

PROAKTIV

Innholdsrikt boligbygg med
flere boenheter Oppgradert i perioden 2003 –
2011. Kort vei til sentrum.

KJØPMANNSGATA 26





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kjøpmannsgata 26, 6005
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 200, bnr. 292, i Ålesund
kommune

Prisantydning: 6.000.000,-

Omkostninger: 168.990,-

Totalpris: 6.168.990,-

Kommunale avgifter: 29.126,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1909

Rom/soverom: 10/3

BRA: 188 m²

BRA-i: 188 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gateparkering etter
områdets bestemmelser.

Tomt: 503.2 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	28	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon
58	124		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid.

Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Inge-André Godø har gleden av å presentere Kjøpmannsgata 26.

Dette er en spennende boligbygg på Aspøya, med attraktiv beliggenhet like vest for Ålesund sentrum. Eiendommen går over tre etasjer og inneholder i dag fire mindre leiligheter samt en hybel, eiendommen er dog godkjent med tre leiligheter - se nærmere informasjon under punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.

Bygget er betydelig oppgradert i perioden 2003-2011 med blant annet nytt takk, etterisolering, ny kledning og nye vinduer. Innvendig holder leilighetene normalt god standard, og er i stor grad pusset opp i 2010/11. Ellers er beliggenheten sentral med kort vei til det man trenger i hverdagen.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



ASPØYA

Kommune: Ålesund / Område: Aspøya

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I Kjøpmannsgata bor du svært sentralt like vest for sentrumskjernen, med nærhet til flotte turområder.

Dersom kjøkkenet mangler råvarer eller inspirasjon er noen av Ålesunds beste spisesteder like ved. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5 og Real American Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som Fisketorget, LeSund, Bryt, Zuuma, Evergreens, XL Diner, Taj Mahal og Polarbjørn m.fl.

Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et nydelig turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskvulp og fuglekvisper langs Kloppane og mot



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Betania Linje 1, 21	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Strandgata	9 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Kremmergaarden Butikksenter	19 min 🚶
🏠 Vitusapotek Kremmergaarden	18 min 🚶

SPORT

🏏 Bowling og squashhall Squash	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Stor ola - marka Fotball	22 min 🚶 1.7 km
🏊 Ålesund Helsestudio	3 min 🚶
🏊 Sprek365 Aspøya	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Skutvika Ålesund	3 min 🚶
🚗 Brunholmen P-hus	14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Ønsker man et ytterligere tilbud så finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Broa har både dagligvare og post i butikk, og ligger bare et

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

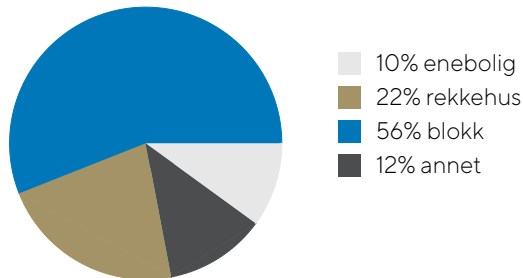
Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger et par hundre meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund sentrum, og videre innover mot Moa. Fra rutebilstasjonen er buss- og båttilbudet godt, med ekspressrute til Moa, båttilbud til Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

Bygården ligger i nærheten av fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvik Ungdomsskole ligger cirka 3 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil. Latinskolen ligger like over veien med et godt utvalg av studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.

Idretten er organisert i SIF/Hessa hvor det er etablert gode tilbud til barn og unge. Her er det et variert tilbud med fotball og håndball. Klubben disponerer to kunstgressbaner og en gressbane. Det er også en rekke flotte treningssenter i nærheten, blant annet Nivas og Mova.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

BOLIGMASSE



informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og bygårder.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skillett med Proaktivt visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	13 min 	1 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesund 29 elever, 3 klasser	16 min 	1.4 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	4 min 	2.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	14 min 	1.1 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	16 min 	1.4 km

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-5 år)	11 min 
58 barn	0.8 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år)	21 min 
49 barn	1.8 km
Midtbyen barnehage (1-6 år)	24 min 
46 barn	1.9 km



VELKOMMEN TIL KJØPMANNSGATA 26

Vi starter utendørs – boligen markterrasse og det er pent opparbeidede tomt.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

503,20 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau langs gaten, støpt dekke på terrenget nord og vest for huset, støpt trapp og rampe på terrenget mot vest. Det er også en hage med markterrasse, gressplen og frukttrær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligbygg opprinnelig fra 1909, som har vært oppgradert og fornyet i senere tid og hovedsakelig fra ca. 2003 til ca. 2010/2011. Taket er lagt om, fasadene er etterisolert og har ny bordkledning, og vinduene er byttet. De innvendige vann- og avløpsrørene ble også fornyet og utvendige avløpsrør har vært byttet. Leilighetene ble oppusset og fornyet med nye bad og kjøkken, samt nye innvendige overflater. Leilighetene i 2. etasje ble oppgradert i ca. 2005. og leilighetene i 1. etasje i ca. 2010. Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje ble oppgradert med etterisolering og ny himling opphengt i lydbøyler i fbm. forbindelse med fornying i 1. etasje.

Grunnmuren er av tørrstein, for det meste pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av reisverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og to lags isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein. Takvinduer med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og to lag isolerglass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik. TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 34 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Deler av bordkledningen er ført nesten helt ned til terrenget.
- Vindu bad 1. etasje vest: Det er skade på innvendig utforing av malt MDF-trefiber rundt vinduet.
- Ytterdører: Nedre del av dørbladet er preget av fukt.
- Entrédører: Entredørene i 1. etasje er ikke lyd- eller brannklassifiserte. Dette ville vært et krav i dag. Det er ikke tilstrekkelig brannetting rundt entredørene i 2. etasje. Det er synlig tetting av fugeskum under tersklene.

- Innvendige overflater - gulv: Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Etasjesiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt totalt høydeforskjell > 30mm.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er observert fuktkrevende insekter. Det er påvist inntreksveier for gnagere.
- Bad (1. etasje øst), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Bad (1. etasje øst), vanntett sjikt/membran/sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bad (1. etasje øst), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Bad (1. etasje vest), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

- Bad (1. etasje vest), vanntett sjikt/membran/sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad (1. etasje vest), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Bad hybel (2. etasje øst), overflater gulv: Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

- Bad hybel (2. etasje øst), vanntett sjikt/membran/sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad hybel (2. etasje øst), sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste

- Bad (2. etasje øst), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

- Bad (2. etasje øst), vanntett sjikt/membran/sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad (2. etasje vest), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings

- Bad (2. etasje vest), sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Kjøkken (1. etasje vest), overflater og innredning: Det er en skade i overflaten på kjøkkenbenken.

- Kjøkken (2. etasje øst): Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.

- Hybelrom (2. etasje øst), avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Stue/kjøkken (2. etasje vest), avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger: Det er ikke montert tettemuffer mellom vannrør og trekkerør ved avslutning i servantskapet i 1 etg vest.

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

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad (1. etasje øst), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Bad (1. etasje vest), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Bad (2. etasje øst), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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



OMRÅDE TILTENKT PARKERING

Mellom boligen og nabo

I HAGEN ER DET EN
MARKTERRASSE HVOR
SOLEN KAN NYTES,
GRESSPLEN OG
FRUKTTRÆR



Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Elektrisk anlegg

- Rør-rør-system for tappevann i 1. etasje og i leilighet øst i 2. etasje
- Kobberrør i øvrige bad og kjøkken
- Stoppekran og reduksjonsventil for vann i kjelleren
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med åpninger av vinduer
- Periodisk avtrekk fra våtrom
- Fire varmtvannsberedere på ca. 120 liter og én varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Fire sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere
- Strømmålere i tre skap, "kontramåler i ett skap
- Røykvarslere og håndslukkere
- Opplegg for internettlinje
- Gullvarme på bad unntatt i hybelrom og bad vest 2. etas

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne kjøpte boligen i 2021, hen bodde i den ene leiligheten i ca. 2 mnd (var der i ca. 30 dager da hen jobber på sjøen) og ellers har ingen direkte bodd selv på eiendommen. De svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2020 utført av faglært (husker ikke firma): Det ble byttet noen sikringer i sikringsskapet for å modernisere det elektriske. Det var også en jordfeil til stede, og denne ble utbedret. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. En stein har falt utenfor av muren. Noen sprekker.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Jeg oppdaget tegn til noe mugg på ene soverommet på listen etter en leietaker hadde bodd der. Det ordnet seg med luftavfukter.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja. Seksjonering mellom leilighetene inne i bygget. Godkjenning av begge soverom i øverste etasje - brannsikring.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid i 2021 utført av ufaglært: Det ble satt inn en midlertidig vegg i den ene leiligheten for å skille mellom soverommene i øverste etasje og resten av leiligheten da soverommene ikke er godkjent av brannsikkerhet. Dette tiltaket var ikke søknadspliktig i følge selger.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Det er planer om at det skal bygges i nærområdet for å utvikling. Dette vil påvirke eiendommen positivt i fremtiden med tanke på verdi.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja. Det har nok blitt utført arbeid av tidligere eier selv. Han er dog utdannet rørlegger. Jeg vet ikke hva han har gjort og når.



UTHUS

I bakgården er det et uthus til lagring av verktøy og hageredskaper.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Bygård:

Loft: Gang og to loftsrom.

2. etasje vest: Stue/kjøkken, soverom og bad.

2. etasje øst: Bad hybel, stue, kjøkken, hybelrom og bad.

1. etasje vest: Gang, stue, kjøkken og soverom.

1. etasje øst: Gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

Krypkjeller.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 84 kvm

Total BRA: 84 kvm

2. etasje

BRA-i: 84 kvm

Total BRA: 84 kvm

3. etasje

BRA-i: 20 kvm

Total BRA: 20 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

I tillegg er det en krypkjeller uten målbart areal.

Standard

Dette er en innholdsrik og spennende bygård med historie tilbake til 1909, som gjennom årene er blitt betydelig oppgradert og videreutviklet - spesielt i perioden 2003-2011, med blant annet nytt tak, etterisolerte vegger, ny bordkledning og nye vinduer. Det er også gjort omfattende arbeider med vann- og avløpsinstallasjoner. Dette gir et godt utgangspunkt for videre bruk og utvikling av eiendommen.

Innvendig byr boligen på en svært fleksibel og spennende planløsning. Eiendommen er i dag innredet med fire mindre leiligheter samt en hybel, fordelt over 1. og 2. etasje. Flere av enhetene ble oppgradert i forbindelse med omfattende arbeider i perioden ca. 2005-2011, hvor det blant annet ble etablert nye kjøkken og bad, og generell overflateoppussing.

Planløsningen gjør eiendommen særlig interessant for den som ser etter gode utleiemuligheter, enten som en samlet investering eller med flere separate leieforhold. Eiendommen har et betydelig areal og mange muligheter, og kombinasjonen av flere boenheter og sentral beliggenhet gir et godt utgangspunkt for videre utnyttelse.

Mellom 1. og 2. etasje er etasjeskillet oppgradert med etterisolering og ny himling på lydbøylr. I 3. etasje finnes ytterligere arealer i form av gang og to loftsrom.



VI STARTER I HOVEDETASJEN

I denne etasjen ligger to leiligheter som begge har hver sin gang, stue, kjøkken, bad og soverom.



LEILIGHET VEST

Denne inneholder gang, stue, kjøkken, soverom og bad.



Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme på alle bad bortsett fra hybelrom og bad i 2. etasje vest.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJØKKEN

Kjøkkenet har malte fronter, laminert benkeplate og integrert stekeovn og oppvaskmaskin.





