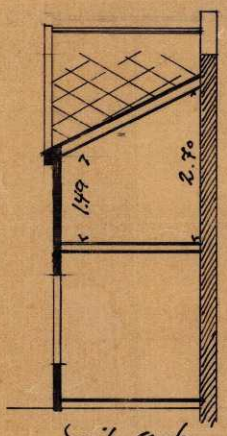
Oprids.



Loftsplan.

Loftsplan



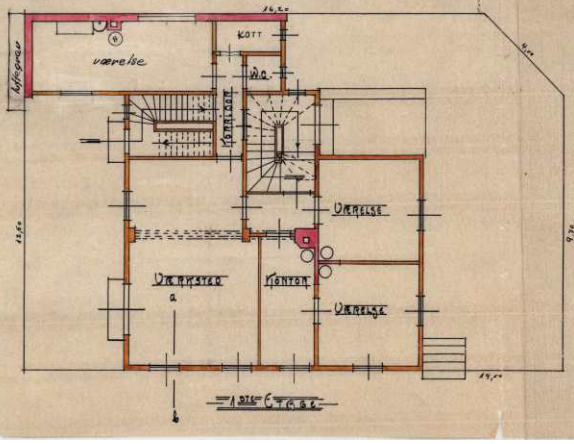


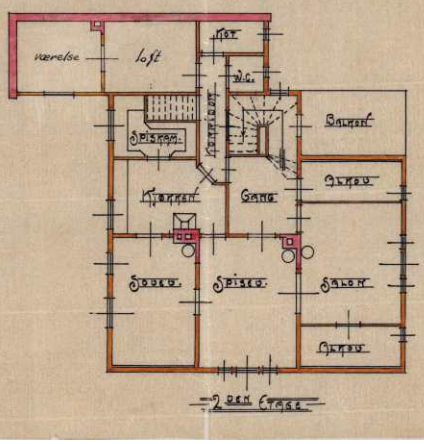
Snit. a-b.

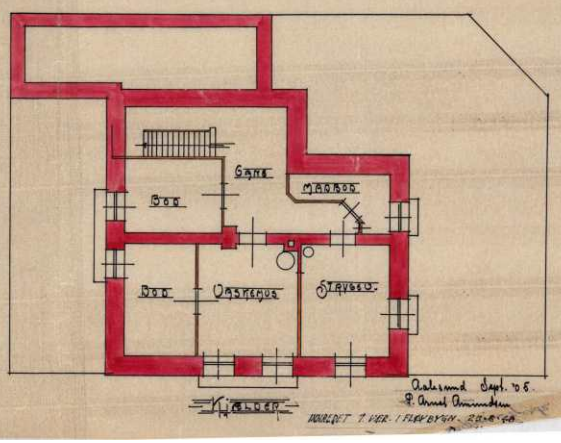
H.P. MALERMESTER M. LADEMARK

VÆRFTSGADEN









Vedlagt
H. Lademarke

Aalsemd Sept. 05.
P. Arnd Andersen

TEGNET I VÆRFTSGADEN 22 NR 50

Aalesunds stadskonduktørkontor Jnr. 395 1913
Aa. R. JNo. 374 1913

Tegning til Villa for Ingeniør W. Lundvall

Gulvplan

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 meter

Fasade mot Gulvplan

Fasade mot Nord

Snitt a — b

3,80
3,86
3,42

Soverom
Kott
Gang
Trappe
Stue
Kjøkken
Spisestue
Gang
Trappe
Kott
Soverom



Facade mot Verftsgaten.

Hr. malermester M. Fladmark.
(Verftsgt. 2.)

. Facadeforandring, hvor de to paa tegningen indprikkede 2-delte vinduer er forandret til et 3-delt vindu.

M.St.f. = 1:100

25/10-28.
M. S. H.

Dagbokført 28/8-48
Dagbok nr. 542/48.

Aalesund, den 24. august 1948 .

Herr Malermester M. Fladmark,

hersteds.

Verftsgt.2 - Borgundveien 17.

Jeg bekrefter herved at jeg er enig i at De setter inn et vindu i branngavlen på Verftsgaten 2 mot Borgundveien 17.

Hvis der imidlertid skal bygges på Borgundveien 17 og Bygningsrådet forlanger det, må vinduet gjensettes.

Hvis Verftsgaten 2 går over til annen eier en Ingfrid og Morten Fladmark må eventuell my tillatelse innhentes.

