

SUNDBAKKEN 23

Attraktiv og familievennlig enebolig | 5 sov |
Nærhet til skole/barnehage | Garasje m/loft |



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL SUNDBAKKEN 23

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde like ved Vegsundet i Ålesund kommune. Gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området familievennlig. Kort avstand til nærbutikk (Coop Extra), også Blindheimsenteret ligger i nærheten med dagligvarebutikk, apotek, legekontor, tannlege og treningssenter. Gode turmuligheter i området, inkludert Stafsethneset og andre nærliggende naturstier.



FAKTA

Adresse Sundbakken 23
6020 ÅLESUND

Prisantydning Kr 3 900 000,-

Omkostninger Kr 102 250,-

Totalpris kr 4 002 250,-

BRA-i/P-rom 115/115kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Enebolig

Byggeår 2001

Tomt 552.4 kvm eiet

Parkering Frittstående garasje



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no





INNHold

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje:

Entré med plass til oppbevaring. Romslig stue med store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lys. Åpen kjøkkenløsning med godt med benkeplass og moderne innredning. Vaskerom med egen utgang, praktisk for hverdagsbruk. Ett av boligens fem soverom, ideelt som gjesterom, hovedsoverom eller kontor. Flislagt bad med dusjhjørne og servant.

Loftetasje:

Fire lyse soverom, hvorav ett med tilliggende garderobeløsning. Bad med dusjhjørne, toalett og servant. Gang med tilgang til lagringsplass.

















OM BOLIGEN

Oppdrag

01020224

Eiendom

Sundbakken 23, 6020 ÅLESUND

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 243 i Ålesund kommune.

Eier

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Prisantydning

Kr 3 900 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 102 250,-

Prisantydning kr 3.900.000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 97.500,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-
- 4) Attestgebyr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr. 3 500,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 4.002.250,-

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 3 900 000,-

+ Totale omkostn. kr. 102 250,-

= sum kr. kr 4 002 250,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 3 900 000,-

Boligtype

Enebolig

Eierform

Eiet

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende:

Hovedetasje:

Entré med plass til oppbevaring. Romslig stue med store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lys. Åpen kjøkkenløsning med godt med benkeplass og moderne innredning. Vaskerom med egen utgang,

praktisk for hverdagsbruk. Ett av boligens fem soverom, ideelt som gjesterom, hovedsoverom eller kontor. Flislagt bad med dusjhjørne og servant.

Loftsetasje:

Fire lyse soverom, hvorav ett med tilliggende garderobeløsning. Bad med dusjhjørne, toalett og servant. Gang med tilgang til lagringsplass.

Arealer

BRA: 143 kvm

BRA-i: 115 kvm

P-rom: 115 kvm

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

BRA-i (Bruksareal innvendig):

Dette er arealet innenfor boligens omsluttendevegger, som inkluderer stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendige boder og tekniske rom, samt vaskerom, garderobesrom og gangarealer etc. Hvis boligen består av en hovedenhet med flere selvstendige boenheter (for eksempel en enebolig med utleiedel), vil de selvstendige enhetene også klassifiseres som BRA-i.

BRA-e (Bruksareal eksternt):

Arealet av eksterne rom og bygg som ikke er direkteilknyttet hoveddelen av boenheten, men som tilhører denne. Dette kan være boder, kjellerstuer med egen inngang, gjesterom eller tilleggsbygg som garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b (Bruksareal balkong):

Gjelder for innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Totalt BRA:

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b, som gir dettotale bruksarealet til boenheten.

TBA (Terrasse-, balkong-, altanareal):

Arealet av åpne terrasser, balkonger, verandaer og andre lignende utendørs arealer som er tilknyttet boligen.

Bruksareal

1. etasje:

BRA-I: 75 m². Gang/entré, soverom, bad, stue/kjøkken og vaskerom

2. etasje:

BRA-I 40 m². Trappegang og 4 soverom

Antall soverom

5

Byggeår

Byggeår: 2001

Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av en enebolig med frittliggende garasje. Boligen er oppført med plate på mark og trekonstruksjon. Taktekking av Decra-stålplater. Yttervegger med liggende bordkledning.

Frittstående garasje av typen Grimstadgarasje. Bygget med fundamenter av betong og bindingsverk med liggende kledning. Tak tekking med Decra-stålplater. Motorisert garasjeport og utvendig trapp med tilgang til loft.

Standard

Gulv:

Hovedsakelig laminatgulv, med flislagte gulv på bad og vaskerom.

Vegger:

Malte flater, tapet og panel. Noe normal slitasje og enkelte oppgraderingsbehov.

Himlinger:

Malte panelplater og hvite overflater.

Kjøkken:

Oppgradert kjøkkeninnredning (2018) med moderneløsninger og god arbeidsplass. Dersom annet ikke er opplyst, er det kun integrerte hvitevarer på kjøkkensom er inkludert i handelen.

Bad og vaskerom:

Original standard fra byggeår. Flislagt, men med behov for oppgradering av ventilasjon og fallforhold.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg fra byggeåret med aut.sikringer.
- Vannrør i plast (rør-i-rør-system).
- Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Utvendig standard:

Tak:

Decra-stålplater med noe mosevekst, men generelt god tilstand.

Fasade:

Liggende bordkledning med normal slitasje for alderen.

Vinduer og dører:

To-lags isolerglass fra byggeåret. Enkelte vinduer og dører viser tegn til slitasje og trenger vedlikehold eller utskifting.

Boligen fremstår som velholdt med gode løsninger, men enkelte deler har passert forventet levetid og bør oppgraderes for å opprettholde standard. Eiendommen er velegnet for en familie som ønsker et hjem med potensiale for personlig tilpasning.

