

NEDRE BERGVEGEN 30

Sentral 2 roms selveier med renoveringsbehov i østre del av sentrum. Kort veg til det meste.



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL NEDRE BERGVEGEN 30

Nedre Bergvegen ligger i et attraktivt område i Ålesund sentrum, med kort avstand til dagligvarebutikker, kafeer, skoler og barnehager. Eiendommen er omgitt av rolige og grønne omgivelser og har enkel tilgang til rekreasjonsmuligheter som turstier og parker i Akslaområdet. Med nærhet til kollektivtransport og enkel adkomst, tilbyr beliggenheten en praktisk og komfortabel sentrumstilværelse som passer perfekt for en aktiv livsstil.



FAKTA

Adresse Nedre Bergvegen 30,
6003 ÅLESUND

Prisantydning Kr 1 400 000,-

Omkostninger Kr 38 450,-

Fellesutgifter kr 2 400,-/mnd

Totalpris kr 1 438 450,-

BRA/BRA-i 41/38kvm

Eierform Eierseksjon

Eiendomstype Leilighet

Byggeår 1909

Tomt 386.8 kvm eiet

Parkering Soneparkering i gate



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no





INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:

Gang/entré, bad, soverom og stue/kjøkken (38 kvm)

I tillegg disponerer leiligheten en bod på lofet (3 kvm)





OM BOLIGEN

Oppdragsnummer

01008823

Eiendom

Nedre Bergvegen 30, 6003 ÅLESUND

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 201, bruksnummer 23, seksjonsnummer 5 i Ålesund kommune. Sameiebrøk 415/2426.

Eier

Opplyses ikke av diskresjonshensyn

Prisantydning

Kr 1 400 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 39 750,-

Prisantydning kr 1.400.000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 35.000,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
- 3) Tinglysingsgebyr pant kr 500,-
- 4) Attestgebyr kr 250,-
- 5) Arbeid med tinglysing kr 3.500,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1.439.750,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 1 400 000,-
+ Totale omkostn. kr. 39 750,-
= sum kr. kr 1 439 750,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 400 000,-

Felleskostnader

Kr 2 400,- pr. mnd. Kommunale avgifter, fiber (Grunnpakke TV & Internett), Forsikring på huset og strøm i fellesareal.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Gang/entré, bad, soverom og stue/kjøkken (38 kvm) - I tillegg disponerer leiligheten en bod på lofet (3 kvm)

Arealer

BRA: 41 kvm

BRA-i: 38 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, garderoberom og gangarealer etc.

Totalt BRA:

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

Antall soverom

1

Byggeår

Byggeår: 1909

Standard

INNVENDIG:

Overflater (TG2) på gulv med vinylbelegg og fliser på badet. Det er glassfiberstrie med malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Overflater er trolig fra 1986. Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. Det er gliper en del skjøter på gulvbelegget. Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

Innvendig har har leiligheten finèrdører. Dørbladet mellom kjøkkenet og gangen er fjernet. Dørene er trolig fra 1986.

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverommet, det er ukjent alder på garderoben.

KJØKKEN (TG2):

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med oppvaskkum. Ventilator over komfyren. Innredningen er trolig fra 1986. Dersom annet ikke er

opplyst, er det kun integrerte hvitevarer på kjøkken som er inkludert i handelen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken etter dagens standardkrav. Kjøkkeninnredningen fremstår med noe bruksslitasje. Konsekvens/tiltak: Fungerer til sitt formål, men det vil være påregnelig med fornying/modernisering av innredningen.

VÅTROM (TG3):

Bad består av overflater av fliser på gulvet og plater på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet. Badet er utett. Det er en kjent skadesak med lekkasje fra dette badet som har påført følgeskade på rommet under badet, dette i leiligheten i 1. etasjen. Det er utarbeidet egne skaderapporter for dette. Badet MÅ oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er en skadesak i sameiet med lekkasje fra dette badet som har påført følgeskade på rommet under badet, dette i leiligheten i 1. etasje. Hentet fra Polygon AS sin skaderapport: Utett våtrom i 2. etg har medført fukt i himling i 1. etg. Sluk 2. etg full av skit og støv, samt sprekker i overgangen mellom gulv og vegg. Tidligere forsøkt fuget. Åpnet himlingen i taket på badet i 1. etg. Vått under sluken (100 % fukt rundt sluk). Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Skaderapporter fra Polygon følger vedlagt.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG3):

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Rommet står foran full renovering.

Vannledninger (TG3):

Vannrør i leiligheten er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det er ukjent alder på røropplegget, men trolig er det fra 1986 i forbindelse med etablering/ombygging av leiligheten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt". Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avløpsledninger (TG3):

Det er observert avløpsrør av plast på synlige deler i leiligheten, det kan være rørstammer med støpejernrør. Det er observert eldre støpejernsluk i badegulvet. Det er ukjent alder på røropplegget, men

en del av det er trolig fra 1986 i forbindelse med etableringen av leiligheten. Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er utettheter rundt sluken i badegulvet. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Varmtvannstank (TG2):

Varmtvannsbereder ble ikke påvist på takstmanns befaring. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Opplysninger om standard og tilstand 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 estimerer 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 øvrige vedlegg 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.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

UTVENDIG

Bygget er oppført på grunnmur av spekket betong eller sparesteinsmur. Dreneringsforholdene rundt bygget er i følge takstmann ukjente.

Yttervegger:

Trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer:

Vinduer av ulik alder.

Inngangsdør:

Hvit hovedinngangsdør.

Takkonstruksjon:

Sperrekonstruksjon med bordtak som undertak.

Taktekking:

Yttertaket er tekket med Decra stålpanner eller lignende. Renner og beslag av av metall.

Merk: Under befaringen var deler av eiendommen dekket av snø, noe som begrenset fullstendig vurdering fra takstmanns side.

Kommentarer fra takstmann:

Grunnmuren har synlige skader, med avskalling av puss på østsiden. Det er spredte og begynnende råteskader på bordkledning og vindusomramminger. Sameiet bør påregne oppgraderinger og fornyelser utvendig.

Følgende funn fra tilstandsrapport er viktig for kjøper å sette seg inn i:

Vindu soverom og bad (TG3):

På soverommet og på badet er det malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1980 tallet. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Etasjeskille/gulv mot grunn (TG3):

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ved kontrollmålinger av planhet målt hellinger på gulvet fra hjørnet på stuen og mot kjøkkeninnredningen på ca. 32 mm. Ca. 28 mm gjennom soverommet. og ca 25 mm i gangen. Det er registrert knirk i gulv. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Pipe og ildsted (TG3):

Pipe fra byggeår av tegl og/eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet eldre peisovn i stuen. Det er i kommunale opplysninger ikke registrert ildsted på leiligheten. Det er ikke kjent om det foreligger fyringsforbud. Det er observert en del sprekker i pussen ved røykløpet. Konsekvens/tiltak: Siden det i kommunale opplysninger ikke er registrert ildsted, må det foretas tilsyn av feier/kommunen før ildsted kan tas i bruk.

Elektrisk anlegg (TG3):

Skjult og åpent lagt el-opplegg med sikringssskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i leiligheten er trolig fra 1986. Det var ikke koblet strøm på anlegget under befaringen. 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. 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 må foretas kontroll av anlegget og oppgraderinger/utbedringer. Det vises til at det er observert usikrede ledninger. Det foreligger ikke godkjent el-tilsynsrapport innenfor de siste 5 årene.

Branntekniske forhold (TG3):

Leiligheten har husbrannslange plassert i underskap på kjøkkenet. Det er montert røykvarsler i leiligheten. Tilstandsgraden er basert på en forenklet kontroll og retningslinjer 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. 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. Husbrannslangen er av eldre dato og bør erstattes med brannslukningsapparat.

Balkong (TG2):

Understøttet luftbalkong på fremsiden av leiligheten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Ventilasjon (TG2):

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det

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

Andre utvendige forhold (TG2):

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er registrert påbegynnende råteskader på bordkledningen ved balkongdøren og fasade ellers ved balkongen. Det er benyttet spiker/ skruer på omramming av vindu og balkongdør som ruster. Det er registrert en del avskalling av puss på grunnmur på østsiden. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameiet å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Leder i sameiet opplyser at sameiet har planer om vedlikehold og en del oppgraderinger av fasade. Det opplyses at det ikke er gjort endelig vedtak på nå når oppgraderinger skal utføres, eller hvordan vedlikehold og reparasjoner skal finansieres.

Parkering

Soneparkering i gate og nærområde.

Etasje

3

Beliggenhet

Nedre Bergvegen ligger i et attraktivt område i Ålesund sentrum, med kort avstand til dagligvarebutikker, kafeer, skoler og barnehager. Eiendommen er omgitt av rolige og grønne omgivelser og har enkel tilgang til rekreasjonsmuligheter som turstier og parker i Akslaområdet. Med nærhet til kollektivtransport og enkel adkomst, tilbyr beliggenheten en praktisk og komfortabel sentrumstilværelse som passer perfekt for en aktiv livsstil.

Adkomst

Fra sentrum kan man følge Borgundvegen eller Fjellgata østover før man tar av mot Nedre Bergvegen via Repslagergata eller Holmgata. Det er god skilting i området, og eiendommen er lett å finne. For bilister er det mulighet for parkering i nærheten av eiendommen. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med bussholdeplasser innen kort gangavstand. For de som ankommer til fots eller på sykkel, gir det rolige nabolaget en trygg og behagelig rute. 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/ annonse.

Grunnarealer

Felles tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, støpte trapper og platter samt noe ikke opparbeidet areal mot syd. Sameiet har i senere tid ferdigstilt flotte uteplasser med terrasser etc. Soneparkering i gate. Tomten disponeres etter oppdelingsbegjæringen. Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten mot nord og øst, innbefatter offentlig veigrunn.