Ærbødigst

Inga Liaaen

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.12.2025 11:19

Eiendom 1508-201/737

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.02.1907	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	352 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	201	Beregnet areal	352,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	737	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vervgata 2	6003 Ålesund	Storledbakken	Sentrum	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.07.1904	Kartforretning	1508-201/699	Berørt	0
		1508-201/214	Berørt	0
		1508-201/75	Berørt	0
		1508-139/254	Berørt	0
		1508-201/166	Berørt	0
		1508-201/74	Berørt	0
		1508-201/181	Berørt	0
		1508-201/77	Berørt	0
		1508-201/69	Berørt	0
		1508-201/180	Berørt	0
		1508-201/232	Berørt	0
		1508-201/739	Berørt	0
		1508-201/690	Berørt	0
		1508-201/840	Berørt	0
		1508-201/684	Berørt	0
		1508-201/63	Berørt	0
		1508-201/73	Berørt	0
		1508-201/76	Berørt	0
		1508-201/238	Berørt	0
		1508-201/11	Berørt	0
		1508-201/72	Berørt	0
		1508-201/786	Berørt	0
		1508-201/15	Berørt	0
		1508-201/514	Berørt	0
		1508-201/566	Berørt	0
		1508-201/693	Berørt	0
		1504-201/683	Berørt	0
		1508-201/800	Berørt	0
		1508-201/692	Berørt	0
		1508-201/826	Berørt	0
		1508-201/175	Berørt	0
		1508-201/217	Berørt	0
		1504-201/686	Berørt	0
		1508-201/164	Berørt	0
		1508-201/177	Berørt	0
		1508-201/215	Berørt	0
		1508-201/245	Berørt	0
		1508-201/7	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1508-201/80	Berørt	0
		1508-201/168	Berørt	0
		1508-201/22	Berørt	0
		1508-201/16	Berørt	0
		1508-139/251	Berørt	0
		1508-201/223	Berørt	0
		1508-201/176	Berørt	0
		1508-201/736	Berørt	0
		1508-201/178	Berørt	0
		1508-201/516	Berørt	0
		1508-201/337	Berørt	0
		1508-201/10	Berørt	0
		1508-201/13	Berørt	0
		1508-201/226	Berørt	0
		1508-201/689	Berørt	0
		1508-201/173	Berørt	0
		1508-201/271	Berørt	0
		1508-201/234	Berørt	0
		1508-201/66	Berørt	0
		1508-201/748	Berørt	0
		1508-201/167	Berørt	0
		1508-201/165	Berørt	0
		1508-201/724	Berørt	0
		1508-201/334	Berørt	0
		1508-201/225	Berørt	0
		1508-201/517	Berørt	0
		1508-201/269	Berørt	0
		1508-201/567	Berørt	0
		1508-201/9	Berørt	0
		1508-201/170	Berørt	0
		1508-201/569	Berørt	0
		1508-201/563	Berørt	0
		1508-201/162	Berørt	0
		1508-201/171	Berørt	0
		1508-201/17	Berørt	0
		1508-201/696	Berørt	0
		1508-201/70	Berørt	0
		1508-201/231	Berørt	0
		1508-201/24	Berørt	0
		1508-201/853	Berørt	0
		1508-201/174	Berørt	0
		1508-201/339	Berørt	0
		1508-201/564	Berørt	0
		1508-201/561	Berørt	0
		1508-201/336	Berørt	0
		1508-201/695	Berørt	0
		1508-201/274	Berørt	0
		1508-201/508	Berørt	0
		1508-201/172	Berørt	0
		1508-201/5	Berørt	0
		1508-201/237	Berørt	0
		1508-201/230	Berørt	0
		1508-201/701	Berørt	0
		1508-201/728	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
		1508-201/275	Berørt	0
		1508-201/23	Berørt	0
		1508-201/694	Berørt	0
		1508-201/685	Berørt	0
		1508-201/239	Berørt	0
		1508-201/79	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1508-201/240	Berørt	0
		1508-201/568	Berørt	0
		1508-201/78	Berørt	0
		1508-201/12	Berørt	0
		1508-201/515	Berørt	0
		1508-201/221	Berørt	0
		1508-201/169	Berørt	0
		1508-201/338	Berørt	0
		1508-201/565	Berørt	0
		1508-201/20	Berørt	0
		1508-201/273	Berørt	0
		1508-201/14	Berørt	0
		1508-201/820	Berørt	0
		1508-201/510	Berørt	0
		1508-201/725	Berørt	0
		1508-201/740	Berørt	0
		1508-201/163	Berørt	0
		1508-201/236	Berørt	0
		1508-201/746	Berørt	0
		1508-201/687	Berørt	0
		1508-201/737	Berørt	0
		1508-201/224	Berørt	0
		1508-201/65	Berørt	0
		1508-201/219	Berørt	0
		1508-201/691	Berørt	0
		1508-201/228	Berørt	0
		1508-201/6	Berørt	0
		1504-201/688	Berørt	0
		1508-201/64	Berørt	0
		1508-201/18	Berørt	0
		1508-201/8	Berørt	0
		1508-201/335	Berørt	0
		1508-201/562	Berørt	0
		1508-201/21	Berørt	0
		1508-201/227	Berørt	0
		1504-201/179	Berørt	0
		1508-201/243	Berørt	0
		1508-201/81	Berørt	0
		1508-201/512	Berørt	0
		1508-201/738	Berørt	0
		1508-201/19	Berørt	0
		1508-201/333	Berørt	0
		1508-201/71	Berørt	0
		1508-201/68	Berørt	0
		1508-201/229	Berørt	0
09.08.1905	Annen forretningstype	1504-0/0	Berørt	0
		1508-201/737	Berørt	0
07.02.1907	Nymatrikulering	1508-201/737	Mottaker	352
14.11.2012	Annen forretningstype	1508-201/367	Berørt	0
		1508-201/69	Berørt	0
		1508-201/74	Berørt	0
		1508-201/684	Berørt	0
		1508-201/75	Berørt	0
		1508-201/72	Berørt	0
		1504-201/683	Berørt	0
		1508-201/63	Berørt	0
		1508-201/73	Berørt	0
		1508-201/76	Berørt	0
		1508-201/736	Berørt	0
		1508-139/251	Berørt	0
		1508-201/225	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1508-201/884	Mottaker	3204,6
		1508-201/66	Berørt	0
		1508-201/882	Berørt	0
		1508-201/70	Berørt	0
		1508-201/79	Berørt	0
		1508-201/515	Berørt	0
		1508-201/78	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
		1508-201/737	Berørt	0
		1508-201/64	Berørt	0
		1508-201/227	Berørt	0
		1508-201/738	Berørt	0
		1508-201/71	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1508-201/737	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-201/737	Mottaker	0