Opplysninger om standard er hentet fra tilstandsrapport.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimer for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Boligen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte: Plate på mark med betongplate på isolasjon mot grunn. Ringmurssystem i betong. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Kledning er fra byggeåret (2001) med behov for vedlikehold. Tak tekking med Decra-stålplater. A-takstoler med sperrer av tre. Vinduer med malte trekarmmer og 2-lags glass. Ytterdører og balkongdører med glassfelt. Bjelkelag av tre mellom 1. etasje og loft.

Garasjen er bygget på ringmur og har betongplate som gulv. Vegger i bindingsverk med liggende kledning. Tak tekking med Decra-stålplater. Motorisert garasjeport. Loft med gulv i sponplater, tilgjengelig via utvendig trapp.

FØLGENDE PUNKTER HAR I TILSTANDSRAPPORTE FÅTT VURDERING TG3 ELLER TG2:

Tilstandsgrad 3 (TG3)

Nedløp og beslag:

Risiko: Slitasje på renner og beslag, mulig lekkasje ved regnvann. Snøfangere mangler, og forventet brukstid for beslag er overskredet. Tiltak: Overvåke tilstanden jevnlig. Utskifting anbefales for å sikre forsvarligdrenering.

Vinduer:

Risiko: Flere vinduer har råteskader og sprekke-dannelser i karmene. Kondens på innsiden har ført til fukt-skader i treverk, noe som reduserer isolasjonsevnen. Tiltak: Vinduer med råteskader må skiftes ut for å sikre funksjon og unngå ytterligere skader.

Dører:

Risiko: Værslitte dører med sprekker i treverk. Balkongdøren har forhøyet slitasje og fuktinntrekk under vaskeromsdøren. Tiltak: Utføre lokale utskiftinger av fukt- og råteskadet treverk. Enkelte dører kan kreve full utskifting.

Ventilasjon bad:

Risiko: Manglende ventilasjon og dårlig funksjon i avtrekksanlegget. Risiko for opphopning av fukt og muggekader. Tiltak: Etablere tilfredsstillende tilluftsventilasjon, for eksempel ved å installere luftespalter i dører.

Overflater gulv vaskerom:

Risiko: Feil fallforhold fører til at vann kan renne mot ytterdør og påføre veggen følgeskader. Tiltak: Utbedre fallforhold ved å justere gulvhellingen. Sikre korrekt tetting mot ytterdøren.

Ventilasjon vaskerom:

Risiko: Dårlig avtrekk og manglende tilluftsventil øker risiko for fuktproblemer og følgeskader. Tiltak: Installere ventilasjonsåpninger og utbedre avtrekksanlegget.

Avtrekk kjøkken:

Risiko: Avtrekksanlegget fungerer ikke som tiltenkt, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og luktproblemer. Tiltak: Utføre nødvendige oppgraderinger av avtrekksventilasjonen.

Vannledninger:

Risiko: Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-system ledes ikke til sluk, noe som øker risiko for vannskader. Tiltak: Utbedre røranlegget for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Ventilasjon:

Risiko: Flere oppholdsrom mangler tilfredsstillende ventilasjon, noe som gir risiko for dårlig innelima og fuktproblemer. Tiltak: Oppgradere ventilasjonssystemet ved å installere vegg- eller vindusventiler.

Branntekniske forhold:

Risiko: Eldre brannutstyr og røykvarslere kan være mindre effektive. Risiko for redusert brannsikkerhet. Tiltak: Skifte ut eldre brannutstyr og installere nye røykvarslere.

Tilstandsgrad 2 (TG2)

Taktekking:

Risiko: Mosevekst og slitasje på takplater øker risiko for vanninntrenging. Tiltak: Fjerne mose og overvåke tilstanden jevnlig. På sikt kan utskifting bli nødvendig.

Veggkonstruksjon:

Risiko: Manglende lufting i kledning mot grunnmur. Råteskader på enkelte bord og værslitt treverk. Tiltak: Forbedre lufting, utbedre råteskader og øke avstand mellom terreng og kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Risiko: Dårlig ventilasjon i takkonstruksjonen, og deler av loftet er utilgjengelig for inspeksjon. Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og forbedre ventilasjonen om nødvendig.

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt (TGIU)

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Risiko: Fuktsøk i våtrommet viser forhøyede verdier, men det er ikke tatt hull for videre undersøkelser. Tiltak: Observere tilstanden jevnlig og vurdere tiltak ved behov. Montering av tett dusjkabinett kan redusere risiko.

Parkering

Frittstående garasje på eiendommen, bygget i 2011. Garasjen har motorisert port og et loft for ekstra lagringsplass. Asfaltert innkjørsel med plass til flere biler. Denne løsningen gir fleksibel og praktisk parkering både for beboere og gjester.

Etasjer

2

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde like ved Vegsundet i Ålesund kommune. Gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området familievennlig.

Kort avstand til nærbutikk (Coop Extra), også Blindheimsenteret ligger i nærheten med dagligvarebutikk, apotek, legekontor, tannlege og treningssenter. Gode turmuligheter i området, inkludert Stafsethneset og andre nærliggende naturstier. Eiendommen har enkel tilgang til hovedveinett og offentlig transport. Utsikt og omgivelser. Boligen ligger med god utsikt og har et pent opparbeidet uteområde, inkludert plen, terrasse og natursteinsmur. Dette gjør Sundbakken 23 til en attraktiv eiendom for både barnefamilier og andresom ønsker en sentral, men rolig plassering med gode fasiliteter i nærområdet.

