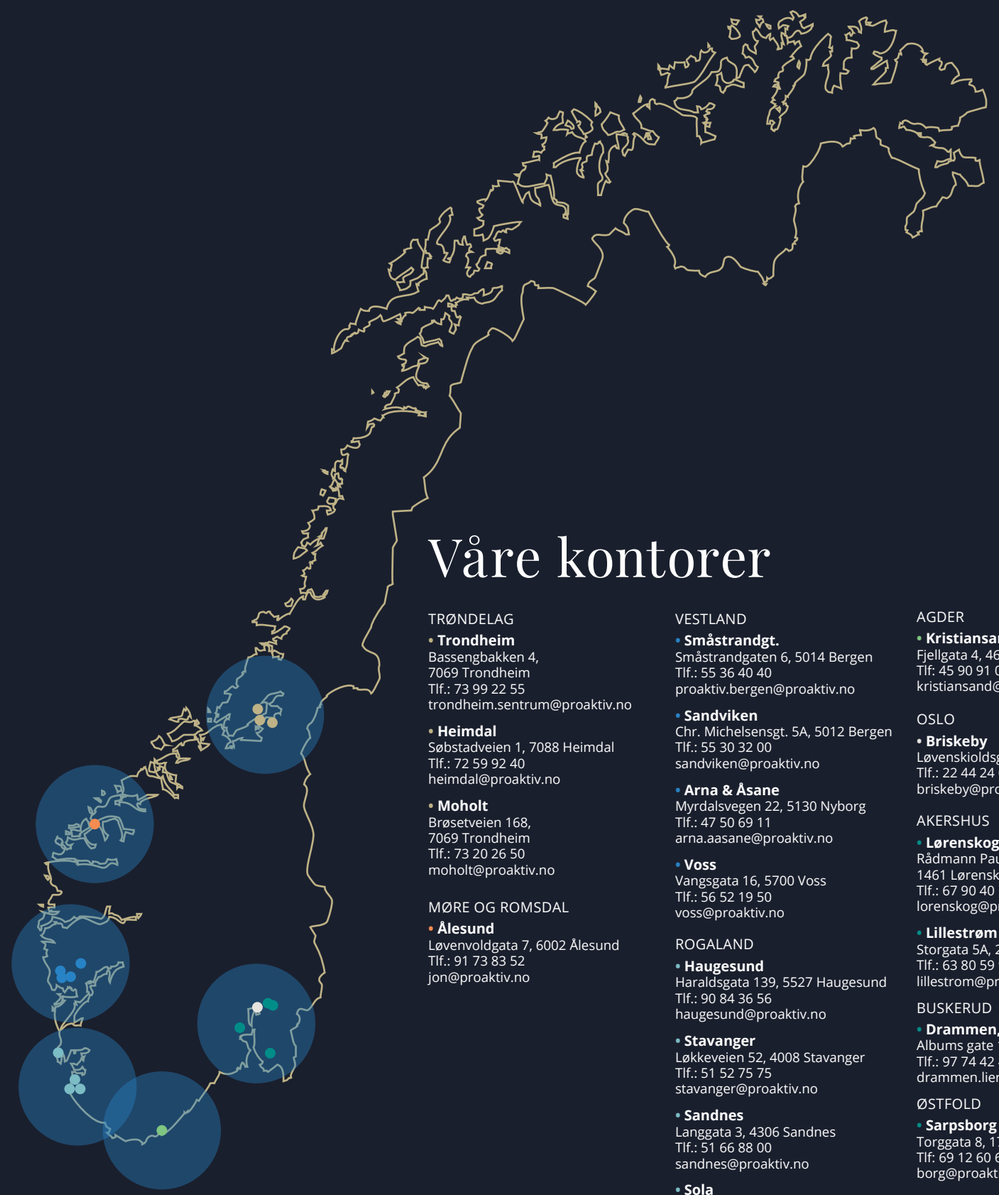
PROAKTIV

Topp byleilighet

Bokstavelig talt



ØVRE STRANDGATE 8



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

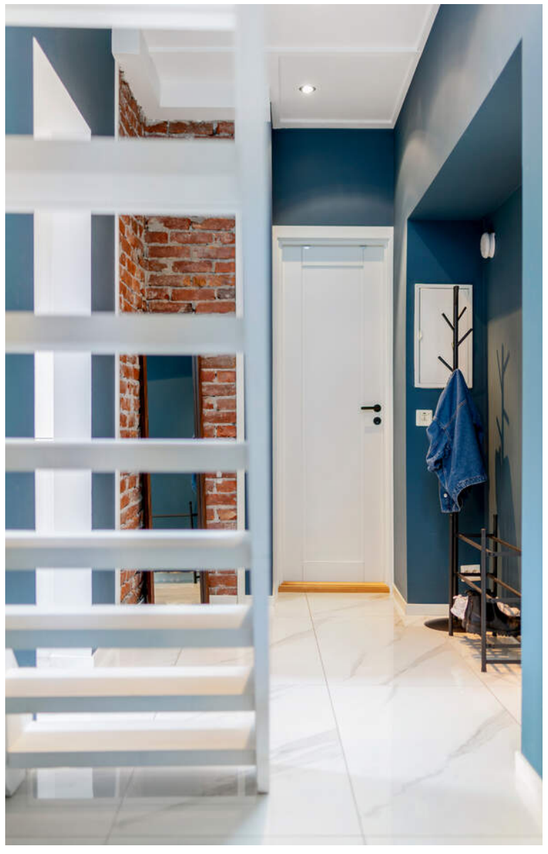
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Øvre Strandgate 8, 6004 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 200, bnr. 542, snr. 3 i Sameiet Øvre Strandgate 8

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 81.090,-

Totalpris: 3.281.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1912

Rom/soverom: 3/2

BRA: 75 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tomt: 315.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.789,-

Felleskostnader inkl.: Bygningsforsikring og kommunale avgifter (vann og avløp). Sameiet er i diskusjon om å øke felleskostnadene noe, for å bygge opp felleskontoen til fremtidige utbedringer. Dette er ikke vedtatt pr. 24.08.2026.

Energimerke: Energiklasse: G

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

42 Plantegninger

44 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

102 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen . Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har oppparbeidet 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 Jon Kristian 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 Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Superflott 3-romsleilighet, nyoppusset i 18 med hems, eget uteområde, fint kjøkken og strøkent bad. Kort til bysentrum.

Når du endelig skal flytte til byen og kjøpe ditt eget er det godt å vite at ting er på stell. I denne leiligheten som ble nyoppusset i 2018 er det akkurat det. Her får du en flott toppleilighet med to soverom, flislagt bad med varmekabler i gulvet og stilsikkert kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger. Her er det plass til deg, spisebordet og sofaen, samt venner som kan skape en livlig atmosfære.

Det er kort vei til bysentrum som byr på koselige gater, trivelige kaféer og et kjekt restaurant- og uteliv. Her er det kort vei til butikk som er åpen sju dager i uken og det er kort vei til både buss og båt. Leiligheten oppleves som stilfull og har i tillegg en hems og et loftsrom for ytterligere oppbevaring. Taket ble nylig skiftet og du har et helt eget uteområde med gode solforhold.

Jon Kristian V. Røsok

Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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:

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

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 lykkes 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 gjennom førte 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

Er du en rastløs sjel med behov for å ha kontinuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Øvre Strandgate bor du svært sentralt med sentrumskjernen like utenfor boligen din, men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. Her ligger alt til rette for at du kan legge beina høyt etter jobb eller ta deg en fantastisk steinovnspizza på Anno før du går på Storhaugen, Sukkertoppen eller på Tueneset.

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 LeSund, Bryt, Zuuma, XL diner, Taj Mahal, Polarbjørn m.fl.



OFFENTLIG TRANSPORT

Pensjonisten Linje 1, 21	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Torghallen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Kiwi Nedre Strandgate PostNord	4 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	7 min
Vitusapotek Kremmergaarden	6 min

SPORT

Bowling og squashall Squash	12 min 1 km
Bybadet Badeland	14 min 1.1 km
Sprek365 Aspøya	5 min
Mudo Gym Ålesund	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ålesund sentrum	2 min
Torghallen P-hus, Ålesund	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

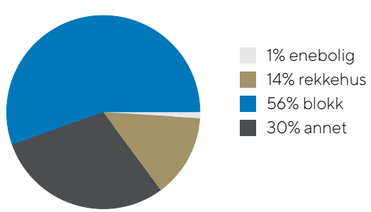
På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Torghallen har både dagligvare og post i butikk.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger cirka 300 meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund rutebilstasjon, 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.

Leiligheten ligger bare 250 meter fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvika Ungdomsskole ligger cirka 3 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil. L

Idretten er organisert i blant annet Sportsklubben Rollon, 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

BOLIGMASSE





treningssenter i nærheten, blant annet Nivas og Sporty.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende bygårder.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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 skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	8 min 0.6 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	5 min 2.8 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	8 min

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	13 min 1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	23 min 1.8 km





VELKOMMEN TIL ØVRE STRANDGATE 8

Vi starter utendørs – boligen har egen uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tomtestørrelse
315 m²

Beskrivelse av tomt
Lett skrånende, sydvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau mot gate, støttemurer og støpte trapper på terrenget. I bakgården er det anlagt hage med gressplen og to terrasser av tre, hvorav den ene tilhører snr. 3 (denne leiligheten).