Bygninger (0)

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	201.737.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Vervgata 2	Ant. leiligheter	1
Eier	Gjøsund Arild		

Rute

Rute	223
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 5346

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	04.05.2022	Fyringsforbud	
Feies fra	Loft	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	Tegl	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	04.05.2024
Varenr		Dimensjon	9"				

Utførte feiinger

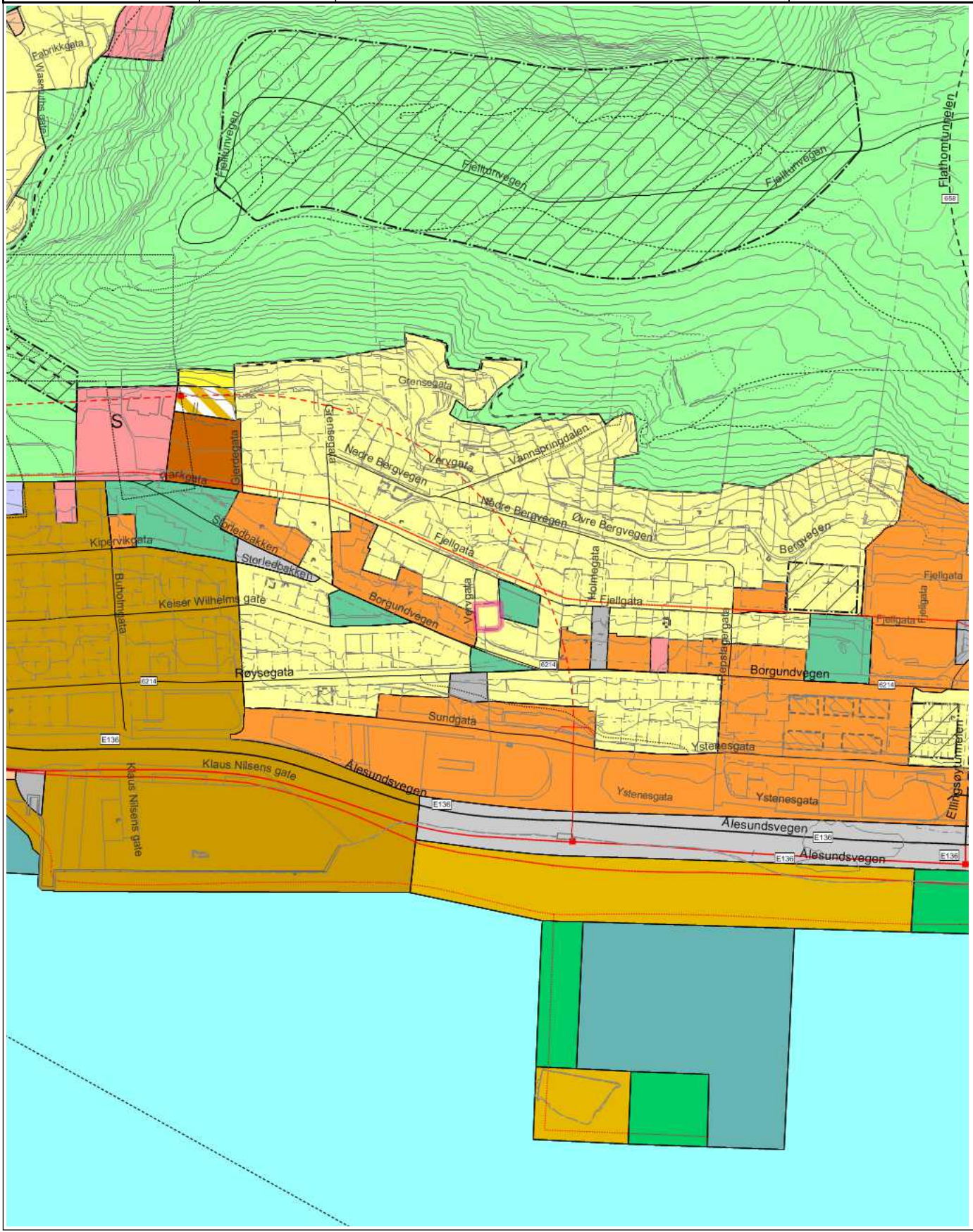
Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
17.10.2002	POV	Ingen hjemme	M	
09.09.2004	BEH	Ingen hjemme	M	
03.05.2006	BEH	Ingen hjemme	M	
27.02.2008	VN	Ingen hjemme	M	
23.02.2010	AH	Ingen hjemme	M	
22.05.2012	BEH	Feid sot eier	Middels	
13.03.2014	MB	Ingen hjemme	M	
05.12.2016	HR	Ingen hjemme	M	
28.11.2018	SS	Ingen hjemme	M	
11.11.2020	VB	Annet	M	
04.05.2022	VB	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 737	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vervgata 2 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

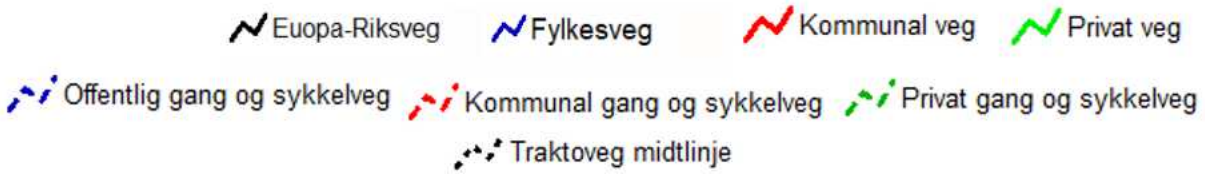
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Parkering	Trase for teknisk infrastruktur	Friområde
Blågrønnstruktur	Friluftsområde	Småbåthavn