Adkomst

Eiendommen nås via privat tilkjørsel fra offentlig vei. Hele veien fram til boligen og garasjen er asfaltert noe som gir god tilgjengelighet året rundt. Gangavstand til kollektivtilbud og hovedveinett for enkel pendling til nærliggende områder som Ålesundsentrum. Adkomsten er tilrettelagt for både bil og fotgjengertrafikk, og nærområdet oppleves som familievennlig med trygge veier og stier. Adkomst tileiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart- og nabolagsprofil i salgsoppgave/annonsen.

Grunnarealer

Tilnærmet flat eiet tomt og normale fallforhold rundt boligen, men med noen avvik som krever tiltak (TG2): Det er fall mot ringmur på baksiden av boligen, noe som kan føre til vannansamlinger. Dette krever muligens drenering eller andre tiltak for å lede vann bort fra bygget. Ukjent type byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår (2001). Basert på byggeåret antas det at perforerte plastrør er lagt rundt boligen. Boligen står oppå terreng, så direkte fuktbelastning mot boligrom vurderes som minimal. Gresslagt område og oppført gjerde rundt store deler av tomten. Natursteinsmur i bakkant, samt belegningsstein ved trapp til garasjeloft. Tomteareal: 552.4 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Elektriske varmekabler, samt vedfyrt peisovn.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav D.

Energiklasse

Forside til energiattest følger som vedlegg i salgsoppgaven. Komplette attest kan ettersendes på forespørsel.

Strømforbruk

Det foreligger ikke konkrete forbrukstall for denne boligen, men et normalestimat for en bolig i denne størrelsen ligger mellom 15.000 - 20.000 kWh/år

TV/Internett/Bredbånd

Høyhastighets bredbånd via fiber er tilgjengelig i området, med mulighet for tilpasning av hastighet etter behov.

Bestilling, oppsett, abonnement og utstyr må besørges og bestilles av kjøper selv.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Om boligen skal leies ut i sin helhet, er det krav til dokumentasjon på at den har forsvarlige radonnivåer, og dette må kunne fremlegges av eiendommens eier/utleier. Kravet gjelder for alle typer utleieboliger.

Radonnivået i utleieboligen skal være så lavt som praktisk mulig, med en årsmiddelverdi under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. For mer informasjon, besøk www.dsa.no (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet).

Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Formuesverdi

Formuesverdi primær kr 1 060 862 for år 2024.
Formuesverdi sekundær kr 4 243 449 for år 2024.

Formuesverdi er innhentet og bekreftet vedrekvirerte verdier fra Skatteetaten.

Kommunale avgifter

Kr 16 638,-
Kommunale avgifter faktureres over 4 terminer pr. år.

Tilbehør

Dersom annet ikke er opplyst, er det kun integrerte hvitevarer på kjøkken som er inkludert i handelen.

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målreglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillende forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som soverom uten at det tilfredsstillende krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik. Det er særskilt viktig med gjennomgang av avvik markert med TG3 og TG2.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

LOVLIGHET

Hovedbygning (enebolig):

Boligen er oppført i henhold til godkjente byggetegninger fra byggeåret. Det er mindre avvik mellom dagens bruk og opprinnelige tegninger, men ingen kritiske ulovligheter. Innvendige endringer som ikke krever søknad ser ut til å være gjennomført uten avvik.

Garasje:

Bygget i 2011 og fremstår som oppført i henhold til nødvendige byggetillatelser.

Kommentarer fra tilstandsrapporten:

Det er anbefalt å kontrollere at alle bygningsmessige endringer er godkjent hos kommunen. Eventuelle tiltak eller påbygg utført av tidligere eiere bør verifiseres for å sikre at de samsvarer med reguleringsplaner og tillatelser.

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilliggende konstruksjoner til våtrom:

Beskrivelse: Deler av konstruksjonene bak våtromsoverflater er ikke tilgjengelig for inspeksjon

uten destruktive inngrep.

Risiko: Mulig skjulte fuktskader eller konstruksjonsfeil som ikke kan observeres visuelt.

Tiltak: Det anbefales å observere tilstanden jevnlig og vurdere tiltak som å åpne konstruksjonen hvis det oppstår symptomer som lukt, misfarging eller svelling.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig. Det er særskilt viktig med gjennomgang av avvik markert med TG3 og TG2.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/15/243:

24.12.1998 - Dokumentnr: 15988 - Best. iflg. skjøte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. gjelder også E-verket, Televerket og Biform samme rett for nabotomter når det gjelder vann og kloakk - Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1998 - Dokumentnr: 15988 - Best iflg. skjøte Eiendommen skal bebygges med bolig levert av Biform AS - Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1998 - Dokumentnr: 15758 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1508 Gnr:15 Bnr:10

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via stikkledninger. Vannledninger i plast (PEL), som er vanlig for boliger oppført rundt byggeåret.

Tilknyttet offentlig avløpsnett via stikkledninger. Avløpsrør i plast (PVC), som normalt gir god motstand mot lekkasjer og lang levetid.

Det legges videre til grunn at stikkledninger til vann og avløp fra bygget og frem til offentlig/kommunalt ledningsnett, er private. Vedlikeholdsansvar for private stikkledninger ligger hos den enkelte boligeier.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 12.12.2001.

Innredning av planløsning er endret på i ettertid ifht. byggemeldte tegninger, men endringene er ikke av en slik karakter at det utløser krav til bruksendring.

Videre er det i ettertid utstedt byggetillatelse for garasje datert 24.06.2011. Det gjøres oppmerksom på at garasjen ikke er sluttsøkt med midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper overtar enhver risiko og ansvar forbundet med dette.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til enebolig ihht. reguleringsplan for Vegsunhaugane (Plan ID: 1508 1504426), datert 04.06.1998, med tilhørende reguleringsbestemmelser sist revidert 17.04.1998.