Tomteareal: 386.8 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

I hovedsak elektrisk oppvarming. Det er montert vedfyrt peisovn i leiligheten, men det er formelt sett ikke registrert ildsted på denne adressen i følge Ålesund kommune v/Brannvesenet. Det kan være flere årsaker til at ildsted ikke er registrert. Eksempelvis at ildsted er montert uten at det er korrekt innmeldt til Ålesund brannvesen. Boligeiere er pliktig til å melde om installasjon av nytt ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen (jf. lokal forskrift om gebyr for feiing og tilsyn jf. § 5 første ledd og forskrift om brannforebygging § 6 første ledd). Dersom boligen har ildsted, nylig installert og/eller endret eksisterende ildsted, kan dette meldes til kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette forholdet.

Energimerking

Energiattest innhentes og utleveres på forespørsel.

TV/Internett/Bredbånd

Abonnement og signaler til TV/fiber/internett og lignende, må bestilles og bekostes av kjøper selv.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen (TG2). Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dokumentasjon på forsvarlige radonnivåer må kunne fremlegges av eiendommens eier/utleier om leiligheten skal leies ut på det åpne markedet. Kravet gjelder for alle typer utleieboliger. Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles. Radonnivået i 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

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 målereglene 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 tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som soverom uten at det tilfredsstiller krav til volum, skapplass, 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. Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser. For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrapport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse 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:

19.06.1987 - Dokumentnr: 4670 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5 / Formål: Bolig

Sameiebrøk: 415/2426

Eiendommen er oppdelt i 6 seksjoner.

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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 sameiet/borettslaget.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men godkjent byggeanmeldelse for eiendommen som helhet datert 25.07.1907.

Videre er det gitt følgende tillatelser i ettertid:
Godkjent søknad om byggetillatelse for endringer, rehabiliteringer uthus, datert 15.09.1986.
Tillatelsen forutsetter utført nabovarsling og riktig situasjonsplan.

Midlertidig brukstillatelse for endring/rehabilitering første og andre etasje, datert 18.09.1987.
Brukstillatelsen er gitt under forutsetning av følgende punkter:

1. Baderom avluftes over tak, evt. monteres avtrekksvifte. Kfr. krav i byggeforskriftens Kap. 47:133.
2. Fullføring av leiligheter i underetg.

Godkjenning av ettrinns-søknad om terrasse og fasadeendring, datert 12.07.2021.

Det foreligger også byggemeldte og godkjente bygningstegninger datert 15.09.1986.

For tiltak omsøkt før 01.01.1998 utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. Dette betyr at boligen kan brukes og omsettes i samsvar med den opprinnelige godkjenningen under forutsetning av at boenheten er lovlig etablert og godkjent for varig opphold, selv om ferdigattest ikke foreligger.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert til boliger ihht. reguleringsplan for Klipra: Grensegata - Volsdalsbakken (Plan ID: 1508 1504390), stadfestet/ datert 03.10.1991, med tilhørende planbestemmelser sist revidert 01.08.1991.

I kommunedelplan for Ålesund (2016 - 2028) ligger eiendommen innenfor et område som er avsatt til boligbebyggelse.

Offentligrettslig pålegg

Det er fra sameiets side nedlagt bruksforbud av leiligheten inntil utbedring og totalrenovering av våtrom har funnet sted.

Utleieadgang

Leiligheten kan etter renovering leies ut i sin helhet, forutsatt at den er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Sameie navn

Sameiet Nedre Bergvegen 30

Sameie orgnr 997536746

Informasjon om sameie

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter for sameiet er ikke fremlagt. Generelle standardvedtekter påkrevd for seksjoneringstillatelser, legges derav til grunn.

Husordensregler for sameiet Nedre Bergvegen 30 er som følger:

1. Alle husets beboere skal søke og opprettholde ro, orden og renslighet til felles beste.
2. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin på kjøkken eller andre rom uten sluk. Skade som skyldes beboer/leietaker selv, eller en man har gitt adgang til bygget, skal beboer/leietaker straks erstatte.
3. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i trapper, portrom, gårds plass eller i andre fellesarealer.
4. Rom som inneholder vann eller avløpsrør må alltid være oppvarmet slik at vannet ikke fryser.
5. Trappeoppgangen skal vaskes en gang i uken. Eiere av leilighetene i 3. etasje vasker loftstrapp og gulvet frem til vinduet. Eiere av 2. etasje vasker trapp ned fra 3. etasje og bort til hoveddøren. Hver seksjon vasker derfor annenhver uke.
6. Skilt, flaggstenger utelamper blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten sameiets skriftlige samtykke.
7. Sjøppel skal være godt innpakket før det legges i søppelkassen. Sjøppel må ikke settes utenfor søppelkassene. Større ting, juletre og lignende som

ikke får plass i søppelkassene, må beboer selv sørge for å transportere bort.

8. Det skal være ro i eiendommen i tiden 23:00 til 07:00.

9. Dyrehold er ikke tillatt i eiendommen.

10. Inngangsdører og dører til fellesrom skal enhver tid være låst.

11. Røyking er forbudt i alle fellesrom.

12. Lufting eller tørking er ikke tillatt i vinduene. Banking av tepper og lignende er tillatt i bakgården.

Husordensreglene er datert 31. mars 2000.

Dyrehold

I følge husordensreglene for sameiet er dyrehold ikke tillatt.

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 hvis det er avvik fra standard løssøreliste.

Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i løssørelisten som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven 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.

Dyrehold

I følge husordensreglene for sameiet er dyrehold ikke tillatt.

Medhjelper

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA
Cecilie Langva
tlf: 419 16 720
cecilie@legaleigedom.no

Legal Søre Sunnmøre

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

13.12.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

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 tvangsselges) 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



Leilighet



Nedre Bergvegen 30, 6003 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 201, bnr. 23, snr. 5

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 21.11.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 18978-1538

Referansenummer: XK1977

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.

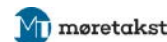
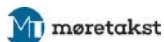
Rapportansvarlig

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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

2-roms selveierleilighet beliggende i 2. etg i mindre bygård som ligger i Bergvegen like øst for Ålesund sentrum.

Selve leiligheten er innredet i ca. 1986 og har i all hovedsak standard fra da.
Det trekkes fra at det er skade/ utett bad og dette har påført følgeskade på leiligheten under, det vises og til egne skaderapporter på dette.
Badet må totalrenoveres før det tas i bruk. Det var ikke koblet strøm til leiligheten under befaringen. Det ble registrert ledninger til utelampe som ikke er sikret mot berørings fare. Det må innhentes el- kontroll for anlegget. Ellers vil det på generelt grunnlag være påregneligheter med oppussing og modernisering av leiligheten.

Det vises ellers til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse.

Leilighet - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på grunnmur av spekket betong/ sparesteins mur el.
Det er ukjente dreneringsforhold rundt bygget.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Vinduer i bygget er med forskjellig alder.
Hvit hovedinngangsdør.
Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon med undertak av bordtak.
Yttertaket er tekket med Decra stålpanner el.
Renner og beslag av metall.

Det anmerkes at det var snødekte flater under befaringen.

Det er registrert en del avskalling av puss på grunnmur, spesielt på østsiden.
Det er videre registrert en del spredde og påbegynnende råtskade på bordkledning og utvendig vindusomramminger.
Det vil måtte være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger i regi av sameiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med vinylbelegg og fliser på badet.
Det er glassfiberstrie med malte flater på veggene.
Himlinger er med hvite flater. Overflater er trolig fra 1986.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som eldre peisovn i stuen.
Innvendig har har leiligheten finérdører.
Dørbladet mellom kjøkkenet og gangen er fjernet.
Dørene er trolig fra 1986.
Det er montert skyvedørgarderobe på soverommet, det er ukjent alder på garderoben.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med plater på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Badet er utett.
Det er en kjent skadesak med lekkasje fra dette badet som har påført følgeskade på rommet under badet, dette i leiligheten i 1. etasjen. Det er utarbeidet egne skaderapporter for dette.

Badet må ikke tas i bruk før det er renoveret.
I renoveringen av badet er det påregnelig med pigging av gulvet og utskiftning av gulv sluket. Det er i tillegg påregnelig med utskiftning av vann og avløpsledninger på rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og at badet står foran full renovering. .

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter.
Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med oppvaskkum. Ventilator over komfyren. Innredningen er trolig fra 1986.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i leiligheten er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

Det er ukjent alder på røropplegget, men trolig er det fra 1986 i forbindelse med etablering/ombygging av leiligheten.

Det er observert avløpsrør av plast på synlige deler i leiligheten, det kan være rørstammer med støpejernrør. Det er observert eldre støpejernsluk i badegulvet.

Det er ukjent alder på røropplegget, men en del av det er trolig fra 1986 i forbindelse med etableringen av leiligheten.

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Varmtvannsbereder ble ikke påvist på befaringen.

Skjult og åpent lagt el-opplegg med sikringskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i leiligheten er trolig fra 1986.

Det var ikke koblet strøm på anlegget under befaringen.

Leiligheten har husbrannslange plassert i underskap på kjøkkenet. Det er montert røykvarsler i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	41 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

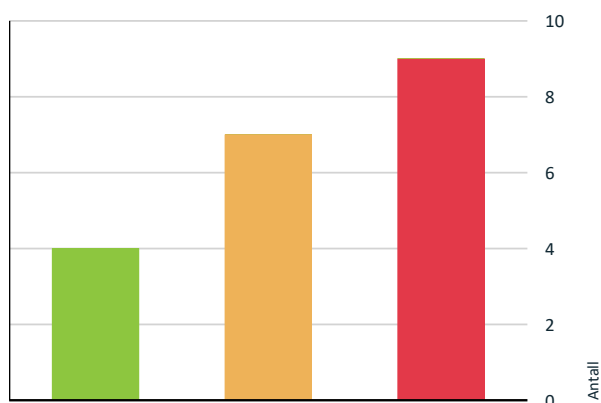
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

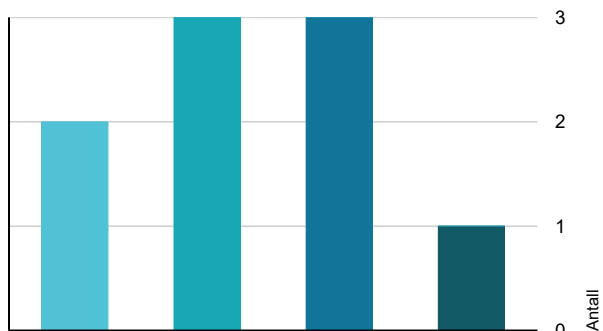
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen og at det av den grunn ikke lot gjøre å få inspisert alle utvendige forhold.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Vindu soverom og bad [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

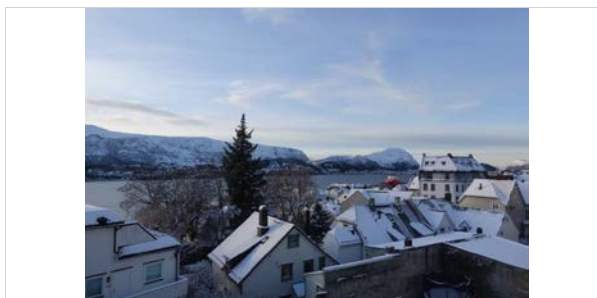
Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1909

Kommentar

Ambita.no

Anvendelse

Leilighet

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Står foran en del oppgraderinger. Badet mår renoveres før det tas i bruk.