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 737	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vervgata 2 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Byggetiltak Ca. angivelse


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


GangfeltAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


Byggetiltak Ca. angivelse


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense

Avkjørsel - kun utkjøring


Bygg, kulturminner, mm som skal bevares


Byggegrense


Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Boligområde

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Annet byggeområde

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Park

Felles avkjørsel

Bolig/Forretning

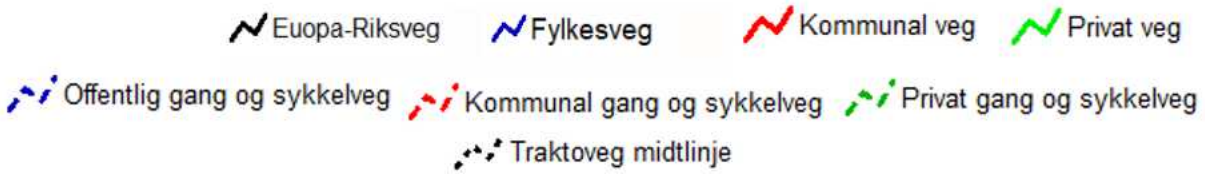
Bolig/tjenesteyting

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

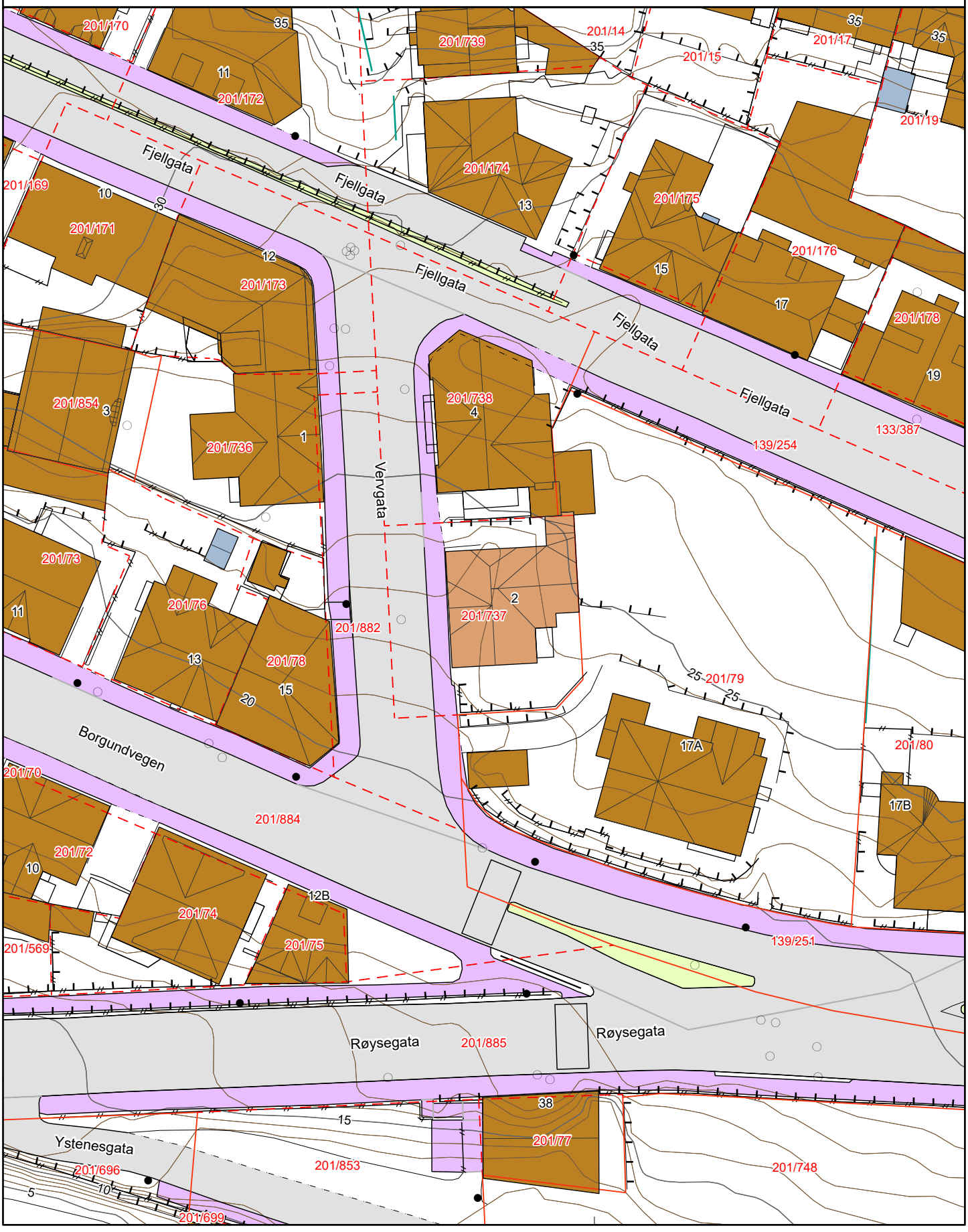
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Oversiktskart

Adresse: **Vervgata 2, 6003 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/201/737/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 352 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.12.2025