Området er i kommunedelplan avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen kan berøres direkte eller indirekte av reguleringsplan under arbeid - Ny E39 Vegsundet - Breivika (Plan ID: 1508 2020001126)

Offentligrettslig pålegg

Ingen offentlige pålegg etter PBL siste 5 år.

Utleieadgang

Boligen kan leies ut i sin helhet forutsatt at den er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer. Vær da oppmerksom på skattemessige forhold ved utleie.

Takst utført av

Takstmann Halvard Godø AS

Innbo og løsøre

Det henvises til standardisert oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Da tvangssalg ikke er underlagt avhendingsloven kan det ikke fremmes krav fra kjøper ved avvik frastandardisert løsøreliste. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i løsørelisten som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene itvangsfullbyrdsloven. Tvangssalg over fasteiendom reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26.juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud. På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av

legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Ansvarlig megler

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

tlf: 419 16 720

cecilie@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling AS Søre Sunnmøre

Vikegata 9

6150 Ørsta

Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

20.12.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring for eiendommen kan ikke tegnes, da salget gjennomføres som et tvangssalg.

Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post cecilie@legaleigedom.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På

forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

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

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er 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. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt. Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.





- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud.

Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt.

Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sundbakken 23, 6020 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 15, bnr. 243

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 18.12.2024

Oppdragsnr.: 18978-1542

Referansenummer: SV5053

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringsseiendommer på Sunnmøre.

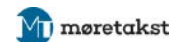
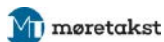
Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2001 med plate på mark og med innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er oppført i alminnelige materialer og byggemetode for byggeår. I hovedsak har boligen bygningsdeler og materialer fra byggeår og med dette er disse ca. 23 år. Det er foretatt oppussing av hovedetasjen med nye gulv og ny kjøkkeninnredning i ca 2018. Våtrom er fra byggeår.

Det vil være påregneligheter med en del oppgraderinger, utskiftninger, fornyinger og vedlikehold ved boligen og det vises i denne sammenheng til beskrivelse under de enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er A-takstoler med sperrer av tre. Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. vinduene er fra byggeår. Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit med glassfelt. Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater og fliser på badet og vaskerommet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Overflater er med forskjellig alder. På loftet er laminater, malte panelplater, tapeter, himlinger med hvite plater og med malte paneler. Det er foretatt oppgraderinger av laminater i hovedetasjen 2018. Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn og bjelkelag av tre mellom 1. etasje og loftet. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsuttet en peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnene. Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er lagt folie som trappefornying i trinnene. Innvendige dører er hvite formpressede dører og med malte fyllingsdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er spotter i himling.

Vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte fronter. Benkeplate i stein. Det er malte paneler på vegg mellom benken og overskapene. Overskap går til tak. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med integrert mikrobølgeovn. Integrert kjøll og integrert fryseskap. Det er platetopp i benkeplaten, plate av metall på vegg bak platetoppen. Det er integrert oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Det er kjøkkenhette over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rørskapet. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår. Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av vindusventiler og åpningsvinduer. Motorenheten for mekanisk avtrekk er plassert på kneloftet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår. Opplegg for sentralstøvsuger i boligen med skjult røropplegg. Det anmerkes at selve motorenheten ikke er montert. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.

Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

Ringmurssystem med betong.

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terrenget bort fra boligen.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er endret planløsning på loftet i forhold til opprinnelige tegninger.

Tegninger viser to soverom og en bod. Dagens planløsning er vist med gang og 4 soverom.

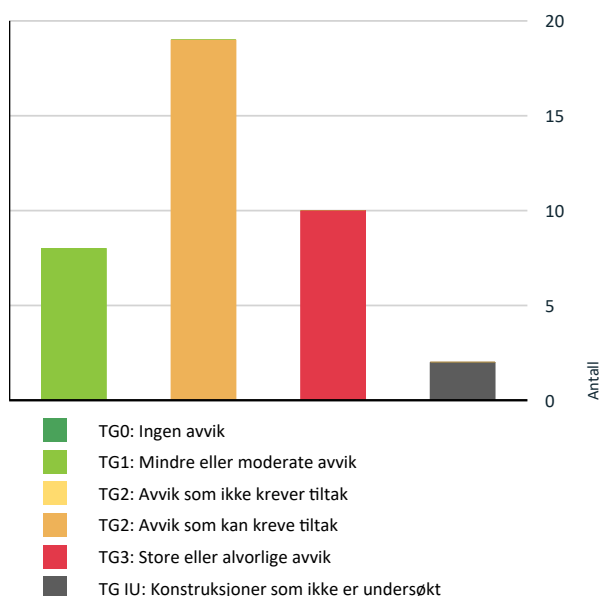
Garasje

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

Det er ikke funnet ferdigattest for garasjen.

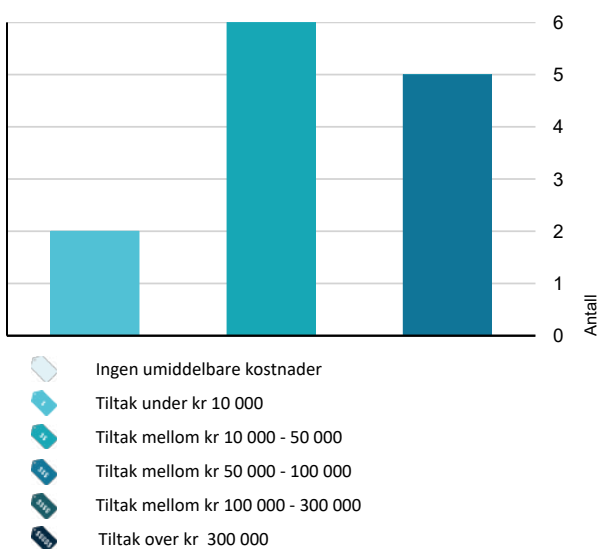
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Det er montert ny kjøkkeninnredning og lagt nye laminatgulv i hovedetasjen.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er observert mose på takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold med mosefjerning er påregnelig. Det er viktig at tekket er fritt for mose, røtter på most kan lede vann inn til undertaket.

Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg (TEK § 7-45). Ifølge veiledningen til TEK skal snø- og isdannelse på bygninger hindres og sikres der det kan medføre fare for ras mot beferdet område. Mot beferdede områder, for eksempel fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenheng er de stedene der folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier osv. må vies særlig omhu.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke registrert mulebånd bak bordkledningen.

Det er registrert spredde råteskader på kledning/ vindskier.

Det er stedvis mindre avstand mellom terreng enn anbefalt. Som minimum skal det være 10 cm mellom terreng og kledning.

Konsekvens/tiltak

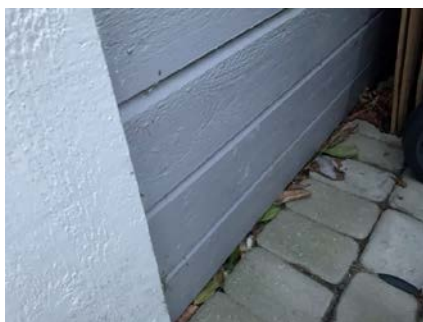
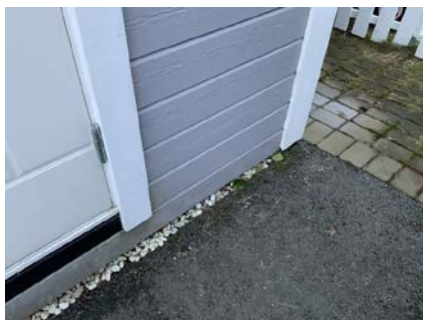
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Det må foretas justeringer for å oppnå større avstand mellom kledning og terreng.

Ytterligere undersøkelser i forhold til mulebånd og eventuelt ettermontere slike om de ikke er montert.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Det er A-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er ukjent.

Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i gavl mot syd har påbegynnende råtskader og forhøyet fuktnivå.

Råtskade/ svekkelser i enkelte vinduslister utvendig.

Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktighet: 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått Over 27%

Konsekvens/tiltak

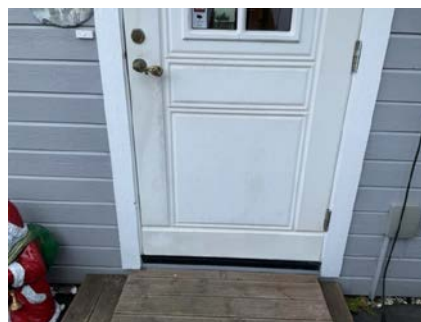
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Viser fuktverdier/ råteskade.



TG 3 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er montert katteluke i balkongdøren.

Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Føirehøyet slitasje på ytterdøren.

Det er registrert fuktinntrekk under vaskeromsdøren.

Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9%
- Fuktighet: 16-19,5%
- Meget fuktig: 19,6-27%
- Vått Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. På deler av terrassen er det etablert takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert vann som ligger på terrassedekket.
- Det er registrert svikt i dekket/ terrassen i området ved trappen.
- Terrassen er lukket, så det er ikke muligheter og få sjekket årsak uten at dekke åpnes. En mulig årsak er svikt ved fundamenter under terrassen i dette område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak. Videre må det foretas retting med reparasjon og utbedringer ved terrasse. Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er videre påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er på boligens baksiden bygget en enkel redskapsbod. Denne er oppført i enkel trekonstruksjon med Decra på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget er av enkel art. Det er synlig svikt i taket og kledningen går den til terrenget.

Det er ikke kjent om denne boden er omsøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger med vedlikehold og fornyinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv med laminater og fliser på badet og vaskerommet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Overflater er med forskjellig alder.

På loftet er laminater, malte panelplater, tapeter, himlinger med hvite plater og med malte paneler.

Det er foretatt oppgraderinger av laminater i hovedetasjen 2018.

Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn og bjelkelag av tre mellom 1. etasjen og loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller ved måling av planhet på ca 18 mm i gangen på loftet.

I hovedetasjen er det målt hellinger på ca 10 mm gjennom stue/kjøkkenen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnene.

Det er registrert en visuell skjevhet i pipeblaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er lagt folie som trappefornyning i trinnene.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører og med malte fyllingsdører i boligen.

Vurdering av avvik:

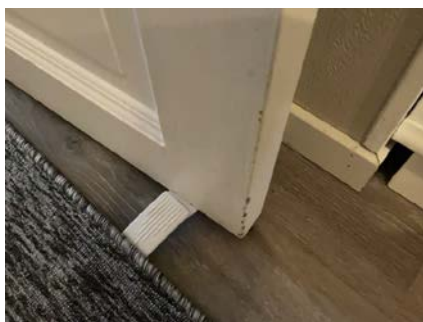
- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er spotter i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Tidligere var det badekar på rommet, derav lavt plassert blandedbatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk. Motorenheten er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er ikke registrert avtrekk fra ventil. Sentralavtrekket fungerer ikke som det skal.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av avtrekksmotor og eventuell fornying av denne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor rissiko.