Tilbygg / modernisering

1986	Ombygging	Det er foretatt ombygging av leiligheten i 1986.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Stuevinduet er et malte trevindu i malt utførelse med 2-lags glass, vinduet er fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vindu soverom og bad

På soverommet og på badet er det malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1980 tallet.

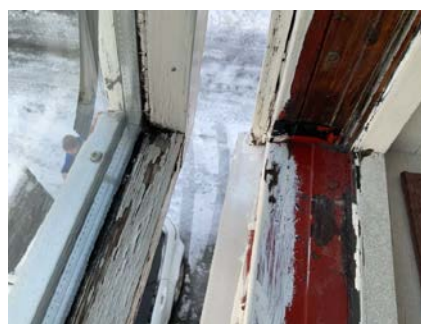
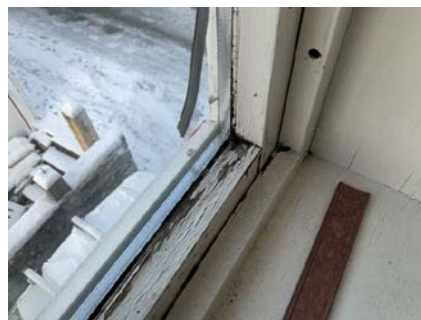
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Det er balkongdør som tofløyet dør av tre med glassfelt, balkongdøren er skiftet i 2017.

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør. Denne døren er fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet luftbalkong på fremsiden av leiligheten. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 1986 **Kilde:** Andre opplysninger: Kommunal opplysning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert påbegynnende råteskader på bordkledningen ved balkongdøren og fasade ellers ved balkongen.
Det er benyttet spiker/ skruer på omramming av vindu og balkongdør som rustet.

Det er registrert en del avskalling av puss på grunnmur på østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Leder i sameiet opplyser at sameiet har planer om vedlikehold og en del oppgraderinger av fasade. Det opplyses at det ikke er gjort endelig vedtak på nå når oppgraderinger skal utføres, eller hvordan vedlikehold og reparasjoner skal finansieres.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv med vinylbelegg og fliser på badet.
Det er glassfiberstrie med malte flater på veggene.
Himlinger er med hvite flater.

Det er ukjent alder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.
Det er gliper en en del skjøter på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmålinger av planhet målt hellinger på gulvet fra hjørnet på stuen og mot kjøkkeninnredningen på ca. 32 mm. Ca. 28 mm gjennom soverommet, og ca 25 mm i gangen.
Det er registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som eldre peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i kommunale opplysninger ikke registrert ildsted på leiligheten. Det er ikke kjent om det foreligger fyringsforbud. Det er observert en del sprekker i pussen ved røykløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det i kommunale opplysninger ikke er registrert ikke er registrert ildsted for leiligheten, må det foretas tilsyn av feier/ kommunen før ildsted kan tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



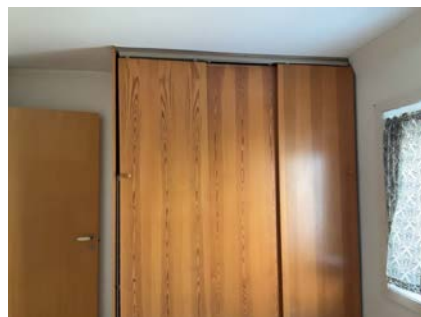
TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten finerdører. Dørbladet mellom kjøkkenet og gangen er fjernet.

Dørene er trolig fra 1986.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverommet, det er ukjent alder på garderoben.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med plater på veggene. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, dusjkabinett og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Badet er utett.

Det er en kjent skadesak med lekkasje fra dette badet som har påført følgeskade på rommet under badet, dette i leiligheten i 1. etasjen. Det er utarbeidet egne skaderapporter for dette.

Badet må ikke tas i bruk før det er renoveret.

I renoveringen av badet er det påregnelig med pigging av gulvet og utskiftning av golv sluket. Det er i tillegg påregnelig med utskiftning av vann og avløpsledninger på rommet.

Vurdering av avvik:

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

Badet er utett.

Det er en kjent skadesak med lekkasje fra dette badet som har påført følgeskade på rommet under badet, dette i leiligheten i 1. etasjen. Det er utarbeidet egne skaderapporter for dette.

Badet må ikke tas i bruk før det er renoveret.

I renoveringen av badet er det påregnelig med pigging av gulvet og utskiftning av golv sluket. Det er i tillegg påregnelig med utskiftning av vann og avløpsledninger på rommet.

Hentet fra Polygon As sin skaderapport: Utett våtrom 1 2 etg medført fukt i himling 1 etg. Sluk 2 etg full av skit og støv samt sprekker i overgangen mellom gulv og vegg Tidligere forsøkt fuget. Åpnet himlingen taket på badet i 1 elg Vått under sluken I elg over 100 % fukt rundt sluk

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet står foran full renovering. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt. Det settes ikke kostnadsestimat, dette er tatt inn under rommet generelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr og med oppvaskkum. Ventilator over komfyren.

Innredningen er trolig fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen fremstår med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer til sitt formål, men det vil være påregnelig med fornying/modernisering av innredningen.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør i leiligheten er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det er ukjent alder på røropplegget, men trolig er det fra 1986 i forbindelse med etablering/ ombygging av leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast på synlige deler i leiligheten, det kan være rørstammer med støpejernrør. Det er observert eldre støpejernsluk i badegulvet.

Det er ukjent alder på røropplegget, men en del av det er trolig fra 1986 i forbindelse med etableringen av leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er utettheter rundt sluken i badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ble ikke påvist på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken ble ikke påvist under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Skjult og åpent lagt el-opplegg med sikringsskap med skrusikringer. Det elektriske anlegget i leiligheten er trolig fra 1986.

Det var ikke koblet strøm på anlegget under befaringen.

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

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

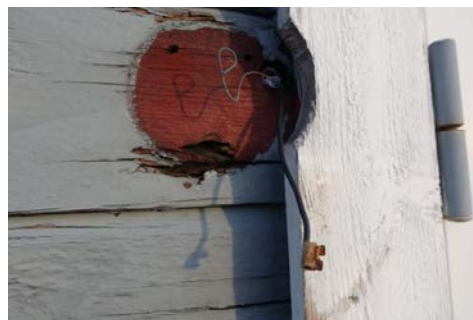
Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Det må foretas kontroll av anlegget. Det må foretas oppgraderinger og utbedringer, det vises til at det er observert usikrede ledninger. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll etc med sikring av ledninger, og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Siden anlegget er av eldre dato vil det være påregnelig med oppgraderinger og fornyinger ved al- anlegget i leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Uisolerte ledninger på balkongen.

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 bygningsakkyndig 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.

Leiligheten har husbrannslange plassert i underskap på kjøkkenet. Det er montert røykvarsler i leiligheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja husbrannslangen er av eldre dato. Bør erstattes med brannslukningsapparat.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod.

Byggeår

1909

Standard

Enkel

Vedlikehold

Noe utsatt vedlikehold.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

1986 Ombygging Ombygging og oppdeling til boder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

38 m²/38 m²

Leilighet: Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 1 650 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap 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 Øvre Bergvegen 15 ,6003 ÅLESUND 35 m ² 1904 1 sov	15-10-2024	1 750 000	1 650 000		1 650 000	47 143
2 Nedre Bergvegen 30 ,6003 ÅLESUND 39 m ² 1909 1 sov	22-11-2022	1 750 000	1 750 000		1 750 000	44 872
3 Nedre Bergvegen 30 ,6003 ÅLESUND 38 m ² 1909 1 sov	18-04-2024	1 750 000	1 690 000		1 690 000	44 474
4 Fjellgata 15 ,6003 ÅLESUND 38 m ² 1906 1 sov	30-07-2024	1 590 000	1 510 000		1 510 000	39 737
5 Nedre Bergvegen 30 ,6003 ÅLESUND 36 m ² 1909 1 sov	11-10-2021	1 415 000	1 400 000		1 400 000	38 889
6 Nedre Bergvegen 12 ,6003 ÅLESUND 69 m ² 1932 2 sov	29-11-2023		1 325 000		1 325 000	19 203

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

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 170 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000
--	------------	------------------

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

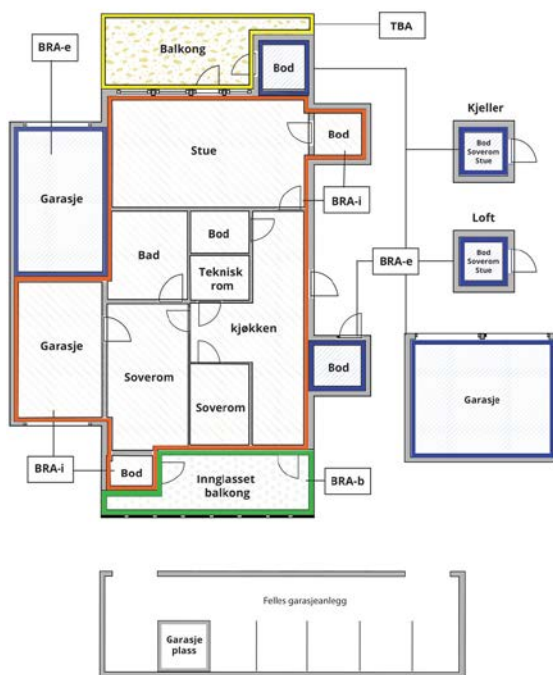
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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 byggt teknisk 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	38			38	
SUM	38				
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

Bod

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)				
Loft		3		3		3	6
SUM		3				3	6
SUM BRA	3						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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)
Leilighet	38	0
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Egedomsmecling AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	23		5	386.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Bergvegen 30

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

415 / 2426

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms selveierleilighet beliggende i 2. etg i mindre bygård som ligger i Bergvegen like øst for Ålesund sentrum og ligger i et etablert bymiljø med mindre bygårder og eneboliger. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter og turterreng på Aksla.