Matrikkelkart

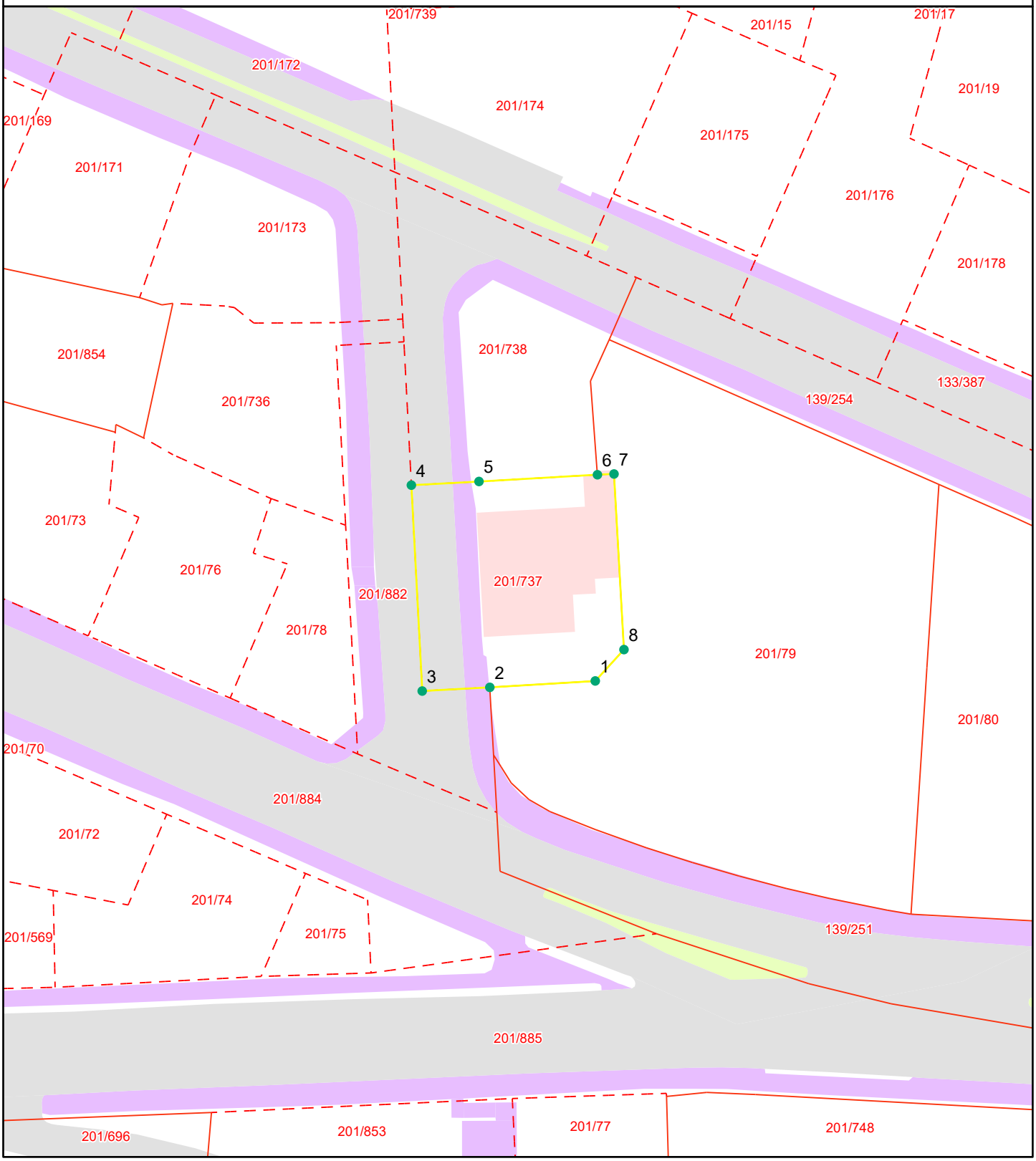
Adresse: **Vervgata 2, 6003 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/201/737/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 352 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.12.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 352 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929932.8	354073.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.77	0
2	6929932.21	354063.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.26	0
3	6929931.87	354057.45	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	19.04	0
4	6929950.84	354056.45	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	6.26	0
5	6929951.18	354062.69	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	10.97	0
6	6929951.8	354073.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.54	0
7	6929951.87	354075.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	16.24	0
8	6929935.69	354076.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.93	0

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**201**	**737**	**0**	**3**

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

Berørte datasett (21)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Geologi - Radon	Temadata - Geologi - Løsmasser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Landbruk - ar5	Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper	Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		352.37m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk Link til kart



313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Link til kart



Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m^2

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		352.37m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Grunn

Link til kart



Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk	1	x		82.19m^2

Tema uten treff:

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning	Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset	Forurenset grunn - Mistanke om forurensning

Temadata - Forurensning - Støy Link til kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		264.21m^2