Vurdering av avvik:

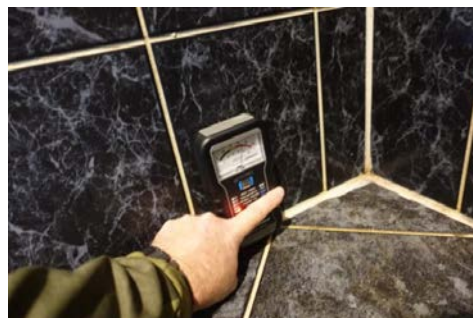
- Det er avvik:

Det er ved fuktsøk på overflater i rommet registrert forhøyede fuktverdier inne i dusjområde. Det er ikke uvanlig at det står fukt i flislimer inne i dusjen, men en skal være obs på dette i forhold til mulig fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det mangler fliser på veggen mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Oppgraderinger og utbedringer er påregnelig.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke foretatt sikring mot ytterdøren på vaskerommet. Vann kan renne ut mot døren og påføre følgeskade på ytterveggen her.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk sentralavtrekk. Motorenheten er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke registrert avtrekk fra ventil. Sentralavtrekket fungerer ikke som det skal.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ytterligere undersøkelser av avtrekksmotor og eventuell fornying av denne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stor kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte fronter. Benkeplate i stein. Det er malte paneler på vegg mellom benken og overskapene. Overskap går til tak. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med integrert mikrobølgeovn. Integrert kjøll og integrert frysenskap. Det er platetopp i benkeplaten, plate av metall på vegg bak platetoppen. Det er integrert oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenhette med ventilator. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tilstandsrapport

Avtrekket på kjøkkenet fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas oppgraderinger ved ventilasjonen i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

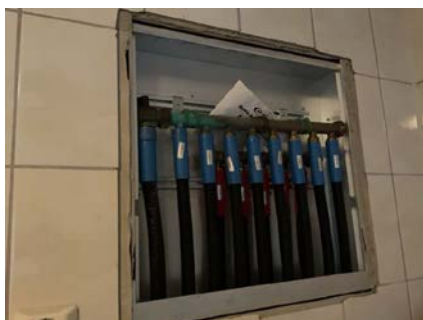
Det er ikke registrert avrenning fra skapet iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TG 3 Ventilasjon

Ventilasjon fra byggeår bestående av mekanisk avtrekk fra kjøkken ventilator og våtrommene, utover dette naturlig ventilasjon i form av vindusventiler og åpningsvinduer.

Motorenheten for mekanisk avtrekk er plassert på kneloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Andre installasjoner

Opplegg for sentralstøvsuger i boligen med skjult røropplegg. Det anmerkes at selve motorenheten ikke er montert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikrings skap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

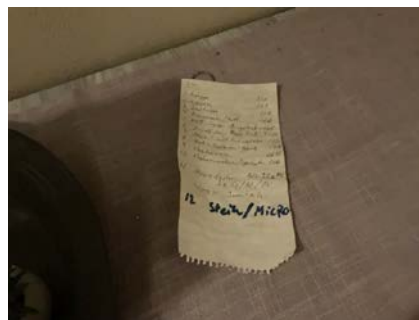
Inntak og sikrings skap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikrings skap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmursystem med betong.

TG 2 Terrengforhold

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot ringmur på boligens bakside. Muligheter for vannansamlinger som som kan kreve tiltak kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2011

Kommentar

Kommunal opplysning.

Standard

Normal til enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Normalt. registrert inntrekk av fukt.

Beskrivelse

Garasjen er frittstående og er en type garasje fra Grimstad garasjen. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med Decra stålplater. Det er renner og beslag av metall. Det er i montert garasjeport med motoråpner og det er dør inn til garasjen.

Det er loft på garasjen, dette er med adkomst via utvendig trapp på baksiden av garasjen. Loftet har gulv med sponplater og med isolert takkonstruksjon. Det er lagt plast under isolasjonen. Det anmerkes at utvendig trapp ikke er sikret med håndløper på vegg.

Det anmerkes at det var lagret mye innbo og løsøre i garasjerommet og inne på loftet. Dette satte begrensninger i forhold til kontroll. Det er registrert sprekker i garasjeplaten.

Det vil være påregnelig med oppgraderinger og vedlikehold av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Enebolig: Entré, 5 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Gang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 550 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Enebolig med frittliggende garasje i attraktivt boligområde, Sundbakken ved Vegsundet. Gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Nærbutikk like i nærheten. Kort avstand til Blindheimsenteret med dagligvare butikk, apotek, legekontor, tannlege, treningssenter mm. Gode turmuligheter i nærområde, med blant annet Stafsethneset like ved. Eiendommen er beliggende med god utsikt.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sundbakken 3 ,6020 ÅLESUND 115 m ² 2002 3 sov	20-01-2022	4 300 000	4 225 000		4 225 000	36 739
2 Sundbakken 1 ,6020 ÅLESUND 115 m ² 2001 3 sov	17-04-2023	4 300 000	4 200 000		4 200 000	36 522
3 Vegsundhaugen 26 ,6020 ÅLESUND 153 m ² 2000 4 sov	09-09-2024	4 740 000	4 660 000		4 660 000	30 458
4 Myrlandsvegen 4 ,6020 ÅLESUND 119 m ² 2001 4 sov	28-07-2020	3 550 000	3 610 000		3 610 000	30 336
5 Myrlandsvegen 16 ,6020 ÅLESUND 179 m ² 1977 5 sov	03-03-2021	4 250 000	4 350 000		4 350 000	24 302

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 940 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