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1912. Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmer av tre og isolerglass, noen vinduer har karmer av PVC. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

Leiligheten har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret. Tidligere eier pusset opp omkring 2018. Byttet vinduene og fornyet badet, kjøkken og alle innvendige overflater. Det ble lagt nye vann- og avløpsrør og det elektriske anlegget ble utvidet og oppgradert. Det ble også satt inn nytt røykrør i pipen i samme periode.
Taket ble lagt om i regi av sameiet i 2026. Den ene pipen ble revet over tak ifbm. omleggingen.

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, 6 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Takkonstruksjon/loft: Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Innvendige overflater - gulv: Det er riss/en smal sprekk i en gulvflis i gangen. Sprekken strekker seg ut fra et innvendig hjørne på flisen, dette ser ut til å skyldes spenninger i flisen. Skaden er i all hovedsak kosmetisk. For fullgod utbedring må flisen byttes.
- Bad, dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner



og gir kondens og skader.
- Bad, 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.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Bad, tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 synlig tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Rør-i-rør system for tappevann
- Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med ventiler i takvinduene og åpninger i øvrige vinduer

- Avtrekk fra badet
- Varmtvannstank på ca. 120 liter innebygd i en kasse i en vegg på badet
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights i himlingene
- Røykvarsler og håndslukker
- Opplegg for fast trådløst bredbånd for internettlinje, med antenne i loftsrommet

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har bodd i boligen siden kjøp i april 2021, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Røret under vasken på badet lekte, og hele vannlåsen ble byttet.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2023 utført av faglært (Dolmen & Sønner AS): Vannlåsen er skiftet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. 04.jan 2025 drypte det vann fra de øvre hjørnene på stuevinduet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Vidar Godø): Forsikringsselskapet ble kontaktet, og de sendte Lade Entreprenør som kom og rev vegger og karmer, samt ordnet med tørking. Videre kontaktet jeg blikkenslager Vidar Godø for å utbedre feilen, slik at Lade Entreprenør kunne komme tilbake og utbedre innsiden av leiligheten slik den var opprinnelig. I følge fakturaen fra Vidar Godø står det: "Demontere beslagdetaljer, etablere vindsperre og tetting rundt vindu og montere nye beslag rundt vindu." Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Hevad AS): Hevad AS skiftet hele taket våren 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2021 utført av faglært (Bra Elektro): Et familiemedlem (pensjonert elektriker) flyttet lysbryteren på soverommet 5 cm til høyre i 2021 for å få plass til klesskapet, og det blir dokumentert godkjent av Bra Elektro i løpet av uke 34 i 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. Det er en ripe i en gulvflis i gangen i leiligheten.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Fjernet en av to piper på taket i forbindelse med taklegging våren 2026, da pipen ikke var koblet til noe ildsted da den ikke hadde godkjent brukstillatelse. Dette ble gjort av blikkenslager - og taktekker Hevad AS, som også gjorde alt arbeid med taktskiftet. Ilstedet i leiligheten er koblet til den fungerende pipen.

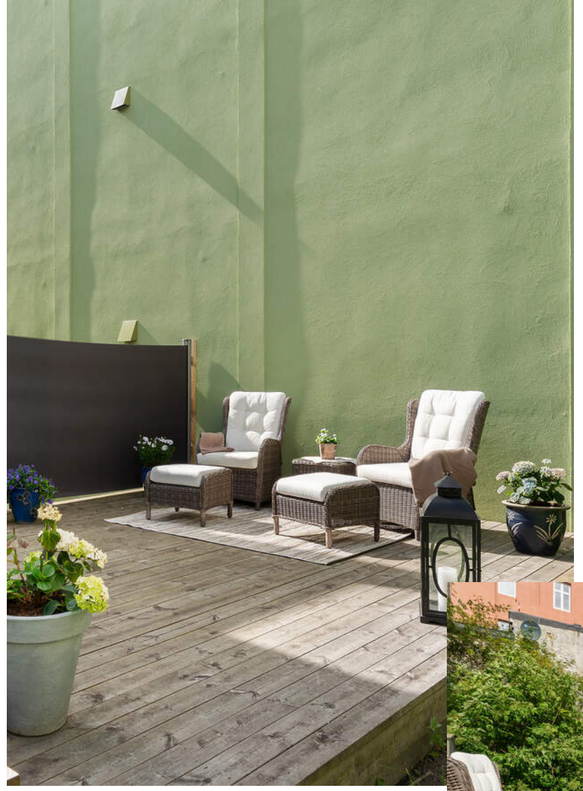
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. I følge takstrapporten fra tidligere eier, har det vært spor av stripet borebille i bjelkene i leiligheten siden før jeg overtok den i 2021. Ikke sett noe tegn til nye hull eller støv som kan indikere at de er aktive igjen. Det er også blitt observert noen få sølvkre (ikke skjeggkre) i sommersesongene, men satt ut flere feller uten noe fangst sommeren 2026.

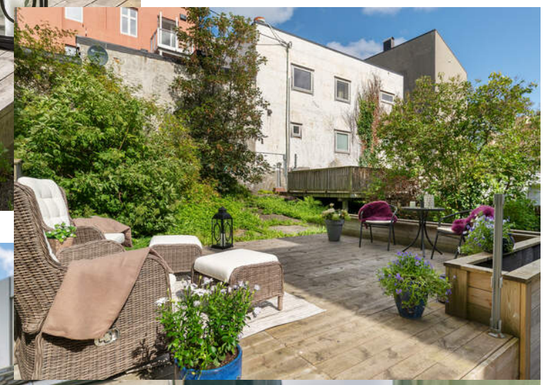
23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja. I følge salgsrapport fra tidligere eier i 2021 står det:
Dagens bruk avviker med opprinnelige byggetegninger. Opprinnelige tegninger fra 1911 viser at denne etasjen (kvistetasjen) inneholder kjøkken, to værelser i tillegg til klesrom, rulleloft og kott. Det foreligger nyere tegninger fra 1964 som angir tre værelser og to kjøkken i etasjen. Kjøkkenet i dag ligger likt som i godkjente byggetegninger fra 1911 og 1964, og det er stue ved siden av i rommet merket som værelse i tegningene. Det er i dag to soverom i leiligheten, et ligger i rommet angitt som klesrum i tegninger fra 1911 og værelse i 1964. I rommet merket som rulleloft i tegninger fra 1911 og kjøkken i tegninger fra 1964, er det i dag et soverom. Det er i dag et bad hvor det opprinnelige tegninger står oppført et værelse. Dagens romløsning avviker fra opprinnelige tegninger, og det foreligger ingen dokumentasjon på at byggeendringene er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 17.03.2021 utført av takstmann Henning Gartz.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja. Sameiet har diskutert og kommet frem til at det kan være lurt å justere opp felleskostnadene noe for å stå sterkere mot fremtidige investeringer på bygget. Det er ikke avklart noe mer om hva summene vil bli per august 2026, men det er ikke snakk om flere tusen kroner.











FLOTT UTEOMRÅDE

På baksiden av bygget har denne seksjonen et flott uteområde som gir gode solforhold og en behagelig atmosfære. Her kan man enkelt trekke bak og nyte sommerdager, når de først kommer.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod. I tillegg er det en hems og et loftsrom på loftet og en bod i kjeller som tilhører leiligheten.
Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlighet.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 70 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 areal på loftet som tilhører leiligheten. Dette er hems og loftsrom. Arealene på hems og i loftsrom er ikke målbare grunnet skråtak og liten romhøyde.

Standard
Proaktiv Eiendomsmegling v/ Jon Kristian Valderhaug Røsok har gleden av å presentere Øvre Strandgate 8 - en flott sentrumsleilighet med to soverom, hems, gode oppbevaringsmuligheter og egen terrasse på baksiden av bygården.

Bygården er fra 1912 og nylig er skifertaket skiftet. Innvendig ble leiligheten totaloppusset i 2018 og innehar svært attraktiv standard og gjennomførte løsninger. I 2018 ble det skiftet vinduer, laget nytt bad, nytt kjøkken, nytt røropplegg, delvis ny el-installasjon, etterisolert deler av ytterveggene og totaloppusset overflatene. I tillegg ble det satt inn nytt rør i pipen.

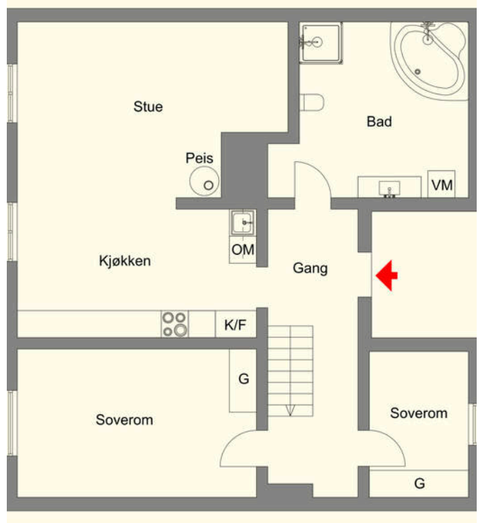
Du kommer opp via fellesgangen og ønskes velkommen av en flislagt gang med varmekabler i gulvet. Et luftig og lyst inntrykk venter deg og tar vare på deg hvor enn du går i leiligheten.

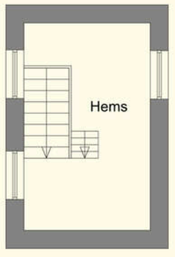
Kjøkkenet og stuen er i en åpen løsning og har hvitt stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger og soft close på skuffene. Det er montert spotter i himlingen og i overskapene ved vasken. Stuen har fine vinkler og er enkel å møblere. Det er godt med plass til både spisebord og sittegruppe. Peisovnen med teglsteinsmur er et fint skue og sørger for en trivelig atmosfære. Perfekt for høsten som kommer og sommeren som har vært.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er innredet med store fliser, vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare vegger, innfliset badekar, servant med oppbevaring, speil med lys og opplegg for vaskemaskin.