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere

Link til kart



Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	1	x		352.37m^2

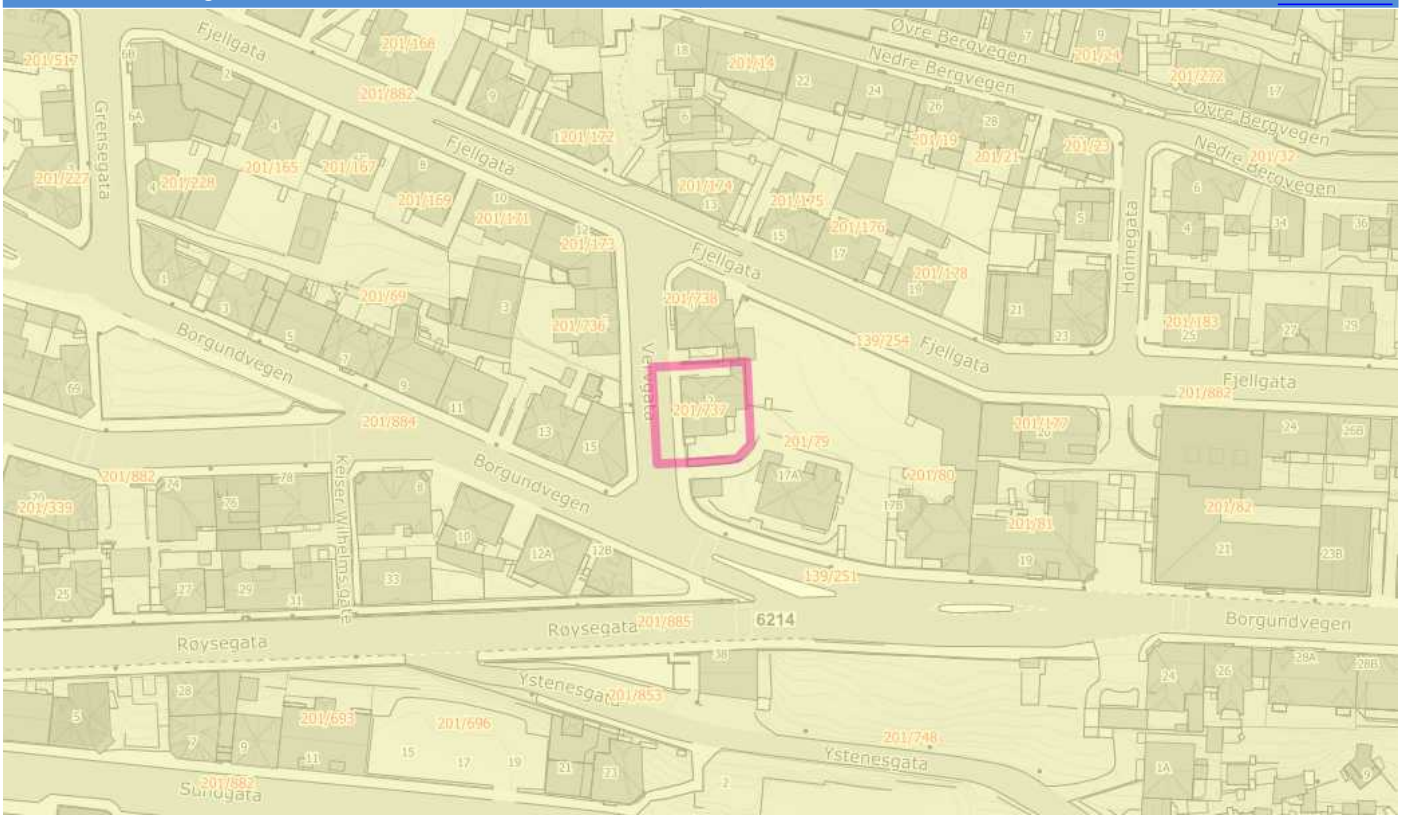
Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy	Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser Link til kart



Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		147.59m^2
Brannsmitteområder	1	x		352.37m^2
Verneverdige tette trehusmiljøer	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Lokalitet

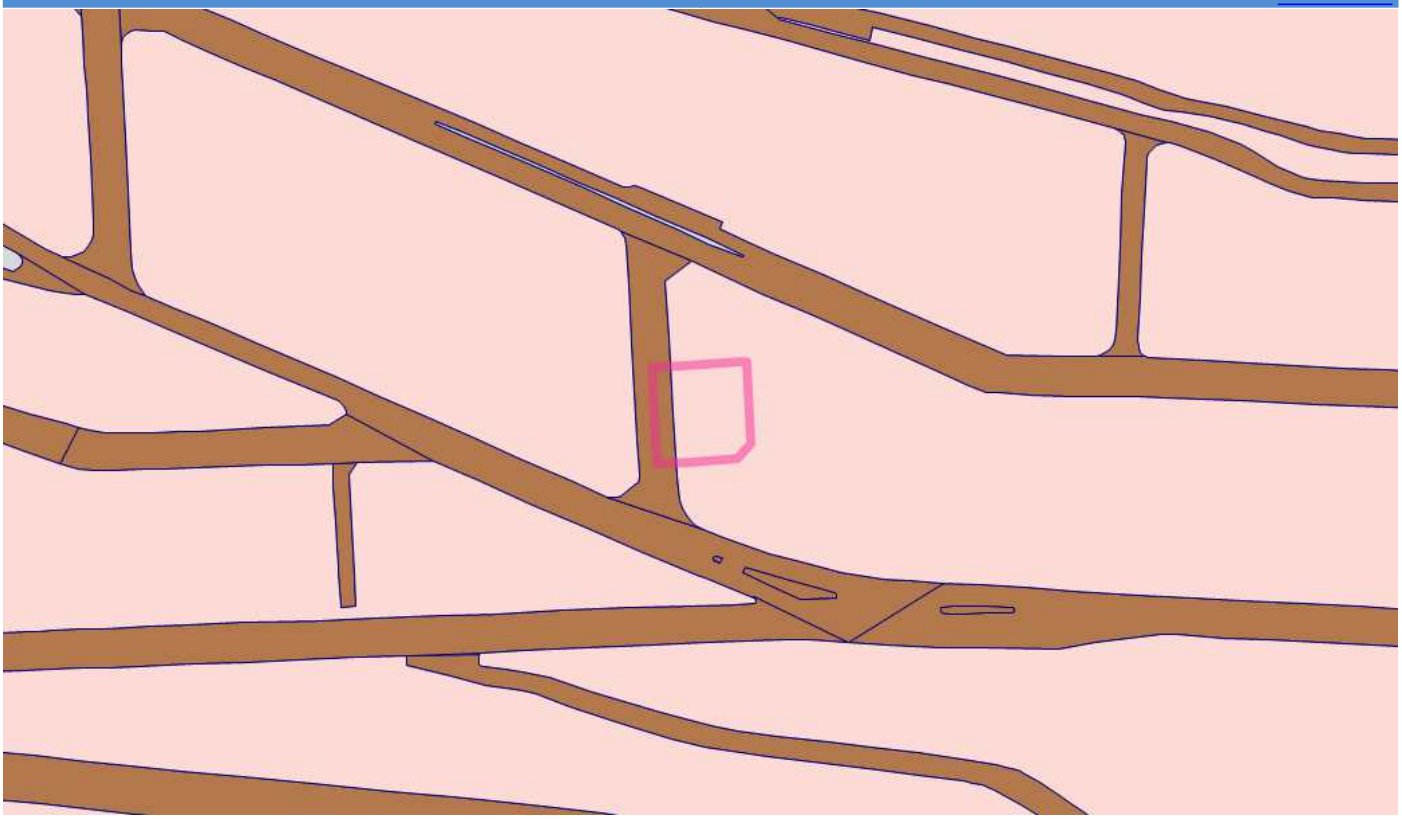
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		
Lokalitet	1	x		147.59m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner		