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

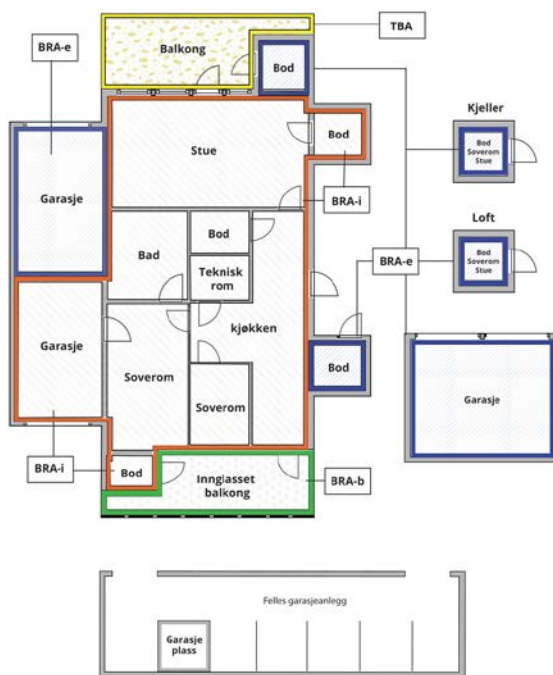
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75			75	42		75
Loft	40			40		10	50
SUM	115				42	10	125
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/ gang, Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Vaskerom		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret planløsning på loftet i forhold til opprinnelige tegninger.

Tegninger viser to soverom og en bod. Dagens planløsning er vist med gang og 4 soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		28		28			28

Loft						23	23
SUM		28				23	51
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Bod	

Kommentar

Garasjeloftet er ikke med måleverdige arealer. Det er 1,88 meter til hanebjelken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke funnet ferdigattest for garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	0
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	15	243		0	552.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundbakken 23

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vegsundhaugen i ett etablert boligfelt i Ålesund kommune. Området forøvrig består av tilsvarende boliger, større eneboliger og rekkehus. Gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Nærbutikk like i nærheten. Kort avstand til Blindheimsenteret med dagligvare butikk, apotek, legekontor, tannlege, treningssenter mm. Gode turmuligheter i nærområde, med blant annet Stafsethneset like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt, noe skrående i ytterkant, opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass, stor terrasse, plen, gjerde rundt store deler av eiendommen, natursteinsmur i bakkant, belegningsstein ved trapp til loft til frittstående garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2001

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utarbeidet. Salget er et tvangssalg.	Finnes ikke		Nei
Tegninger bolig	26.09.2000		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bolig	12.12.2001		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	04.06.1998		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	28.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kvitt. off. avgifter	21.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	28.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	30.03.2011		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV5053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

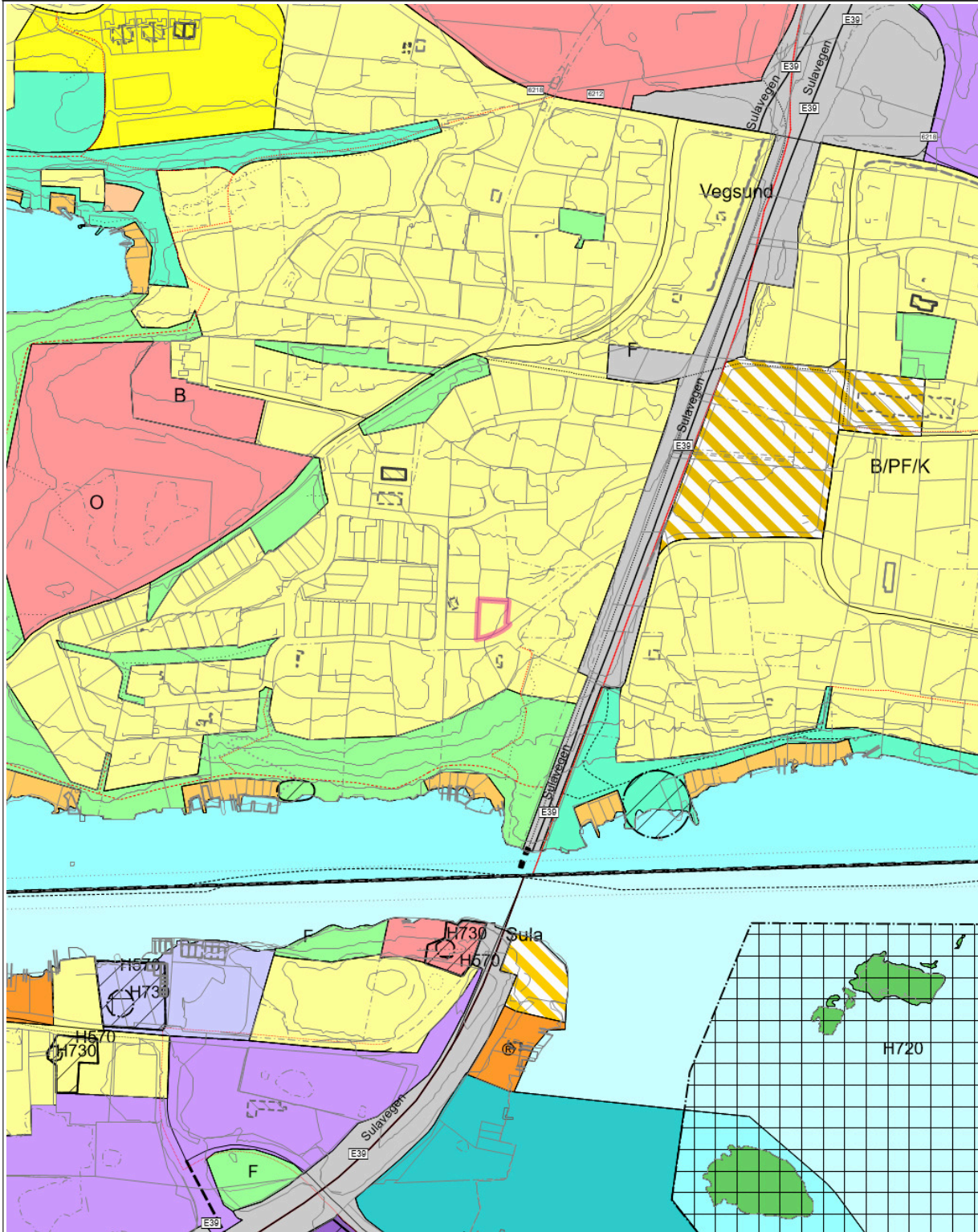
Eiendom: Gnr: 15 Bnr: 243 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sundbakken 23
6020 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000





Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 15 Bnr: 243 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sundbakken 23
6020 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000





ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Borgund Bygg AS
Pb 9060

6023 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70162622

Deres ref:

Vår ref:
LRL/2001/38276/15/243 200002848

Dato:
12.12.2001

F E R D I G A T T E S T
etter plan- og bygningslovens § 99

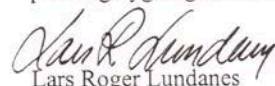
GNR. 15 BNR. 243 - ADRESSE: VEGSUNDHAUGANE
TILTAKSHAVER: RONNY HANSEN
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr. 08	Grunnkrets nr. 0802
Søknad av:	04.07.00	
Tiltakets art:	Nybygg/bolig	
Tiltakshaver:	Ronny Hansen	
Ansvarlig søker:	Boform AS	
Byggetillatelse:	05.01.01, del.sak nr. 990/00	
Ansvarlig samordner:	Borgund Bygg AS	
Igangsettingstillatelse:	01.02.01	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

28/JUN/2011

ARKIV

MELDING OM VEDTAK

Sidsel og Ronny Hansen
Sundbakken 23

6020 ÅLESUND

Saksbehandler
Torill Homberset
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
THOM/11/2309-2/ 15/243

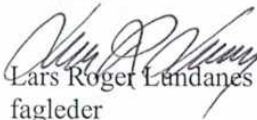
Dato:
24.06.2011

GNR. 15 BNR. 243 - SØKNAD OM TILLATELSE, GARASJE
TILTAKSHAVER: SIDSEL OG RONNY HANSEN - ADRESSE: SUNDBAKKEN 23

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 24.06.11 i sak 601/11.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen


Lars Roger Lundanes
fagleder


Torill Homberset
avdelingsingeniør

Vedlegg



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

**SAKSPAPIR
DELEGERT SAK**

**GNR. 15 BNR. 243 - SØKNAD OM TILLATELSE, GARASJE - TILTAKSHAVER:
SIDSEL OG RONNY HANSEN - ADRESSE: SUNDBAKKEN 23**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i> Torill Homberset <i>Tlf:</i> 70 16 26 26 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 11/2309 <i>JournalID:</i> 11/39466 <i>Arkiv:</i> GBR-15/243
--	--

Administrativ behandling:

<i>Organ:</i> DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	<i>Vedtaksdato:</i> 24.06.2011	<i>Sak nr.</i> 601/11
---	-----------------------------------	---------------------------------

Saksopplysninger:

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0802
Adresse: Gnr. 15 Bnr. 243
Søknad av: 27.05.11
Tiltakets art: Nybygg/garasje
Tiltakshaver: Ronny Hansen

For området gjelder reguleringsplan for Vegsundhaugane med bestemmelser, stadfestet den 04.06.98, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

Vurderinger:

Søknaden gjelder oppføring av frittstående garasje med bruksareal på 31 m². Bygningsmyndigheten er i utgangspunktet skeptiske til utvendig atkomst til garasjeloftet, da vi mener dette gir en estetisk dårlig løsning. Vi anbefaler derfor tiltakshaver om å vurdere innvendig atkomst, uten at dette er et absolutt krav.

Tiltaket oppfyller kravene i pbl § 20-2 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

Garasjens høydeplassing må tilpasses eksisterende, planert terreng på området. Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Vedtak:

Søknad om tillatelse datert 27.05.11 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen.

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.


Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

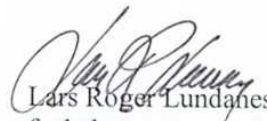
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

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 i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

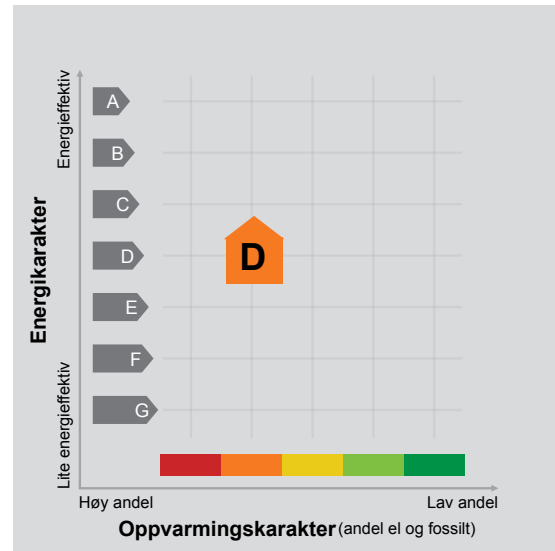

Lars Vartdal
plan og bygningsjef


Lars Roger Lundanes
fagleder



ENERGIATTEST

Adresse	Sundbakken 23
Postnummer	6020
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	243
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19992195
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-62242
Dato	20.12.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Legal Egedomsmekling AS
Eiendomsmeidler/Advokat Cecilie Langva
Postboks 84, 6151 Ørsta
Telefon: 41916720
Telefaks:

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse Sundbakken 23		Postnr. 6020	Poststed Ålesund
Gnr. 15	Bnr. 243	Seksjonsnr.	Kommune Ålesund

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsopp-gaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsopp-gave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper megler/advokat Cecilie Langva til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | cecilie@legaleigedom.no