De to soverommene er av forskjellig størrelse og hovedsoverommet har fint med plass til både seng, nattbord







Plantegning av loftsetasje og hems.

og kommode. I tillegg er det garderobe som medfølger. Gjesterommet har fint med plass til en 140/150-seng og har samtidig plass til kommode.

Hems med oppbevaringsmuligheter og i tillegg er det plass på loft med tilkomst herfra.

Den flotte terrassen er både solrik og skjermet. Med tilkomst fra baksiden er det et flott tilholdssted på sommeren.

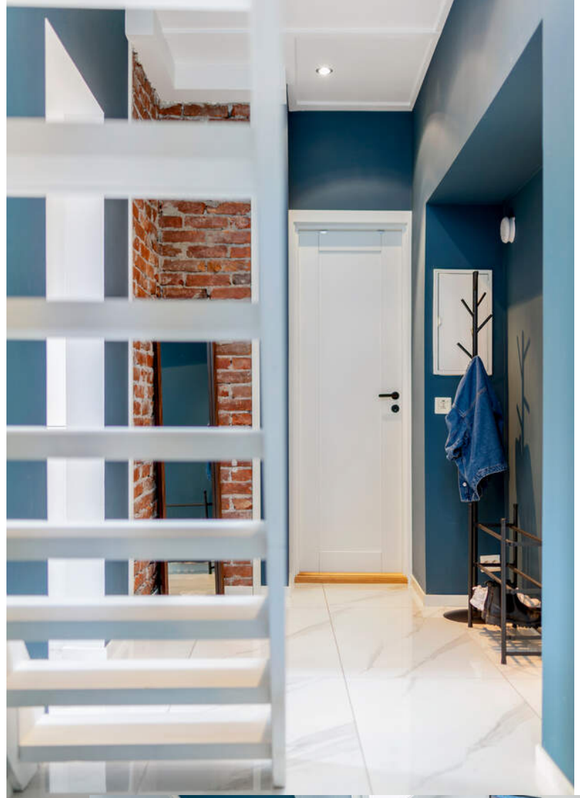
Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp gjennom vedovn på stuen, varmekabler i gulv i gang og bad, og ellers elektrisitet.

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.

Modernisering og påkostninger
2018 - Fornyet leiligheten med nye vinduer, nytt bad, nytt kjøkken, nytt røropplegg, delvis el-installasjon, nye innvendige overflater. Etterisolert deler av ytterveggene.
2018 - Montert nytt røykrør i pipen.
2019 - Fornyet fasaden.
2021 - Byttet tre vinduer mot sør.
2025 - Utbedret lekkasje ved vindu/takoppbygg sør, utbedret følgeskade innvendig.
2026 - Lagt om yttertaket.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!







LYST OG INNBYDENDE

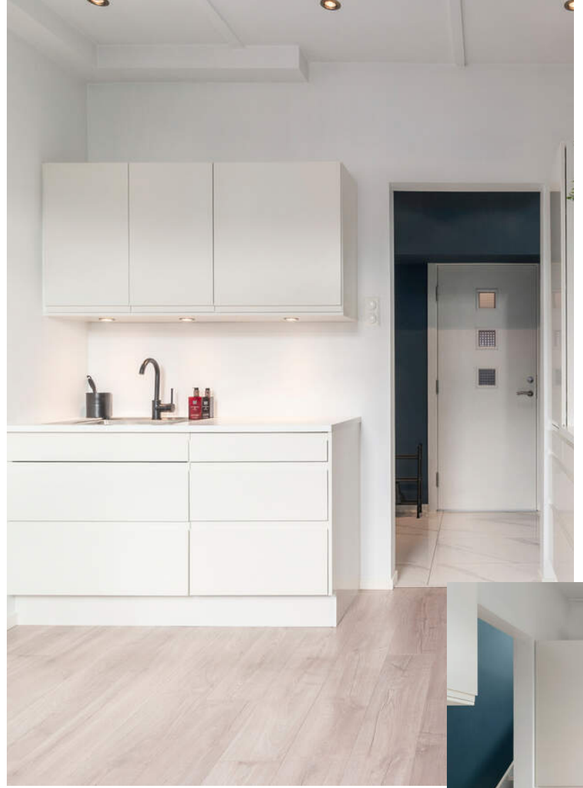
Leiligheten har store vindusflater, ligger på toppen av bygården og har lyse overflater. Her er det innbydende og trivelig.






hygge





STILSIKKERT KJØKKEN MED INTEGRERTE HVITEVARER

Kjøkkenet er hvitt, stilrent og prikkfritt. Her får man gode forutsetninger med soft close, integrerte hvitevarer og spotter i himling og under overskapene med vasken.









HELFLISET BAD MED VARMEKABLER

Badet er som resten av leiligheten fra 2018. Her er det varmekabler i gulvet, flislagte overflater, badekar og dusjhjørne med innfellbare vegger. Plass til vaskemaskin. Servant med oppbevaring og vegghent wc.





SOVEROM

Leiligheten har to soverom. Her er det plass til dobbelseng, nattbord på begge sider og oppbevaring i både garderobe og kommode. Gjesterommet passer fint til utleie, gjesterom, kontor eller barnerom.







HEMS!

Hemsen er utmerket til arbeidsplass eller oppbevaring. Bak den snertne døren finnes ekstra oppbevaring - sjekk neste side!



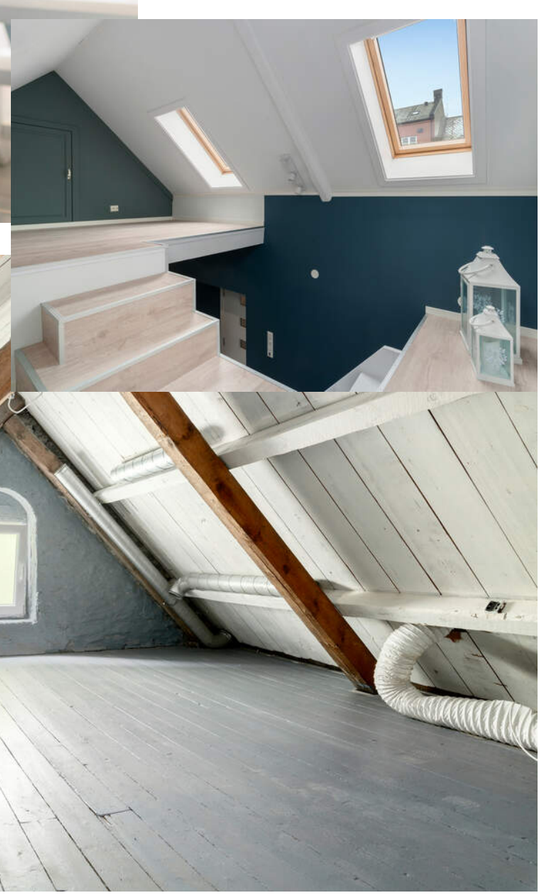




EKSTRA OPPBEVARING

Helmaks med ekstra oppbevaring!





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn!





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
315 m²

Beskrivelse av tomt
Lett skrånende, sydvendt tomt. Den er opparbeidet med støpt fortau mot gate, støttemurer og støpte trapper på terrenget. I bakgården er det anlagt hage med gressplen og to terrasser av tre, hvorav den ene tilhører snr. 3 (denne leiligheten).

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Sameiet Øvre Strandgate 8

Felleskostnader pr. mnd
1.789,-

Felleskostnader inkluderer
Bygningsforsikring og kommunale avgifter (vann og avløp).

Sameiet er i diskusjon om å øke felleskostnadene noe, for å bygge opp felleskontoen til fremtidige utbedringer. Dette er ikke vedtatt pr. 24.08.2026, men skal bli enige ila. høsten 2026.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiets budsjett for 2026, ved de fellesutgiftene som er pr. august, viser et fremtidig underskudd på kr. 19.472,- for 2026. Fellesutgiftene vil derfor øke ila. høsten 2026 (ikke vedtatt pr. 25.08.2026.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Formuesverdi primær
687.289,- for 2024

Formuesverdi sekundær



2.749.156,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
2.768,- for 2026

Info eiendomssskatt
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 innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 7.400 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 15. juni 1912.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På tegningen fra 1911 er bare deler av 3. etasje tegnet med boligrom.
Soverommet i nordøstre hjørne heter rulleloft på tegningen. Badet heter "værelse" og "kott", ordet værelse er oftest brukt om stue eller soverom. Soverommet mot sørøst heter "kle-rum", og ville blitt beskrevet som bod i dag. Stuen og kjøkkenet

er boligrom på tegningen, bortsett fra to kott langs sørlige del av rommene. Leiligheten har ikke bad eller toalett på teningene. Hemsen er ikke spesifisert på tegning, men er en del av inntegnet tørkeloft på senere tegninger.
Dagens romløsning avviker fra opprinnelige tegninger, og det foreligger ingen dokumentasjon på at byggeendringene er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Bruksendring fra sekundære rom som kott og boder til boligrom vil normalt være søknadspliktig. Opprettelse av bad kan være søknadspliktig. Det avhenger av om brannskillet har vært brutt i fbm. bytt av rør eller sluk, eller om opprettelse av badet har vært del av et søknadspliktig tiltak.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det foreligger brev fra Ålesund kommune fra 2019 der de påpeker at det er satt inn vinduer som av vernehensyn ikke aksepteres i dette området. Vinduene er deretter byttet, men det foreligger ikke videre dialog der det bekreftes at ny utførelse er akseptert.