HELFLISET BAD

Badet her er helfliset med dusjkabinett, toalett og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

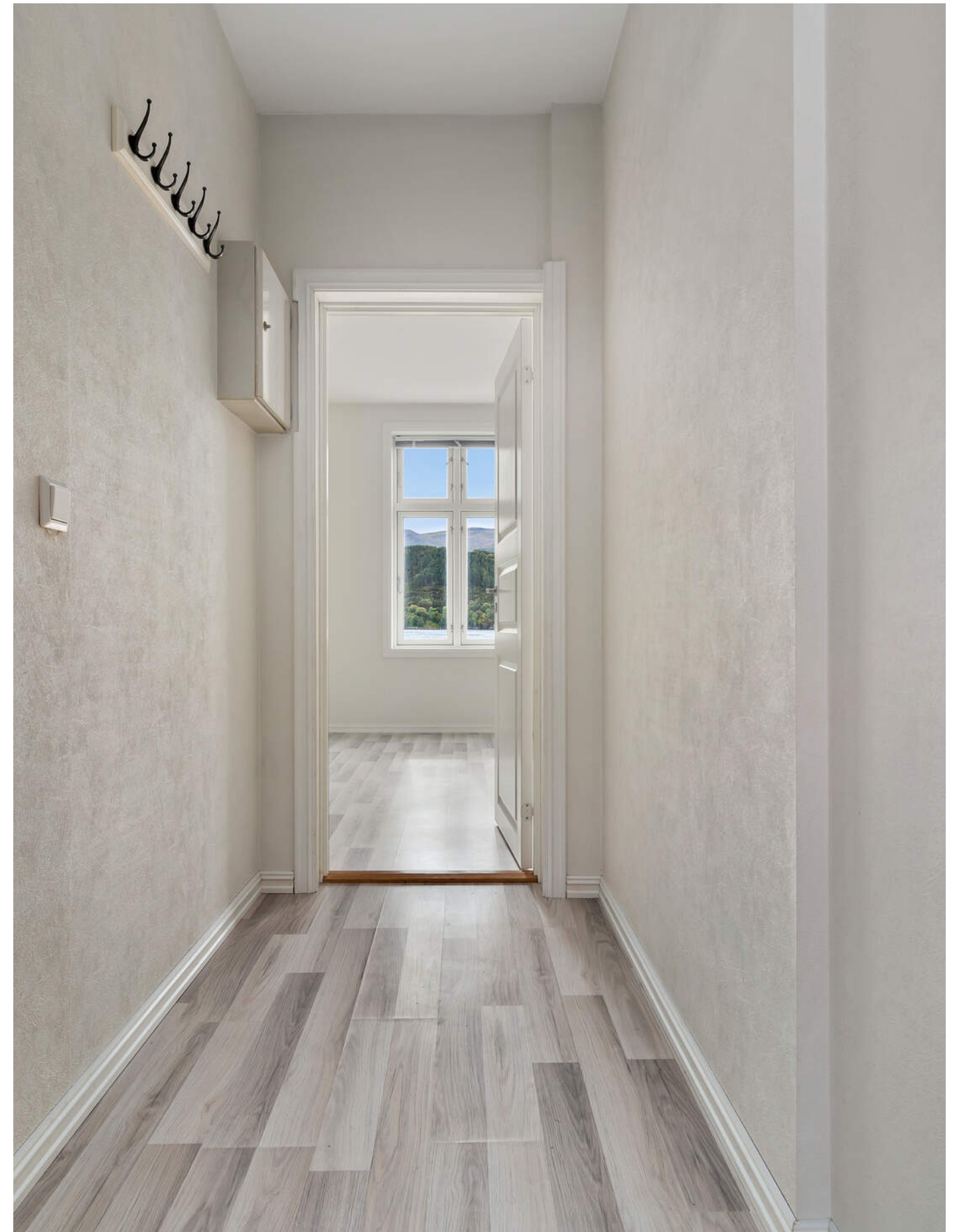


SOVEROMMET

Her er det god plass til seng og en romslig frittstående garderobe.



LEILIGHET ØST



HER ER DET OGSÅ GODE
LYSFORHOLD OG
OPPGRADERTE
OVERFLATER

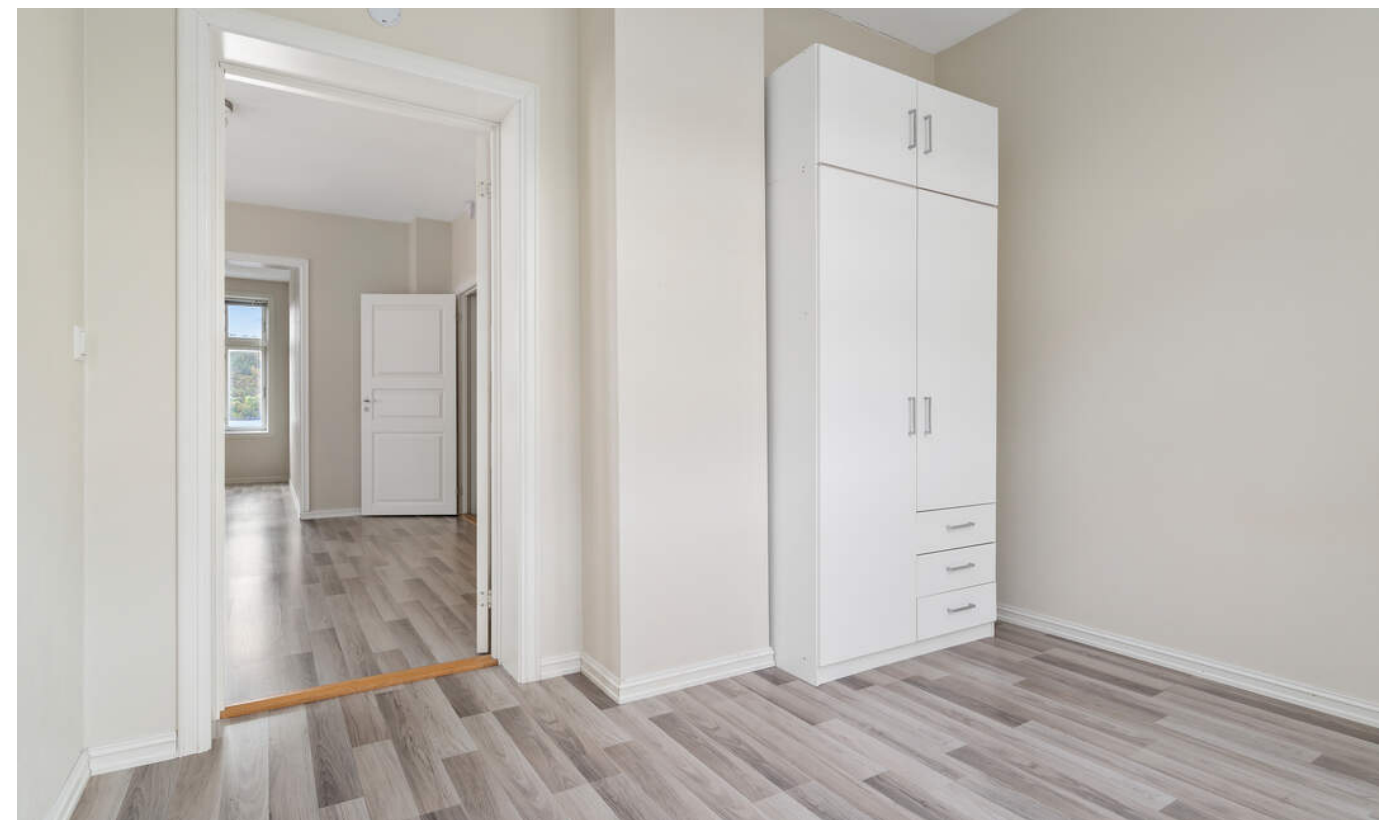




STUE OG KJØKKEN

Den gjennomgående løsningen gjør at hele leiligheten føles større. Dette kjøkkenet har integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.





2. ETASJE

2. etasje er tegnet som én leilighet. Etasjen er fysisk inndelt med en leilighet i østre del av bygget, og en mindre leilighet i vestre del av bygget. Et rom kalt "stue" på tegningen, i sør/østre del av etasjen er oppdelt i stue/kjøkken og bad. Dette har fungert som et "hybelrom" tilhørende leiligheten mot øst.

På de eldre tegningene har huset fire leiligheter, men det er i dag registrert med bare 3 leiligheter. Oppretting av ny boenhet vil normalt være søknadspliktig.



FELLES GANG



LEILIGHET ØST

STUE

Her er det også en romslig stue med gode lysforhold. Denne delen har god plass til ønsket sofastørrelse og et lite spisebord.





KJØKKEN OG BAD

Kjøkkenet har nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum og avtrekksvifte. Badet er helfliset, har dusjhjørne med innfellbare dører og toalett.



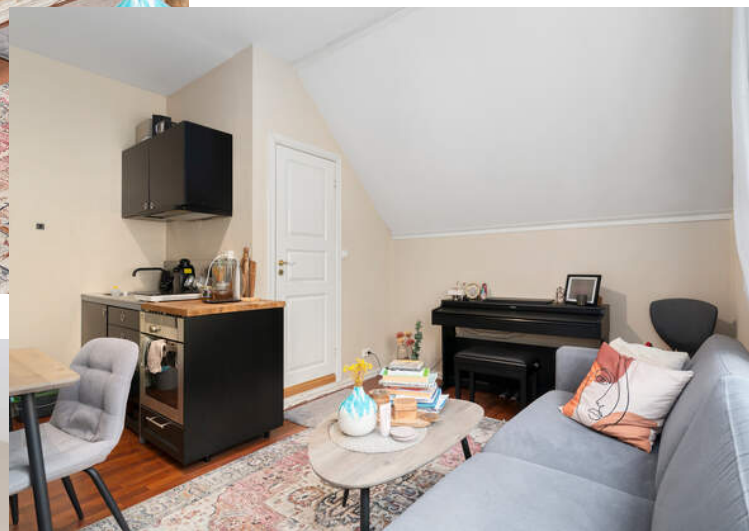
LEILIGHET VEST





STUE/KJØKKEN

Kjøkkenet har stavlimt benkeplate og benkebeslag av rustfritt stål med oppvaskkum.



SOVEROM

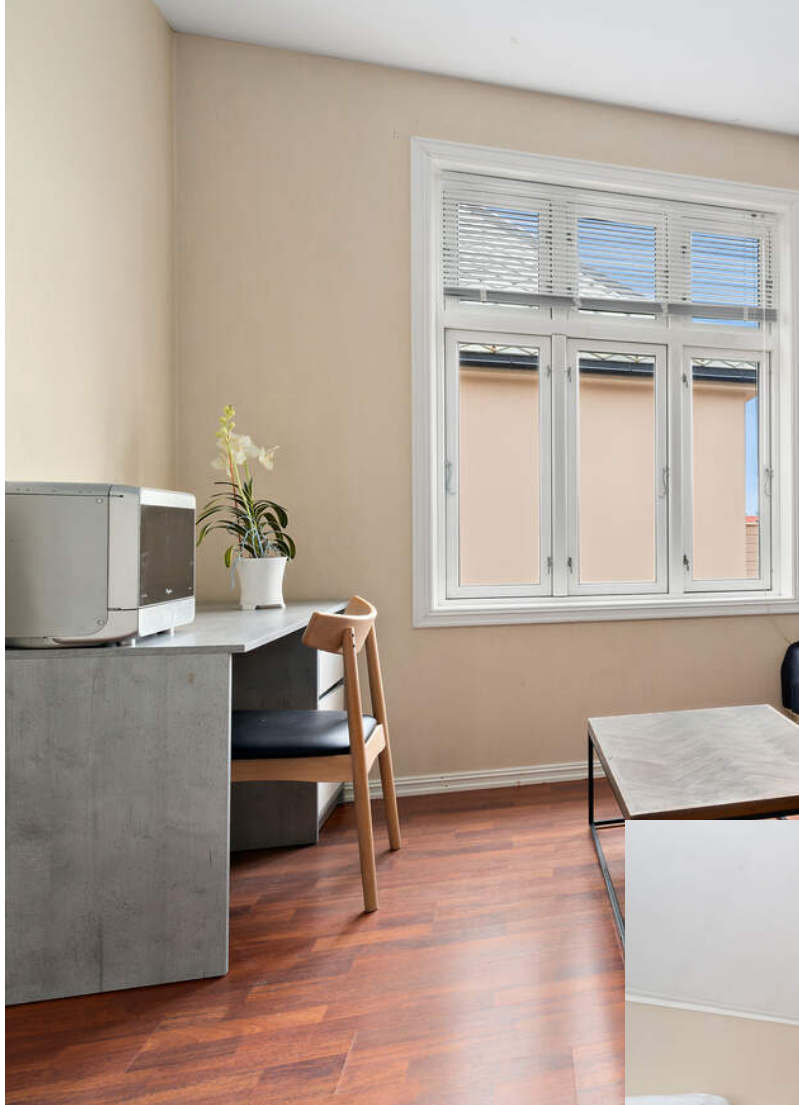
Soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på hver side og garderobeskap.





