

Velkommen til

Nedre Bergvegen 30, 6003 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Bergvegen 30
6003 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 650 000,-
Omkostninger	kr	42 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 692 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 400,-

BRA/BRA-i	36 / 36 m²
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1909
Etasje	Underetasje

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Miriam Sivertsen har gleden av å presentere Nedre Bergvegen 30!

Et flott førstegangskjøp - her får du en super leilighet med sentral beliggenhet. Leiligheten inneholder entré, stue med åpen løsning til kjøkken, bad og sovealkove. I tillegg disponerer leiligheten en bod på loft.

Fra leiligheten har man gangavstand til alle byens fasiliteter som kjøpesenter, kafeer, restauranter og alt man trenger av servicetilbud.

Velkommen til hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Bergvegen 30, 6003 Ålesund.

Registerbetegnelse
Gnr. 201, Bnr. 23, Snr. 2 i Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 650 000,-
Omkostninger	kr	42 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 692 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 706 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 41 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 42 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.
Eiendomsskatten blir fakturert direkte til eier, over 4 terminer.
Eiendomsskatt pr. år 2025: kr 2 306,-

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må det påregnes utgifter til strømforbruk og innboforsikring.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 400,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, fiber (TV & internett), forsikring på hus og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiet har per dags dato ingen lån eller gjeld. Disponibel saldo på sameiets konto er kr 92.538,-

Forretningsfører
Sameiet Nedre Bergvegen 30 v/ styreleder Trond Iversen. Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Ordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Megler har etterspurt boligselskapets budsjett og regnskap men får bekreftet at laget ikke har dette tilgjengelig.

Areal
BRA - i: 36 m²
BRA totalt: 36 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
Sovealkove. Det er bruken av rommet som er beskrevet.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon.
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
Underetasje.

Parkering
Det finnes 1 parkeringsplass tilknyttet huset. Denne har selger leid og vil opphøre ved salg. Tilbud for videre leie av parkeringsplass går dermed til neste beboer med høyest ansiennitet. Leie av parkeringsplassen er satt til 500,- kr pr mnd, og betales inn til sameiets konto.

Det er innført soneparkering i området, og beboere med folkeregistrert adresse innenfor sonen kan søke om elektronisk beboerparkeringstillatelse. Med gyldig tillatelse kan man parkere på offentlig gategrunn innenfor sin boligsone, så lenge det er ledig plass. Ordningen gjelder hele døgnet, alle dager. Gjestetillatelser kan også kjøpes ved behov.

Sameiebrøk
383/2426

Sameiets eiendom
Gnr. 201, Bnr. 23, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 387 m². Tomten er felles og er opparbeidet med fortau mot gate. Felles platting i bakgården.

Byggeår
1909 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten befinner seg i byggets underetasje og inneholder følgende:
Underetasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, sovealkove og gang.
Loft: Bod.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Laminat og flis på gulv.
- Malte plater på vegg.
- Himlingsplater i tak.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser, taket har himlingsplater og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og
opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra Ikea og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert en plate på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøleskap, samt integrert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber. Rørskap er ikke besiktiget. Stoppekran er plassert inne hos naboen.
- Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et skap utenfor soverommet.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Fra leiligheten har man gangavstand til alle byens fasiliteter som kjøpesenter, kafeer, restauranter og alt man trenger av servisetilbud. I tillegg finner man flott turterreng og parkområde mot Aksla, Byparken og Borgenes vei.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Spar på storsenteret eller Kiwi Sundgata, bare noen minutter gange fra leiligheten. Ålesund Storsenter har også flere butikker og cafeer. Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Veggene har murkonstruksjon i underetasjen og trekonstruksjon i øvrige etasjer. Fasaden består av pussede murflater og liggende trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør.

Enkel bod på loft. Boden har tregulv og er avdelt med trevegger samt enkel boddør. Det ble registrert fuktflekker i tak under befaringen, men det ble ikke registrert fuktighet ved fuktsøk.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for endring-rehabilitering i boligbygg fra 18.09.1987, dette gjelder 1. - og 2.etasje.
Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
1. Baderom avluftes over tak, eventuelt monteres avtrekksvifte. Kfr. krav i byggeforskriftenes kap. 47:133.
2. Fullføring av leiligheter i underetg.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Med bakgrunn av overnevnte så utstedte Ålesund kommune midlertidig brukstillatelse for Gbnr. 201/23 snr. 2 , Nedre Bergvegen 30, datert 12.12.2025.

Brukstillatelsen som nå ble utstedt samsvarer med godkjente tegninger datert 15.09.1986. Vi gjør oppmerksom på at rommet som benyttes som soverom ikke oppfyller dagens krav til rømning.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til avviket fra dagens krav. Kfr. megler.

Oppvarming
Elektriske varmekabler på bad, stue/kjøkken og sovealkove. Ellers elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Rød G. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tafjord Connect/Telia.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best (3.10.1991) med plan-ID 1508 1504390. Eiendommen er regulert til boliger og kjørevei.

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017) er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og samlevei, nåværende.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen. Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering med plan-ID 1508 2023006952. Kfr. megler.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommunedelplan ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer
- Annet SEFRAK-bygg
- Bebygd
- Samferdsel
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Sone 1 - Urban fortetting
- Skred analyseområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- S3 Snøskred aktsomhetsområde

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» Konferer megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 411 880,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 647 518,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Sara Olsen Rørset.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 4670
Dato: 19.06.1987
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 383 / 2426

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen er forsikret gjennom Gjensidige: Borettslag og sameie pluss.

Denne leiligheten har tilleggsdel areal. Dette gjelder boden på loftet som er markert "2" i vedlagt seksjonering. Det gjøres oppmerksom på at boden har skråtak med lav takhøyde og den er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

I 2024 ble det malt vegger og lagt nye gulvlister i leiligheten. Det ble også byttet stikkontakter, brytere, termostater, vifte på bad og lampe i gang.

Dyrehold er ikke tillatt.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Det er påvist forekomst av skjeggkre i boligen. Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved målrettede tiltak. Redusert tilgang på mat og skjulesteder, samt grundig og regelmessig støvsuging, kan bidra til å holde antallet nede. Det finnes også feller og forgiftet åte som kan brukes for å redusere bestanden over tid.
Det foreligger en rapport fra Anticimex fra 2022 hvor oppdraget anses som ferdig.
Rapporten kan fåes ved megler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 30 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 305,-
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport kr. 12 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 09-12-2025.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet beliggende i et boligbygg oppført i 1909. Den aktuelle leiligheten ligger i underetasjen og disponerer en enkel bod i loft. Leiligheten fremstår med normal standard, men som følge av alder og slitasje må kjøper påregne oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Takstmann sin kommentar til areal:
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegningene er stemplet 15.9.86.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik):
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Caverion Norge avd Ålesund
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vifte på bad

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjvegger og dusj på bad.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja. vanskeligheter med å åpne vinduet på soverom

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja. Her har vært funn av skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: utført bekjempelse mot følgende type, skjeggkre.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. mye støy fra baderomsviften

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Caverion Norge avd Ålesund
Beskrivelse av arbeidet: skiftet baderomsviften til en ny en som lager mindre støy

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja. pipen er innkledd

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Caverion Norge avd Ålesund
Beskrivelse av arbeidet: Her er skiftet stikkkontakter på alle rom utenom kjøkken og bad. skiftet brytere gang, stue/kjøkken, soverom og bad. Termostat skiftet på stue/kjøkken, soverom og bad. lampe gang skiftet og viften på badet er skiftet

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. rapport fra skadedyrfirma

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet lister ved gulv i hele leiligheten

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 26.11.25
- Tilstandsrapport datert 09.12.25
- Tinglyst seksjonering datert 19.06.87
- Deler av kommunal info datert 04.12.25
- Ordensregler datert 31.03.00
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















SUNRY
Havanna
Vanilla








08 - 17
30

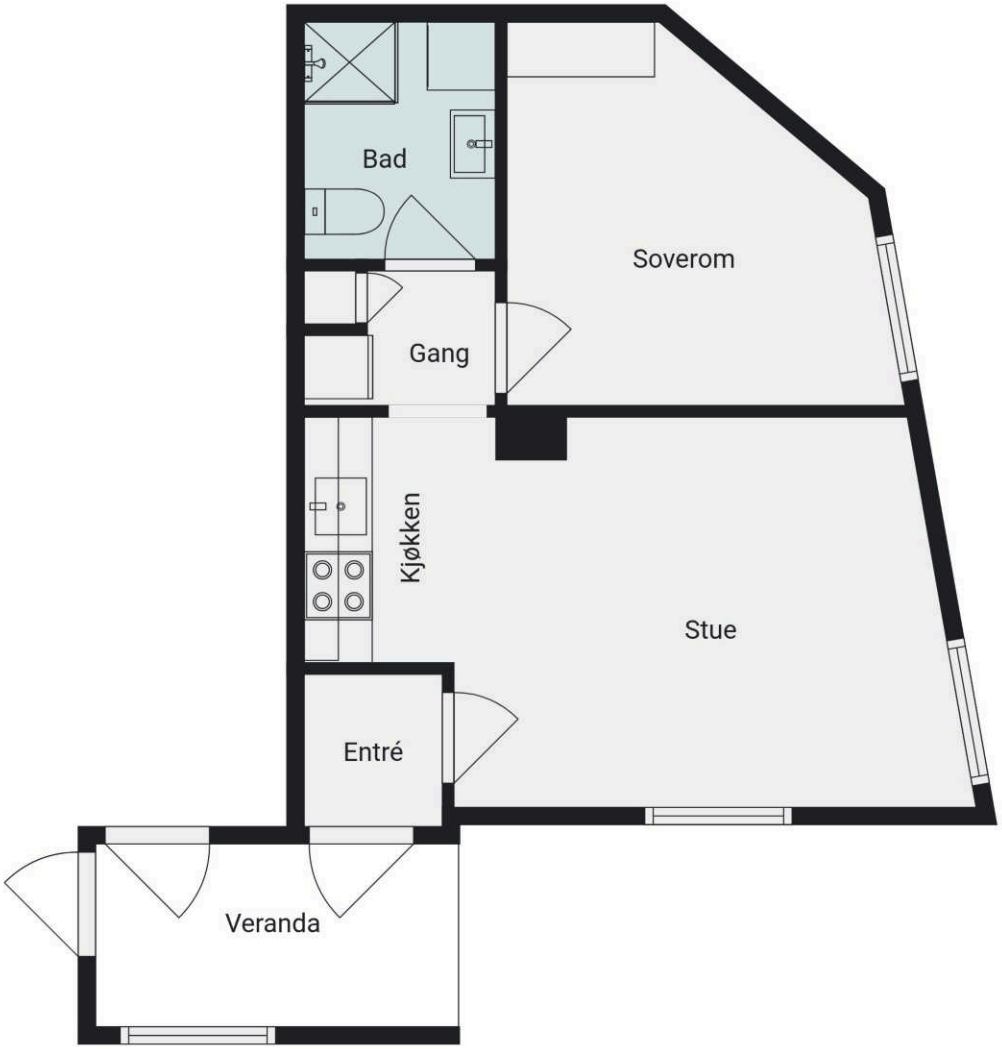








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NEDRE BERGVEGEN 30

Nabolaget Storledbakken - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Røysebakken Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åles... 14 elever, 2 klasser	19 min 1.5 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 24 klasser	4 min 2.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kipervika P-hus	7 min
Sankten P-hus, Ålesund	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