Det foreligger også vedtak/igangsettelsestillatelse om rehabilitering av skorstein datert 23.01.2018. Dette arbeidet er utført. Det står i vedtaket at "tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger". Dette foreligger ikke og er sameiet sitt ansvar å anskaffe.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 14. juni 1912

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

1508/200/542/3:
23.11.2004 - Dokumentnr: 17388 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

23.11.2004 - Dokumentnr: 17388 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/218
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-3

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger og bevaring av bygninger iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende bestemmelser. Bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915). Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk, iht. reguleringsplan.
Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

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 kjøpere 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
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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.

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 25. august 2026

Verneklasse/SEFRAK
Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne: 1504 8 86. 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 vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 200 000,00 (Prisantydning)

_____
3 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

80 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
81 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kjerneinformasjon

_____

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. Enkeltsaker 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.

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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Maria Dahle Bekjorden

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 35 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 35 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 45 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 262.

Totale kostnader kr. 74 862.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

Dato salgsoppgave
26.8.2026

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.

Om sameiet
I februar-april 2026 ble det utført komplett omlegging av skiftertak herunder oppbygging av nytt undertak og utskifting av beslag og takrenner.

Det gjenstår noen oppgjør rundt takrehabilitering som ble utført i vinter. Dette skal lukkes i september 2026, og vil påfalle selger.

Andel fellesformue
17.904,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap If Forsikring
PolisenummerSP0001174475

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 200, bnr. 542, snr. 3

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1747 **Eiendomsverdi ref nr:** WE1607

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no
410 20 464

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

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

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1912.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret.
Tidligere eier pusset opp omkring 2018.
Byttet vinduene og fornyet bad, kjøkken og alle innvendige overflater.
Det ble lagt nye vann- og avløpsrør og det elektriske anlegget ble utvidet og oppgradert.
Det ble satt inn nytt røykrør i den ene pipen i samme periode.

Taket ble lagt om i regi av sameiet i 2026. Den ene pipen ble revet over tak i fbm omleggingen.

Det er spor etter borebiller, utflygingshull, i taksperrer på uinnredet loftsrom.
Det er usikkert hvorvidt dette er gamle hull, eier kan ikke huske å ha sett boremel på gulvet.
Den innvendige trappen til hemsen og loftet er smal og bratt, og mangler rekkverk.
Entredøren mot trapperommet er ikke lyd eller brannklassifisert.
Det er en sprekk i en gulvflis i gangen.
Leiligheten har generelt lite ventilasjon, 3 etg ventileres med avtrekk fra badet og åpning av vinduene.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tre roms leilighet - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass, noen vinduer har karmer av pvc
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Brannmur og vedovn i stuen.
Rett, åpen trapp av tre mellom 3 etg og hemsen /loftet
Malte vanger, malte trinn. Ikke rekkverk.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

Innredet hems over deler av leiligheten, med adkomst via fast montert trapp.
Dører fra hemsen til to uinnredede loftsrom uten målbart areal.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Innebygd badekar med karkantarmatur.
Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i takvinduene og åpning av øvrige vinduer.
I tillegg avtrekk fra badet.
Varmtvannstank ca 120 liter innebygd i en kasse i en vegg på badet.
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.
Innfelte downlights i himlingene.
Varmekabler i gulvene i gangen og på badet.
Røykvarsler. Håndslukker.
Opplegg for fast trådløst bredbånd for internettlinje, med antenne i loftsrommet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tre roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegningen fra 1911 er bare deler av 3 etg tegnet med boligrom.

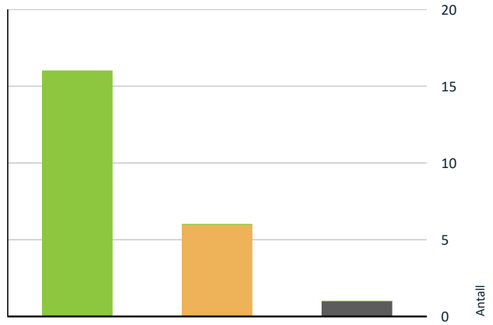
Soverommet i nordøstre hjørne heter rulleloft på tegningen.
Badet heter "værelse" og "kott", ordet værelse er oftest brukt om stue eller soverom.
Soverommet mot sørøst heter "Kle- rum", og ville blitt beskrevet som bod i dag.
Stuen og kjøkkenet er boligrom på tegningen, bortsett fra to kott langs sørlig del av rommene.
Leiligheten har ikke bad eller toalett på tegningene.
Hemsen er ikke med på denne tegningen, men er del av inntegnet tørkeloft på senere tegninger.

Bruskendring fra sekundære rom som kott og boder til boligrom vil normalt være søknadspliktig.

Opprettelse av bad kan være søknadspliktig.
Dette avhenger av om brannskillet har vært brutt i fbm bytte av rør eller sluk, eller om opprettelse av badet har vært del av et søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1912

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Fornyet leiligheten med nye vinduer, nytt bad, nytt kjøkken, nytt røropplegg, delvis ny el installasjon, nye innvendige overflater. Etterisolert deler av ytterveggene.
2018	Modernisering	Montert nytt røykrør i pipen
2019	Modernisering	Fornyet fasaden
2021	Modernisering	Byttet tre vinduer mot sør
2025	Modernisering	Utbedret lekkasje ved vindu / takoppbygg sør, utbedret følgeskade innvendig
2026	Modernisering	Lagt om yttertaket

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplektet tekking av skifer, omlagt i 2026.
Ved et fjernet takvindu i trapperommet er det synlig dampåpent undertaksbelegg.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tresperrer med undertak av taktro / bord.
Dampåpent undertaksbelegg "Tyvek" eller tilsvarende er synlig ved fjernet takvindu i trapperommet.
Delvis innredet loftsrom og hems med platekledde skrå takflater.
Uinnredede loftsrom med synlig takkonstruksjon ved begge gavlene.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

Det er spor etter borebiller, utflygingshull, i taksperrer.
Usikkert om der fremdeles er aktivitet, ikke synlig boremel ved befaringen.
Eier kan ikke huske å ha sett boremel.
Det anbefales å følge med om dette utvikler seg, og gjøre tiltak ved behov.



Utflygingshull etter borebiller



Utflygingshull etter borebiller

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene mot sør har karmer av tre og to lag isolerglass, tre nyere vinduer fra 2021.
Vinduene mot nord har karmer av pvc og to lag isolerglass, fra 2018.
Takvinduer med karmer av tre og utvendig aluminiumskledning, med isolerglass, ukjent alder

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør med karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt mellom gangen og trapperommet.
Ikke lyd- eller brannklassifisert



Malt ytterdør med vindusfelt mellom leiligheten og trapperommet

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Frittliggende terrasse i hagen bak huset, tilhørende snr 3.
Dekke av terrassebord på bjelker av impregnert tre.
Plassbygde blomsterkasser som rekkverk mot øst, delvis mot sør

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det er ikke rekkverk langs deler av terrassen mot sør.
Høyden til terrenget er her mer enn 50 cm, her er det krav om rekkverk.



Markterrasse i hagen

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulvene

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Det er et riss / en smal sprekk i en gulvflis i gangen.
Sprekken strekker seg ut fra et innvendig hjørne på flisen, dette ser ut til å skyldes spenninger i flisen.
Skaden er i all hovedsak kosmetisk. For fullgod utbedring må flisen byttes.



Smal sprekk i en gulvflis i gangen

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 7 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger på byggets 3 plan.
Radontiltak er derfor lite relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret med nytt røykrør fra 2018
Heldekkende trekk av metall over taket.
Brannmur og vedovn i stuen.
Inspeksjonsluke for pipe i en vegg på badet.
Sotluke i kjelleren og feieluke på loftet.

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vedovn på stuen



Feieluke på loftet

Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett, åpen trapp av tre mellom 3 etg og hemsen /loftet
Malte vanger, malte trinn. Ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

• 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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• 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 rekkverk eller håndrekke langs trappen. Det er heller ikke returgelender langs trappeåpningen på hemsen.
Trappen er smalere og brattere enn det som i dag tillates for trapper mellom etasjer med boligrom.
Det anbefales å montere rekkverk, og helst også håndrekke, for å redusere risiko for fall.



Innvendig trapp av tre mellom 3 etasjse og hems / loft

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.



Slette malte dører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utflygingshull etter borebiller i taksperrer på loftet men ikke påvist aktivitet.
Usikkert hvorvidt dette er av eldre dato, det er ikke påvist boremel på gulvet, heller ikke ved banking på taksperrene.
Dagens eier har ikke sett tegn til aktivitet. Det anbefales likevel å følge med på forholdet.



Utflygingshull fra borebiller på loftet, men ikke svekket konstruksjon eller tegn til aktivitet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre,

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene og i skrå himling, sparklede og malte bygningsplater i den flate delen av himlingen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på det meste av av gulvet.
Mindre fall i et lite område foran døren.
Det ble ikke målt fall under badekaret grunnet vanskelig tilkomst.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved veggen i dusjnisjen, plastsluk i gulvet under badekaret
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 32 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Slukrenne i dusjen



Plastsluk med slukmansjett og klemring, under badekaret

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Innebygd badekar med karkantarmatur.
Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Badet har mekanisk avtrekk.
Det er ikke tilluftsventil eller - spalte.
Dette kan føre til redusert luftgjennomstrømning og dårligere ventilering av rommet.
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis med en spalte under dørbladet.