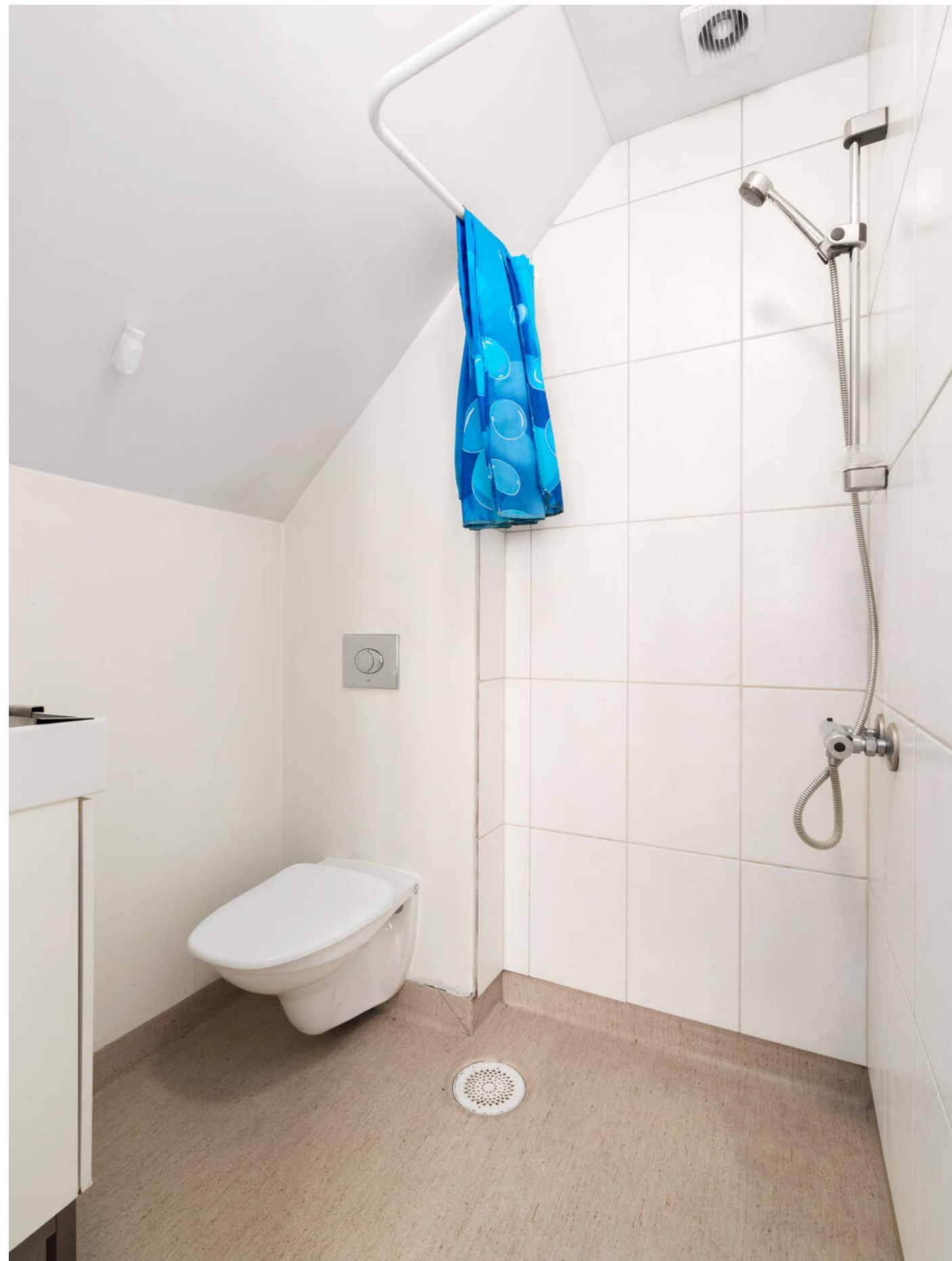
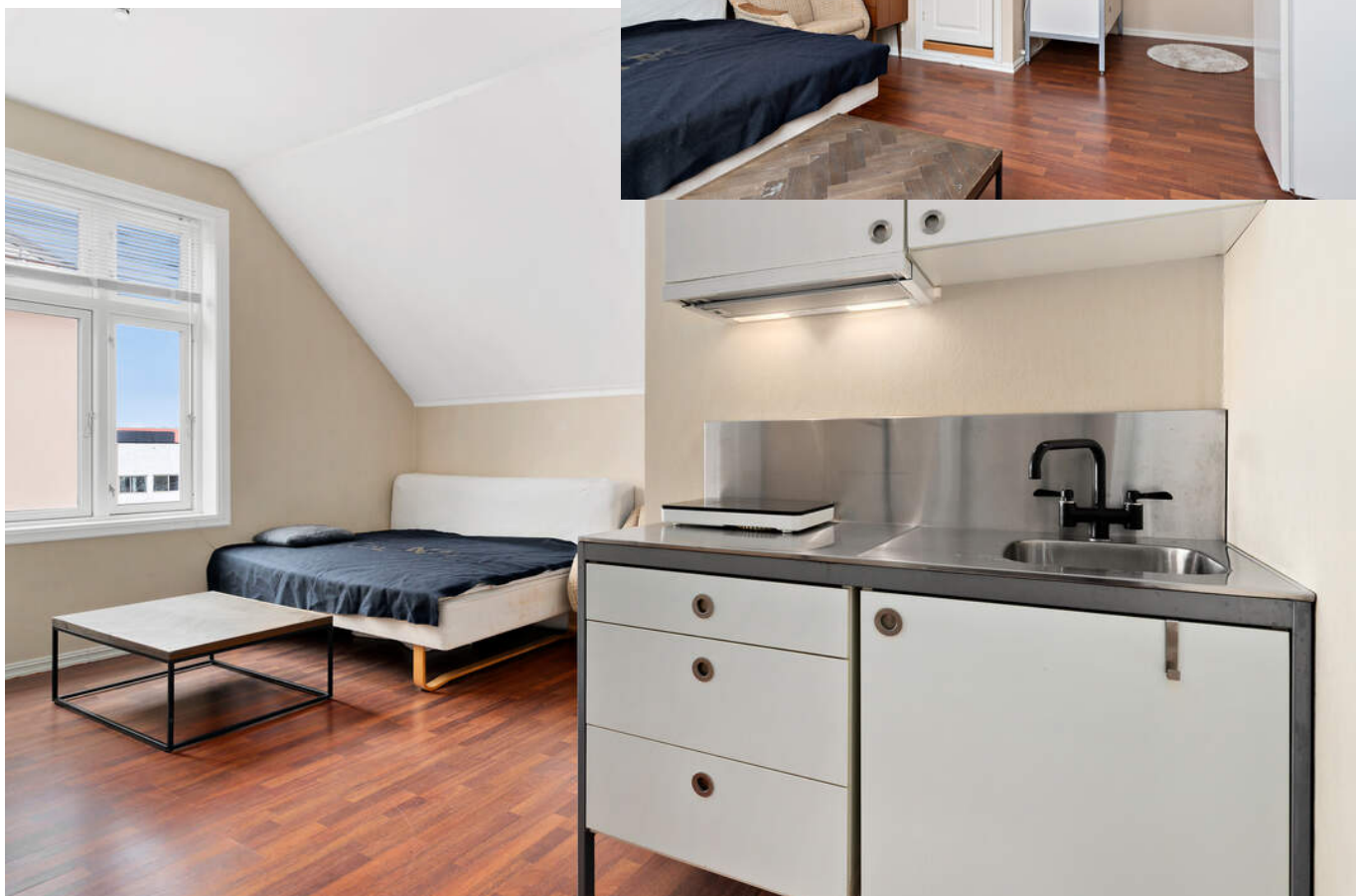
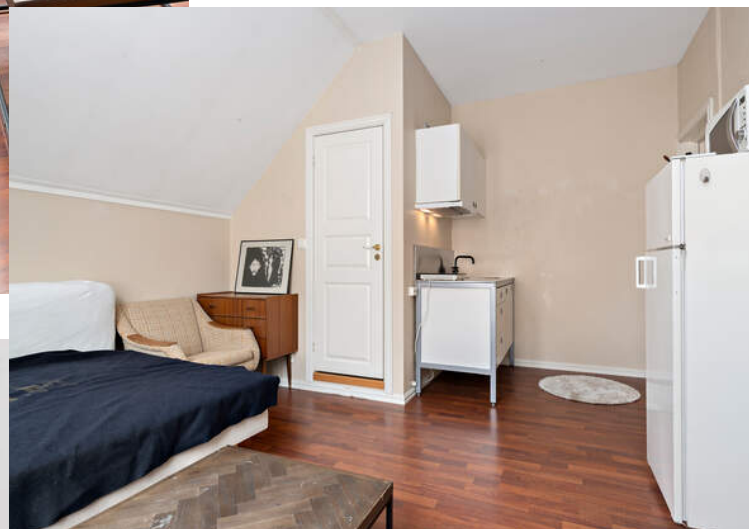
HYBEL

Denne hybelen har fungert som et "hybelrom" tilhørende enheten mot øst.



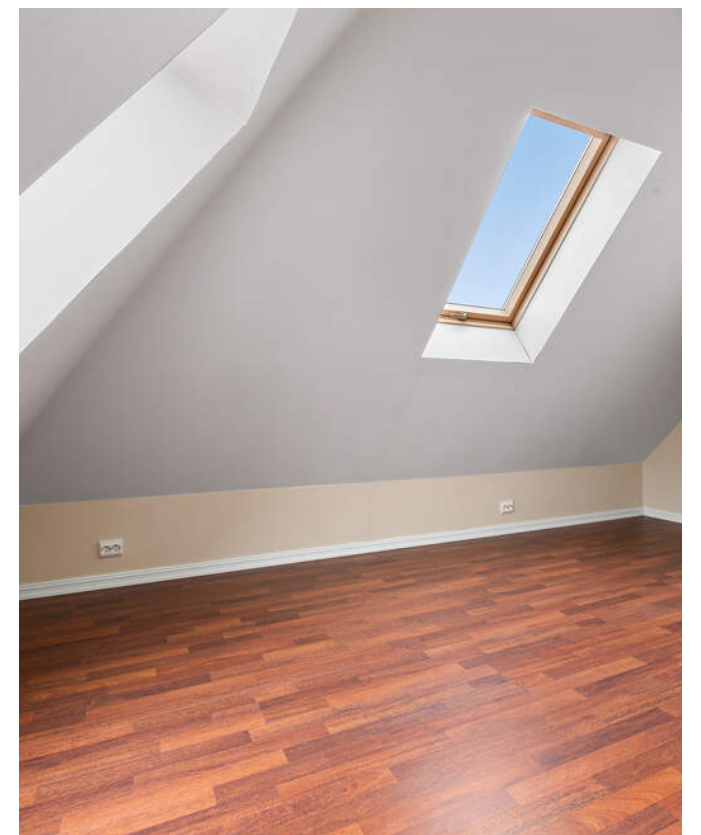
STUE/KJØKKEN OG BAD

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter, plass for kokeplate og kjøl-/fryseskap. Badet har vegghengt toalett, servantskap og dusjhjørne.



LOFT

Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold, da det bare er en rømningsvei via innvendig trapp.



To store rom til lagring.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Elektrisk anlegg

- Rør-rør-system for tappevann i 1. etasje og i leilighet øst i 2. etasje
- Kobberrør i øvrige bad og kjøkken
- Stoppekran og reduksjonsventil for vann i kjelleren
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med åpninger av vinduer
- Periodisk avtrekk fra våtrom
- Fire varmtvannsberedere på ca. 120 liter og én varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Fire sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere
- Strømmålere i tre skap, "kontramåler i ett skap
- Røykvarslere og håndslukkere
- Opplegg for internettlinje
- Gullvarme på bad unntatt i hybelrom og bad vest 2. etas

Tomtestørrelse

503,20 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau langs gaten, støpt dekke på terrenget nord og vest for huset, støpt trapp og rampe på terrenget mot vest. Det er også en hage med markterrasse, gressplen og frukttrær.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.305.618,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

29.126,- for 2026

Eiendomsskatt

7.310,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen har en omfattende og dokumentert byggesakshistorikk. Bygården er opprinnelig dokumentert gjennom bygningstillatelse fra 27.07.1908, med tilhørende tegninger som er registrert med samme saksnummer som bygningsanmeldelsen.

I 1958 ble godkjent vedtak om endring av kott til toalettrom, med tilhørende tegninger. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

I 2003 ble det sendt inn søknad til kommunen om oppdeling av bygården, med tilhørende tegninger som viste den omsøkte løsningen. Bygården ble delt inn i tre boenheter.

I brev til kommunen i 2005 vises det til en utskrift fra Sunnmøre Sorenskriverembete hvor det kan tilbakedateres til 27.11.1963 at huset har vært seksjonert i fire boenheter, men er 2005 oppdelt i tre boenheter.

Det ble i 2004 gitt igangsettingstillatelse for ny taktekking og riving av pipe. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper må påregne at det bør søkes om ferdigattest. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Kommunens registrering fra 2005 viser tre boenheter i boligen. Det foreligger dermed historisk dokumentasjon som viser fire boenheter fra 1963, mens kommunen senere har registrert tre boenheter.