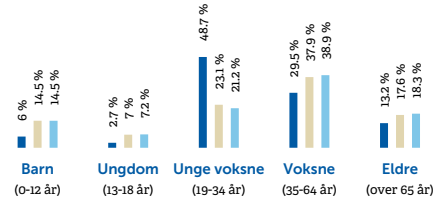
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storledbakken	750	538
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Jugendby barnehage (0-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sundgata	6 min
Eurospar Ålesund Storsenter	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

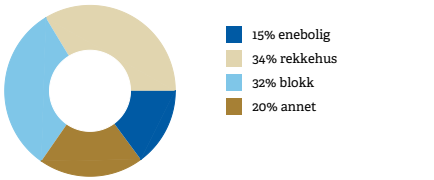
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Bybadet Badeland	5 min 0.4 km
Turnhallen Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Family Sports Club Ålesund	4 min
Mudo Gym Ålesund	12 min

BOLIGMASSE



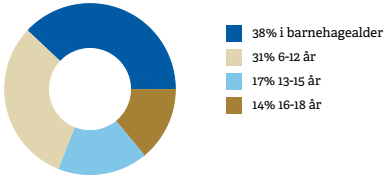
«Rolig og stille nabolag for å være så nært sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

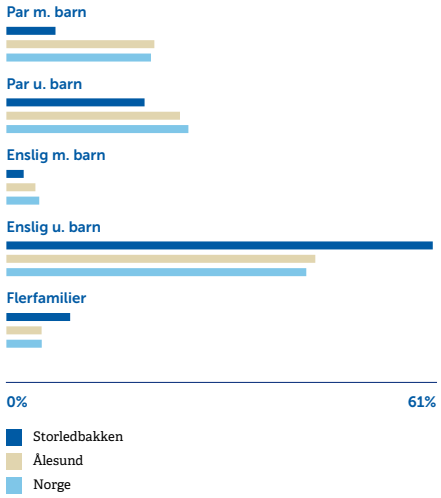
VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	9 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 26.11.2025 Rørset, Sara Olsen

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sara Olsen Rørset

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Bergvegen 30
6003 Ålesund

1508-201/23/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Caverion Norge avd Ålesund
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vifte på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjvegger og dusj på bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

vanskeligheter med å åpne vinduet på soverom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Her har vært funn av skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: utført bekjempelse mot følgende type, skjeggkre

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

mye støy fra baderomsviften

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Caverion Norge avd Ålesund
   Beskrivelse av arbeidet: skiftet baderomsviften til en ny en som lager mindre støy

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

pipen er innkledd

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Caverion Norge avd Ålesund

Beskrivelse av arbeidet: Her er skiftet stikkkontakter på alle rom utenom kjøkken og bad. skiftet brytere gang, stue/kjøkken, soverom og bad. Termostat skiftet på stue/kjøkken, soverom og bad. lampe gang skiftet og viften på badet er skiftet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: skiftet lister ved gulv i hele leiligheten

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 23, snr. 2

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-2065 **Referansenummer:** JC1382

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i et boligbygg oppført i 1909. Den aktuelle leiligheten ligger i underetasjen og disponerer en enkel bod i loft. Leiligheten fremstår med normal standard, men som følge av alder og slitasje må kjøper påregne oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1909

UTVENDIG Gå til side

Veggene har murkonstruksjon i underetasjen og trekonstruksjon i øvrige etasjer. Fasaden består av pussede murflater og liggende trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør. Enkel bod i loft . Boden har tregulv, boden er avdelt med trevegger, enkel boddør. Det ble registrert fuktflekker i tak under befaringen, men det ble ikke registrert fuktighet ved fuktsøk. Kjøper bør undersøke dette nærmere. Boden er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er betongplate mot grunn og etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det er ikke etablert vedovn.
Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Merk: Når fuktprosenten i rom under terrenget er målt til under 16%, indikerer dette at fuktighetsnivået er innenfor sikre og akseptable grenser. Dette betyr at det er lav risiko for fuktrelaterte problemer som mugg, soppvekst eller strukturelle skader. En fuktprosent under 16% anses generelt som tørr, og det er derfor ikke nødvendig med tiltak for fuktredusering i dette området. Det er likevel viktig å opprettholde god ventilasjon og regelmessig overvåke fuktighetsnivåene for å sikre at de forblir stabile over tid. Gjør oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve, og at det kan være utfordringer andre steder i underetasjen, hvor hulltaking ikke er foretatt.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm . Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen(Se det aktuelle punktet). Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra Ikea og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert en plate på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøleskap, samt integrert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørskap er ikke besiktiget. Stoppekran er plassert inne hos naboen. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et skap utenfor soverommet. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	36 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	36 m²
Totalpris	1 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

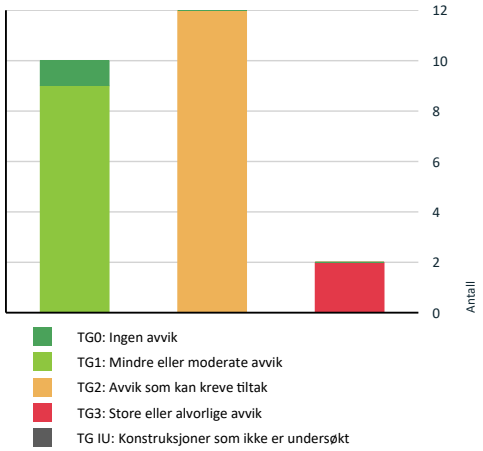
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningene er stemplet 15.9.86

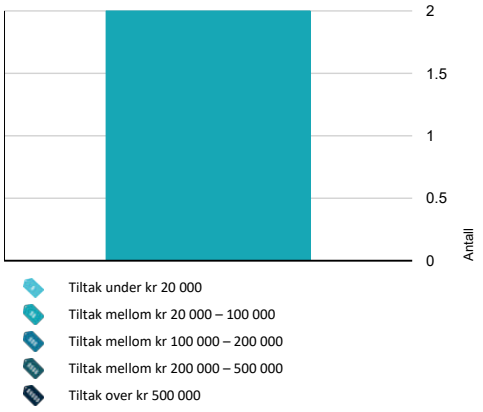
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende sameie hva gjelder fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1909

Kommentar
Ref.Ambita

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Malt vegger og lagt nye gulvlister. Utført av eier/egeninnsats.
2024	Modernisering	Byttet stikkontakter, brytere, termostater, vifte på bad og lampe i gangen. Utført av Caverion.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon i underetasjen og trekonstruksjon i øvrige etasjer. Fasaden består av pussede murflater og liggende trekledning.
Merk: Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter for dette sameiet.

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

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen.
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Merk: Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter for dette sameiet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.
Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere innvendig kondensering bør vurderes, da vedvarende kondens kan føre til fuktskader og behov for utskifting av vinduer.





TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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

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 borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongplate mot grunn og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken, målt fra kjøkkenet til enden av stuen.

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.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan medføre noe redusert komfort, men har liten praktisk betydning for bruken av rommet.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Det er ikke etablert vedovn.
Merk: Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter for dette sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipe kan ikke benyttes før den er utbedret i henhold til krav fra brann- og feiervesenet, og fyringsforbudet er opphevet.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Merk: Når fuktprosenten i rom under terrenget er målt til under 16%, indikerer dette at fuktighetsnivået er innenfor sikre og akseptable grenser. Dette betyr at det er lav risiko for fuktrelaterte problemer som mugg, soppvekst eller strukturelle skader. En fuktprosent under 16% anses generelt som tørr, og det er derfor ikke nødvendig med tiltak for fuktredusering i dette området. Det er likevel viktig å opprettholde god ventilasjon og regelmessig overvåke fuktighetsnivåene for å sikre at de forblir stabile over tid. Gjør oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve, og at det kan være utfordringer andre steder i underetasjen, hvor hulltaking ikke er foretatt.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Det er registrert slitasje i karmen på døren til badet.
Døren til soverommet tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Døren til soverommet bør justeres for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på karm og dørblad.
Slitasje i karmen på døren til badet bør utbedres for å unngå forverring og sikre lang levetid på døren.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss/sprekker bør utbedres, og skadede fliser bør byttes ut.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm . Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 85 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av ukjent eller eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da levetiden kan være begrenset og utførelsen usikker.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Merk: Dusjvegger og blandebatteri er fra 2021.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert plast på vegg mot våtrommet. I kombinasjon med membran på våtromssiden kan dette medføre en diffusjonstett konstruksjon, noe som gir redusert uttørking og økt risiko for kondens og fuktopphopning i veggen.

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plast på vegg mellom soverom og bad bør fjernes for å redusere risikoen for kondens og fuktopphopning i veggen.
Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig, da diffusjonstette sjikt kan føre til skjulte fuktskader over tid.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra Ikea og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert en plate på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøleskap, samt integrert platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørskap er ikke besiktiget. Stoppekran er plassert inne hos naboen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran er plassert inne hos naboen, og er derfor ikke umiddelbart tilgjengelig fra denne boenheten.

Konsekvens/tiltak
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Stoppekran bør etableres i egen boenhet for å sikre rask tilgang ved behov. Konsekvensen av dagens løsning er at det kan ta lengre tid å stenge vannet ved en eventuell lekkasje, noe som øker risikoen for omfattende vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i et skap utenfor soverommet.

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

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.
Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført den 28.11.2025.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført på det elektriske anlegget før dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ettersom det ikke er utført el-kontroll, og det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeid utført på anlegget før 2025, tar takstmann et spesifikt forbehold om at det kan forekomme feil og avvik ved anlegget. Undertegnede anbefaler derfor at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.





Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

36 m²/36 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Entré, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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	**1 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 650 000**

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i et boligbygg oppført i 1909. Den aktuelle leiligheten ligger i underetasjen og disponerer en enkel bod i loft. Leiligheten fremstår med normal standard, men som følge av alder og slitasje må kjøper påregne oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Bergvegen 3 ,6003 ÅLESUND 39 m² 1939 1 sov	01-02-2024	1 950 000	**2 050 000**		2 050 000	**52 564**
2	Grensegata 1 ,6003 ÅLESUND 34 m² 1906 1 sov	12-06-2025	1 850 000	**1 910 000**		1 910 000	**51 622**
3	Nedre Bergvegen 30 ,6003 ÅLESUND 41 m² 1909 1 sov	05-06-2025	1 850 000	**1 825 000**		1 825 000	**48 026**
4	Øvre Bergvegen 15 ,6003 ÅLESUND 35 m² 1904 1 sov	15-10-2024	1 750 000	**1 650 000**		1 650 000	**47 143**
5	Røysegata 4 ,6003 ÅLESUND 37 m² 1905 1 sov	08-07-2025	1 750 000	**1 690 000**		1 690 000	**45 676**
6	Røysegata 4 ,6003 ÅLESUND 37 m² 1905 1 sov	23-11-2025	1 750 000	**1 670 000**		1 670 000	**45 135**
7	Nedre Bergvegen 30 ,6003 ÅLESUND 41 m² 1909 1 sov	18-04-2024	1 750 000	**1 690 000**		1 690 000	**44 474**
8	Fjellgata 15 ,6003 ÅLESUND 38 m² 1906 1 sov	30-07-2024	1 590 000	**1 510 000**		1 510 000	**39 737**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt ca.	Kr.		2 304
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**2 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

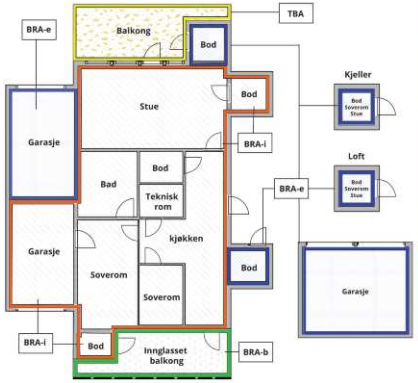
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	36			36	
Loft					
SUM	**36**				
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang, entré		
Loft		Bod	