Avtrekksvifte på badet

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har to yttervegger, to vegger med kjerne av mur.
Hulltaking var ikke mulig og ble ikke utført

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Av bygningsmessige årsaker ble ikke hulltaking utført.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fordelingsskap for tappevann. Stoppekran i skapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i takvinduene og åpning av øvrige vinduer.
I tillegg avtrekk fra badet.

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.

Boligrommene har ikke ventilasjon utover åpning av vinduene.
Det anbefales å etablere ventiler i alle rom som ikke har dette.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca120 liter innekasset på badet

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Varmtvannstanken er innebygd i en kasse i en vegg på badet, og er vanskelig tilgjengelig



Varmtvannstanken er innebygd i en vegg på badet. Bildet er fra oppføringen av badet, tatt av tidligere eier

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. I stor grad oppgradert og fornyet etter byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Dagens eier har ikke samsvarserklæringer for el - arbeider utført i regi av tidligere eiere.
Mye elektrisk arbeid ble utført i 2018. Det anbefales i første omgang å kontakte enten tidligere eier eller installatørforetak for kopi av samsvarserklæring, om mulig.

Far til eier, faglært elektriker men ikke autorisert installatør, har flyttet en stikkontakt og en lysbryter på det ene soverommet.
Eier har engasjert et autorisert installatørforetak, Bra elektro as, som har kontrollert og godkjent dette arbeidet. Samsvarserklæring er datert 11.08.2026. Montøren fra Bra elektro as har samtidig "forbedret spot anlegg i stue" i flg samsvarserklæringen.

En utvidet el - kontroll kan evt kompensere for manglende samsvarserklæringer



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler. Håndslukker.

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Døren mellom leiligheten og trapperommet er ikke lyd eller brannklassifisert.

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 er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

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

• 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 synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• 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.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/69 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod, Hems, Loftsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 450 000

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	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering
Tre roms leilighet med hems og loftsrom.
Sentralt beliggende i et etablert boligområde like vest for Ålesund sentrum.
Kort vei til bussholdeplass, dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prestegata 2B ,6004 ÅLESUND 55 m²	1905	2 sov	28-06-2026	2 890 000	**2 830 000**		2 830 000	**51 455**
2	Øwregata 24 ,6004 ÅLESUND 71 m²	1920	2 sov	30-06-2026	2 890 000	**3 150 000**		3 150 000	**44 366**
3	Øvre Strandgate 2 ,6004 ÅLESUND 70 m²	1906	2 sov	02-09-2025	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**40 714**
4	Kirkegata 11 ,6004 ÅLESUND 60 m²	1905	1 sov	26-10-2025	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**40 000**
5	Kirkegata 28 ,6005 ÅLESUND 62 m²	1902	2 sov	01-04-2025	2 450 000	**2 425 000**		2 425 000	**39 113**
6	Kirkegata 19 ,6004 ÅLESUND 83 m²	1905	1 sov	29-06-2026	3 100 000	**2 950 000**		2 950 000	**35 542**
7	Øvre Strandgate 26 ,6005 ÅLESUND 73 m²	1927	2 sov	23-07-2026	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**34 932**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		3 848
Felleskostnader	Kr.		21 468
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**25 500**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**2 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	69	1		70	
Loft					
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**6**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod	
Loft	Hems, loftsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene på hems og i loftsrom er ikke målbare grunnet skråtak og liten romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegningen fra 1911 er bare deler av 3 etg tegnet med boligrom.

Soverommet i nordøstre hjørne heter rulleloft på tegningen.
Badet heter "værelse" og "kott", ordet værelse er oftest brukt om stue eller soverom.
Soverommet mot sørøst heter "Kle- rum", og ville blitt beskrevet som bod i dag.
Stuen og kjøkkenet er boligrom på tegningen, bortsett fra to kott langs sørlig del av rommene.
Leiligheten har ikke bad eller toalett på tegningene.
Hemsen er ikke med på denne tegningen, men er del av inntegnet tørkeloft på senere tegninger.

Bruskendring fra sekundære rom som kott og boder til boligrom vil normalt være søknadspliktig.

Opprettelse av bad kan være søknadspliktig.
Dette avhenger av om brannskillet har vært brutt i fbm bytte av rør eller sluk, eller om opprettelse av badet har vært del av et søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet vannløs på servanten på badet, Rørlegger Dolmen og sønner, 2023
Utbedret lekkasje ved vindu / takoppbygg sørvest. Vidar Godø as, 2025
Lagt om yttertaket, Hevad as, 2026

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger et brev fra Ålesund kommune fra 2019 der de påpeker at det er satt inn vinduer som av vernehensyn ikke aksepteres i dette området.
Vinduene er deretter byttet, men det foreligger ikke videre dialog der det bekreftes at ny utførelse er akseptert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Maria Dahle Bekjorden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	542		3	315 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Strandgate 8

Hjemmelshaver
Bekjorden Maria Dahle

Eierandel
78 / 218

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde like vest for Ålesund sentrum.
Kort vei til bussholdeplass, dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner.
Fine turmuligheter med gangavstand til bla friluftsområdet på Storhaugen.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000.

Om tomten

Lett skrånende, sydvendt tomt.
Opparbeidet med støpt fortau mot gaten, støttemurer og støpte trapper på terrenget.
I bakgården er det anlagt hage med gressplen og to terrasser av tre, hvorav den ene tilhører snr 3.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men det er mulighet for soneparkering langs gaten i området.

Øvre Strandgate 8 , 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.01.1912		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	12.09.2004		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Godkjent plantegning fra 1911	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	26.08.2026	
3	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Strandgate 8, 6004 ÅLESUND

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Strandgate 8	Øvre Strandgate 8	

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?

April 2021

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.

Alle 5 årene

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bekjorden, Maria Dahle

Forbehold

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

Beskriv feilen og omfanget

Røret under vasken på badet lekte, og hele vannlåsen ble byttet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vannlåsen ble skiftet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dolmen & Sønner AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

04.jan 2025 drypte det vann fra de øvre hjørnene på stuevinduet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forsikringsselskapet ble kontaktet, og de sendte Lade Entreprenør som kom og rev vegger og karmer, samt ordnet med tørking. Videre kontaktet jeg blikkenslager Vidar Godø for å utbedre skaden, slik at Lade Entreprenør kunne komme tilbake og utbedre innsiden av leiligheten slik den var opprinnelig. I følge fakturaen fra Vidar Godø står det: "Demontere beslagdetaljer, etablere vindsperre og tetting rundt vindu og montere nye beslag rundt vindu."

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vidar Godø

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hevad AS skiftet hele taket våren 2026.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hevad AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Et familiemedlem (pensjonert elektriker) flyttet lysbryteren på soverommet 5 cm til høyre i 2021 for å få plass til klesskapet, og det blir dokumentert godkjent av Bra Elektro i løpet av uke 34 i 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bra Elektro

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

Det er en ripe i en gulvflis i gangen i leiligheten.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet en av to piper på taket i forbindelse med taklegging våren 2026, da pipen ikke var koblet til noe ildsted da den ikke hadde godkjent brukstillatelse. Dette ble gjort av blikkenslager - og taktekker Hevad AS, som også gjorde alt arbeid med taktskiftet. Ilstedet i leiligheten er koblet til den fungerende pipen.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I følge takstrapporten fra tidligere eier, har det vært spor av stripet borebille i bjelkene i leiligheten siden før jeg overtok den i 2021. Ikke sett noe tegn til nye hull eller støv som kan indikere at de er aktive igjen. Det er også blitt observert noen få sølvkre (ikke skjeggkre) i sommersesongene, men satt ut flere feller uten noe fangs sommeren 2026.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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:

I følge salgsrapport fra tidligere eier i 2021 står det:
Dagens bruk avviker med opprinnelige byggetegninger. Opprinnelige tegninger fra 1911 viser at denne etasjen (kvistetasjen) inneholder kjøkken, to værelser i tillegg til klesrum, rulleloft og kott. Det foreligger nyere tegninger fra 1964 som angir tre værelser og to kjøkken i etasjen. Kjøkkenet i dag ligger likt som i godkjente byggetegninger fra 1911 og 1964, og det er stue ved siden av i rommet merket som værelse i tegningene. Det er i dag to soverom i leiligheten, et ligger i rommet angitt som klesrum i tegninger fra 1911 og værelse i 1964. I rommet merket som rulleloft i tegninger fra 1911 og kjøkken i tegninger fra 1964, er det i dag et soverom. Det er i dag et bad hvor det opprinnelige tegninger står oppført et værelse. Dagens

romløsning avviker fra opprinnelige tegninger, og det foreligger ingen dokumentasjon på at byggeendringene er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 17.03.2021 utført av takstmann Henning Gartz.

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet har diskutert og kommet frem til at det kan være lurt å justere opp felleskostnadene noe for å stå sterkere mot fremtidige investeringer på bygget. Det er ikke avklart noe mer om hva summene vil bli per august 2026, men det er ikke snakk om flere tusen kroner.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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.