På bakgrunn av den foreliggende byggesakshistorikken fremstår bygården som en eiendom hvor vesentlige bygningsmessige forhold og endringer over tid er behandlet eller registrert av kommunen. Den historiske byggesaksdokumentasjonen fra 1908, 1958, 1963, 2003, 2004 og 2005 gir et dokumentert grunnlag for å beskrive bygningens utvikling og bruk.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at byggesaksdokumentasjon, kommunal registrering og ferdigattest er forskjellige former for dokumentasjon. For de enkelte tiltakene må det derfor vurderes konkret hva som er omsøkt, hva som er godkjent ved vedtak, og om tiltaket senere er avsluttet med ferdigattest eller brukstillatelse. Kommunens byggesaksarkiv legger til grunn at det er siste godkjente situasjon i byggesakene som er avgjørende for vurderingen av hva som er lovlig etablert.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 10.10.2003 stemmer med dagens bruk i 1. etasje, men har avvik fra dagens bruk i 2. etasje: 2. etasje er tegnet som én leilighet. Etasjen er fysisk inndelt med en leilighet i østre del av bygget, og en mindre leilighet i vestre del av bygget. Et rom kalt "stue" på tegningen, i sør/østre del av etasjen er oppdelt i stue/kjøkken og bad. Dette har fungert som et "hybelrom" tilhørende leiligheten mot øst. På de eldre tegningene har huset fire leiligheter, men det er i dag registrert med bare 3 leiligheter. Oppretting av ny boenhet vil normalt være søknadspliktig. Det er innredet to rom på loftet. Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold, da det bare er en rømningsvei via innvendig trapp.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/200/292:
06.11.1931 - Dokumentnr: 900111 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1015083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:200 Bnr:292

01.01.2024 - Dokumentnr: 41631 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:200 Bnr:292

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel datert 09.03.2017. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det er regulert et område med omfattende bygging, hvor en del av salgsobjektet blir regulert til veg (det som i dag er fortau foran boligen). Dette er reguleringsplan for Kvenneset datert 16.06.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Konferer megler om ytterligere informasjon.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. De delene av boligen i 2. etasje som i dag fremstår som tre utleiedeler, er ikke godkjent som separate boenheter, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren som bor i 2. etasje leilighet vest oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 8. september 2026

Verneklasse/SEFRAK

Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne. Matrikkelrapporten ligger vedlagt prospektet.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Alle objekter ble kartfesta, oppmålt og fotografert. I dag inneholder SEFRAK ca. 500 000 objekter, hvorav nesten 400 000 er bygninger som fortsatt står. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 000 000,00 (Prisantydning)

6 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
150 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
168 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 168 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
23.9.2026

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Eier

Stine Kjersem Strand
Erik Kjersem Strand

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 0, Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto kr 7 000, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 24 000, Sum vederlag kr. 102 600, Sum utlegg og andre utgifter kr. 38 779, Totalt kostnadsoverslag kr. 141 379, Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
23.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 200, bnr. 292

Markedsverdi
6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 Rapportdato: 18.09.2026 Oppdragsnr.: 13707-1758 Eiendomsverdi ref nr: CZ4078
Autorisert foretak: Young AS Vår ref: HG



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 2 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 3 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg opprinnelig fra 1909. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Huset har vært oppgradert og fornyet, i hovedsak i perioden fra ca 2003 til ca 2010 / 2011. Taket er lagt om, fasadene er etterisolert og har ny bordkledning, vinduene er byttet. De innvendige vann- og avløpsrørene ble fornyet og utvendig avløpsrør har vært byttet.

Leilighetene ble oppusset og fornyet med nye bad og kjøkken, nye innvendige overflater. Leiligheter i 2 etg ca 2005, leiligheter i 1 etg ca 2010. Etasjeskillet mellom 1 og 2 etg ble oppgradert med etterisolering og ny himling opphengt i lydbøyler i fbm fornying i 1 etg.

Det er ikke snøfangere på taket, dette ville vært et krav i dag. Utvendig bordkledning mot øst er ikke helt ferdig, det har vært planer om å bygge en garasje inntil huset her. Grunnmuren mot øst er ikke pusset utvendig og der er enkelte løse steiner, åpninger og eller sprekker i muren. Deler av bordkledningen mot nord er ført nesten helt ned til beongdekket under Nedre del av dørbildet på ytterdøren har begynnende fuktskade.

Våtrommene er mellom 16 og 21 år gamle. Tettesjiktet i våtrom har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Badegulvene har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. Litt motfall på ett bad. Det er begynnende fuktskade på innredning / servaskap på to bad.

Det er påvist planhetsavvik på gulv, utover normale toleranser. To entredører i 1 etg er ikke lyd eller brannklassifiserte, dette ville vært et krav i dag. De innvendige trappene er ikke iht dagens regelverk.

I krypkjelleren er det påvist utflygingshull fra "mott" / borebiller. det er usikkert om dette er gamle hull eller om der fortsatt er aktivitet.

Utvendig vannrør ser ut til å være et galvanisert stålrør. Dette nærmer seg sin forventede levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er av tørrstein, for det meste pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av reisverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbild med vindusfelt. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

Takvinduer med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og to lag isolerglass.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og lakkerte gulvbord på gulvene Malt tapet på veggene. Sparklede og malte plater i himlingene Innvendige trapper av tre mellom etasjene. Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk. De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørbild.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1 etg mot øst har fliser på gulvet og på veggene Servaskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil på veggen over servanten. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Mekanisk avtrekk fra badet

Badet i 1 etg mot vest har fliser på gulvet og på veggene. Servaskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil på veggen over servanten. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Mekanisk avtrekk fra badet

Badet i hybel - rom 2 etg har gulvbelegg på gulvet, malt glassfiberstrie på veggene. Flislagte vegger i dusjnisen. Dusjnise med gardin. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Servaskap med malte fronter og heldekkende servant. Vegghengt wc Mekanisk avtrekk fra badet

Badet i 2 etg øst har fliser på gulvet og på veggene, Servaskap med glassdører og heldekkende servant. Overskap med speil på veggen over servanten Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra badet

Badet i 2 etg vest har gulvbelegg på gulvet og malt glassfiberstrie på veggene. Flislagte vegger i dusjnisen. Servaskap med malte fronter og heldekkende servant. Dusjnise med gardin. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen i 1 etg øst har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Avtrekksvifte over koketoppen

Kjøkkeninnredningen i 1 etg vest har malte fronter og laminert benkeplate.

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Nedfelt oppvaskkum av rutfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøl / frysenskap.
Avtrekksvifte over koketoppen

Kjøkkeninnredningen i 2 etg øst har malte fronter og laminert benkeplate.
Ndfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, Plass for kjøl / frysenskap.
Avtrekksvifte over koketoppen

Kompakt hybel - kjøkken i hybel - rom 2 etg med malte fronter og benkeplate av rustfritt stål, med oppvaskkum
Plass for kokeplate og kjøl / frysenskap.
Avtrekksvifte med kullfilter over kjøkkeninnredningen

Kjøkkeninnredningen i 2 etg vest har malte fronter og stavlimt benkeplate med nedfelt koketopp
Benkebelslag av rustfritt stål med oppvaskkum
Integrert stekeovn, plass for kjøl / frysenskap.
Avtrekksvifte med kullfilter over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system for tappevann i 1 etg og i leilighet øst i 2.
Kobberrør i øvrige bad og kjøkken.
Stoppekran og reduksjonsventil for vann i kjelleren
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vinduer.
i tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom
4 varmtvannstanker ca 120 liter og 1 varmtvannstank ca 200 liter
To tanker er plassert i kjøkkeninnredning, øvrige står i kjelleren.
Skjult elektrisk anlegg.
4 sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Strømmålere i 3 skap, "kontramålere" i ett skap.
Røykvarslere og håndslukkere
Opplegg for internettilinje
Gulvvarme på bad unntatt hybel - rom og bad vest 2 etg

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	188 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 400 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Planløsningen i 1 etg stemmer med plantegning datert 10.10.2003.

I 2 etg er det avvik fra tegningen:
2 etg er tegnet som en leilighet.
Etasjen er fysisk inndelt med en leilighet i østre del av bygget, og en mindre leilighet i vestre del av bygget.
Et rom kalt "stue" på tegningen, i sør / østre del av etasjen, er oppdelt i stue / kjøkken og bad.
Dette har fungert som et "hybel - rom" tilhørende leiligheten mot øst.

På eldre tegninger har huset 4 leiligheter, men det er i dag registrert med bare 3 leiligheter.
Oppretting av ny boenhet vil normalt være søknadspliktig.

Det er innredet to rom på loftet.
Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold, der er bare en rømningsvei via innvendig trapp.

[Gå til side](#)

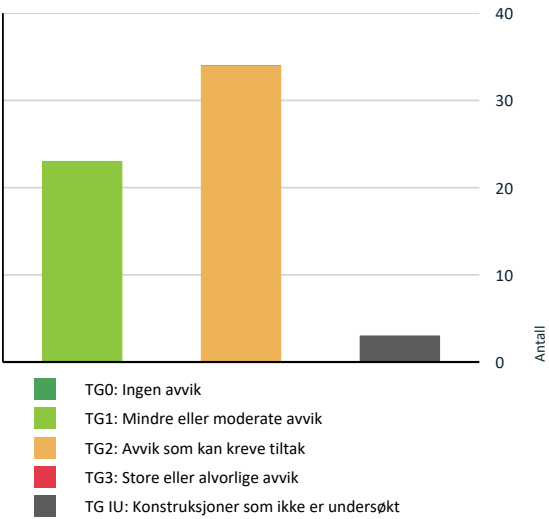
Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etg øst > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg vest > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg øst > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vindu bad 1 etg vest [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg øst > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg øst > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg øst > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etg vest > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg vest > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg vest > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg vest > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg øst > Bad hybel > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg øst > Bad hybel > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 6 av 35

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 7 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Våtrom > 2 etg øst > Bad hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > 2 etg øst > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > 2 etg øst > Bad > Overflater gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 2 etg øst > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
❗	Kjøkken > 2 etg øst > Hybel - rom > Avtrekk	Gå til side
❗	Kjøkken > 2 etg vest > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗	Våtrom > 2 etg vest > Bad > Overflater gulv	Gå til side
❗	Våtrom > 2 etg vest > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
❗	Våtrom > 2 etg vest > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

[Gå til side](#)
- ⚠

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠

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

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 8 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1909	
Anvendelse	Bolig
Standard	Boligene fremstår med normalt god standard
Vedlikehold	Bygget har vært oppgradert og fornyet i senere tid, men enkelte bygningsdeler står fremdeles foran vedlikehold

UTVENDIG

❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.
Undertak av taktro / bord med asfaltpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera.

Årstall: 2004 Kilde: Andre opplysninger: Årstall er hentet fra byggesøknad vedr bytte av teking.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen er ca 22 år gammel og nærmer seg halvparten av sin forventede levetid.
For å få TG 0 eller 1 må taket legges om.
Tekking av betongstein har en forventet levetid på ca 50 år.



Takside sør



Takside vest



Kilrenne nordvest



Takside nord. Litt mose ved langs og ved mønet

❗ TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Takkvannet ledes til terrenget ved grunnmuren

Årstall: 2004 Kilde: Andre opplysninger: Årstall er hentet fra byggesøknad vedr bytte av teking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 9 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det er ikke snøfangere langs takfoten.
Dette kan føre til takras om vinteren.
Det bør monteres snøfangere.

Deler av takvannet ledes ned i grunnen, til ukjent sted.
Deler av takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren.
Takvann bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktpåkjenningen på grunnmur og drenering.
Fortrinnsvis til overvannssystem dersom dette finnes i området, alternativt til integrasjonsløsning i terrenget



Nedløp fra takrenne fører ned i grunnen. Usikkert hvor dette ledes videre



Luftehatt av metall

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltak av tresperrer. Undertak av taktro / bord, med asfaltpapp.
Isolerte og platekledde skrå takflater på loftet.
Et lite kryploft uten tilkomst over midten av huset.
Raftekott langs takfoten.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Det er etablert luftesjikt mellom isolasjon og undertak.
Luftesjiktet er begrenset av et horisontalt spikerslag langs kneveggen.
Dette fører til redusert luftgjennomstrømning.
Det var ingen synlige skader ved befaringen, men luftingen av undertaket bør forbedres for å redusere risiko for kondens og fukt.



Deler av takkonstruksjon er synlig fra raftekott ved takfoten

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av reisverk med utvendig kledning av tre.
Bordkledning fra ca 2011 i flg tidligere eier.
Nedre kant av kledningen er ikke helt ferdigstilt på fasaden mot øst.

Vurdering av avvik:

- Deler av bordkledningen er ført nesten helt ned til terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av bordkledningen.
Det bør etableres større avstand mellom bordkledningen og terrenget.

Bordkledningen på deler av ytterveggen mot nord er ført nesten helt ned til betongdekket under.
Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen.
Det bør etableres større avstand mellom bordkledningen og dekket.



Deler av bordkledningen, mot nord, er ført nesten helt ned til terrenget

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra 2011.

Takvinduer med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og to lag isolerglass.
Takvinduene antas å være byttet sammen med taktekkingen, ca 2004.



Vinduene har karmen av tre og isolerglass



Takvindu, fra innsiden



Takvindu

TG 2 Vindu bad 1 etg vest

Beskrivelse

Vinduet har karmen av tre og to lag isolerglass, fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er skade på innvendig utforing av malt MDF trefiber rundt vinduet

Konsekvens/tiltak

- Skaden er i hovedsak kosmetisk.
Vinduet står i et bad og fukt kan trenge lettere inn i utforing med skadet overflate.
Materialet er følsomt for fukt.

Utforingen bør enten flikkes og males, eller byttes



Skade på innvendig utforing av malt MDF på badet i 1 etg mot vest

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren mot trapperommet har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.