Landbruk

Temadata - Landbruk - ar5 Link til kart



Bebygd Samferdsel Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		278.96m^2
Samferdsel	1	x		73.41m^2

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017 Link til kart



Leike- og rekreasjonsområder Andre friluftsområder Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		0.06m^2

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		352.37m^2

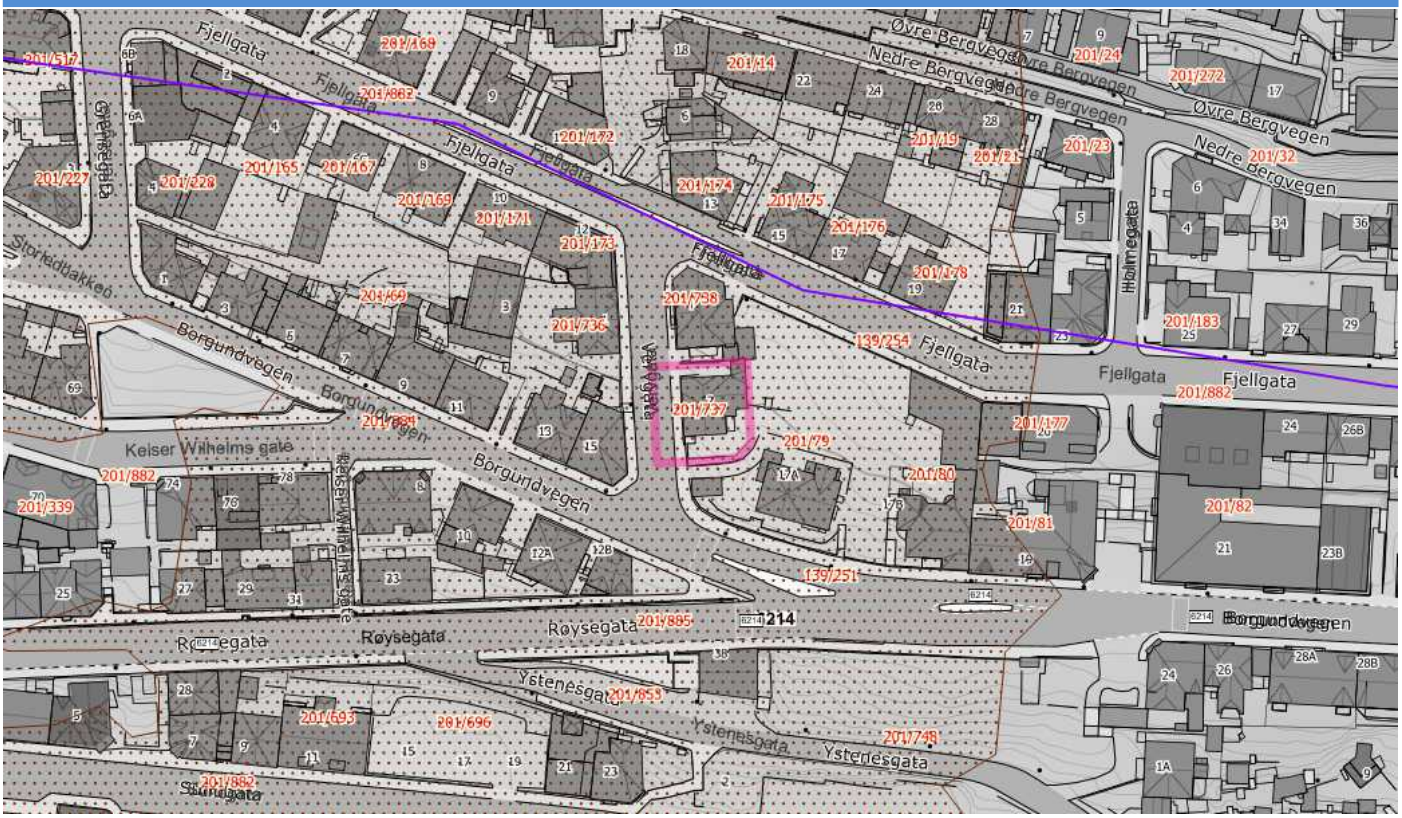
Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Link til kart