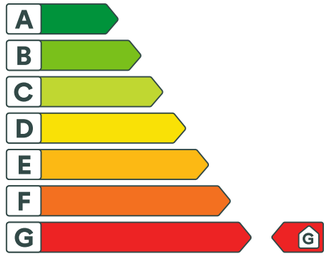
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Strandgate 8, 6004 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337981**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178928678**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **542**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **496,91 kWh/m²**

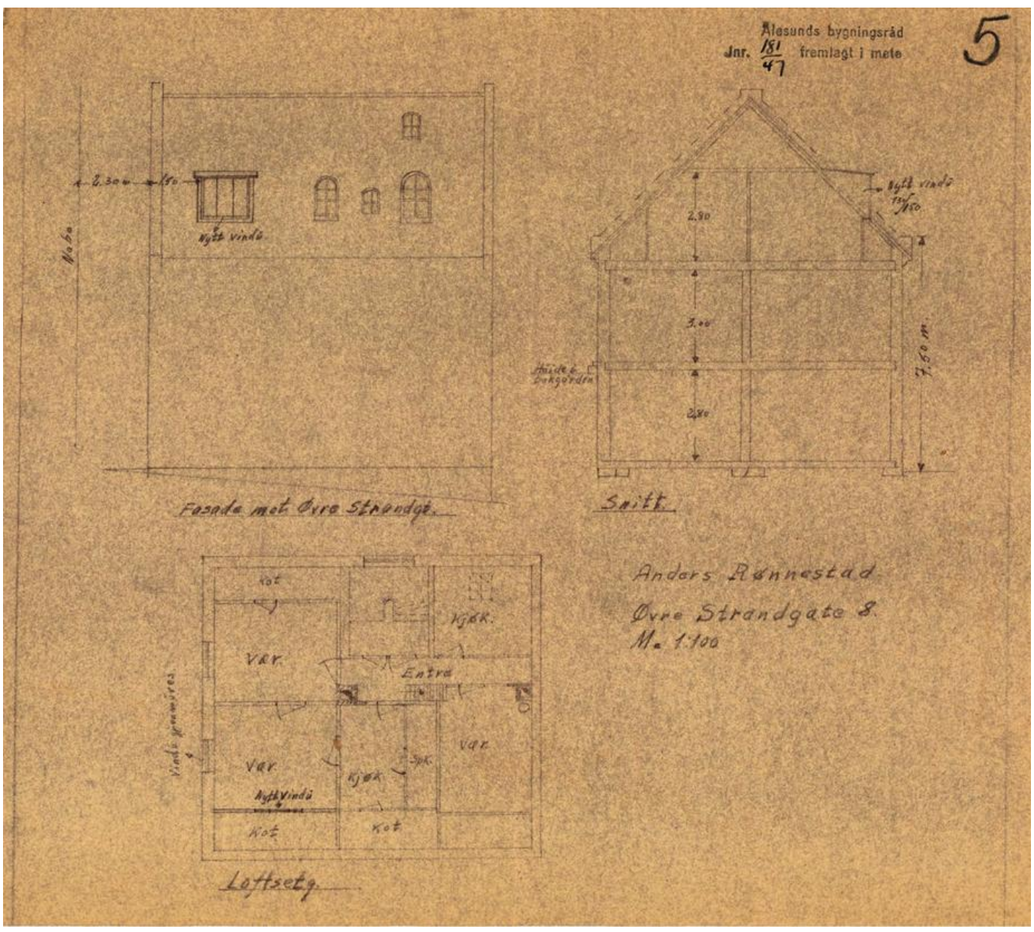
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **475,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 018 kWh**

Likviditetsbudsjett **2026**

For Sameiet Øvre Strandgate 8 **Org nr:** **995 200 317**

Periode	Jan	Feb	Mar	April	mai	juni	juli	august	september	oktober	november	desember	Per år:
Seksjon nr 1 - H0101	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	1 468,00 kr	
Seksjon nr 2 - H0201	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	1 743,00 kr	
Seksjon nr 3 - H0301	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	1 789,00 kr	
SUM INNBETALINGER	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**5 000,00 kr**	**60 000,00 kr**
Kommunale utgifter			11 414,00 kr			11 414,00 kr			11 414,00 kr			11 414,00 kr	
Bank gebyr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	181,00 kr	
Vedlikehold													
Andre driftskostnader													
Forsikring	2 457,00 kr	2 457,00 kr	2 457,00 kr	2 457,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	2 727,00 kr	
SUM UTBETALINGER	**2 638,00 kr**	**2 638,00 kr**	**14 052,00 kr**	**2 638,00 kr**	**2 908,00 kr**	**14 322,00 kr**	**2 908,00 kr**	**2 908,00 kr**	**14 322,00 kr**	**2 908,00 kr**	**2 908,00 kr**	**14 322,00 kr**	**79 472,00 kr**
Likviditetsbeholdning ved	**0,00 kr**	**2 362,00 kr**	**4 724,00 kr**	**−4 328,00 kr**	**−1 966,00 kr**	**126,00 kr**	**−9 196,00 kr**	**−7 104,00 kr**	**−5 012,00 kr**	**−14 334,00 kr**	**−12 242,00 kr**	**−10 150,00 kr**	
Likviditetsendring	2 362,00 kr	2 362,00 kr	−9 052,00 kr	2 362,00 kr	2 092,00 kr	−9 322,00 kr	2 092,00 kr	2 092,00 kr	−9 322,00 kr	2 092,00 kr	2 092,00 kr	−9 322,00 kr	
Likviditetsbeholdning ved	**2 362,00 kr**	**4 724,00 kr**	**−4 328,00 kr**	**−1 966,00 kr**	**126,00 kr**	**−9 196,00 kr**	**−7 104,00 kr**	**−5 012,00 kr**	**−14 334,00 kr**	**−12 242,00 kr**	**−10 150,00 kr**	**−19 472,00 kr**	**−19 472,00 kr**



Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

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

1) Graveingsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbholtefyll.
8) Dyttning av døre og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges særskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

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

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

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

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

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

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD**

28/7/47 hvor da **besluttedes:**

Da huset kun harsen trapp godkjennes anmeldelsen under forutsetning av at vindu mot vest ikke gjenmures.

29/7/47.

Ålesunds bygningsråd
bygningssjef

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.
Form. nr. 50 — Aarflots Bokhandel A/S, Aalesund.

Jnr. 181/47

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

BYGNINGSANMELDELSE
til Ålesunds bygningsråd.

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

matr. no. 8 Øvre Strand- gate

gnr. br.nr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte blade tegninger, visende:

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b).
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning).

Videre oplyses: Tomtens størrelse ..... kvm.
(§ 132.1a). Eldre bebyggelses areal ..... .
Nye bygningers areal ..... .

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c) dep. forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel (§§ 60.2 60,3 61, 81, 111, 132.1d).

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e).

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2).

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

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5)

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

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

Etasjehøider, rommenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114,2 og 117.)
Kjellerhøide m. eksclus. bjelkelag.
1ste etg. " "
2nen. " "
3dje " "
4de " "
Loft " "

Rom for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 106)

Kloketter. (Vannkloselt, bøttekloselt, antall § 109.)

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere oplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 7/2 - 47

Mads Rønnestad eier. Olav Kvendbø anmelder.

Tilstedes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet.)
For anmeldelse . . . . . kr.
" dispensasjonsandragende . . . . . "
" Tilsyn . . . . . "
Kr.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2)

Sokkelfremspring. (§ 66.3)

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

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

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.) Mgtt søknadsvedl

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

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

Byggematerialer (mur, tre etc. Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellomvegge (§§ 82, 85.) Se desuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII VIII, IX og X.

Isolasjon. (§ 81.)

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

Takluker (antal og størrelse), taksliger og snefangere. (§ 97.)

Heis. (§ 94) Lysgård. (§ 78.) Lysgjakt. (§ 96.)

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

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

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

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 200 bnr. 542 - Skorsteinrehabilitering - Alphapipe AS - Øvre Strandgata 8

Dokumentinformasjon:

Plan og bygning	ArkivsakID:	18/380
Saksbehandler: Trine Røkke Hammerås	JournalID:	18/5524
Tlf: 70 16 26 29	Arkiv:	GBR - 200/542
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:	

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 055/18	Dato: 23.01.2018

Vedtak:

Søknad om rehabilitering av skorstein datert 16.01.2018 godkjennes herved. 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 § 21-9.

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

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

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

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:			Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200	Bnr.	542	
Søknad av:	16.01.2018			
Tiltakets art:	Rehabilitering skorstein			
Tiltakshaver:	Olav Kvendbo			
Ansvarlig søker:	Alphapipe AS			