Kommentar

Bod på loft har skråtak med lav takhøyde og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er vinklet yttervegg, noe som gjør nøyaktig oppmåling vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene er stemplet 15.9.86

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er avvik på dagslysflate. Vinduet på soverommet er ikke stort nok og oppfyller derfor ikke kravene. Det må etableres større vindu på soverom får å lukke avviket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	0

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Sara Olsen Rørset	Kunde
	Marius Maaseide	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	23		2	387 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Nedre Bergvegen 30

Hjemmelshaver
Rørset Sara Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Nedre Bergvegen i Ålesund kommune. Leiligheten ligger sentralt til like i nærheten av Ålesund sentrum. Området for øvrig består stort sett av tilsvarende boliger. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, butikker etc., gangavstand til busstopp. Kort veg til populære turområder på Aksla, Byparken, Borgenes vei, og trappene til Fjellstua er bare minutter unna. Ca. 10 km til Moa området med Moa Amfi kjøpesenter. Ca. 3 km til Atlanterhavsparken og fine turmuligheter på Tueneset

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei. Soneparkering i området

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 regulert område med planid:
1508 1504390 Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best (3.10.1991) Boliger
1508 1504390 Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best (3.10.1991) Kjørevei
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid: 1508 2023006952 Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Samlevei - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten som er på ca. 387 m2 er opparbeidet med fortau mot gate. Felles platting i bakgården

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i et område med "Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904", Radon aktsomhet - Moderat til lav", "Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)", "Annet SEFRAK-bygg,Brannsmitteområder, Verneverdige tette trehusmiljøer", "Vassdragsområde", "Skred analyseområde", "Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)","Snøskred - Utløpsområde". Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.
Sameiebrøk: 383/2426

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	26.11.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Seksjoneringsbegjæring	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Nedre Bergvegen 30 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/4670/58
Attesteringstidspunkt 2025-11-26 13:13

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

LAGBOK NR. DAGBOKNR. 19.6.87
04670 19 86
ÅLESUND SORENSKRIVEREMBETE

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kjell og Arthur Paulsen A/S	Parkgt. 1, 6003 Ålesund	22210

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
201	23		Ålesund

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
EIENDOMSHANDEL A/S v/ Rolf Magnussen	090960 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

RETT GJENPART BEKREFTES
Statsautoriserte eiendomsmeglere
Kjell og Arthur Paulsen a/s
Parkgt. 1 - 6000 Ålesund - Telefon (071) 22 214 - 22 215

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	423/2426	21		
2	B	383/2426	22		
3	B	415/2426	23		
4	B	395/2426	24		
5	B	415/2426	25		
6	B	395/2426	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2426/2426	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

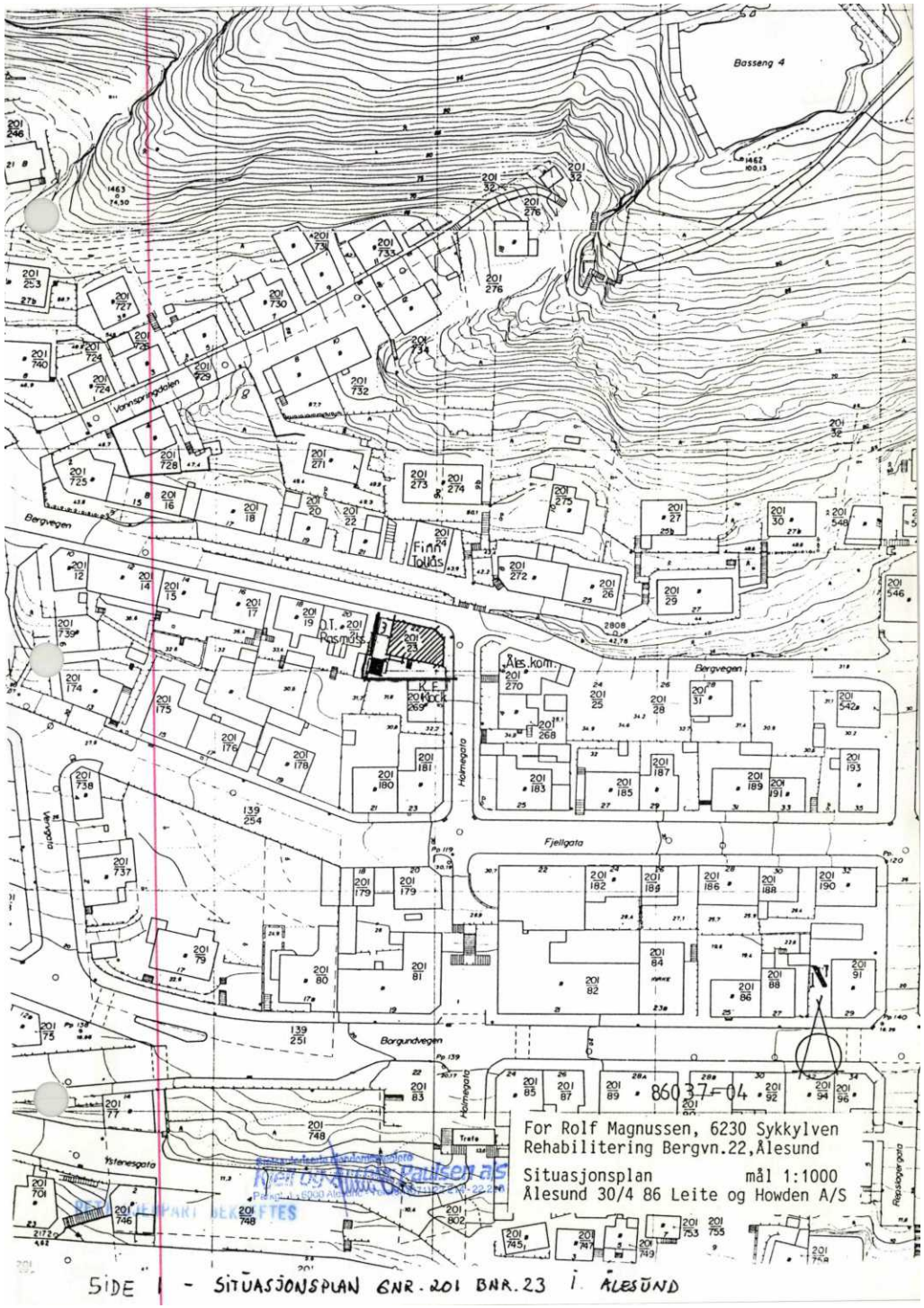
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

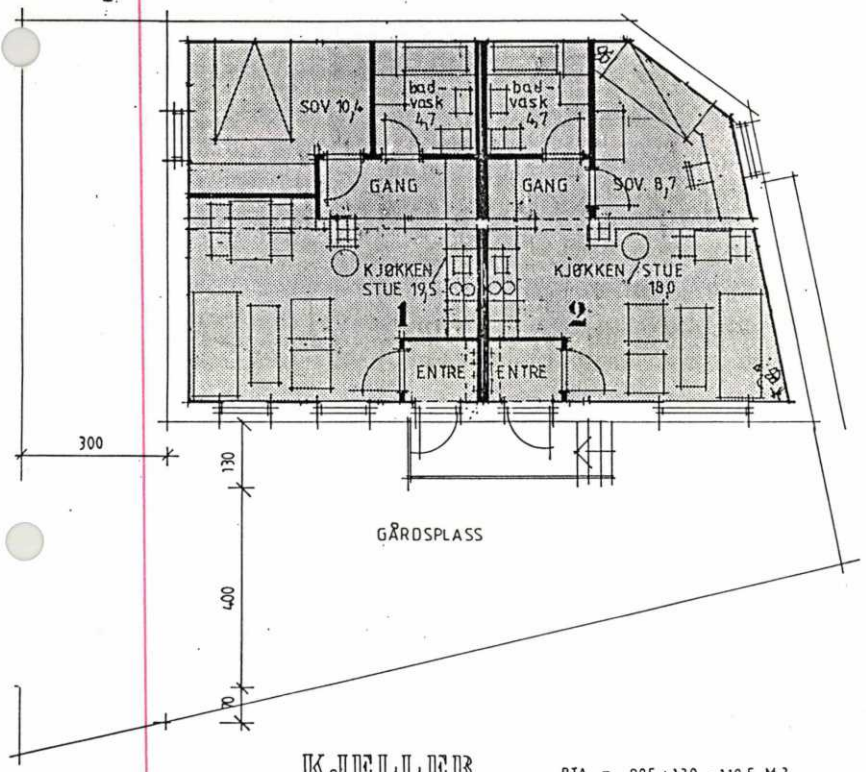
7. Supplerende tekst

Det er utarbeidet sameievedtekter for sameiet.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
2.6.87.	for EIENDOMSHANDEL A/S Rolf Magnussen Rolf Magnussen
Sted Ålesund	

Tinglysingsstempel





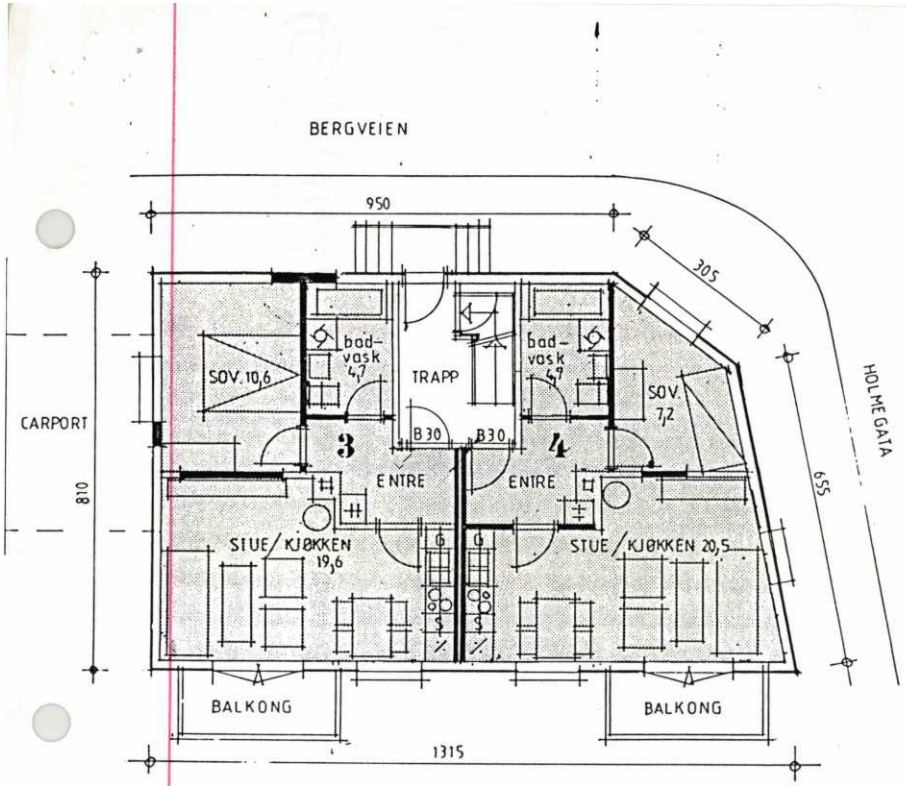
KJELLER

BTA = 98,5 + 12,0 = 110,5 M2
S.NR. 1 = 42,3M2 — S.NR. 2 = 38,3M2
FELLESAREAL = 9,5 M2

TEGNFORKLARING:
Nye vegger
Eksist. veggen

RETT GJENPART BEKREFTES
Statsautorisert rådgivende ingeniørfirma
Kjell og Arthur Paulsen a/s
Parkgt. 1 - 6000 Ålesund - Telefon (071) 22 214 - 22 215