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

Tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, støpt trapper og platter samt noe ikke opparbeidet areal mot syd. Sameiet har i senere tid ferdigstilt flotte uteplasser med terrasser etc. Soneparkering i gate. Tomten disponeres etter oppdelingsbegjæringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Sameieforsikring inkl. i felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Midlertidig Brukstillatelse	18.09.1987		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	30.06.1986		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	20.06.1986		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	20.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Oppdelingsbegjæring	19.06.1987		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	28.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Skaderapport Polygoon.	13.12.2019		Gjennomgått	12	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 hammerелеktrode 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/XK1977>

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



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 1 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	85795589
Forsikringselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Rohanraj Prabaharan
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Bergveien 22
Forsikringstype	
Forsikringsform	
Egenandel	10000
Skadestedets adresse	Bergveien 22 6003 Ålesund
GNR/BNR	
Kommune	
Kontaktperson	Viktorja Kvamme (Beboer) tif. 91851070 viktorja.kvamme@gmail.com
Skadedato	12.12.2019
Besiktigelsesdato	13.12.2019



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Pål Ove Jørgensen	Inspektør	41368098	Palove.jorgensen@polygongroup.com
Viktorja Kvamme	Ft eier leilighet 1, etg	91851070	Viktorja.kvamme@gmail.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Bygningsår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighetskompleks	38	1909	Bad renoveret rundt 1980

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE
Telefon 05365
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 2 (12)

Skadenummer: 85795589

Arbeidsnummer: 0

Rapport opprettet: 13.12.2019

Øvrig informasjon om objektet	
Eldre hus med totalt 6 leiligheter fra kjeller til 2. etg.	
Beskrivelse av skadet løse	
Objekt	Verdi

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polyongroup.no

firmapost@polyongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 3 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019

Planskisse

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 4 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019



POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo


www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

--

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Bad	2440	1740	2348	4,2	Flis	Baderomsplater	Gips	
	Struktur							
Soverom 1	3682	2677	2391	9,9	Parkett	Gips	Gips	
	Struktur							
Årsak til skade								
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:							
Installasjon E. Våtrom (følgeskader)	Kilde					Årsak E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)		
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?								
Utett våtrom i 2. etg. medført fukt i himling 1. etg. Sluk 2. etg. full av skit og støv samt sprekker i overgangen mellom gulv og vegg. Tidligere forsøkt fuget.								
					Sluk under dusjkabinett 2. etg.			



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 6 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019

Regressopplysninger

Ja
Vurderes opp mot eier av leilighet med utett bad 2. etg. Har dette badet vært årsak til forrige skade nevnt i prospekt?

Skadeomfang

Skade på himling.

Reparasjonsbehov

Riving

Riving himling bad og soverom 1. etg.

Tørrking

Tørrking himling bad og soverom 1. etg.

Tømrerarbeid

Ny gipshimling 1. etg.

Maling

Maling himling 1. etg.

Spesielle betingelser:

Igangsatte arbeider

Førstehjelp av Polygon
Besiktelse av Polygon
Enkel riving på besiktelse av Polygon.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info:

Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE
Telefon 05365
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 7 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019

Annen info: Ft ønsker styrt tilbakeføring

Oppsummering

Lekkasje som følge av utett våtrom. Sluk har mye slam, det vil derfor renne dårlig unna. Det vil da renne over sluken, og ved utetthet rundt sluk vil vann komme ned i himling.

Bilder av stedet



Bad 2. etg. bak dusjkabinett.
Overgang gulv vegg utett. Tidligere
forsøkt fuget.



Bad 2. etg. under dusjkabinett. Sluk
bortimot tett av skit.

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

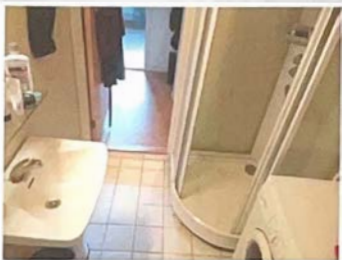


Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 8 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019



Bad 2. etg. Viser sprekke mellom gulv og vegg ved dør.



Oversikt bad 2. etg.



Oversikt bad 2. etg.

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

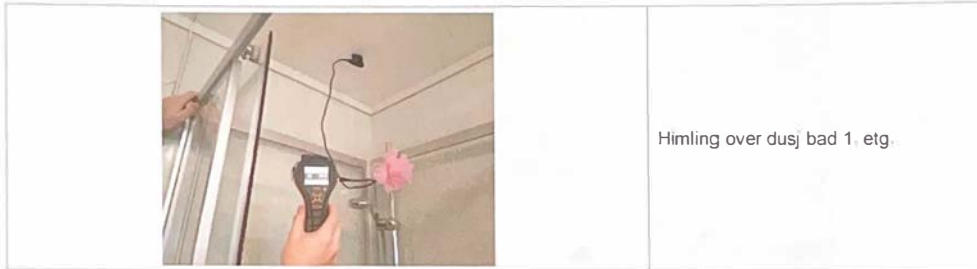
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 10 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019



Oversikt bad 1. etg



Apnet himlingen taket på badet i 1. etg. Vått under sluken i etg. over, 100 % fukt rundt sluk



Skisse soverom ved bad 1. etg

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

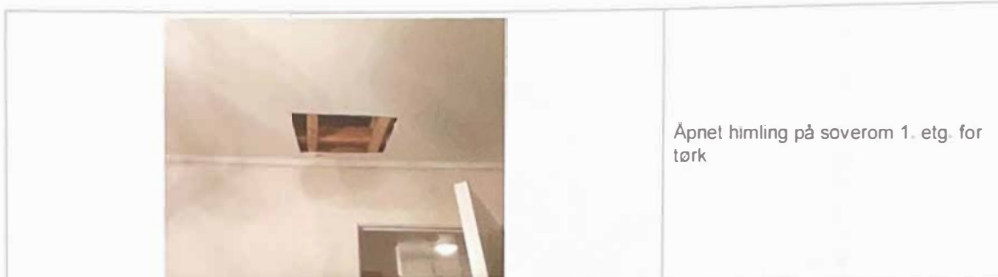
Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

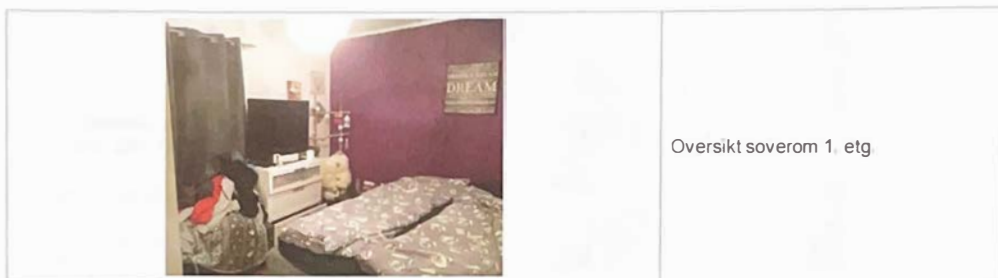


Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

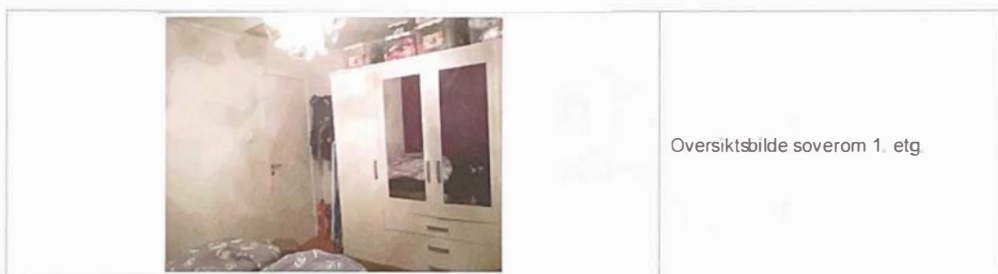
Side: 11 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13 12 2019



Åpnet himling på soverom 1. etg. for tørk



Oversikt soverom 1. etg.



Oversiktsbilde soverom 1. etg.