Fjellgata
Øvre Bergvegen
Nedre Bergvegen
Borgundvegen
Keiser Wilhelms gate
Røysegata
Ystenesgata
Skurvegata
Holmegata
Varpevegen
Storeidbakkeb.
Fjellgata
Fjellgata
Fjellgata
Borgundvegen
Borgundvegen
Keiser Wilhelms gate
Røysegata
Røysegata
Ystenesgata
Ystenesgata
Ystenesgata
Skurvegata
Øvre Bergvegen
Nedre Bergvegen
Nedre Bergvegen
Øvre Bergvegen
Nedre Bergvegen
Holmegata
Varpevegen
Fjellgata
Fjellgata
Fjellgata
Borgundvegen
Keiser Wilhelms gate
Røysegata
Ystenesgata
Ystenesgata
Skurvegata
Borgundv

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

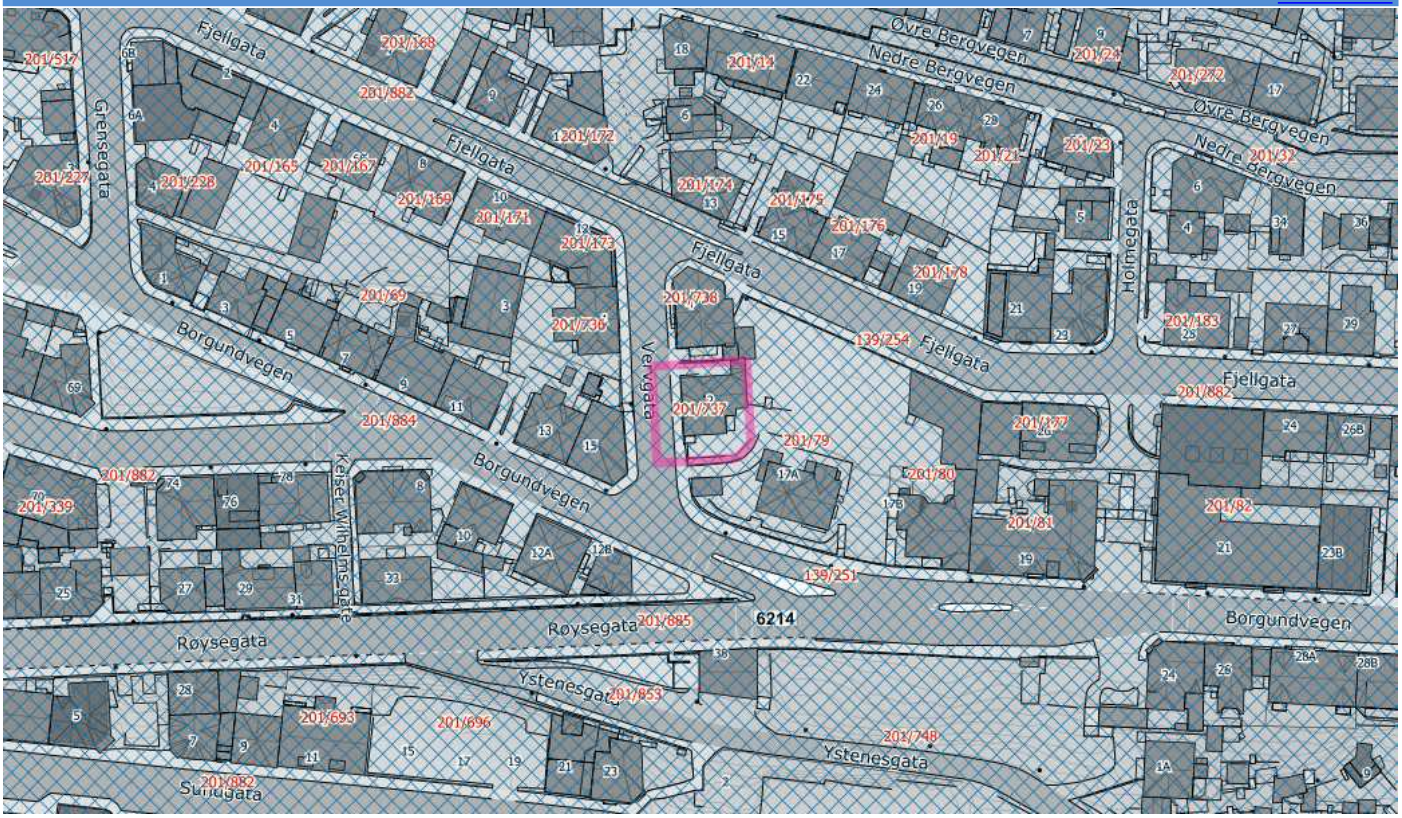
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3 Link til kart



S3 Snøskred aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		352.37m^2

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	737	0	0	1	352.37m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	137.17m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	352.37m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504390	Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	352.37m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	115.68m^2
Boliger	236.07m^2
Park	0.62m^2

Datasett uten treff/status ukjent (33)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

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:
Vervgata 2, 6003 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 737, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251223

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@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.