SIDE 2 - GNR. 201 BNR. 23 i ÅLESUND



1. ETG.

BTA = 98,5 M2
S.NR. 3 = 41,5 M2 — S.NR. 4 = 39,5 M2
FELLESAREAL = 8,7M2

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

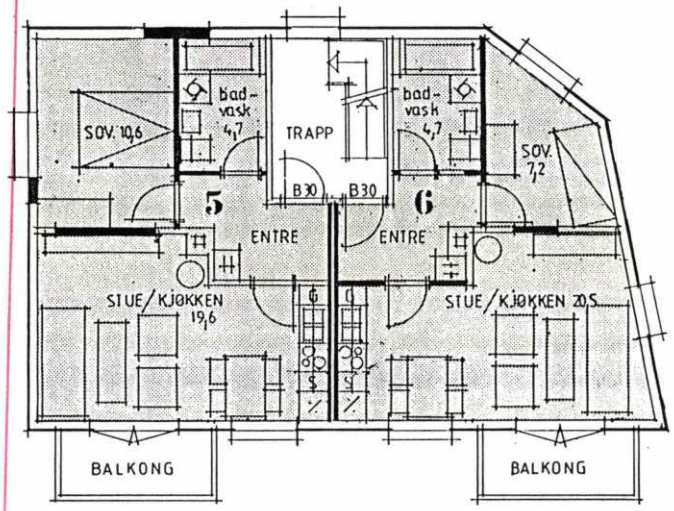
For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. G.NR. 201 / B.NR. 23
PLAN KJELLER OG 1.ETASJE

DATO 30.04.86
TEGN. Leite
MÅL 1:100
SAK NR. 8606
TEGN.NR. 05
REV.

RETT GJENPART BEKREFTES
Kjell og Arthur Paulsen a/s
Parkgt. 1 - 6000 Ålesund - Telefon (071) 22 214 - 22 215

Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751

SIDE 3 - GNR. 201 BNR. 23 i ÅLESUND



2. ETG.

BTA = 98,5 M2

S.NR.5 = 41,5 M2 S.NR. 6 = 39,5 M2
FELLESAREAL = 8,7 M2

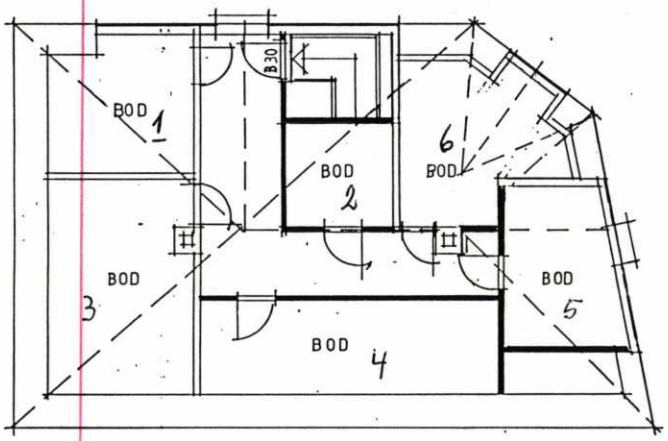
TEGNFORKLARING:

Nye vegger

Eksist. vegger

RETT GJENPART BEKREFTES Kjell & Arthur Paulsen a/s

SIDE 4 GNR. 201 BNR. 23 i ÅLESUND



LOFT

BTA = 98,5 M2

FELLESAREAL = 74,0M2

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

For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. GNR. 201/B.NR. 23
PLAN 2.ETASJE OG LOFT

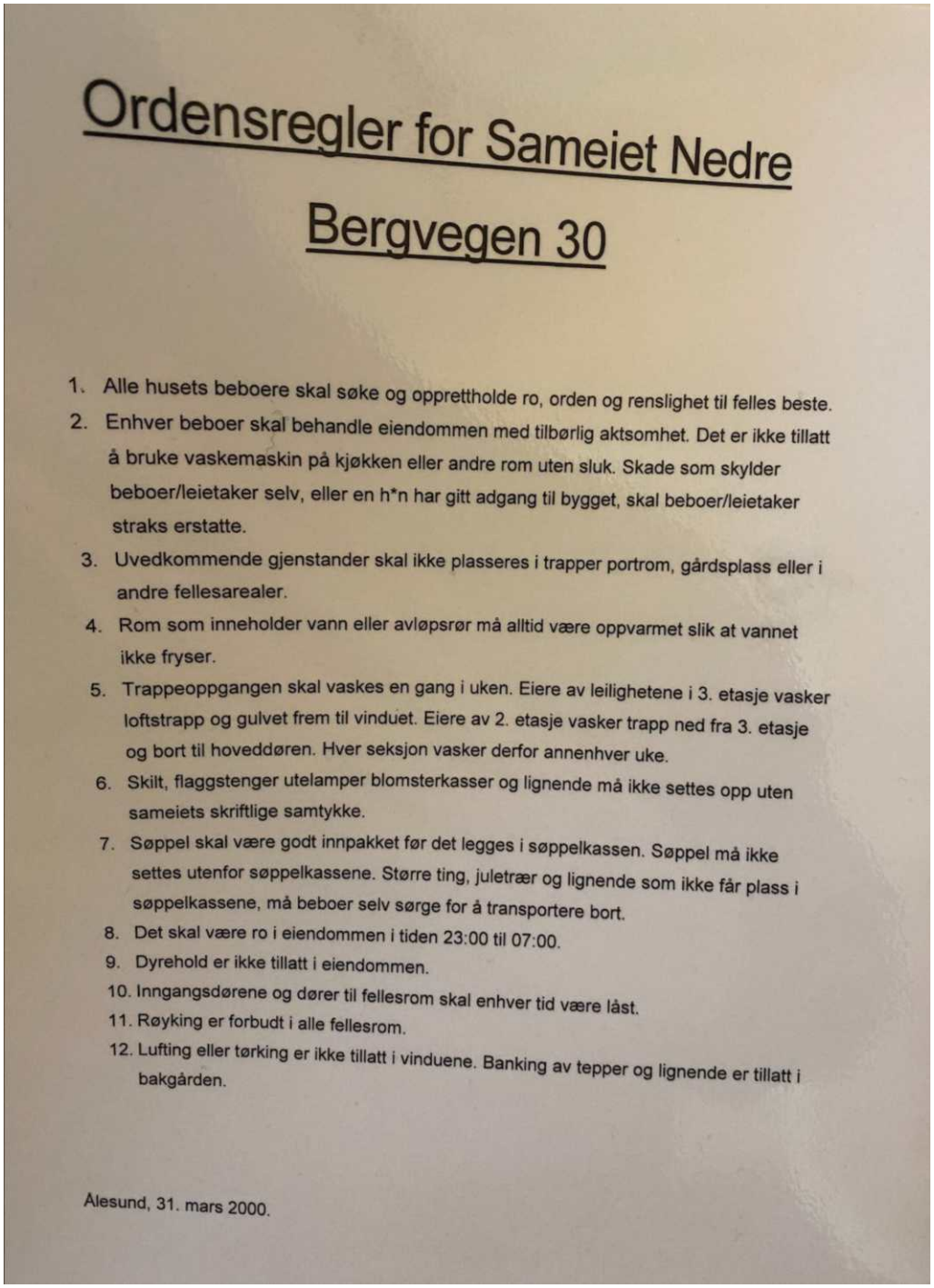
DATO 30.04.86
TEGN. Leile
MÅL 1:100
SAK NR. 8686B7

Ingeniørfirma Leile og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751

TEGN.NR. DG REV.

RETT GJENPART BEKREFTES Kjell & Arthur Paulsen a/s

SIDE 5 - GNR 201 BNR. 23 i ÅLESUND



Ordensregler for Sameiet Nedre Bergvegen 30

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 skylder beboer/leietaker selv, eller en h*n har gitt adgang til bygget, skal beboer/leietaker straks erstatte.
3. Uvedkommende gjenstander skal ikke plasseres i trapper portrom, gårdsplass 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. Søppel skal være godt innpakket før det legges i søppelkassen. Søppel må ikke settes utenfor søppelkassene. Større ting, juletrær 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. Inngangsdørene 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.

Ålesund, 31. mars 2000.

Ålesund kommune

Sara Olsen Rørset
Nedre Bergvegen 30
6003 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/18052, 25/145270	L42 201/23	19.12.2025

Gbnr. 201/23 snr. 2 - Midlertidig brukstillatelse - Nedre Bergvegen 30 - Brukstillatelse / ferdigattest

Tiltak:	Utvidelse av leilighet i underetasje
Byggested:	Gbnr. 201/23 Nedre Bergvegen 30
Tiltakshaver:	Sara Olsen Rørset
Søknad komplett:	16.12.2025
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 519/86, datert 15.09.86.
Bygningsnummer:	178922556

Vedtak:
Vi gir midlertidig brukstillatelse ut fra innsendt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Tiltaket var omsøkt gjennom en endringssøknad datert 18.08.86. Vi kan ikke gi ferdigattest for tiltak omsøkt før 1.januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer lovlig bruk av det omsøkte tiltaket.

Historikk
Av dokumentasjon i bygningsarkivet fremgår det at det 07.02.91 ble gjennomført befaring og bygningskontroll av kommunen, i forbindelse med søknad om brukstillatelse. Det vises til utgående brev fra kommunen, datert 01.10.91. Her blir det påpekt enkelte mangler for leiligheten i underetasje:

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

Vi legger til grunn at dette var gjenstående mangler før en brukstillatelse. Dette understøttes av at det ligger tegninger av underetasjen i samme saksmappe der det står følgende: *«brukstill. 07.02.91. På vilkår brannslange + utv. rekkverk på trapperepo».*

Tiltakshaver har lagt ved bildedokumentasjon på rekkverk på uteplass og brannslange/brannslokkeapparat. Vilkårene for brukstillatelse, satt av kommunen, anses som oppfylt.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

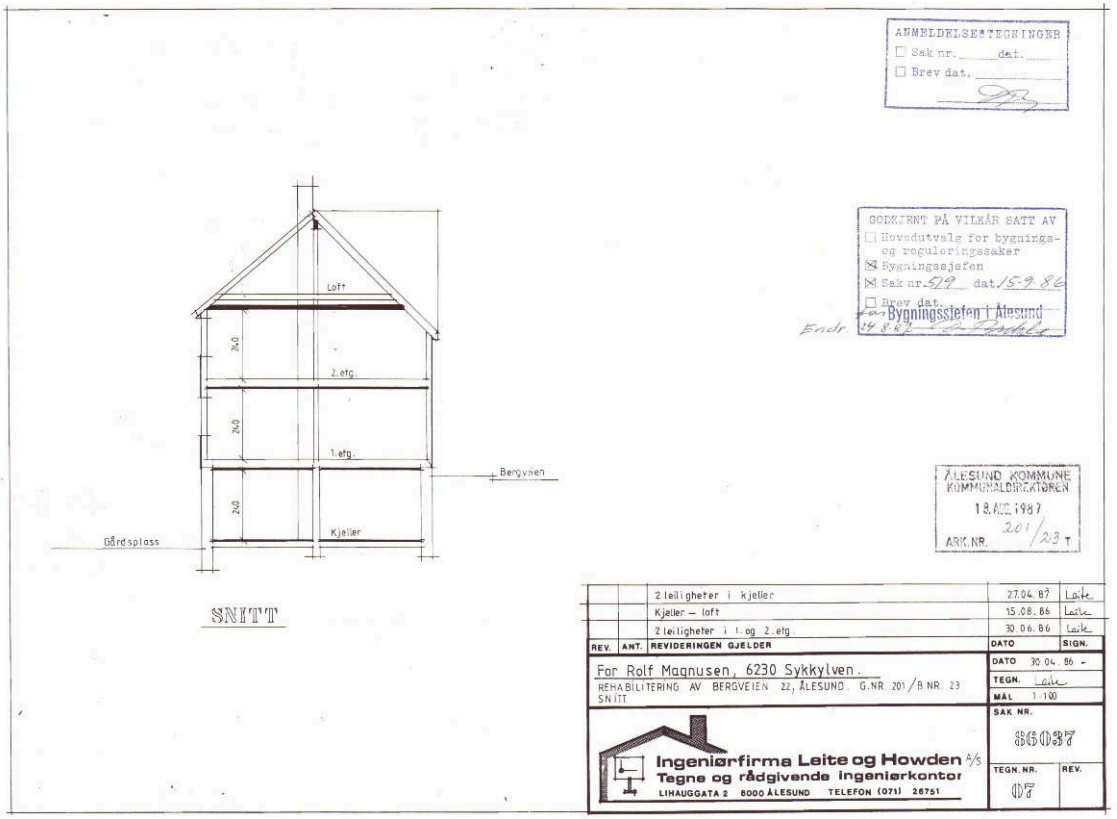
Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/18052» og gbnr. 201/23.