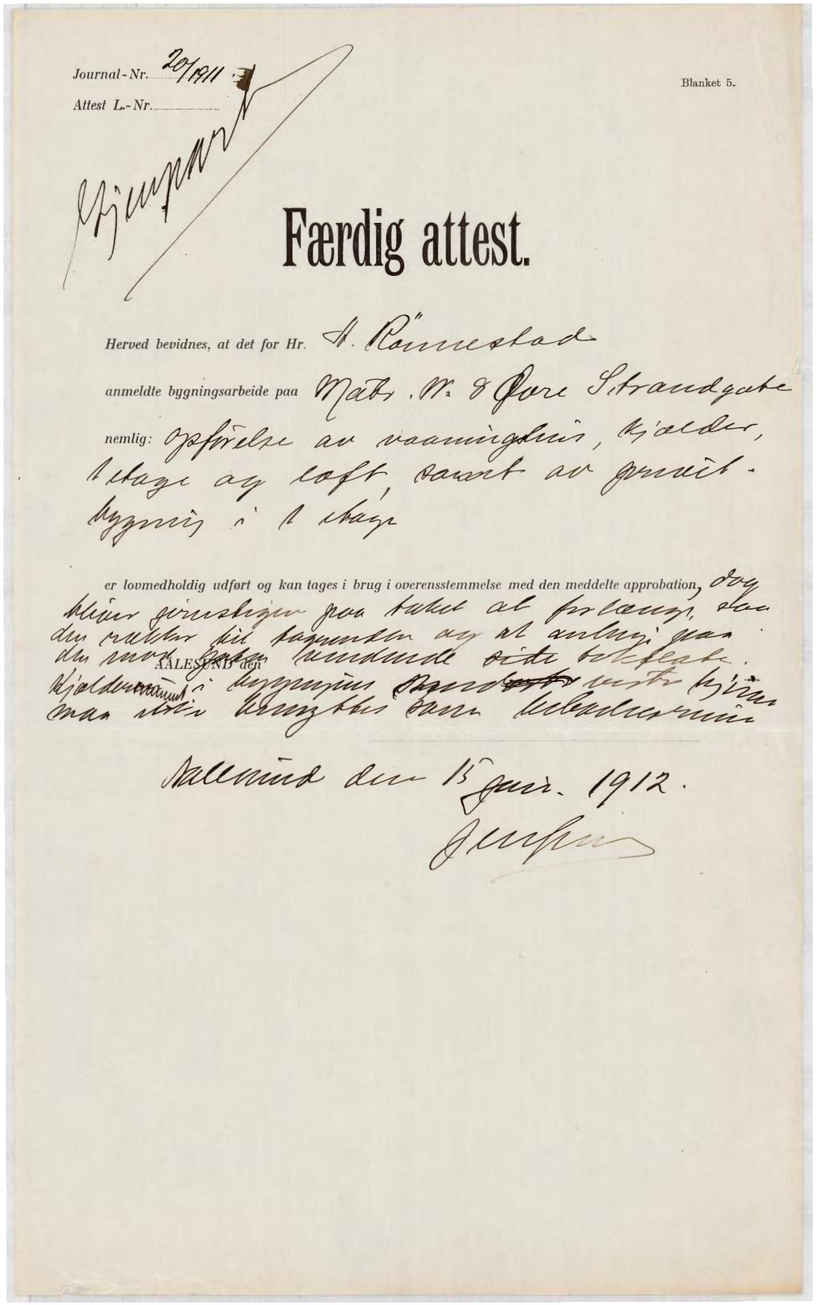
Søknaden gjelder rehabilitering av skorstein som beskrevet i søknaden fra Alphapipe AS. Søknaden godkjennes.

For bygg i den bevaringsverdige delen av Ålesund sentrum gjelder at piper skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås.

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

2



Journal-Nr. 20/1911
Attest L.-Nr.

Blanket 5.

Færdig attest.

Herved bevidnes, at det for Hr. A. Rönnestad

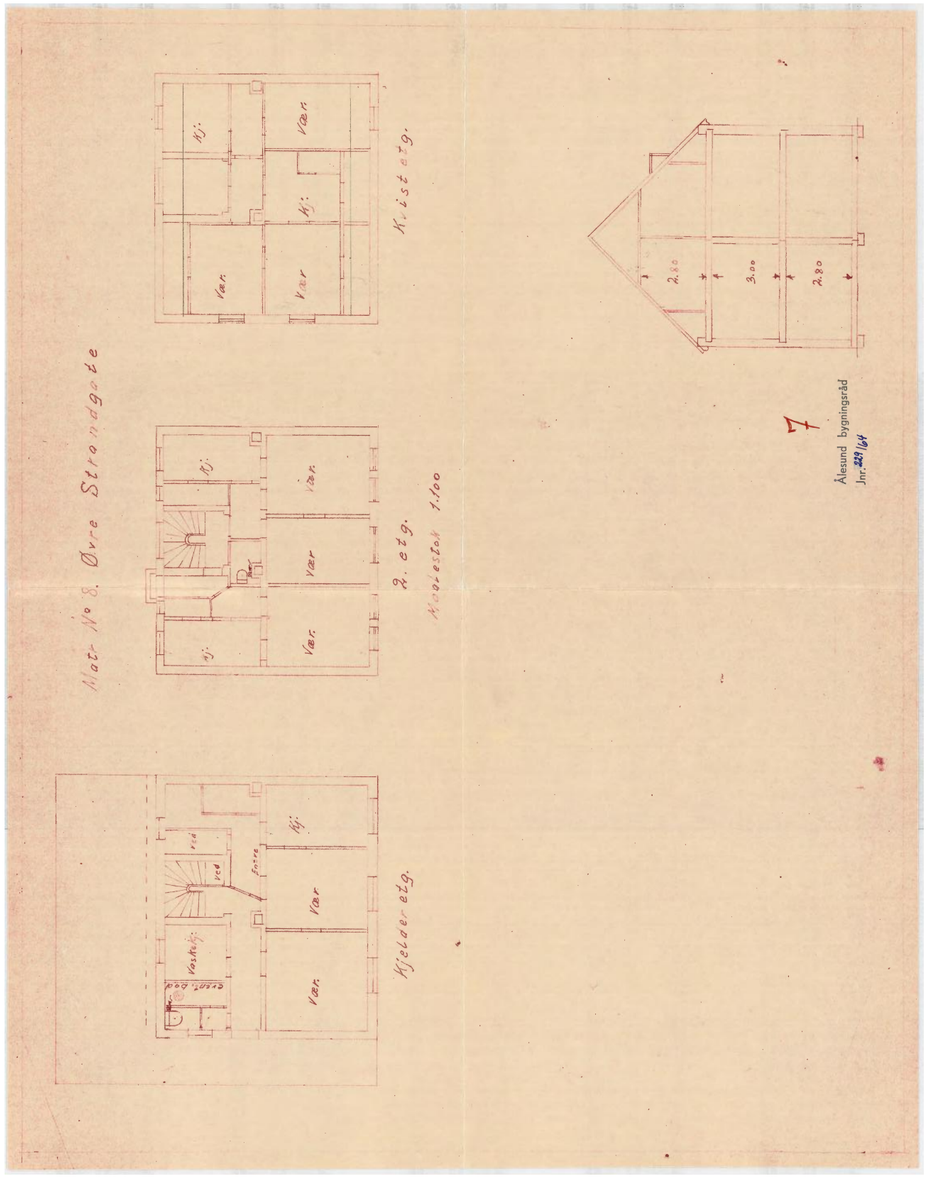
anmeldte bygningsarbeide paa Matr. Nr. 8 Øvre Strandgate

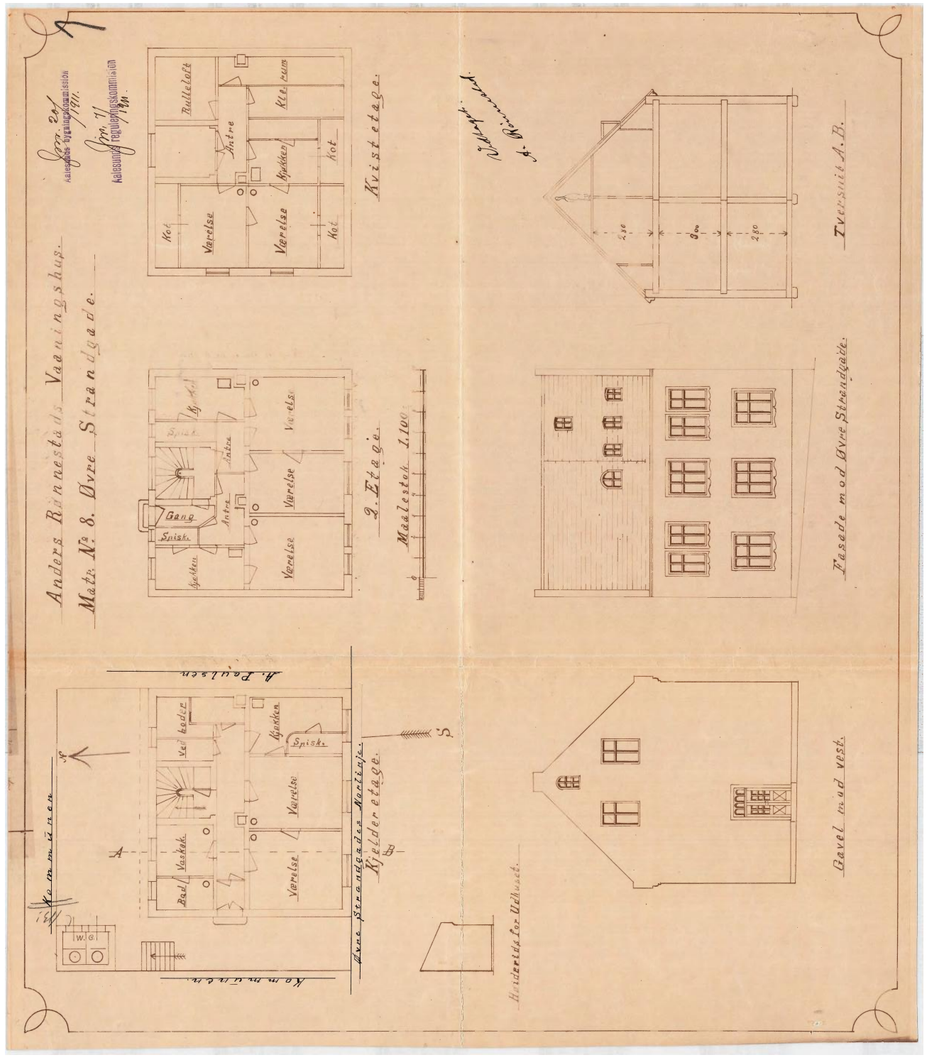
nemlig: Opførelse av vaaningshus, kjælder, 1 etage og loft, samt av gravit-bygning i 1 etage

er lovmedholdig udført og kan tages i brug i overensstemmelse med den meddelte approbation, dog bliver gjerustigen paa taket at forlange, saa den rækker til tagrenden og at anlægge paa den mod gaten vendende side takflate. Kjælderrummet i bygningens [illegible] vester bjerne maa ikke benyttes som beboelsesrum

Ålesund den 15 juni 1912.