Vurdering av avvik:

- Nedre del av dørbladet er preget av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dørbladet nærmer seg tid for utskifting

Nedre del av dørbladet på ytterdøren mot trapperommet er preget av fukt og nærmer seg tid for utskifting



Ytterdør

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Begynnende fuktskade på nedre kant av dørbildet

Entredører

Beskrivelse

Slette, malte, lyd og brannbegrensende entredør mellom gang / trapperom og leilighetene i 2 etg
Uklassifiserte entredører i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Entredørene i 1 etg er ikke lyd eller brannklassifiserte. Dette ville vært et krav i dag.

Det er ikke tilstrekkelig branntetting rundt entredørene i 2 etg.
Det er synlig tetting av fugeskum under tersklene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannsikring kan gi forhøyet risiko for spredning av røyk og flammer ved en brann.
Forholdet reduserer også lydisolasjonen mellom fellesareal og bolig.

Entredørene i 1 etg er ikke lyd eller brannklassifiserte. Dette ville vært et krav i dag.
Det anbefales å bytte dørene

Det er ikke tilstrekkelig branntetting rundt entredørene i 2 etg.
Det er synlig tetting av fugeskum under tersklene.
Det anbefales å kontrollere og forbedre branntettingen rundt dørene



Lyd- og brannklassifiserte entredører i 2 etg



Lyd- og brannklassifiserte entredører i 2 etg



Tetting med fugeskum under brannklassifisert entredør

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og lakkerte gulvbord på gulvene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.

Det er stedvis noe slitasje på gulvflater.
Noe overflateoppussing bør påregnes

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet på veggene. Sparklede og malte plater i himlingene

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Lyd og brannbegrensende etasjeskiller av trebjelkelag.
I flg tidligere eier er himlingene etterisolert og det montert gipsplater i lydbøyler mellom 1 og 2 etg.

Målt høydeforskjell inntil 40 mm / 2 meter målelengde, inntil 50 mm gjennom hele rommet, i stuen i 2 etg øst
Målt høydeforskjell inntil 25 / 2 meter målelengde, inntil 40 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøken 2 etg vest

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Det er påvist retnings- og planhetsavvik på gulv, større enn normale toleranser.
Dette er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte men det anbefales å følge med om forholdet utvikler seg.
Neste gang huset skal pusses opp bør det vurderes å rette opp gulv.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Det er ikke håndrekker på veggene langs trappene.
Nedre del av loftstrappen mangler rekkverk.
Det er liten fri høyde over deler av loftstrappen.

Trappene er utført iht regelverket fra byggeåret.
Det er ikke krav om oppgradering av trapper til nytt regelverk.



Trapp til loft

Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Nedre kant av dørbladene på badene i 2 etg vest og 2hybel - rom" har fuktskader.
Dørbladene står foran utskifting



innvendig dør

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fuktskade på dørblad bad 2 etg vest



Fuktskade på dørblad bad "hybel - rom"

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Ved befaring ble det påvist utflygingshull fra "mott" / borebiller i gulvbjelker mot krypkjelleren. Det er usikkert hvorvidt der er aktivitet, eller om dette er gamle hull.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnesikring for å hindre tilgang.

Ved befaring ble det påvist utflygingshull fra "mott" / borebiller i gulvbjelker mot krypkjelleren. Det er usikkert hvorvidt der er aktivitet, eller om dette er gamle hull.

Det er utettheter i grunnmuren og i overgang grunnmur / yttervegg, som kan benyttes som inntreksvei for skadedyr. Åpninger i grunnmur større enn 5 mm bør tettes.

VÅTROM

1 ETG ØST > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

1 ETG ØST > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

1 ETG ØST > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Målt fall til sluk ca 1:200.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk. Dette kan medføre vannsøl utover gulvet ved dusjing. Badet fungerer med dagens tilstand og bruk, det dusjes i tett dusjkabinett.

1 ETG ØST > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet. Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet / oppkant foran døren ble målt til 40 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er ca 16 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse. Det er derfor vanskelig å fastsette gjenværende levetid.



Det er etablert en oppkant under døren som ekstra sikring mot lekkasje



Plastsluk med slukmansjett og klemring

1 ETG ØST > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil på veggen over servanten. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

1 ETG ØST > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Badet har avtrekksvifte, men det er ikke spalte for tilluft. Dette kan gi redusert luftsirkulasjon og redusere effekten til avtrekket.



Avtrekksvifte

1 ETG ØST > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (10,2 %)

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Hulltaking bak dusjsonen var ikke mulig fordi dusjkabinettet er plassert mot to yttervegger. Hulltaking ble foretatt i en annen vegg.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETG VEST > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 14 av 35

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 15 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

1 ETG VEST > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte plater i himlingen.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

1 ETG VEST > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv
Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet har ikke fall til sluk.

Ved dusjing rett på gulvet vil vann spre seg utover gulvet.

Vannøl vil ikke renne ut av rommet, det er etablert en oppkant foran døren.

Det er montert tett dusjkabinett på badet, badet fungerer derfor med dagens bruk.

Dersom det velges annen dusjløsning, må det etableres fall til sluk.

1 ETG VEST > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet (oppkant / sokkel) foran døren ble målt til 40 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er ca 16 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Det er derfor vanskelig å fastsette gjenværende levetid.



Sokkel / oppkant foran døren

1 ETG VEST > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med spill på veggen over servanten.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc.
Opplagg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

1 ETG VEST > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 16 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Badet har avtrekksvifte, men det er ikke spalte for tilluft.

Dette kan gi redusert luftsirkulasjon og redusere effekten til avtrekket.

1 ETG VEST > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (16,1 %)

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Hulltaking bak dusjonen var ikke mulig fordi dusjkabinettet er plassert mot to yttervegger.

Hulltaking ble foretatt i en annen vegg.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETG ØST > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005.

Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

2 ETG ØST > BAD HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt glassfiberstrie på veggene.
Flislagte vegger i dusjnisen.
Sparklede og malte plater i himlingen.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Alder i flg tidligere eier

2 ETG ØST > BAD HYBEL

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 17 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Gulvbelegget er klemt mot en plastsluk i gulvet



Det er en oppkant foran døren for å hindre vann fra å renne ut fra badet



Utetthet i overgang gulvbelegg / vegg. Utenfor dusjen.

2 ETG ØST > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnise med gardin. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Vegghengt wc

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er fuktskade på en side av servantskapet.
Skapet nærmer seg tid for utskifting.

Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd toalettstisterne.
Dette var heller ikke et krav i 2005.



Fuktskade på kanten av servantskapet



Ikke dreneringsåpning fra innebygd toalettstisterne

2 ETG ØST > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

2 ETG ØST > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, hybel - rom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

2 ETG ØST > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

2 ETG ØST > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte plater i himlingen.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

2 ETG ØST > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt litt fall til sluk, ca 1:200 / 1:250.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet har litt fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Det er limt en tettelist rundt dusjnisen for å hindre vann fra å renne utover gulvet.



Badet fungerer til tross for lite fall, det er montert en tettelist rundt dusjnisen.

2 ETG ØST > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist smøremembran ved sluken.
Sluken har en utforming som gjør det vanskelig å se slukmansjetten, denne er ikke påvist.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble målt til ca 50 mm.
(det er en sokkel / oppkant foran døren, høyde ca 45 mm)

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er ca 21 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Det er derfor vanskelig å fastsette gjenværende levetid.

Det lot seg ikke gjøre å påvise slukmansjett ved sluken uten å løsne klemringen.
Dette medfører usikkerhet rundt utførelsen.

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



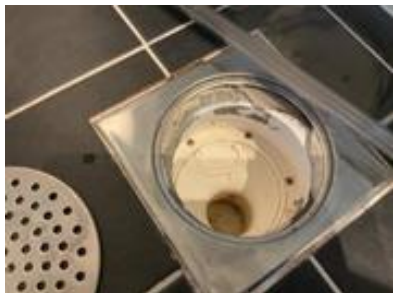
Tilstandsrapport

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Plastsluk i gulvet. Ikke mulig å se slukmansjett



Oppkant foran døren for å hindre vann fra å renne ut fra badet

2 ETG ØST > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glassdører og heldekkende servant.
Overskap med speil på veggen over servanten
Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

2 ETG ØST > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet



Avtrekksvifte

2 ETG ØST > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, stue.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Hulltaking bak dusjonen var ikke mulig fordi dusjkabinettet er plassert mot to yttervegger.
Hulltaking ble foretatt i en annen vegg.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETG VEST > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

2 ETG VEST > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 20 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie på veggene, flislagte vegger i dusjnischen

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

2 ETG VEST > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet.
Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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 bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt, det har ikke fall til sluk.
For å hindre vannsøl utover gulvet er det montert en tettelst rundt dusjnischen.
Tettelisten er høyere enn overkant av tettesjiktet foran døren og kan hindre evt lekkasjevann fra andre deler av gulvet, fra å renne til sluk.



Tettelisten rundt dusjnischen er høyere enn overkant av tettesjiktet foran døren

2 ETG VEST > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet.
Belegget er klemt mot en plastsluk,.
Tettesjikt av smørremembran bak fliser på vegg, glassfiberstrie med våtromsmaling på øvrige vegger

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smørremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er ca 21 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Det er derfor vanskelig å fastsette gjenværende levetid.



Gulvbelegget er brettet opp foran dørstokken for å hindre vann fra å renne ut fra badet



Plastsluk i gulvet

2 ETG VEST > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 21 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Dusjnisje med gardin. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert wc.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Årstall i flg tidligere eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er begynnende fuktskade på nedre del av servantskapet.
Skapet nærmer seg tid for utskifting.



Begynnende fuktskade på servantskapet

2 ETG VEST > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet.



2 ETG VEST > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETG ØST > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.



Kjøkken 1 etg øst

1 ETG ØST > KJØKKEN

Avtrekk

1 ETG VEST > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøl / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er en skade i overflaten på kjøkkenbenken

Konsekvens/tiltak

- Skaden er i hovedsak kosmetisk

Det er skade, hakk og striper, på benkeplaten.
For fullgod utbedring må platen byttes

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 22 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Hakk og striper på benkeplaten



Oversiktsbilde kjøkken 1 etg vest

1 ETG VEST > KJØKKEN

Avtrekk

2 ETG ØST > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Ndfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, Plass for kjøl / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Skapbunnen der benkberederen står er ikke er tilstrekkelig understøttet eller forsterket. En benkbereder har betydelig vekt, spesielt når den er fylt med vann, og krever derfor en solid og stabil bunn.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forsterke eller etablere tilstrekkelig understøttelse av skapbunnen slik at den tåler vekten av benkberederen. Arbeidet bør utføres på en måte som sikrer stabil og varig løsning.

Hyllen som varmtvannstanken står på har synlig nedbøyning og bør forsterkes.



Kjøkken 2 etg øst



Hyllen under varmtvannstanken bør forsterkes

2 ETG ØST > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

2 ETG ØST > HYBEL - ROM

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kompakt hybel - kjøkken med malte fronter og benkeplate av rustfritt stål, med oppvaskum
Plass for kokeplate og kjøl / fryseskap.



Kompakt hybel - kjøkken

2 ETG ØST > HYBEL - ROM

Avtrekk

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 23 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter over kjøkkeninnredningen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter fungerer fint for dagens eier.
Opplevelsen kan variere med kokemønster.
For å gi TG 0 eller 1 iht NS 3600 må avtrekksluften føres ut av huset.

2 ETG VEST > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimt benkeplate.
Benkebelag av rustfritt stål med oppvaskkum
Integrert stekeovn, plass for kokeplate og kjøl / frysenskap.

2 ETG VEST > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter over koketoppen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter fungerer fint for dagens eier.
Opplevelsen kan variere med kokemønster.
For å gi TG 0 eller 1 iht NS 3600 må avtrekksluften føres ut av huset.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann i 1 etg og i leilighet øst i 2.
Fra ca 2010.

Kobberrør i øvrige bad og kjøkken, fra ca 2003

Stoppekran og reduksjonsventil for vann i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert tettemuffer mellom vannrør og trekkerør ved avslutning i servantskapet i 1 etg vest.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan medføre at evt lekkasjevann fra rørbrudd ikke ledes tilbake til fordelingskap, men renner ut i innredningen inne på badet

Det er ikke montert tettemuffer mellom vannrør og trekkerør ved avslutning i servantskapet i 1 etg vest. Dette kan medføre at evt lekkasjevann fra rørbrudd ikke ledes tilbake til fordelingskap, men renner ut i innredningen inne på badet.
Konsekvensen er liten, da dette er et bad med sluk i gulvet.



Fordelingsskap 2 etg øst



Fordelingsskap 1 etg vest



Fordelingsskap 1 etg øst. Vanskelig å åpne, bak dusjkabinettet

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Det er ikke tettemuffer mellom vannrør og trekkerør, ved avslutning under servant på bad 1 etg vest

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Fra perioden 2003 - 2010
Lufttet over tak



Avløpsrør av plast. Synlig i kjelleren

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vinduer.
i tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Lufting med åpning av vinduer er en lite gunstig løsning, særlig ved dårlig vær.
Det bør etableres friskluftsventiler i alle boligrom.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

4 varmtvannstanker ca 120 liter og 1 varmtvannstank ca 200 liter, fra perioden 2003 - 2012
To tanker er plassert i kjøkkeninnredning, øvrige står i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Minst en av varmtvannstankene er mer enn 20 år gammel (2003) og har oppnådd sin anbefalte brukstid.
Feil eller skader kan oppstå plutselig på eldre tanker.