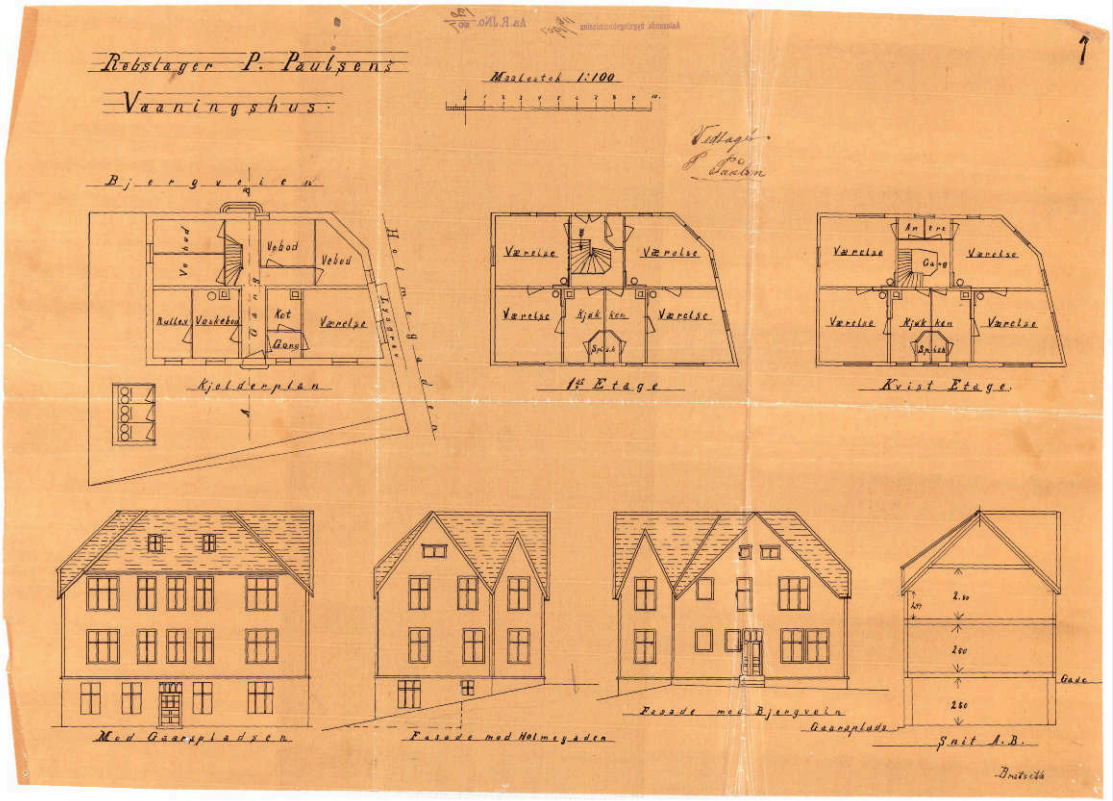
Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

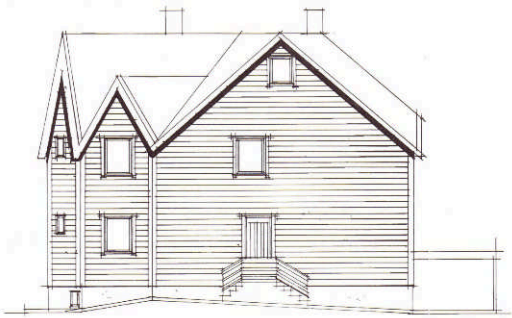
Med vennlig hilsen
Marie Fostvedt
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

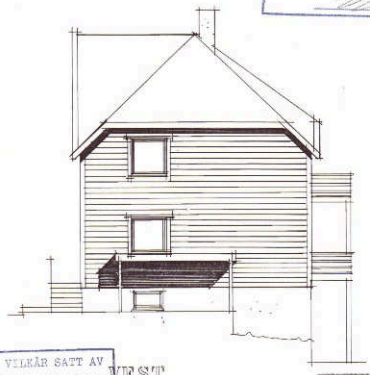
Vedlegg:
201/23_Utgående brev_01.10.91.pdf
201/23 _Stemplet tegning med vilkår.pdf
9712295__MG_1357.jpg
9712300__MG_1372.jpg
9712302__MG_1377.jpg
9712298__MG_1367.jpg
9712295__MG_1357.jpg (1)
IMG_0494
IMG_0495
IMG_0497
IMG_0498




Rebslager P. Paulsens
Vaaningshus
Maalestok 1:100
Bjergveien
Helmegaden
Vestlige Sidevei
Vestre Sidevei
Vestre Sidevei
Vestre



NORD



VEST

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

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 579 dat. 15-9-86
☐ Brev dat.
for Bygningssjefen i Ålesund
Endr. 24.8.87

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
18. MAI 1987
ARK NR. T

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

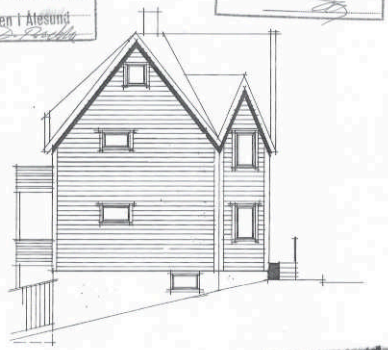
For Rolf Magnusen , 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. G.NR. 201 / B.NR. 23
FASADE MOT NORD OG VEST.

DATO 30.04.86
TEGN. Leite
MÅL 1:100
SAK NR. 8687
TEGN.NR. 09 REV.

Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751



SÖR



ÖST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 579 dat. 15.9.86
☐ Brev dat.
for Bygningssjefen i Ålesund
Endr. 24.8.87

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

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
18. MAI 1987
201/23 †
ARK NR.

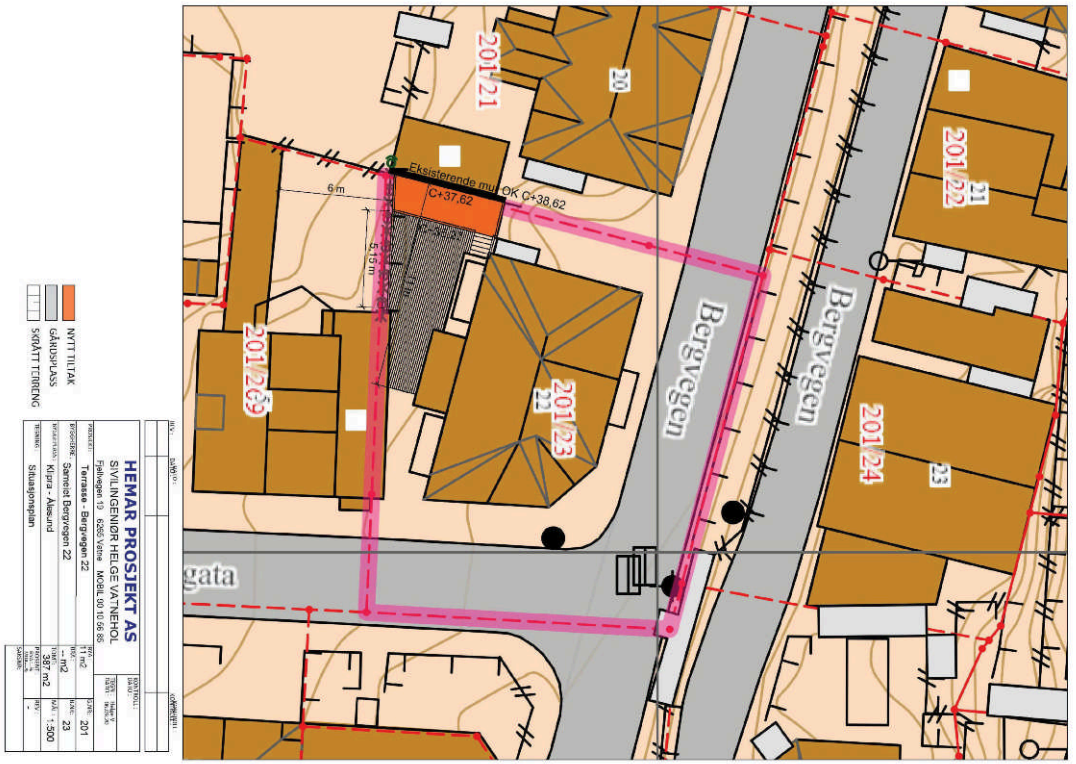
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.
		2 leiligheter i kjeller	27.04.87	Leite
		Kjeller — loft	15.08.86	Leite
		2 leiligheter i 1. og 2. etg.	30.06.86	Leite

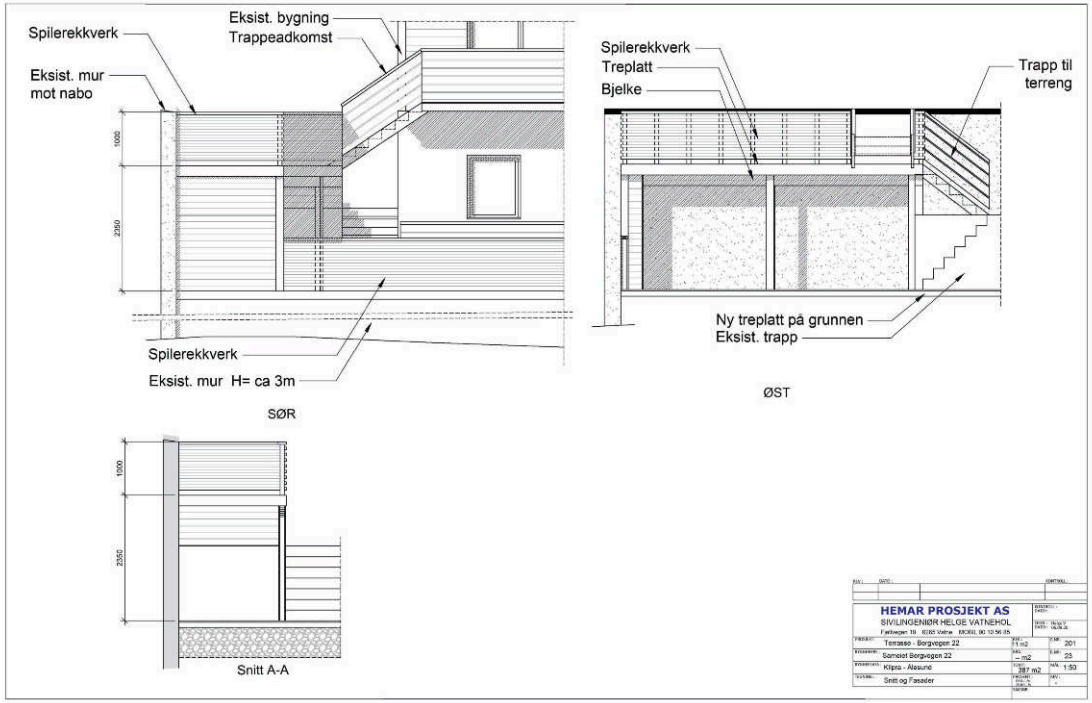
For Rolf Magnusen ,6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. G.NR. 201 / B.NR. 23
FASADE MOT SØR OG ØST.