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

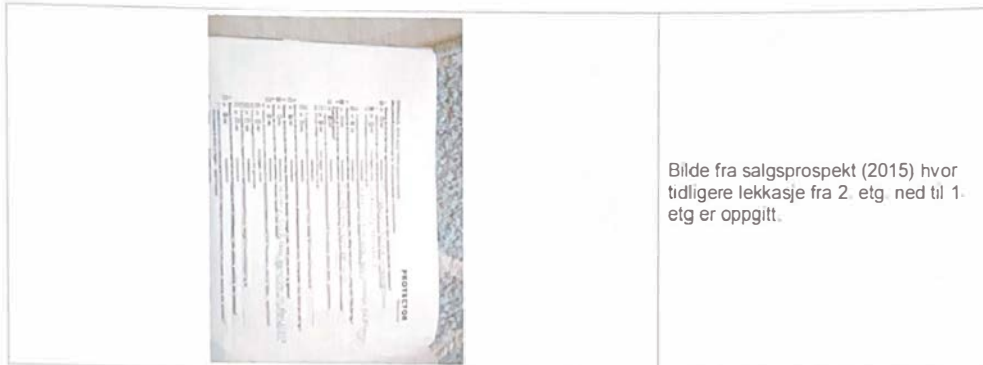
Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Pål Ove Jørgensen
41368098
Polygon AS

Side: 12 (12)
Skadenummer: 85795589
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 13.12.2019



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Pål Ove Jørgensen
41368098
palove.jorgensen@polyongroup.com
Polygon AS

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE
Telefon 05365
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo
www.polyongroup.no firmapost@polyongroup.com
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtlid
45667967
Polygon AS

Side: 1 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	85795589,3
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Tomas Løvik
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Bergveien 22
Forsikringstype	
Forsikringsform	
Egenandel	10000
Skadestedets adresse	Bergveien 22 6003 Ålesund
GNR/BNR	
Kommune	
Kontaktperson	Viktoria Kvamme (Beboer) tif. 91851070 viktoria.kvamme@gmail.com
Skadedato	12.12.2019
Besiktigelsesdato	27.01.2020



Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Victoria Kvamme	Ft leilighet 1 etg	91851070	viktoria.kvamme@gmail.com
Webjørn Midtlid	Inspektør	45667967	Webjorn.midtlid@polygongroup.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Bygningsår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighetskompleks	38	1909	

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE
Telefon 05365
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtlied
45667967
Polygon AS

Side: 2 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020

Øvrig informasjon om objektet	
Beskrivelse av skadet løsnere	
Objekt	Verdi

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

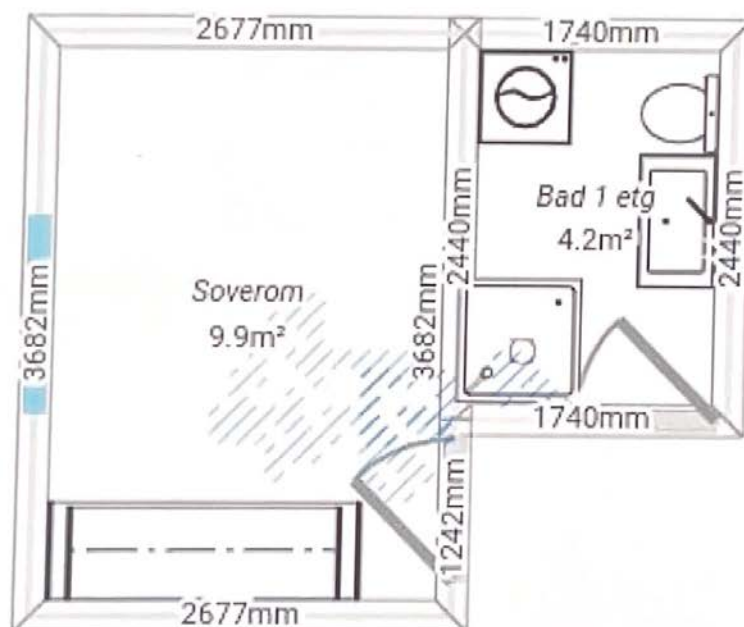
firmapost@polygongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

Planskisse

Etasje 1



POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polyongroup.no

firmapost@polyongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtlid
45667967
Polygon AS

Side: 4 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
	3682	2677		9,9	Parkett	Gips tapet	Gips	
Struktur								

Årsak til skade		
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje	<input type="checkbox"/> Brann
	<input type="checkbox"/> Glass	<input type="checkbox"/> Natur
	<input type="checkbox"/> Innbrudd	<input type="checkbox"/> Ytre påvirkning
	<input type="checkbox"/> Øvrige:	
Installasjon	Kilde	Årsak
D. Avløp innvendig skjult	D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk	Annen eller ukjent

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?
<p>Utett bad i etg. over skadested. Tidligere registrert sak. Ny skade, nå gulvet på soverom etter ytterligere vann ned fra badet over.</p> <div style="float: right; width: 300px;"> <p>Vann ned fra bad i etg. over. Utett bad.</p> </div>

Regressopplysninger



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtlid
45667967
Polygon AS

Side: 5 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020

Nei
Ingen utførte arbeider på bad på mange år.

Skadeomfang

Tidligere registrert følgeskader i himlinger bad og soverom. Nå også skadet gulv på soverom. Parkett lett reising i skjøter og misfarging etter vannsøl. Parketten var ikke berørt ved forrige besiktigelse 1. gang skade ble registrert.

Reparasjonsbehov

Håndtering av løspøre

Internflytting av møbler. Nattbord og seng flyttes til stue. Skap tømmes for klær og flyttes intern på soverom.

Riving

Riving parkett og gulv lister.

Tømrerarbeid

Ny parkett og lister.

Spesielle betingelser: Årsak må utbedres før gjenoppbygging.

Igangsatte arbeider

Besiktigelse av Polygon.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info:

Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

Annen info: Kunden vil få kontanttilbud pga. utfordringer med eier i etg. over og utbedring av årsak.

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtland
45667967
Polygon AS

Side: 6 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020

Oppsummering

Ekstra besiktigelse pga. ytterligere følgeskader eksisterende skade sak. Parkett på soverom nå også skadet. Ikke behov for ekstra tork, men parketten har reist seg i kortskjøtene og er misfarget etter vannpåvirkning.

Bilder av stedet

	Reising på skjøter.
	Oppreisning på skjøter.

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

www.polygongroup.no
Konto: 6084 06 05399

Telefon 05365
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

firmapost@polygongroup.com
Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtliid
45667967
Polygon AS

Side: 7 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020



Besiktigelsen ble gjennomført av:

POLYGON AS - ALLTID VED DIN SIDE
Telefon 05365
Enebakkveien 307, N-1188 Oslo
www.polygongroup.no firmapost@polygongroup.com
Konto: 6084 06 05399 Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Webjørn Walderhaug Midtlid
45667967
Polygon AS

Side: 8 (8)
Skadenummer: 85795589,3
Arbeidsnummer: 0
Rapport opprettet: 27.01.2020

Webjørn Walderhaug Midtlid
45667967
webjorn.midtlid@polygongroup.com
Polygon AS

POLYGON AS

- ALLTID VED DIN SIDE

Telefon 05365

Enebakkveien 307, N-1188 Oslo

www.polygongroup.no

firmapost@polygongroup.com

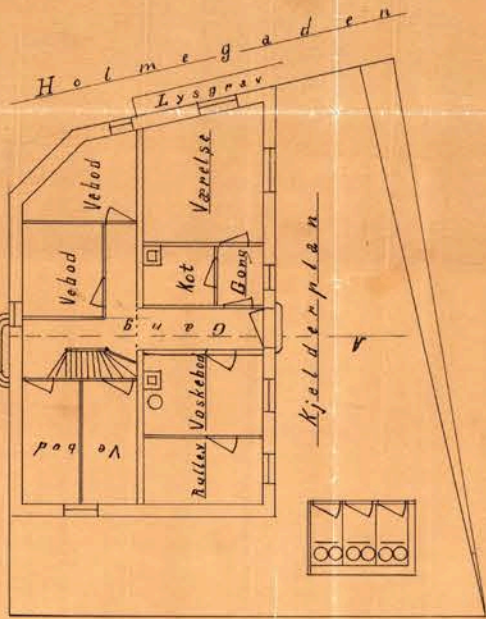
Konto: 6084 06 05399

Foretaksnr.: No 915 229 115 Mva

Rebstage P. Paulsens

Vaanningshus.

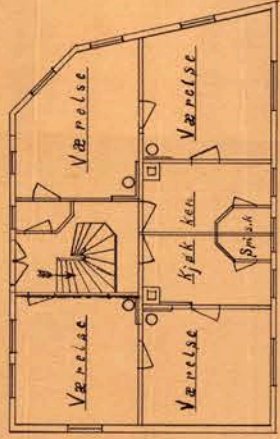
Bjergvejene



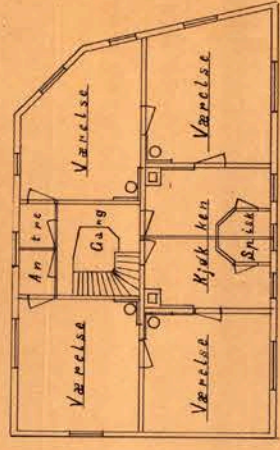
Målestok 1:100



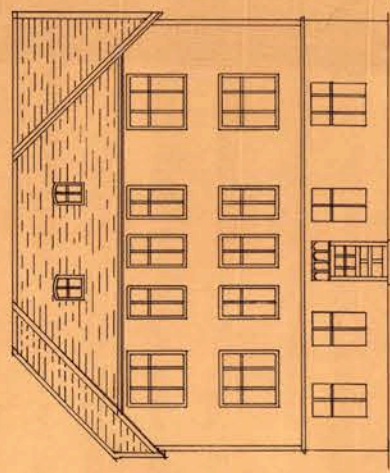
Vedlagte
P. Paulsen



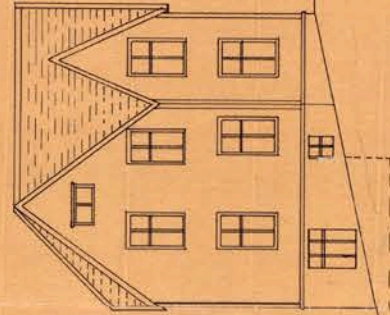
1ste Etage



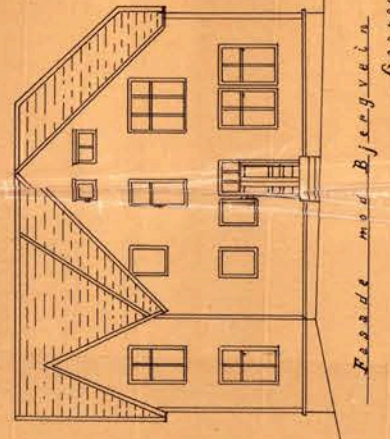
Kvist Etage



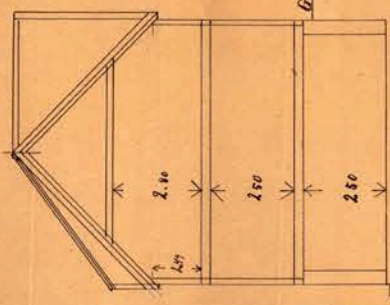
Med Gaarpladsen



Fasade mod Holmegården



Fasade mod Bjergvejene



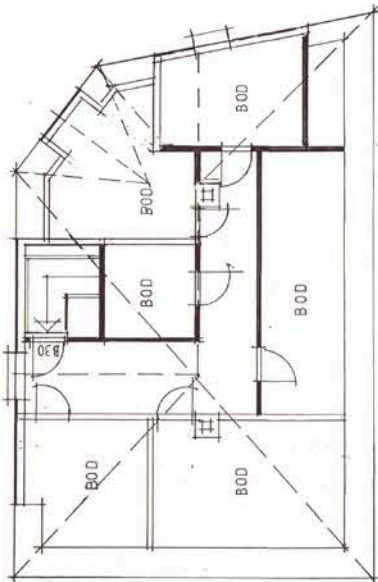
Gade

Snit A.B.