Varmtvannstankene er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.
Ved neste utskifting av varmtvannstanker må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk



Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
4 sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Strømmålere i 3 skap, "kontramåler" i ett skap.
I stor grad fornyet i perioden 2003 - 2010

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Deler av el - anlegget er av eldre dato.
Komponenter har usikker alder og det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer utførelsen.
På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang med el - fagmann.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



1 etg vest



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold
Beskrivelse
Røykvarslere og håndslukkere

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av tørrstein

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utettheter i grunnmuren gir forhøyet risiko for inntrenging av både slagregn og skadedyr.
Grunnmuren bør flikkes, delvis pusses.

TO 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

Terrenget nær huset er planert med fall ut fra grunnmuren,



Støpt dekke mot nord



tynt jorddekke over berggrunn mot øst

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig avløp av plast, fra 2003 - 2005 i flg tidligere eier
Utvendig vannrør antas å være galvanisert stålrør, dette på bakgrunn av observasjoner ved vanninntak i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Vannrør av galvanisert stål fra kjelleren ned i grunnen.
Påvist begynnende rustdannelser på røret.
Utvendig vannrør fungerer i dag men det antas å nærme seg sin forventede levetid



Galvanisert stålrør fra kjelleren og ned i grunnen

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløpper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Boligbygg med flere boenheter : Kryperom, 3 Gang, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 3 Soverom, 5 Bad, 2 Stue/kjøkken, 2 Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Boligbygg med fire leiligheter og et hybel - rom.
Fint beliggende langs en lite trafikkert vei på vestre del av Aspøya.
Dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.
Gangavstand til Ålesund sentrum. Kort vei til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen.

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	7 310
Kommunale avgifter	Kr.	29 127
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	5 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 000 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 400 000

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

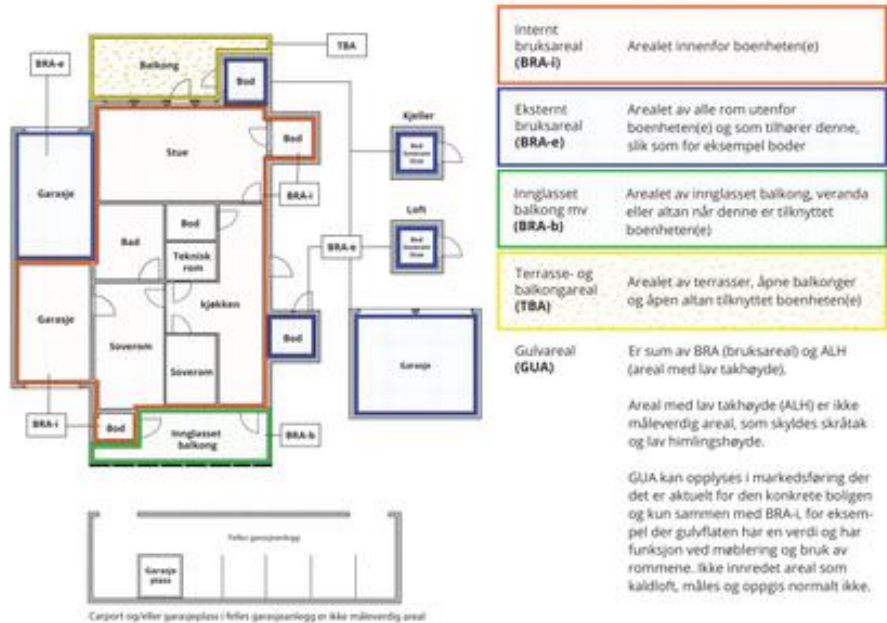
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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.

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller					
1 etg øst	46			46	
1 etg vest	38			38	
2 etg øst	56			56	
2 etg vest	28			28	
Loft	20			20	
SUM	188				
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1 etg øst	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
1 etg vest	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
2 etg øst	Bad hybel, stue, kjøkken, hybel - rom, bad		
2 etg vest	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Loft	Gang, loftsrom, loftsrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen i 1 etg stemmer med plantegning datert 10.10.2003.

I 2 etg er det avvik fra tegningen:
2 etg er tegnet som en leilighet.
Etasjen er fysisk inndelt med en leilighet i østre del av bygget, og en mindre leilighet i vestre del av bygget.
Et rom kalt "stue" på tegningen, i sør / østre del av etasjen, er oppdelt i stue / kjøkken og bad.
Dette har fungert som et "hybel - rom" tilhørende leiligheten mot øst.

På eldre tegninger har huset 4 leiligheter, men det er i dag registrert med bare 3 leiligheter.
Oppretting av ny boenhet vil normalt være søknadspliktig.

Det er innredet to rom på loftet.
Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold, der er bare en rømningsvei via innvendig trapp.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 32 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Erik Kjersem Strand	Kunde
	Sigurd Skogeng	Tidligere eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	292		0	503.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjøpmannsgata 26

Hjemmelshaver

Strand Erik Kjersem, Strand Stine Kjersem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bynær eiendom på vestre del av Aspøya.
Dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.
Gangavstand til Ålesund sentrum. Kort vei til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt boligformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Lett skrånende sørvendt tomt.
Opparbeidet med støpt fortau langs gaten.
Støpt dekke på terrenget nord og vest for huset, støpt trapp og rampe på terrenget mot vest.
Hage med markterrasse, gressplen og fruktrær.
Parkering langs gaten i området.

Mellom huset og nabohuset mot øst ligger et areal med tynt jorddekke over berggrunn, borret og forberedt for utsprenging.
Tidligere eier opplyser at dette arealet er tiltenkt parkering eller fremtidig garasje.

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 33 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026	signert hhv 09.09.26 og 21.09.26	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Kommuneplanens areadel	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.10.2003	Stemplede plantegninger	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 34 av 35

Kjøpmannsgata 26 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 292
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1758

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 35 av 35

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Kjøpmannsgata 26, 6005 ÅLESUND

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kjøpmannsgata 26

Postadresse

Kjøpmannsgata 26

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

jeg kjøpte den i 2021 om jeg husker rett

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

bodde i ene leiligheten nederst til venstre i ca 2 måneder. dvs jeg var i leiligheten til sammen 30 dager da jeg jobber på sjø

unntatt dette har ingen av dierene bodd selv på eiendommen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Strand, Stine Kjersem

Selger

Strand, Erik Kjersem

Forbehold

Side 1



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
det ble byttet noen sikringer i sikringsskapet for å modernisere det elektriske. det var også en jordfeil til stede. og denne ble utbedret

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
husker ikke

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
en stein har falt utenfor av muren. noen sprekker

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

jeg oppdaget tegn til noe mugg på ene soverommet på listen etter en leietaker hadde bodd der. det ordnet seg med luftavfukter

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

seksjonering mellom leilighetene inne i bygget. godkjenning av begge soverom i øverste etasje - brannsikring.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2

Årstall
2021

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
det ble satt inn en midlertidig vegg i den ene leiligheten for å skille mellom soverommene i øverste etasje og resten av leiligheten da soverommene ikke er godkjent av brannsikkerhet.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Side 4

96

KJØPMANNSGATA 26

PROAKTIV.NO

97



☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

ja, det er planer om at det skal bygges i nærområdet for å utvikling, dette vil påvirke eiendommen positivt i fremtiden med tanke på verdi

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

det har nok blitt utført arbeid av tidligere eier selv, han er dog utdannet rørlegger, jeg vet ikke hva han har gjort og når.

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

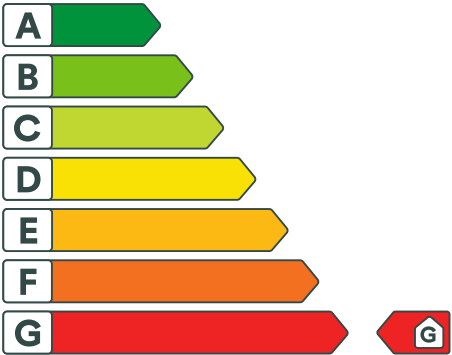
Forsikringsnummer 21551339



Energiattest



Adresse Kjøpmannsgata 26, 6005 ÅLESUND	
Dato for energimerking 18.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-355831
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 178927922
Gårdsnummer 200	Bruksnummer 292
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1909	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 188,0 m²	Oppvarmet bruksareal 188,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi
kWh/m² per år 476,34

289

Fortegnelse
over dokumenterne.

1)

2)

3)

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

11)

12)

13)

14)

15)

16)

17)

18)

19)

20)

21)

22)

23)

24)

25)

Bygningsanmeldelse

angaaende *vaaningshuus*

paa *taunt 14 Hjoermandsgaden*

Bygherre *Ferdinand Pettersen*

Anmelder *arkitekt Brakke*

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen *24^{de} juni 1908.*

Behandlet i bygningskommissionen *23^{de} juli 1908*

Byggetilladelseskort meddelt *27^{de} — 1908.*

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. *46/1908.*

Aalesunds bygningskommission

Juo 16
1908

Aa. R. No. *57*
1908

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa *maskinist*
Ferdinand Pettersens bost. N. Strandgade, Skjerve
skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger *udarb. af ark. Brakke*

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed: *1 Regning*
in duplo, indvisende planer med situation,
skit og facade

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *98.33 m²*
Bagbygning *m²*
Udhusbygning *26.18 m²*
Tils. *124.48 m²*