DATO 30.04.86
TEGN. Leite
MÅL 1:100
SAK NR. 8687
TEGN.NR. 08 REV.

Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751

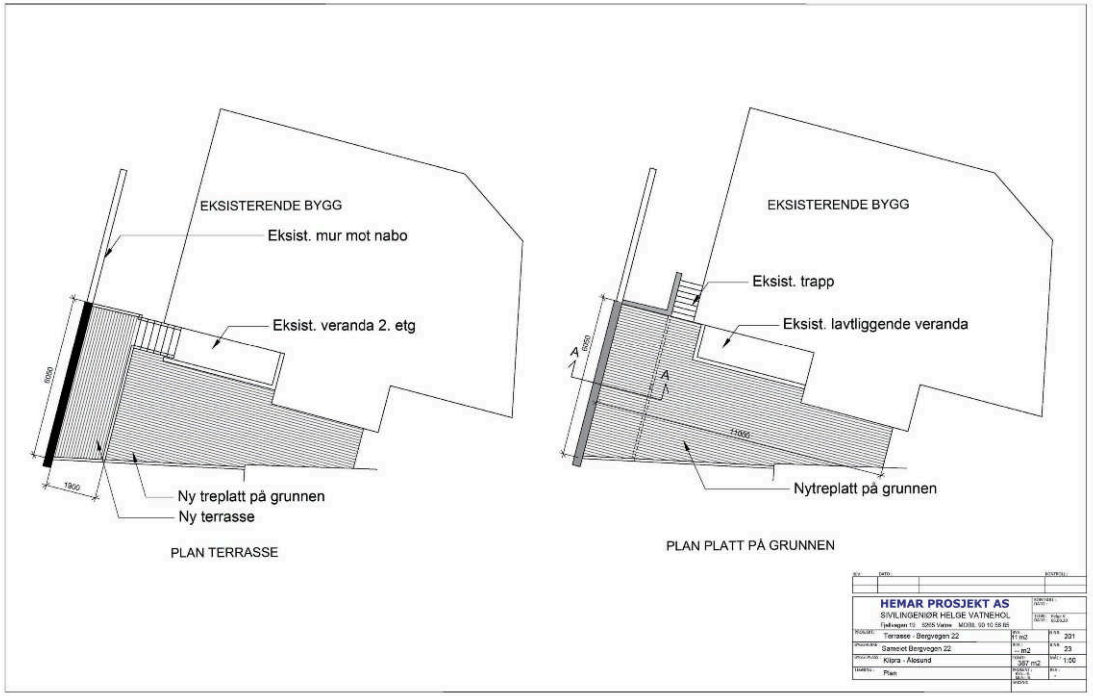

NORD
VEST
ANMELDELSESTEGNINGER
Sak nr. dat.
Brev dat.
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
Hovedutvalg for bygnings-
ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
19.03.1987
2 leiligheter i kjelle
Kjeller loft
2 leiligheter i 1. og 2.etg.
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
27.04.87 Laik.
15.08.86 Laike
30.06.86 Laike
DATO SIGN.
For Rolf Magnusen , 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. G.NR. 201 / B.NR. 23
FASADE MOT NORD OG VEST
DATO 30.04.86
TEGN. Laike
MÅL 1:100
SAK NR.
86037
TEGN. NR. 09
REV.
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751

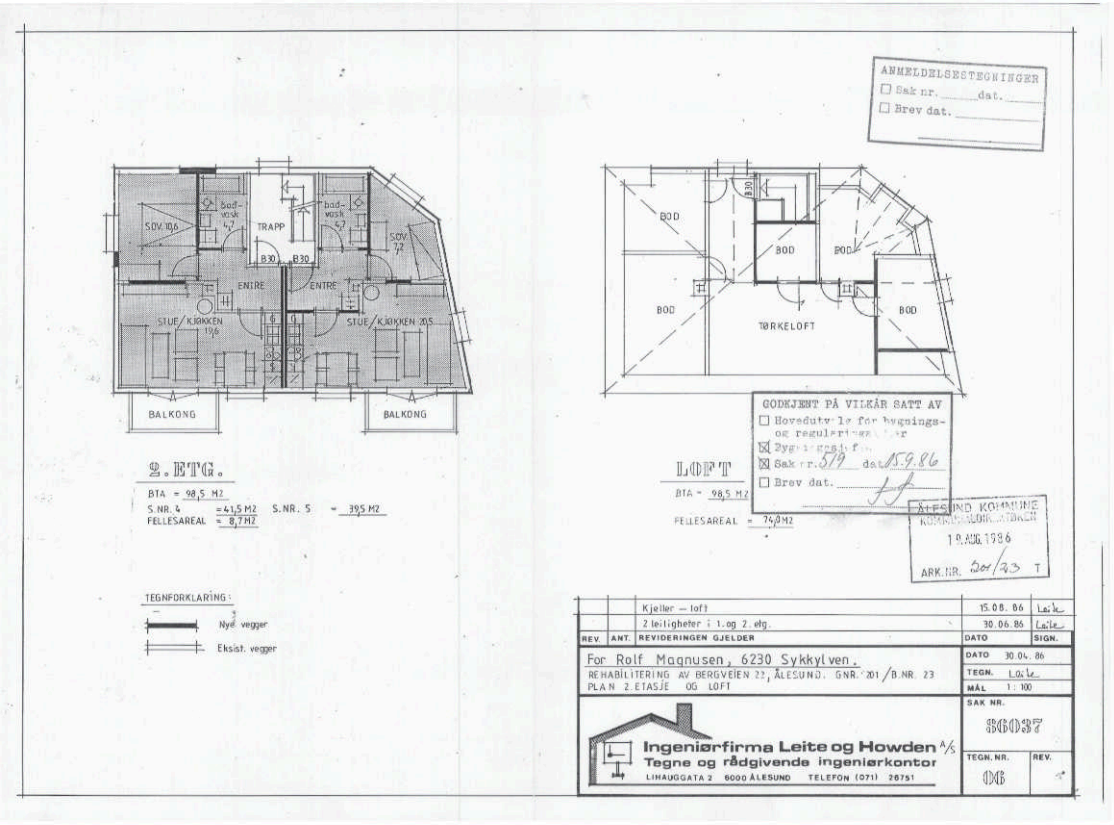

NYTT TILTAK
GÅRDSPLASS
SKRÅTT TERRENG
HEMAR PROSJEKT AS
SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL
Fjellvegen 10 6265 Valme MOBIL 90 10 98 88
Samsett Bergvegen 22
Kjipra - Ålesund
Situasjonsplan
201
23
1:500
11 m2
m2
987 m2
201/21
20
201/22
21
201/23
22
201/24
23
201/69
Bergvegen
Bergvegen
gata
Eksisterende mur OK C+38.62
C+37.62
6 m
5.15 m

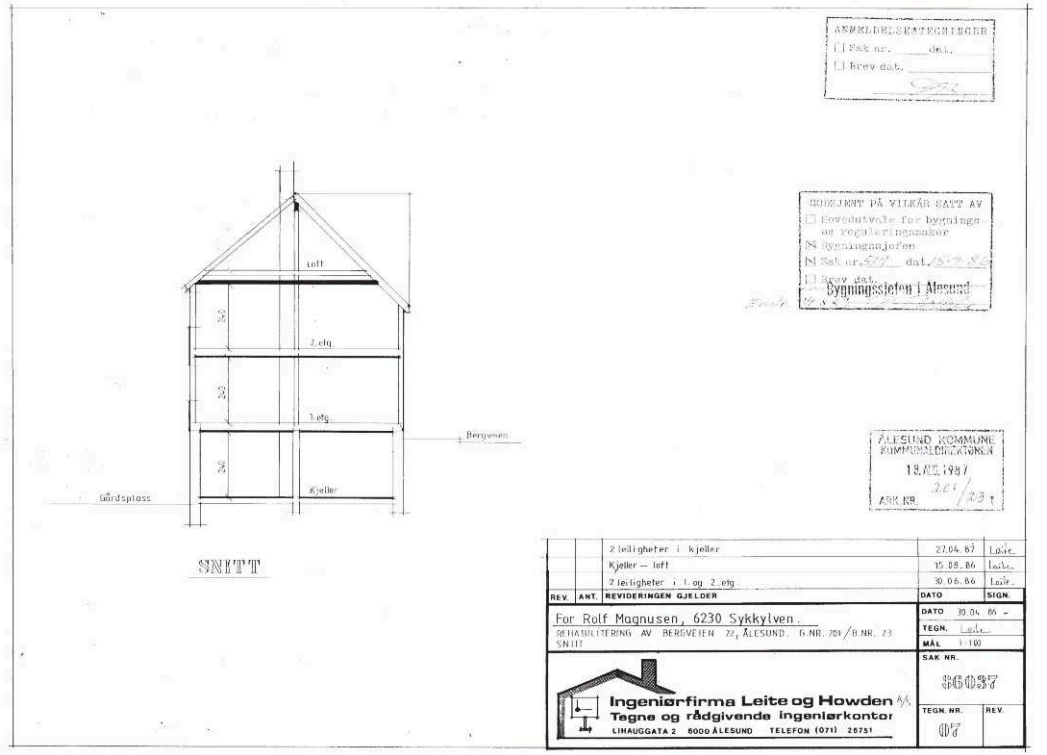

Spilerekkverk
Eksist. bygning
Trappeadkomst
Eksist. mur
mot nabo
1005
2350
Spilerekkverk
Eksist. mur H= ca 3m
SØR
Spilerekkverk
Treplatt
Bjelke
Trapp til
terreng
Ny treplatt på grunnen
Eksist. trapp
ØST
1500
2350
Snitt A-A
HEMAR PROSJEKT AS
SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL
Terrasse - Borgvegen 22
Samsiet Borgvegen 22
Klipra - Alesund
Snitt og Fasader
1:50