Brandside

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
18. JUNI 1987
ARK. NR. 201/83 T

AMFJELDESSTEGNINGER
 Sak nr. dat.
 Brev dat.

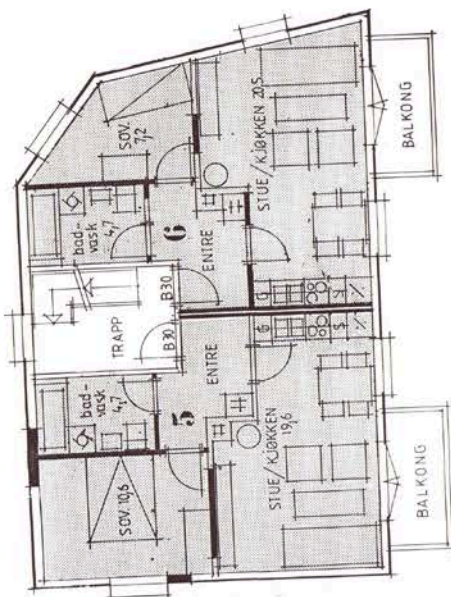


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
 Hovedutvalg for Bygnings- og reguleringsaker
 Bygningssejelen
 Sak nr. 577 dat. 15.9.86
Brev dat. 24.8.86
Bygningssjefen i Ålesund

LOFT

BTA = 98,5 M²

FELLESAREAL = 74,0 M²



LOFT

BTA = 98,5 M²

S. NR. 5 = 41,5 M²

S. NR. 6 = 39,5 M²

FELLESAREAL = 8,7 M²

TEGNFORKLARING

— Nye vegger

— Eksst. vegger

2 leiligheter i kjeller	27.04.87	Leik
Kjeller — loft	15.08.86	Leik
2 leiligheter i 1. og 2. etg.	30.06.86	Leik
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	DATE	SIGN.
For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.	DATE	30.04.86
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND, GNR. 201/B.NR. 23	TEGN. LO. L.	
PLAN 2 ETASJE OG LOFT	MÅL	1:100
	SAK NR.	8805087
	TEGN. NR.	
	REV.	

Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 8000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Bygningssjefen

Sak nr. 579 dat. 15.9.86

Brev dat. 12.4.87

For Bygningssjefen i Ålesund

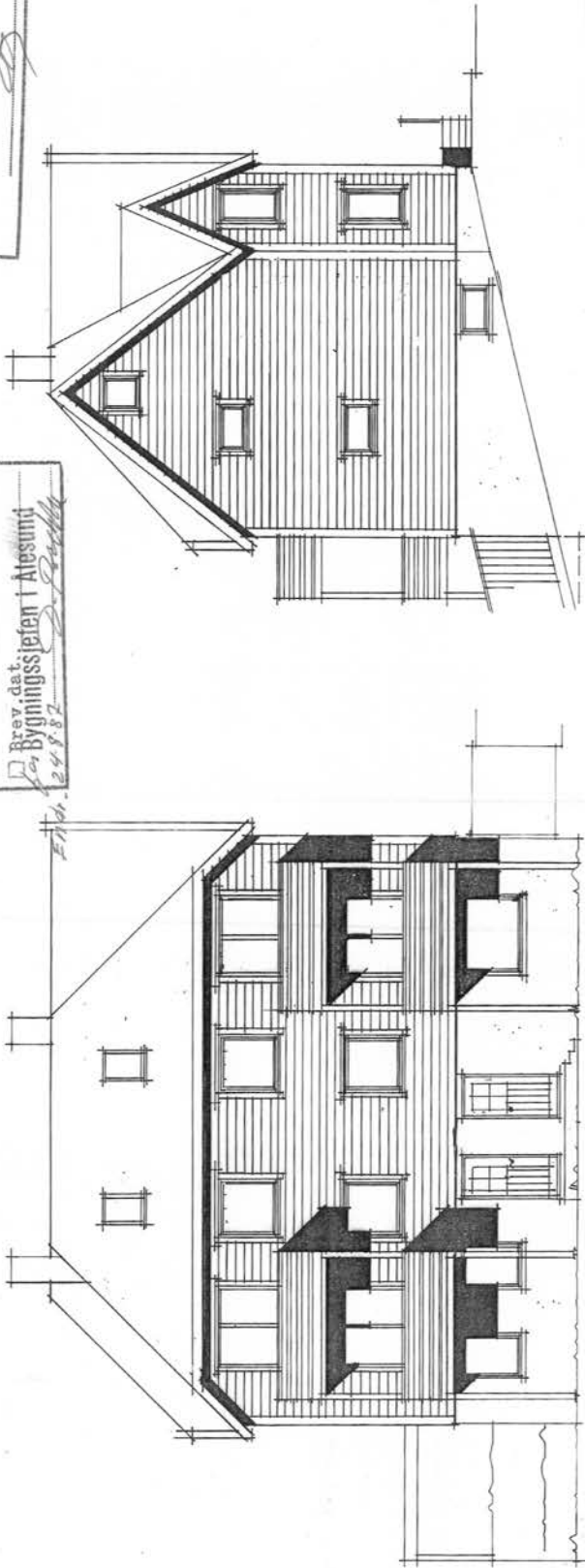
D. P. Pettersen

ANMELDELSESTEGNINGER

Sak nr. dat.

Brev dat.

[Signature]



SÖR

ÖST

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN

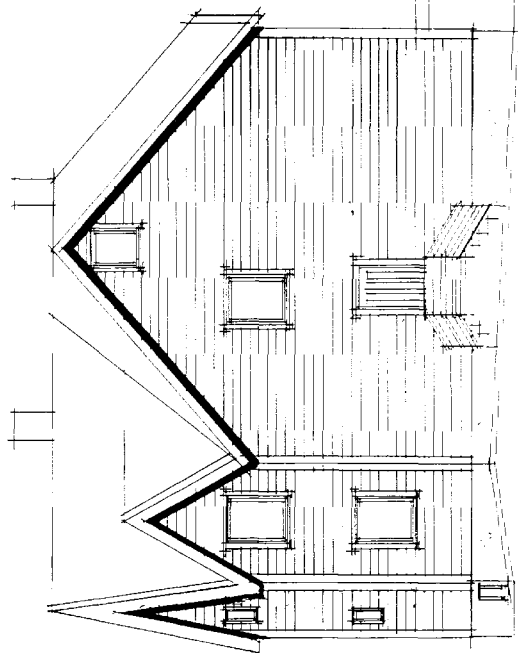
18. AUG. 1987

ARK. NR. 201 / 203 †

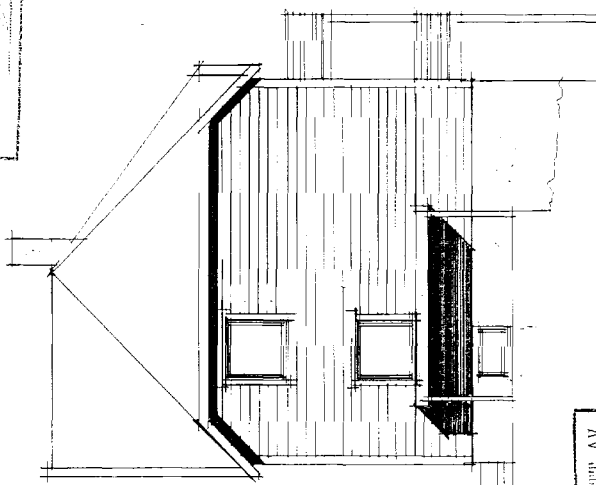
2 leiligheter i kjeller	27.04.87	Leit
Kjeller — bft	15.08.86	Leit
2 leiligheter i 1. og 2. etg.	30.06.86	Leit
REV: ANT. REVIDERINGEN GJELDER	DATE	SIGN.
For Rolf Magnussen .6230 Sykkylven.	DATE	30.04.86
REHABILITERING AV BERGVÆIEN 22, ÅLESUND. G.NR. 201 / B.NR. 23	TEGN.	Leit
FASADE MOT SØR OG ØST.	MAL	1:100
SAK NR.		
TEGN. NR.		REV.

Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor

LINAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751



NØRST



VEST

ARBEIDSBESKRIVELSE
 Sak nr. 866.
 Brev dat. 1987

OBJEKT LA VELAR SAFT AV
 I Brevdat. for bygnings-
 og reguleringsplaner
 81 Fjellveggen
 11000 Magnusnes
 1987

ÅLESUND KOMMUNE
 KUNNSKAPSDIREKTORATET
 19.03.1987
 AM NR. 1

REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	2 leiligheter i kjeller	27.04.87	Lok.
		Kjeller loft	15.08.86	Lok.
		2 leiligheter i 1. og 2. etg.	30.06.86	Lok.
				SIGN.

For Rolf Magnussen, 6230 Sykkylven.
 REHABILITERING AV BERGVEIEN 72, ÅLESUND. G.NR. 701 / B.NR. 23
 FASADE MOT NØRST OG VEST.

DATE 30.04.86
 TEGN. Lok.
 MÅL 1:100
 SAK NR.