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *265.82 m²*

Bygningens bestemmelse *Vaaningshuus.*

Bygningens høide (§ 25) *5.88 m.*

Gadens bredde (§ 20) *12.50 m.*

Etagernes antal og høide *1 etage à 3.10 m.*

Grundens beskaffenhed *Fjed.*

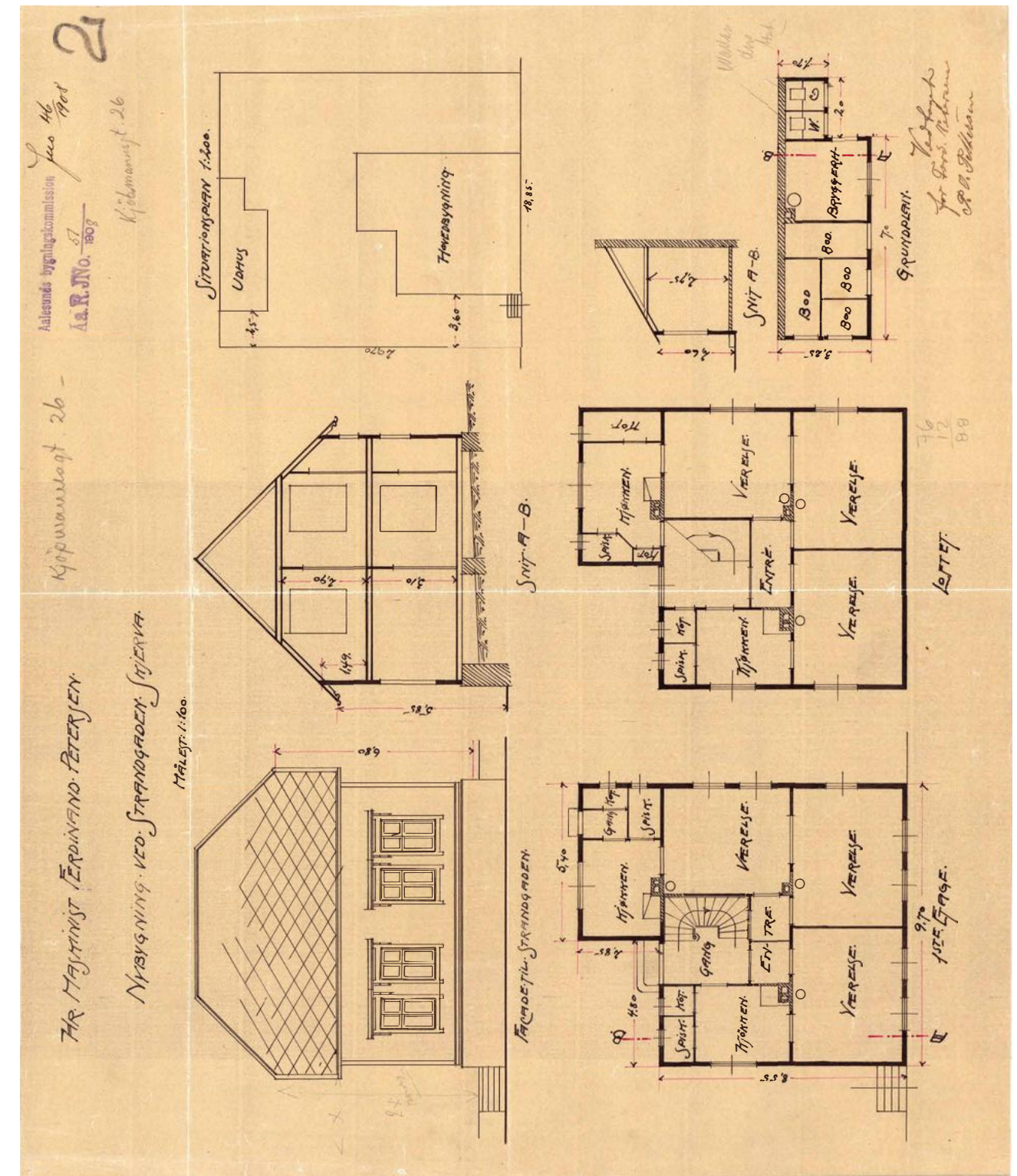
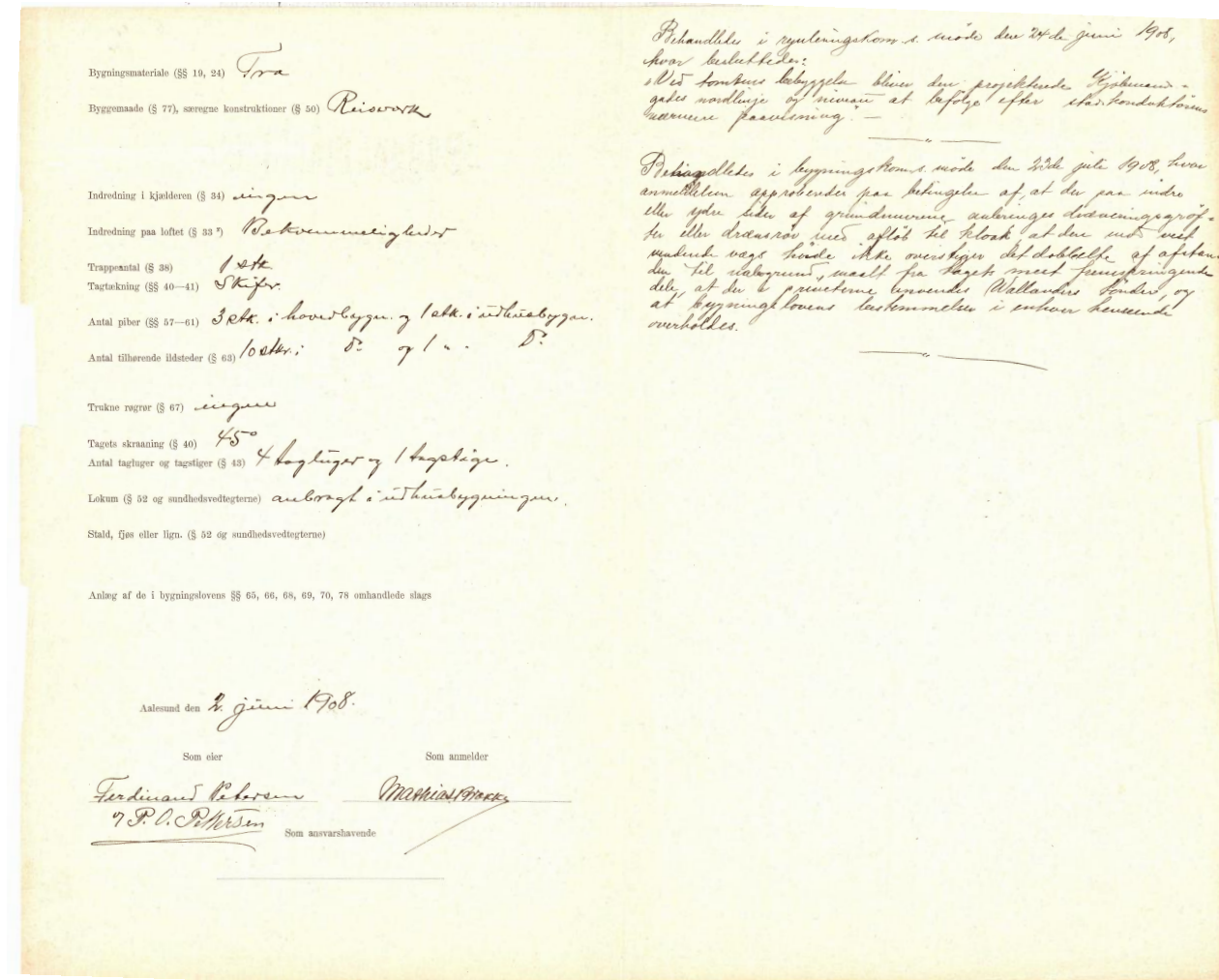
Fundamentering og grundmur *graasteen*

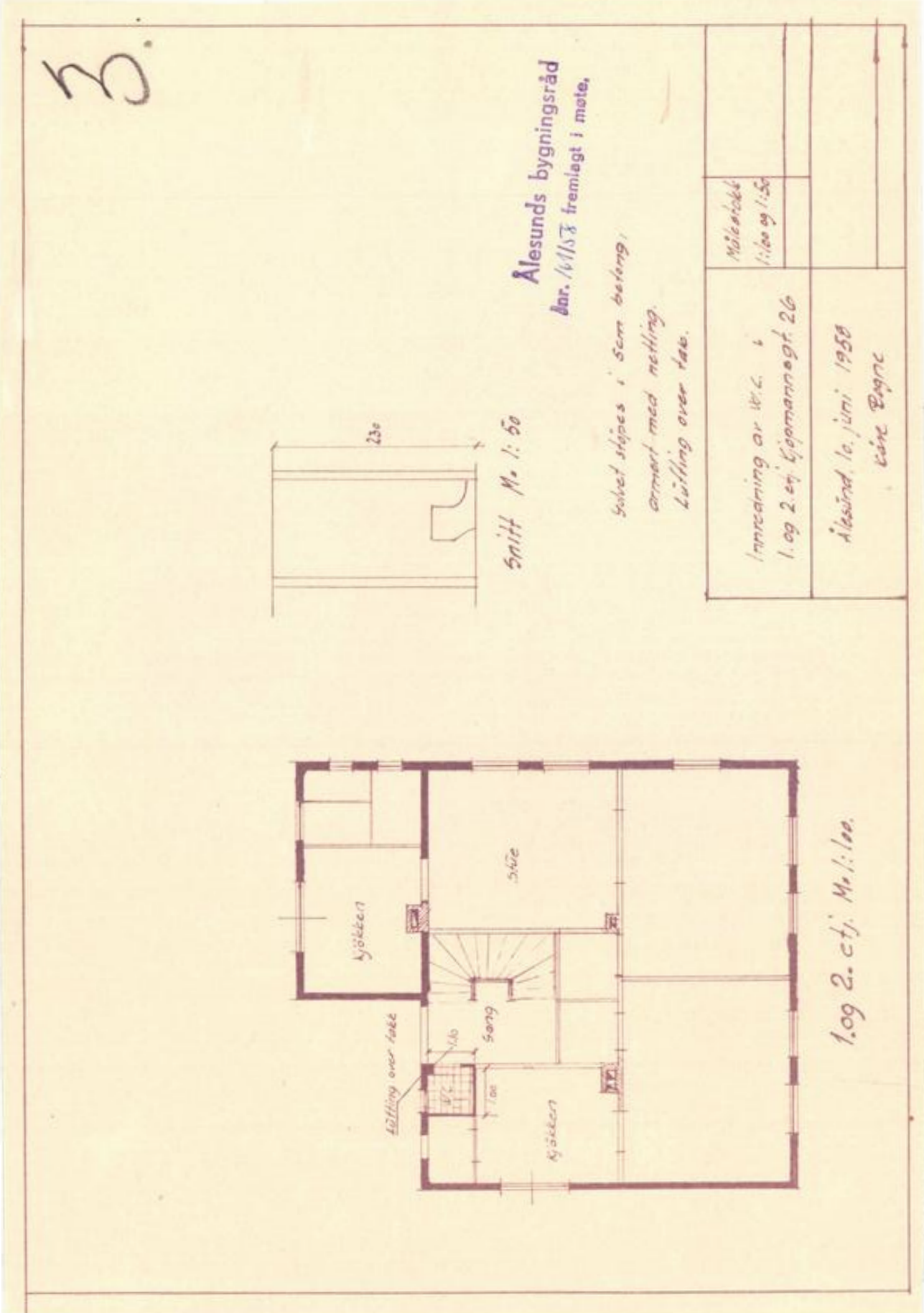
Isolation (§ 32) *af grunden.*

Kloak og dræning: *Kaangs grundmuren anbringes drænings-*
grøfter med afløb til kloaken, der tankes fjet til
Aspørøgen.

PROAKTIV.NO

101





Ålesunds bygningsråd
Jnr. 161/58 fremlagt i møte,

Ålesund, 10. juni 1958.

Ålesunds bygningsråd,
Her.

Ad. Kjøpmannsgata mtr. nr. 26.

Undertegnede tillater seg herved å anmelde inlegg av W.C.
i 1. og 2. etj., som vist på vedlagte tegning.
Endringen medfører ingen forandring på fasadene.
Golv i W.C. støpes i 5 cm betong og stålpukses.
Ventileringen føres over tak.

for eier av mtr.nr. 26, Kjøpmansgt.

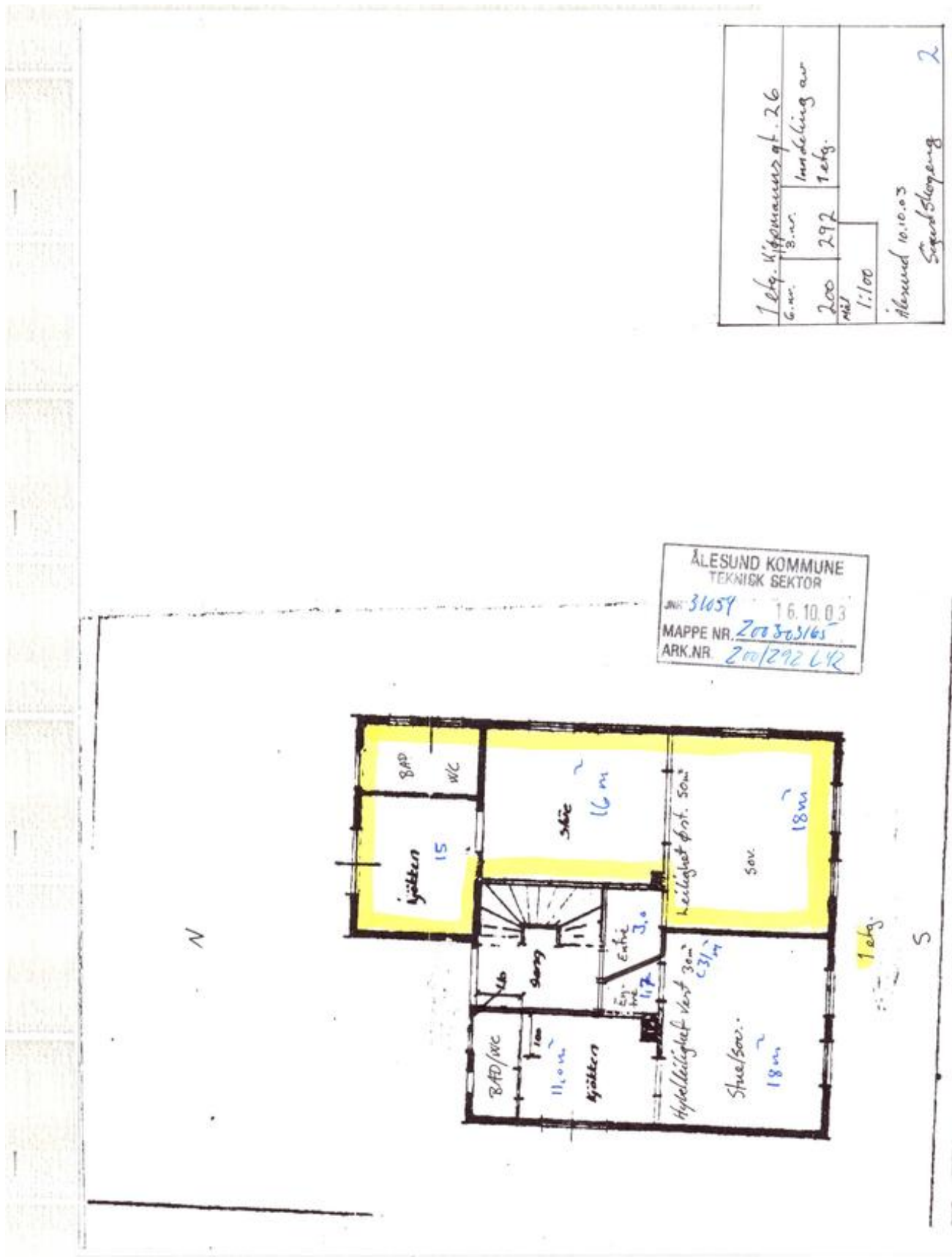
Kåre Røgne
Kåre Røgne

Jnr. 161/58.