[illegible]


Matr. No 8. Øvre Strandgate
Kjelder etg.
2. etg.
Kvist etg.
Ålesund bygningsråd


Anders Rønnestads Vaaningshus.
Matr. No 8. Øvre Strandgade.
Kjelder etage.
2. Etage.
Kvist etage.
Fasade mod Øvre Strandgade.
Tversnit A.B.
Gavel mod vest.
Kommunen

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 542	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Øvre Strandgate 8 6004 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- RpGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Annet byggeområde
- Gatetun
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Fortau
- Kai
- RpFormålgrense
- Europavegboks
- Privatveg gatenavn.
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense generert
- VeggFrittstående
- MurFrittstående
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- Bygg godkjent revet
- RpFormålgrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kjørefelt
- Bevaringsområde
- Boligområde
- Gate m/fortau
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Torg
- Park
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Europaveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- Avkjørsel
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bevaring av bygninger
- Offentlig bygg - kirke
- Gang-/sykkelveg
- Grav- og urnelund
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- RpGrense

TINGLYST
23 NOV. 2004
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 17388

Returneres til
Notar Ålesund AS
Kongensgate 2
6002 ÅLESUND

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	ÅLESUND	200	542		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
150265	Runar Gjøsund	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	64	B	13				25				37				49			
2	B	76	B	14				26				38				50			
3	B	78	BG	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 218 = nevner: 218

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 17388 Tinglyst: 23.11.2004 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
12.09.04	R. G. Gjøsund

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave — Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, 12.09.04	R. G. Gjøsund	

SF0217 Elektronisk utgave — Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
200	542		1-3	i Ålesund **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Ålesund 23.11.2004	Stein Egilfamsø kart og oppm. vet

Ålesund kommune
Kart og oppmåling

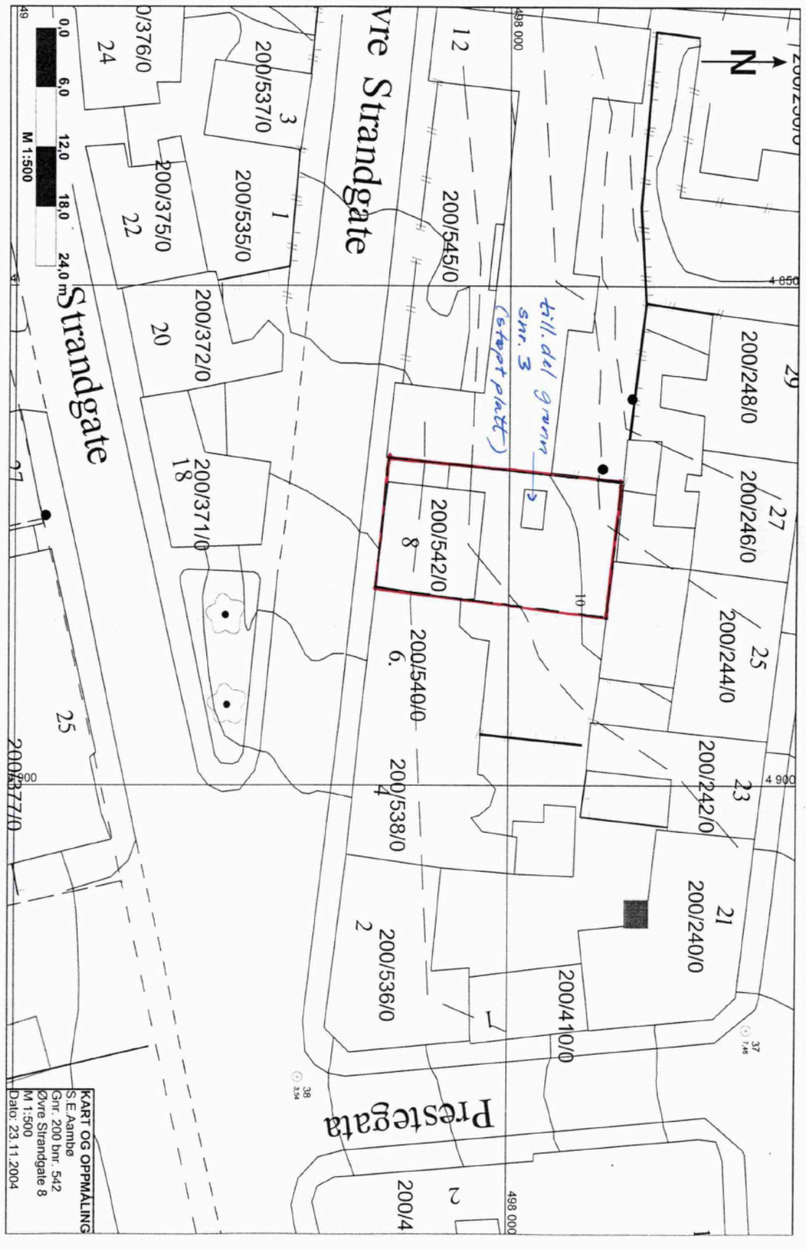
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
12.09.04	R.G. Isud

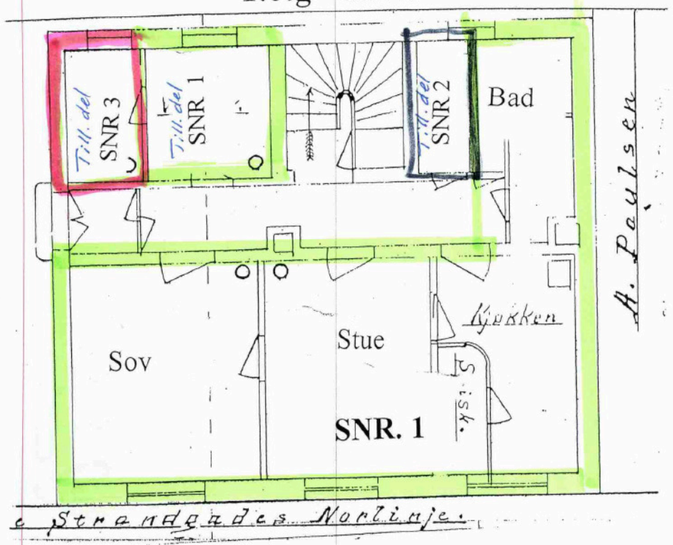
SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

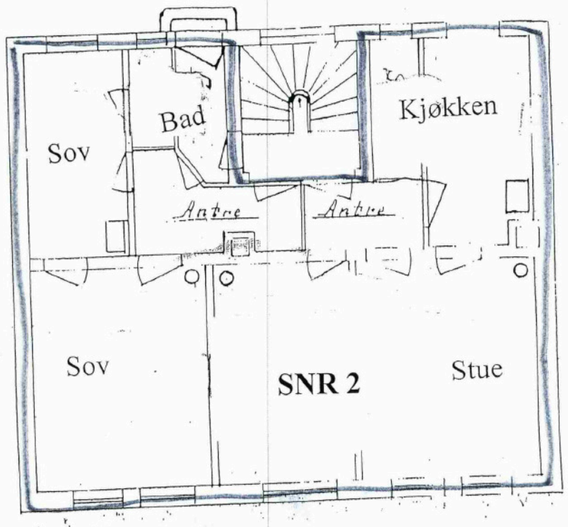


Gnr. 200, bnr. 542 i ÅLESUND:
Øvre Strandgate 8 – 6004 ÅLESUND

1.etg – snr 1

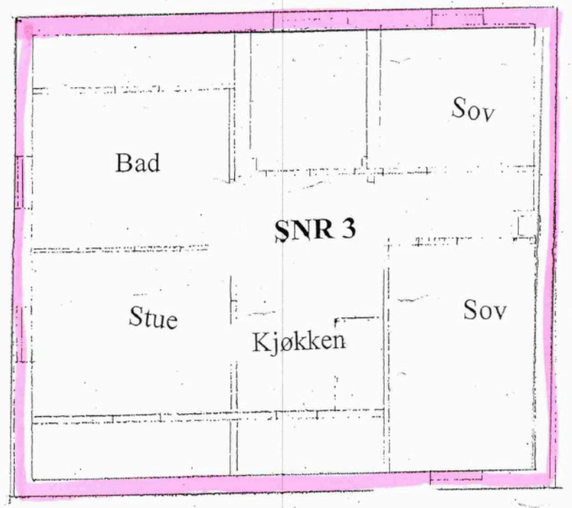


2.etg – snr 2



Gnr. 200, bnr. 542 i ÅLESUND:
Øvre Strandgate 8 – 6004 ÅLESUND

Loft– snr 3



Situasjonskart

Tilleggsareal snr 3 --- 4 m x 2,5 m (støpt platt)



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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 budgivnings-plattform, 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:
Øvre Strandgate 8, 6004 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 542, snr. 3 i Sameiet Øvre Strandgate 8, oppdragsnr.: 1400260144
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

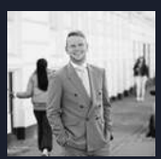
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Jon Kristian Røsok
Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

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