TEGN. NR. REV.
 (09)

Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
 Tegne og rådgivende ingeniørkontor
 LIHAUGGATA 2 8000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751



Ålesund kommune

Situasjonskart

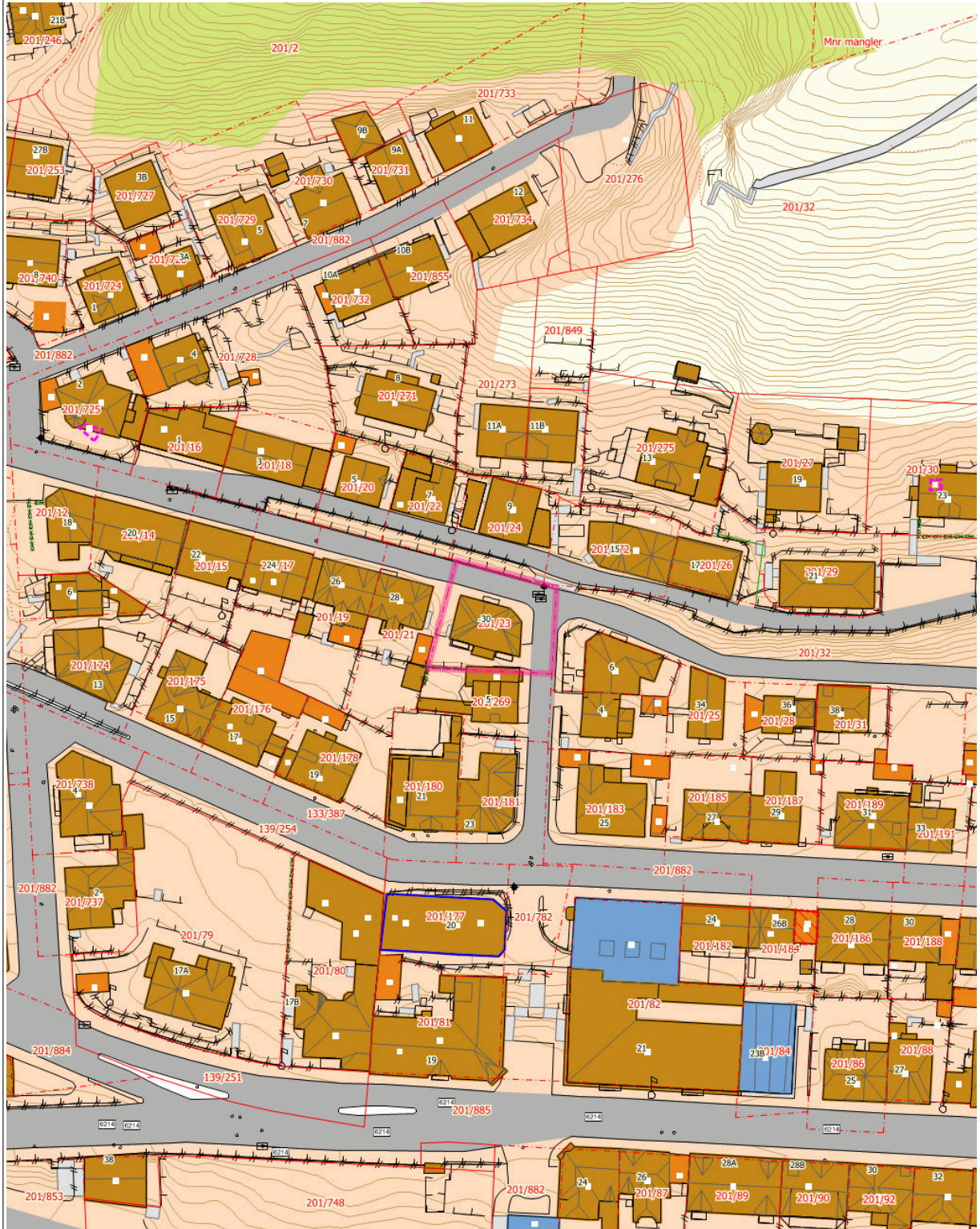
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Nedre Bergvegen 30
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000





Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Nedre Bergvegen 30
6003 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



Målestokk
1:1000





Ålesund kommune

Ledningskart

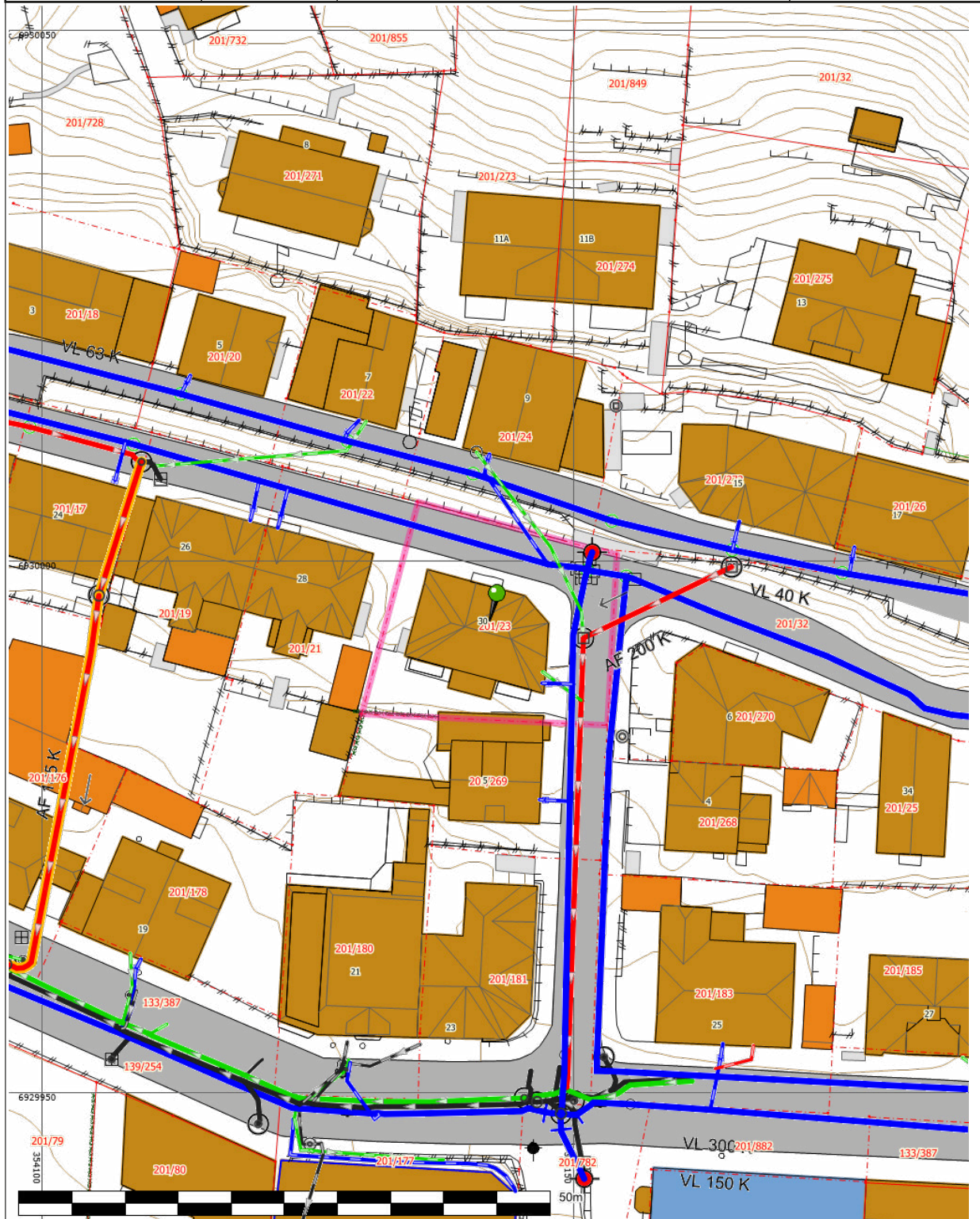
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Nedre Bergvegen 30
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500





Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Nedre Bergvegen 30
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Stitrapp	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Bygg godkjent revet
 Midlertidig forbud mot tiltak	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Bevaring av bygninger	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Almennyttig formål	 Kjøreveg
 Gate m/fortau	 Gangveg	 Offentlig friområde
 Park	 Felles avkjørsel	 Felles parkeringsplass
 Bolig/Forretning	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	



Ålesund kommune

Kommunedelplan

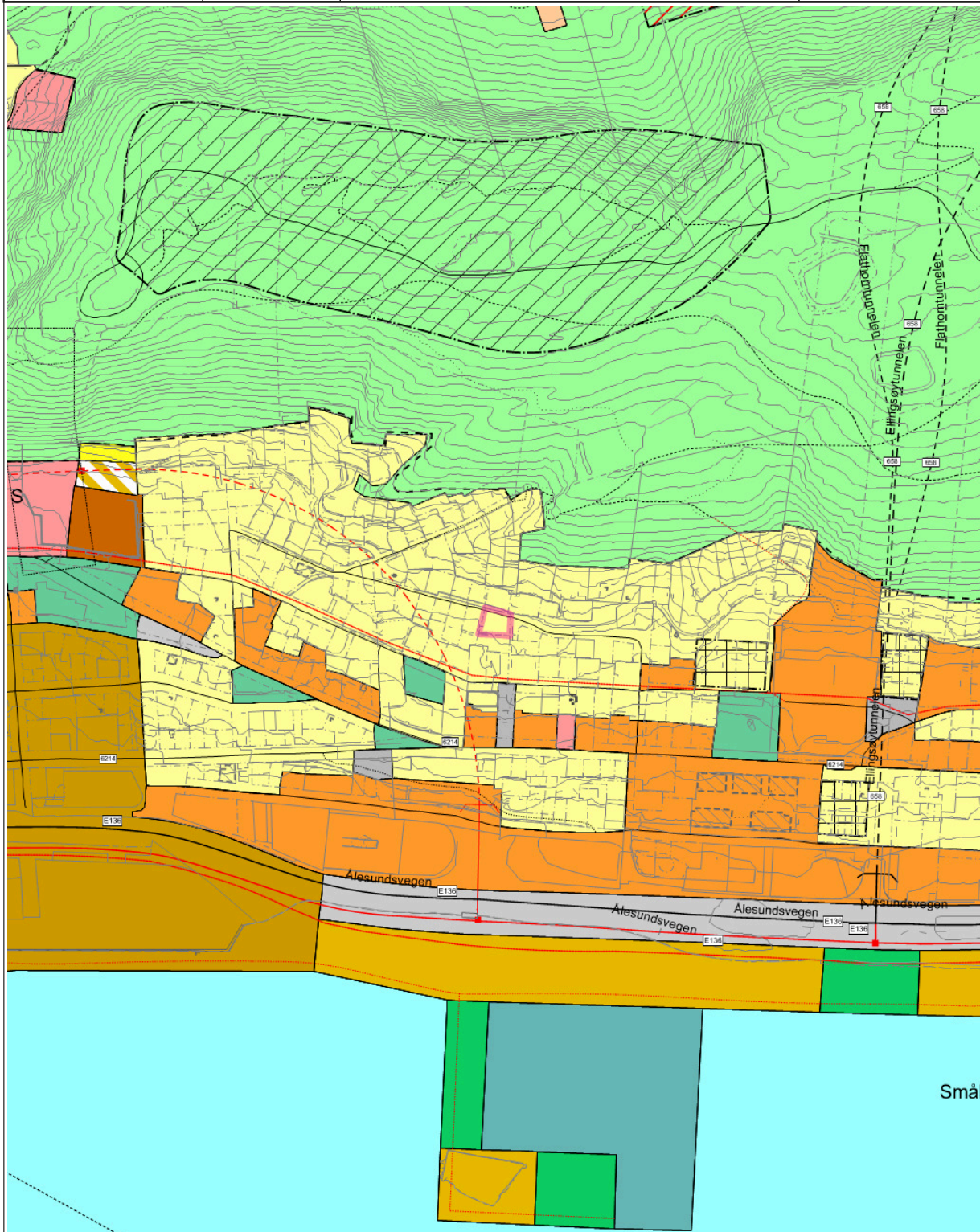
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Nedre Bergvegen 30
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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