Kjøpmannsgt. 26, innredning av 2 WC.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd mandag, den
16. juni d.å., der rådet besluttet:
"Anmeldelsen godkjennes."

ÅLESUND BYGNINGSRÅD, 17. juni 1958
Knut Siem Knudsen
bygn.sjef

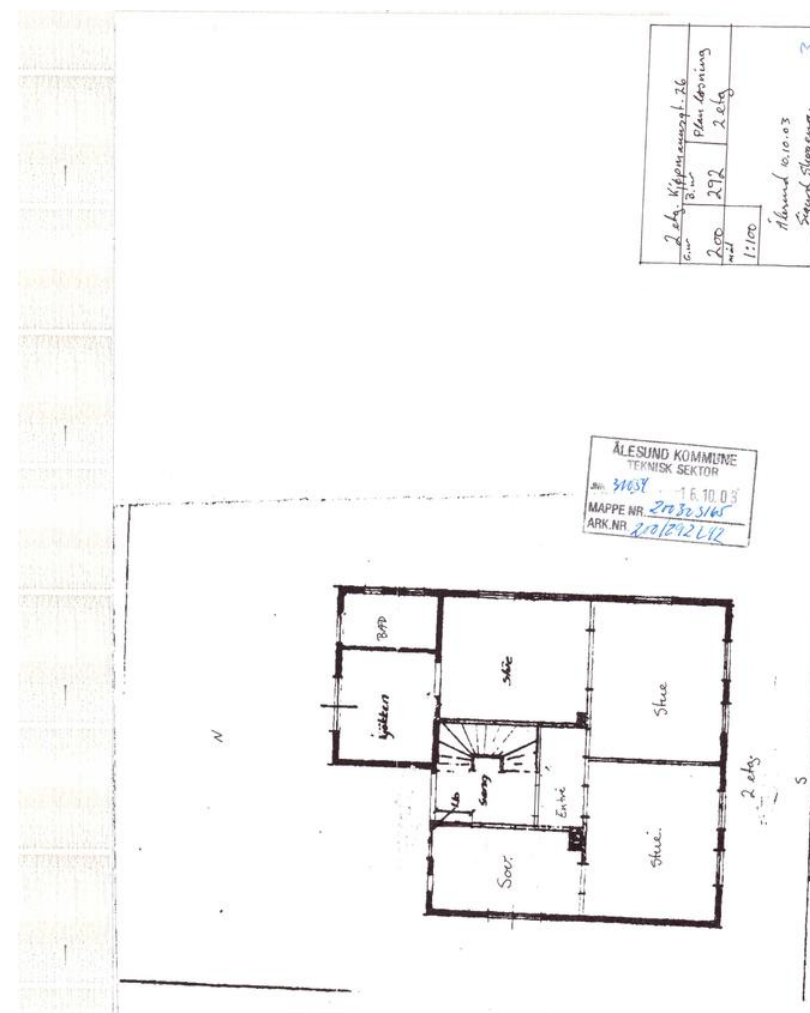


1 etg. Hjørnerett 2.6	1. etg. av
6. nr. 8. nr.	1. etg. av
200	292
1. etg.	1. etg.
1:100	1:100
Ålesund 16.10.03	Sigurd Skjerve

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
ARK. NR. 31659
MAPPE NR. 200/292 L42
16.10.03

1 etg.

S



Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR Ans. 31/05 16.10.03		Kommunens saknr.
☒ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☐ Rammetillatelse Til kommune ev. ekstra sett ARK.NR. 200/292 LR		11 eksemplarer		
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.		

Søknaden gjelder																																				
Elendom/byggested	Gnr. 200 Brnr. 292 Feste nr. Seksjon nr. Bygningsnr. Bolignr.	Adresse: Hordaland g. 26 Postnr. 6005 Poststed: Ålesund																																		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">☐ Nye bygg og anlegg</td> <td style="width: 33%;">☐ Frittliggende</td> <td style="width: 33%;">☐ Tilbygg, påbygg, underbygg</td> </tr> <tr> <td>☐ Endring av bygg</td> <td>☐ Parkeringsplass</td> <td>☐ Anlegg</td> </tr> <tr> <td>☐ Endring av bruk</td> <td>☐ Konstruksjon</td> <td>☐ Fasade</td> </tr> <tr> <td>☐ Riving</td> <td>☐ Bruksendring</td> <td>☐ Reparasjon</td> </tr> <tr> <td>☐ Bygningstekniske installasjoner</td> <td>☐ Hele bygg</td> <td>☐ Vesentlig endring av tidligere drift</td> </tr> <tr> <td>☐ Endring av boligenheter</td> <td>☐ Nyanlegg</td> <td>☐ Deler av bygg</td> </tr> <tr> <td>☒ Oppdeling</td> <td>☐ Endring</td> <td>☐ Anlegg</td> </tr> <tr> <td>☐ Innhegning, skilt</td> <td>☐ Sammenføyning</td> <td>☐ Reparasjon</td> </tr> <tr> <td>☐ Elendomsdeling</td> <td>☐ Innhegning mot veg</td> <td>☐ Reklame, skilt, innretning e.l.</td> </tr> <tr> <td>☐ Annet</td> <td>☐ Deling</td> <td>☐ Bortfeste</td> </tr> <tr> <td colspan="3">☐ Sammenføyning</td> </tr> </table> *) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinneholder underskriver som tiltakshaver.			☐ Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Endring av bygg	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Endring av bruk	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Riving	☐ Bruksendring	☐ Reparasjon	☐ Bygningstekniske installasjoner	☐ Hele bygg	☐ Vesentlig endring av tidligere drift	☐ Endring av boligenheter	☐ Nyanlegg	☐ Deler av bygg	☒ Oppdeling	☐ Endring	☐ Anlegg	☐ Innhegning, skilt	☐ Sammenføyning	☐ Reparasjon	☐ Elendomsdeling	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.	☐ Annet	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
☐ Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg																																		
☐ Endring av bygg	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg																																		
☐ Endring av bruk	☐ Konstruksjon	☐ Fasade																																		
☐ Riving	☐ Bruksendring	☐ Reparasjon																																		
☐ Bygningstekniske installasjoner	☐ Hele bygg	☐ Vesentlig endring av tidligere drift																																		
☐ Endring av boligenheter	☐ Nyanlegg	☐ Deler av bygg																																		
☒ Oppdeling	☐ Endring	☐ Anlegg																																		
☐ Innhegning, skilt	☐ Sammenføyning	☐ Reparasjon																																		
☐ Elendomsdeling	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.																																		
☐ Annet	☐ Deling	☐ Bortfeste																																		
☐ Sammenføyning																																				

Ansvar og kontroll			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	☐
Dispensasjonsøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	2 - 4	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollklæringer	G	-	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrifter	
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak: Adresse: Postnr. Poststed: Organisasjon nr. Telefon: Kontaktperson: Mobiltelefon: E-postadresse: Telefaks: Dato: Underskrift:	Tiltakshaver Navn: Adresse: Postnr. Poststed: Organisasjon nr. Telefon / daglig: ☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet E-postadresse: Dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

27 Jan, 2005

Sigurd Skogeng
Kjøpmannsgt. 26

6005 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.
PB/04/8117-3/ 200/292

Dato:
27.01.2005

GNR.200 BNR.292, KJØPMANNSGT.26, ENDRET BOLIGINNDELING.

Viser til tidligere korrespondanse, sist til deres brev mottatt 21.01.05, vedrørende ovennevnte sak.

Slik bygningsmyndigheten förstår saken, er omtalt inndeling gjort ved bygging av huset ca 1907.

Av vedlagte tegninger over dagens situasjon ser en at bygget inneholder 3 boenheter. Bygningsmyndigheten tar til orientering inndelingen, og vil rette dette opp i vårt GAB-register.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars R Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentrålbord	Besøksadresse:			
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	Kaiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Å.K.org.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no			

Sigurd Skogeng
Kjøpmannsgt. 26
6005 Ålesund

Ålesund 20.01.05

Ålesund Kommune
Plan og Bygning
V/ Per Bigseth
Rådhuset
6025 Ålesund

Ålesund kommune
21 JAN. 2005

Arkivsak ID	04/8117-2
J post ID	05/2315
Arkivnr.	200/293

GNR. 200 BNR 292 VEDRØRENDE GODKJENNING AV ELDRE BOLIG INNDELING.

Viser til Deres skriv datert 11.01.05, hvor jeg blir bedt om å redegjøre for tidligere inndeling. Jeg anser meg selv som kvalifisert person til å sann synliggjøre for tidligere tiltak ettersom jeg har vært i byggebransjen siden 1987.

Inndelingen av boenhetene er gjort når huset ble bygd ca 1905-1907 av Herr. Maskinist Ferdinand Pettersen. Beskrivelser er datert 15. April 1904, og siste endringer som er gjort gjelder forandringer av kott/spiskammer til toalett og er datert 10. Juni i 1958 og underskrevet av Kåre Rogne i Ålesund Bygningsråd. Viser til daterte tegninger som Ålesund Kommune besitter.

Viser også til utskrift fra Sunnmøre Sørenskriverembete hvor det kan tilbakedateres til 27/11 1963 at huset har vært seksjonert i fire bo enheter.

I huset i dag er det brukt vanlig stubb lofts fyll, og gulvene inneholder panelte undertak og et mellomgulv som er fylt med leire samt topp gulv av ca. 1.5" plank. Vegger er stående tommer.

Etter konsultasjon med Byggmester som besitter snart 40 års erfaring kunne han ikke si hva som var den tids regelverk, men kunne fortelle at slik dette huset er oppbygd var helt vanlig etter den tids standarder.

Ser frem til Deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen


Sigurd Skogen



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sigurd Skogeng
Kjøpmannsgt. 26
6005 Ålesund.

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf: 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.
PB/04/1908-3/ 200/292

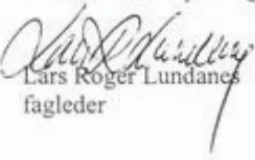
Dato:
21.05.2004

GNR.200 BNR.292 - SØKNAD OM NY TAKTEKKING/RIVING AV PIPE.

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte sak den 19.05.04

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning



Lars Roger Lundanes
fagleder



Per Bigseth
avdelingsingeniør

Vedlegg

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00 Keiser Wilhelmsgate 11 Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Vedlegg



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.200 BNR.292 - SIGURD SKOGENG - TAKTEKKING/RIVING AV PIPE

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:
Per Bigseth
Tlf: 70 16 26 24
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

ArkivsakID:
JournalID: 2004017063
Arkiv: GBR-200/292

Avg.av:

Administrativ behandling:

Organ:
DELEGERT SAKER -
FORMANNSKAPET SOM
PLANUTVALG

Vedtaksdato:
19.05.2004

Sak nr.
297/04

Saksopplysninger

Beliggenhet:
Adresse:
Søknad av:
Tiltakets art:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Bydel nr.: 02
Gnr. 200 Bnr. 292
06.05.04
Ny taktekkning/riving av pipe
Sigurd Skogeng
samme

Grunnkrets nr.: 0201
Kjøpmannsgata

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Hesso, Aspøy og Nørøy behandlet av
bystyret 03.02.1994. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål..

Vurderinger

Omfang:

Søknaden gjelder skifte av taktekkning/repasjion av taket til Kjøpmannsgata 26. Huset er et gammelt trehus, som i en tid har hatt problemer med lekkasjer på taket, og spesielt rundt pipa. Eieren ønsker seg ny taktekkning og at pipen rives. Bygningsmyndigheten har hatt gående en dialog med eieren, hvor det ble uttrykt ønske om at taket beholdt eksisterende skifertekking. Slik vi etter hvert har forstått situasjonen, er eksisterende skifer i så dårlig forfatning av den ikke kan brukes videre.

112

KJØPMANNSGATA 26

PROAKTIV.NO

113

Del.sak.nr.297/2004

2

Nytt skifertak er av økonomiske årsaker utelukket for eieren. Som det framgår av vedlegg til søknaden, ønskes det lagt et nytt tak med Zanda stein, perlegrå av farge. Etter befaring i området ser en at det ikke er noe enhetlig preg på taktekkingen i området. Her finnes alt fra skifer, til stålplater og stein i forskjellig form og farge. Bygningsmyndigheten vil derfor ut fra en totalvurdering, hvor bla .faren for ytterligere skade på huset ved vanninntrengning. blir sterkt vektlagt, tilrå at taktekkingen. som omsøkt blir godkjent.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 05.05.04 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

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

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


Lars Vartdal
plan og bygningssjef


Lars Roger Lundane
fagleder

2



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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg	
Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant
Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	
Sandfangskum	Slamavskiller
Slamavskiller	Sluk
Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning
Trekkror	
Vannledning	Datakabel
Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.	
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.	
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
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	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

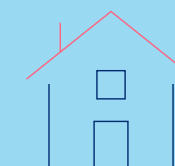
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kjøpmannsgata 26, 6005 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 292, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260153
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no