ÅLESUND KOMMUNE

Hemar Prosjekt AS
Fjellvegen 19

6265 VATNE

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 70 16 26 27

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
20/14409-17 21/73477 L5 201/23 12.07.2021

Gbnr. 201/23 - Vedtak - Bergvegen 22 - Terrasse og fasadeendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 756/21	Dato: 12.07.2021
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Ulovlig tiltak - terrasse og fasadeendring		
Byggested:	Gbnr. 201 / 23	Bergvegen 22	
Areal:	BRA:	BYA:	%-BYA:
Tiltakshaver:	Sameiet Bergveien 22		
Ansvarlig søker:	Hemar Prosjekt AS		
Søknad komplett:	28.09.2020		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i ett trinn om terrasse og fasadeendring. Tiltaket er godkjent med høydeplassering og avstander til nabogrenser og andre bygg slik som vist på tegninger og situasjonsplan.

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Klipra med bestemmelser, gjeldende fra 03.10.1991
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut bolig.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Dere har søkt om oppgradering av bakgård med platting på grunn og ny terrasse med trapp fra eksisterende veranda i 2. etasje. Den nye terrassen ligger i nabogrense mot sør og vest. Det foreligger samtykke fra eierne av naboeiendommen og det er redegjort for branntekniske forhold.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er videre redegjort for at tiltaket er i tråd med reguleringsbestemmelsene for Klipraplanen. Tiltaket skal fargemessig tilpasses eksisterende hovedhus.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/14409» og gbnr. 201/23.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken. <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>
Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
avdelingsleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

- 6_KART_Situasjonsplan_GBN201 23 Bergvegen 22-Sit. plan A4.pdf
- 7_TEGN_TegningNyFasade_GBN201 23 Bergvegen 22-Snitt og Fasader.pdf
- 8_TEGN_TegningNyFasade_GBN201 23 Bergvegen 22 Fasader vest og nord A2 (1).pdf
- 9_TEGN_TegningNyFasade_GBN201 23 Bergvegen 22 Fasader sør og øst - Inkl eksist. bygning.pdf
- 10_TEGN_TegningNyPlan_GBN201 23 Bergvegen 22-Plan terrasse.pdf
- 18_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf



**ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE**

ARKIV

Roar Nygård
Bergvegeb 22

6003 Ålesund

Saksbehandler:
D. Brekke

Deres ref.

Vår ref.
DB

Dato
01.10.91.

**GNR. 201 BNR. 23. BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHET I
UNDERETASJE.**


Viser til befaring av ovennevnte den 07.02.91 hvor følgende mangler fantes:

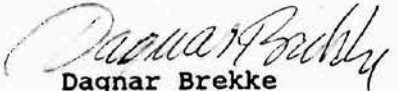
1. Brannslange var ikke montert.
2. Rekkverk på uteplass manglet.

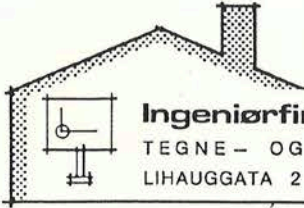
Det ble under befaringen avtalt at De skulle ta kontakt når disse manglene var rettet.

Vi imøteser Deres tilbakemelding snarest og senest innen 15.10.91.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen


Lars Vartdal
avd. sjef


Dagnar Brekke
avd. ing



Ingeniørfirma Leite og Howden a.s
TEGNE- OG RÅDGIVENDE INGENIØRKONTOR
LIHAUGGATA 2 - 6000 ÅLESUND - TELEFON (071) 26 751

Ålesund kommune
Kommunaldirektøren
Tekniske Sektorer
Rådhuset
6025 ÅLESUND

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
18. AUG. 1987
201 / 23 . T
ARK.NR.

Deres ref.:

Vår ref.: S1

Dato: 27.04.87

GNR.201 / BNR. 23 - BERGVEIEN 22 - Eier ROLF MAGNUSSEN.

Viser til delegasjonssak nr. 519/86 av 15.09.86 og byggetillatelse av 29.09.86.

Ovenfornevnte bolig er under arbeid, men byggherren ønsker å gjøre en endring på kjelleretasjen.
Det søkes derfor å få endret en leilighet til to som tegningen viser.
Dette på grunn av at etterspørselen for noe mindre leiligheter er større.

Vi håper på forståelse for byggherrens ønske og på en snarlig behandling av saken slik at det ikke stoppes opp med arbeidet.

Vedlegg:

2 sett reviderte tegninger.

Med hilsen
for Ing.firma Leite og Howden A/S


Ståle Leite



ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

Adr.: Rådhuset
6000 Ålesund
Tlf.: (071) 21 919

Ing. Ståle Leite
Lihauggt. 2
6000 ÅLESUND

DELEGASJONSSAK NR. 519/86

SAKSB.: Brekke

DERES REF.:

VÅR REF.:

DATO:

DB/tf

15. september 1986

GNR. 201 BNR. 23. EIER ROLF MAGNUSSEN. SØKNAD OM BYGETILLATELSE FOR ENDRINGER, REHABILITERING; UTHUS.

Viser til Deres søknad datert 18.8.86 vedr. ovennevnte, samt til del. sak nr. 377/86.

Bygningssjefens merknader:

1. Leilighetene blir nå å betrakte som enroms (hybel) og ytterligere parkeringskrav i følge plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4 med tilhørende vedtekt utløses ikke selv om her skjer bruksendring til egen leilighet i kjeller.
- ✓ 2. Østligste balkong vil i følge situasjonskartet få for liten avstand til nabogrense (skal være 4 m dersom framspringet er mer enn 1 m). Dersom tilgrensende nabo mot syd ikke har innvendinger bør dispensasjon kunne gis.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 18.8.86.

- ✓ 1. Merknader/betingelser ovenfor må tas tilfølge, skriftlig samtykke må framlegges fra nabo.

Det gjøres oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

- ✓ A Kvitteing for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.


Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.


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

Saken oversendes: Driftssjefen, kfr. pkt. A.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningsjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen


Kjell Hjørtoft
bygningsjef


Dagnar Brekke
avd.ing.

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Leite & Howden A/S
Lihaugt. 2,
6002 Ålesund

Byggherre

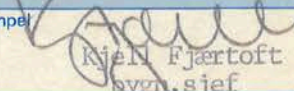
Rolf Magnussen
6230 Sykkylven

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bergvegen 22	201	23		

Deres søknad	Dato 18/8-86		
Arbeidets art	Endring-rehabilitering		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Saksbeh: Dagnar Brekke	Vedtak dato 15/9-86	Saksnr. Del. 519/86
Merknader	<p>Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p><input type="checkbox"/> hele bygget</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: Første og andre etg.</p> <p>Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført</p> <p>1. Badetrom avluftes over tak, eventuelt monteres avtrekksvifte. Kfr. krav i byggeforskriftenes Kap. 47:133.</p> <p>2. Fullføring av leiligheter i underetg.</p> <p>Dette arbeidet må være fullført innen: 1/12-87.</p>		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund	18/9-87	 Rolf Magnussen bygn.sjef
		 Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Rolf Magnussen	
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Feljemester	
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa *Rebølager*
P. Paulsens fæstede tomt paa grønt af Bjedgveien
og Holmegaden,
 skal udføres byggearbejde overensstemmende med vedlagte tegninger .

● opgave over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed: *U*

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *98.75* m²
 Bagbygning m²
 Udhusbygning *7.31* m²
 Tils. *106.06* m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *93.85* m²

Bygningens bestemmelse *Beboelseskøjs*

Bygningens høide (§ 25)

Gadens bredde (§ 20)

Etagernes antal og høide

Grundens beskaffenhed

5. m. Til bagperrensens nederste ende
12.50. m.
En etage med loftsindretning.
Fjeld

Fundamentering og grundmur

Grundmurene mures af cementmurs

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering

I fjelderen isoleres grunden for beboelses-
rummet
Kloak lages af 6" lerør. Længs murens inn-
drejede side cementeres en dræneringsgrøft,
der løber ind i kloakken.



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 Eignedsmekling 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		Postnr.	Poststed
Nedre Bergvegen 30		6003	Ålesund
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
201	23	5	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 odellsretten 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 tvangsfuillbyrdelsesloven 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 tvangssalg ved medhjelper. 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 tvangssalgloven § 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 tvangssalglovens § 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 tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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



Legal EgedomsmeKling

Ålesund: Notenesgata 12, 6002 Ålesund
Søre Sunnmøre: Vikegata 9, 6150 Ørsta

legaleigedom.no