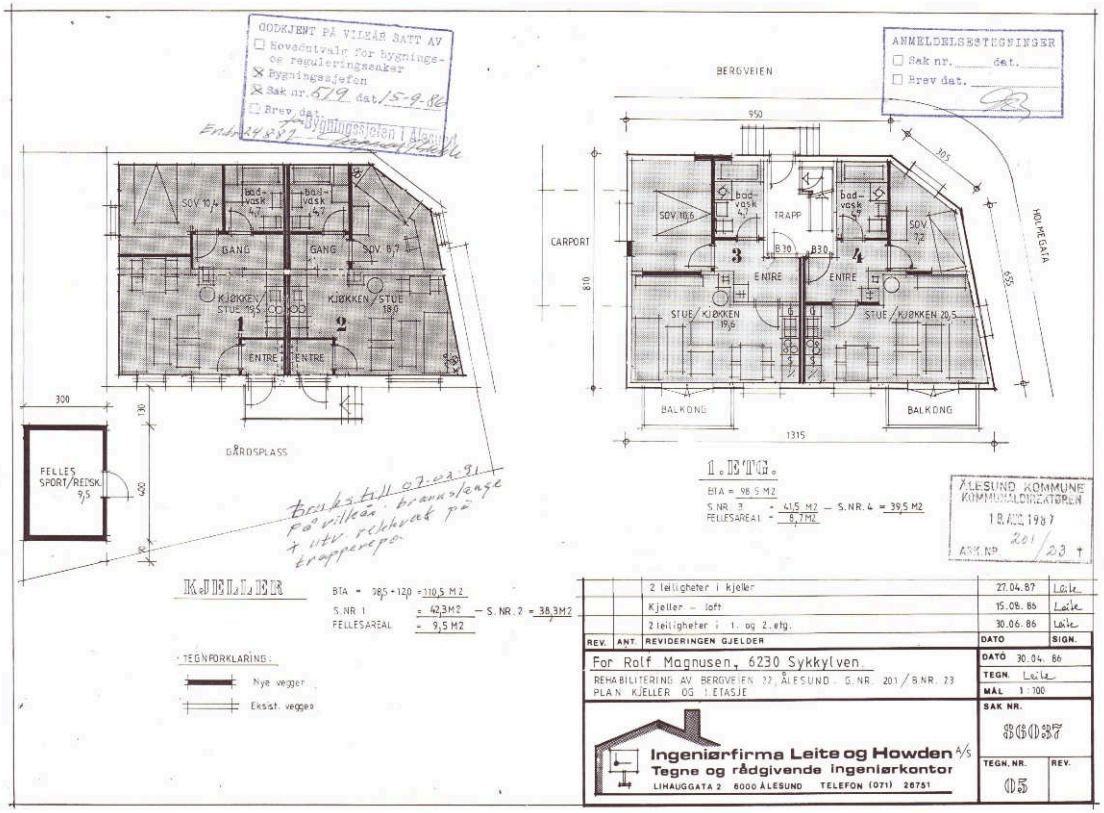

NORD
VEST
Fasadeendring:
Trapp inn mot påbygd
veranda
Eksist. mur i grense
mot vest
2 leiligheter i kjeller
Kjeller - bolt
2 leiligheter i 1. og 2. etg
Rev. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
DATO
SIGN.
For Rolf Magnussen , 6230 Sykkylven
REPARETTERING AV BEBYGGELSEN PÅ EIENDOM GNR 201 / BNR 23
FASADE MOT NORD OG VEST
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LINNGGATA 2 6000 ALESUND TELEFON (070) 70731
SAK NR.
3087
TEGN NR.
09
REV
HEMAR PROSJEKT AS
SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL

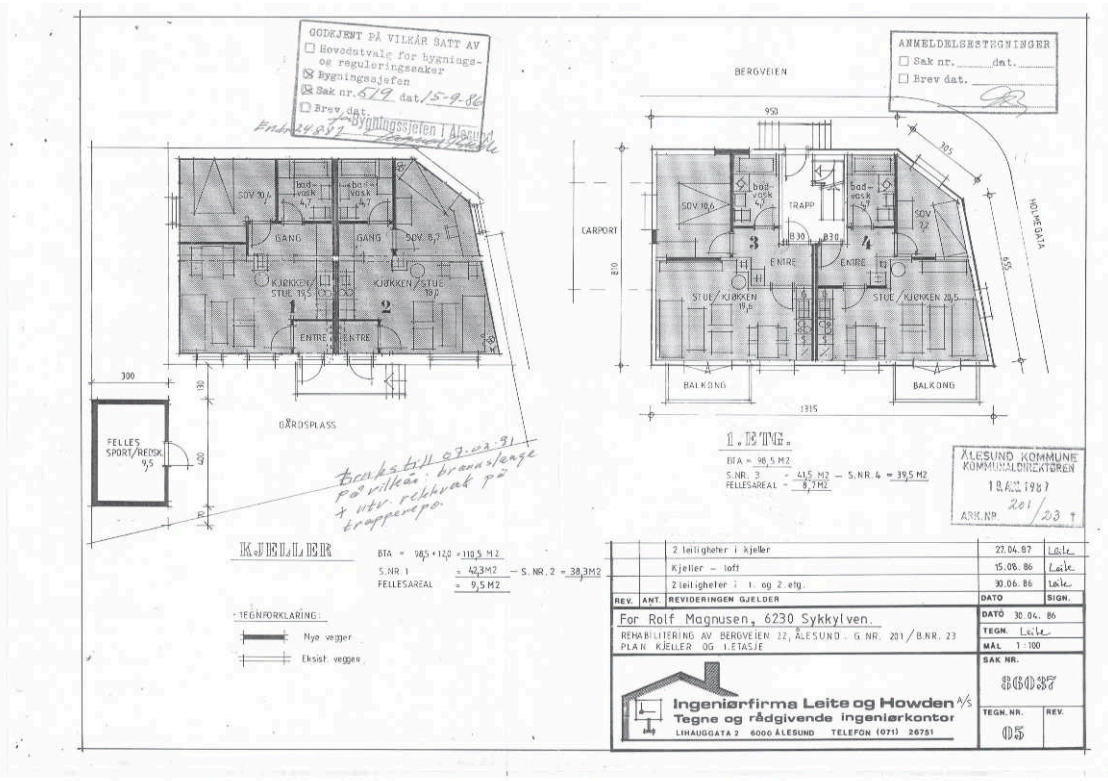

Eksist. bygning
Trappeadkomst
Eksist. mur mot nabo
Spilerekkverk i nabogrense
Nabohus mot sør
SØR
ØST
SØR
OBJEKTET PÅ VILKÅR SATT AV
Bygningssjefen i Ålesund
ANMELDELSESTILFELLER
ÅLESUND KOMMUNE
2 leiligheter i kjeller 27.04.87
Kjeller – loft 15.08.86
2 leiligheter i 1. og 2. etg 30.06.86
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
For Rolf Magnusen ,6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 27, ÅLESUND. G.NR. 287/B.NR. 23
FASADE MOT SØR OG ØST.
DATO 30.04.86
TEGN. Leite
MÅL 1:100
SAK NR. 8037
TEGN. NR. 06
REV.
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende Ingeniørkontor
LINJEGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (070) 18761
HEMAR PROSJEKT AS
SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL

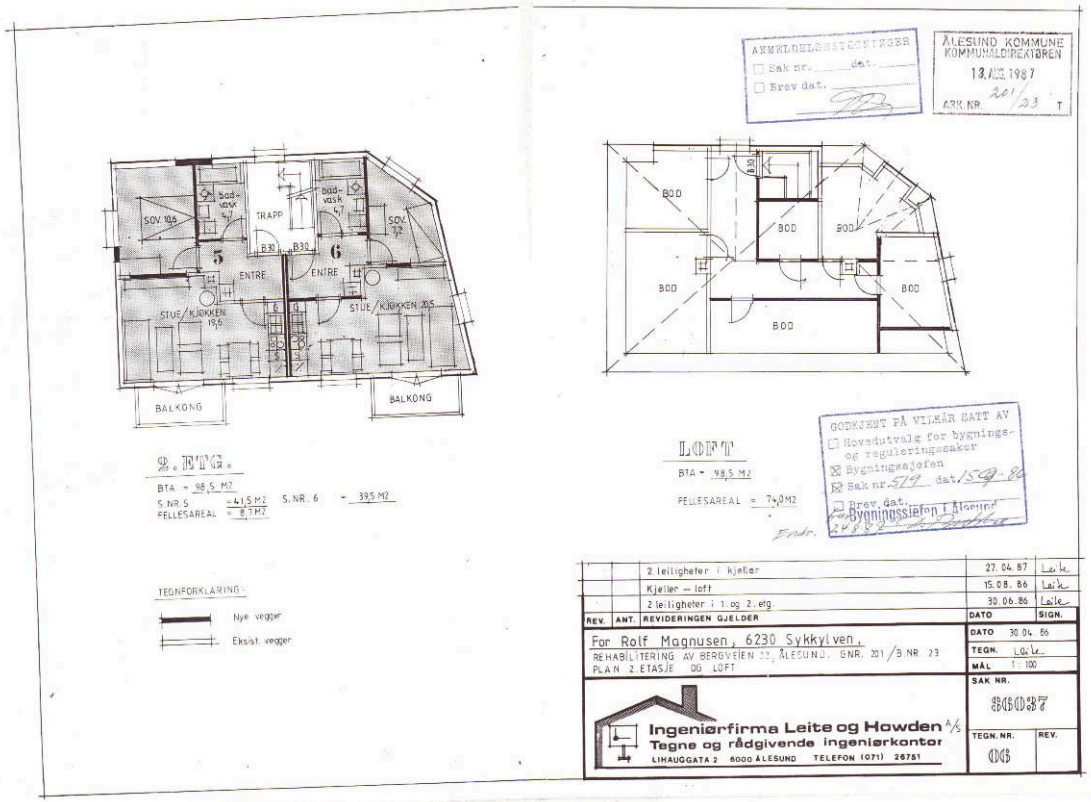

EKSISTERENDE BYGG
Eksist. mur mot nabo
Eksist. veranda 2. etg
8000
1900
Ny treplatt på grunnen
Ny terrasse
PLAN TERRASSE
EKSISTERENDE BYGG
Eksist. trapp
Eksist. lavtliggende veranda
A
A
7000
Nytreplatt på grunnen
PLAN PLATT PÅ GRUNNEN
HEMAR PROSJEKT AS
SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL
Fjellvegen 10 5265 Vatne MOBIL 90 10 58 85
PROSJEKT: Terrasse - Bergvegen 22
PROSJEKTERT: Samsvet Bergvegen 22
PROSJEKTLOKALISERING: Klipra - Ålesund
TEGNING: Plan
AREAL: 87 m2
M2: 23
MÅLT: 1:00
TEGNING NR.: 201
REVISJON: -


ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. dat.
☐ Brev dat.
SOV 10,6
Bad-vask 4,7
TRAPP
B30
Bad-vask 4,7
SOV 7,2
ENTRE
ENTRE
STUE/KJØKKEN 19,6
STUE/KJØKKEN 20,5
BALKONG
BALKONG
2. ETG.
BTA = 98,5 M2
S.NR. 4 = 41,5 M2 S.NR. 5 = 39,5 M2
FELLESAREAL = 8,7 M2
TEGNFORKLARING:
Nye vegger
Eksist. vegger
BOD
B30
BOD
BOD
BOD
BOD
TØRKELOFT
LOFT
BTA = 98,5 M2
FELLESAREAL = 74,0 M2
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Byggingssjefen
☒ Sak nr. 519 dat. 15.9.86
☐ Brev dat.
ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
10.SEP.1986
ARK.NR. 201/23 T
Kjeller – loft 15.08.86 Laile
2 leiligheter i 1. og 2. etg. 30.06.86 Laile
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. GNR. 201/B.NR. 23
PLAN 2.ETASJE OG LOFT
DATO 30.04.86
TEGN. Laile
MÅL 1:100
SAK NR. 8687
TEGN. NR. 06
REV.
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751


ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. dat.
☐ Brev dat.
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Byggingssjefen
☒ Sak nr. 519 dat. 15.9.86
☐ Brev dat.
Byggingssjefen i Ålesund
Loft
2.etg.
1.etg.
Kjeller
Bergveien
Gårdsplass
SNITT
ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
18.NOV.1987
ARK.NR. 201/23 T
2 leiligheter i kjeller 27.04.87 Laile
Kjeller – loft 15.08.86 Laile
2 leiligheter i 1. og 2. etg. 30.06.86 Laile
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 22, ÅLESUND. GNR. 201/B.NR. 23
SNITT
DATO 30.04.86 -
TEGN. Laile
MÅL 1:100
SAK NR. 8687
TEGN. NR. 07
REV.
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
Bygningssjefen i Ålesund
ANMELDELSESTEGNINGER
BERGVEIEN
HOLMEGATA
CARPORT
SOV 10,4
bad-vask 4,7
GANG
SOV. 8,7
KJØKKEN/STUE 19,5
KJØKKEN/STUE 18,0
ENTRE
SOV 10,6
TRAPP
B30
SOV 7,2
STUE/KJØKKEN 19,6
STUE/KJØKKEN 20,5
BALKONG
FELLES SPORT/REDSK. 9,5
GÅRDSPLASS
1. ETG.
BTA = 98,5 M2
S.NR. 3 = 41,5 M2 — S.NR. 4 = 39,5 M2
FELLESAREAL = 8,7M2
ÅLESUND KOMMUNE KOMMUNALDIREKTØREN
18 AUG 1987
ARK.NR 201/23
KJELLER
BTA = 98,5 + 12,0 = 110,5 M2
S.NR 1 = 42,3M2 — S.NR. 2 = 38,3M2
FELLESAREAL = 9,5 M2
TEGNFORKLARING:
Nye vegger
Eksist. vegger
2 leiligheter i kjeller 27.04.87 Laile
Kjeller – loft 15.06.86 Laile
2 leiligheter i 1. og 2.etg. 30.06.86 Laile
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 32, ÅLESUND. G.NR. 201/B.NR. 23
PLAN KJELLER OG 1.ETASJE
DATO 30.04.86
TEGN. Laile
MÅL 1:100
SAK NR. 8687
TEGN.NR. 05 REV.
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
Bygningssjefen i Ålesund
ANMELDELSESTEGNINGER
BERGVEIEN
HOLMEGATA
CARPORT
SOV 10,4
bad-vask 4,7
GANG
SOV. 8,7
KJØKKEN/STUE 19,5
KJØKKEN/STUE 18,0
ENTRE
SOV 10,6
TRAPP
B30
SOV 7,2
STUE/KJØKKEN 19,6
STUE/KJØKKEN 20,5
BALKONG
FELLES SPORT/REDSK. 9,5
GÅRDSPLASS
1. ETG.
BTA = 98,5 M2
S.NR. 3 = 41,5 M2 — S.NR. 4 = 39,5 M2
FELLESAREAL = 8,7M2
ÅLESUND KOMMUNE KOMMUNALDIREKTØREN
18 AUG 1987
ARK.NR 201/23
KJELLER
BTA = 98,5 + 12,0 = 110,5 M2
S.NR 1 = 42,3M2 — S.NR. 2 = 38,3M2
FELLESAREAL = 9,5 M2
TEGNFORKLARING:
Nye vegger
Eksist. vegger
2 leiligheter i kjeller 27.04.87 Laile
Kjeller – loft 15.06.86 Laile
2 leiligheter i 1. og 2.etg. 30.06.86 Laile
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
For Rolf Magnusen, 6230 Sykkylven.
REHABILITERING AV BERGVEIEN 32, ÅLESUND. G.NR. 201/B.NR. 23
PLAN KJELLER OG 1.ETASJE
DATO 30.04.86
TEGN. Laile
MÅL 1:100
SAK NR. 8687
TEGN.NR. 05 REV.
Ingeniørfirma Leite og Howden A/S
Tegne og rådgivende ingeniørkontor
LIHAUGGATA 2 6000 ÅLESUND TELEFON (071) 26751



(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

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Første og andre etg.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Baderom avluftes over tak, eventuelt monteres avtrekksvifte. Kfr. krav i byggeforeskriftenes Kap. 47:133.

2. Fullføring av leiligheter i underetg.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/12-87.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund	18/9-87	Kjell Fjærtoft byggesjef / Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Rolf Magnussen	
☒ andre	Feiemester	

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Bergvegen 30 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

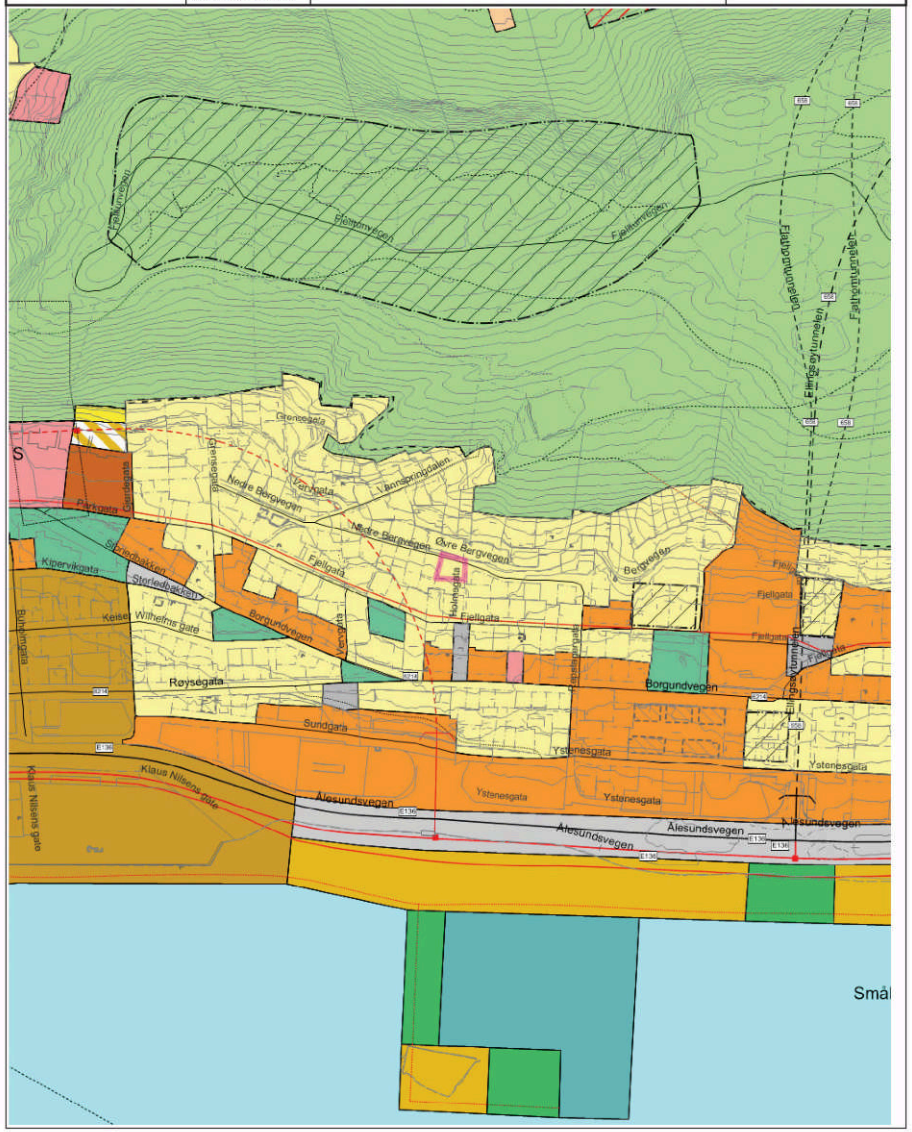
- Fylkesvegboks
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Gjerde
- Voll
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- RpOmråde forslag
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Almennyttig formål
- Gangveg
- Felles avkjørsel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

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Bergvegen 30 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000


Fjellvegen
Fjellvegen
Fjellvegen

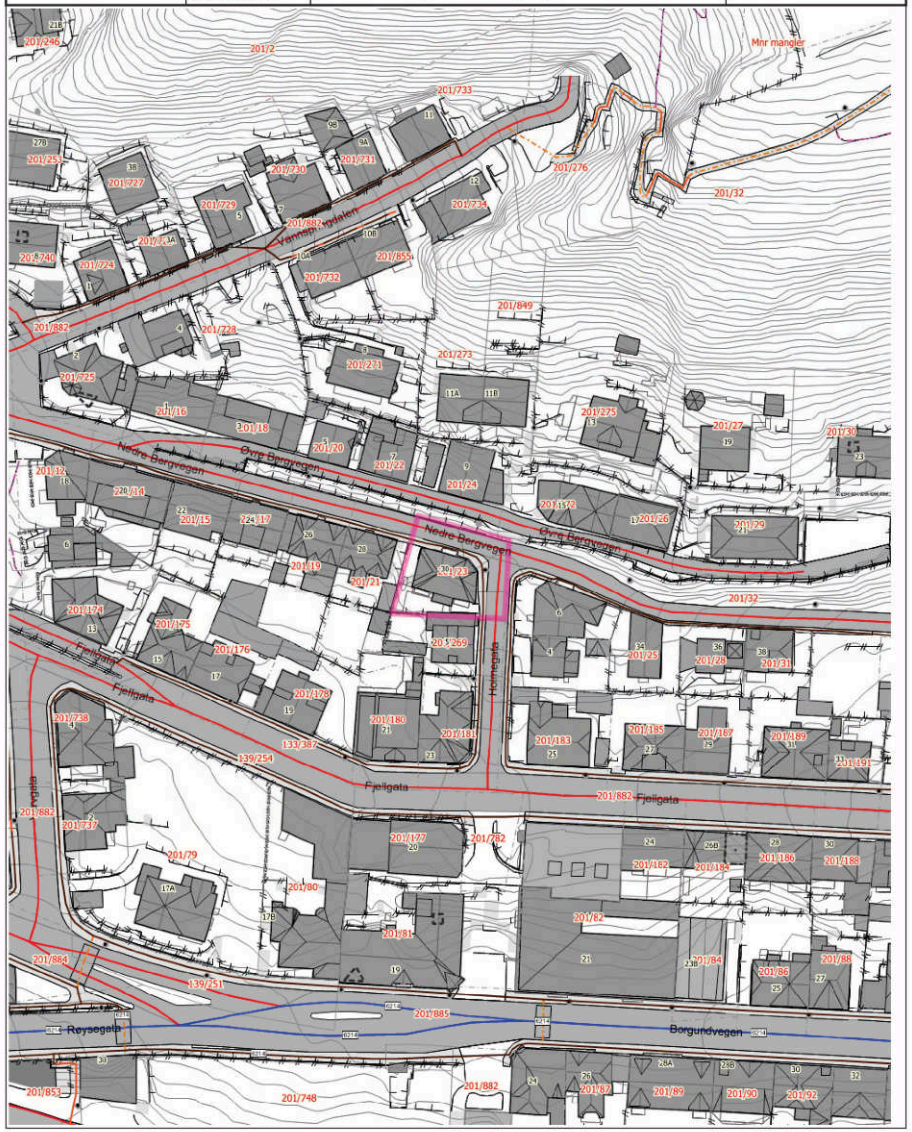
VEGADKOMST

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Bergvegen 30 6003 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

N

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Trapp	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Sti
Sti	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Trafikkøy	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Skrå forstøtningsmur	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

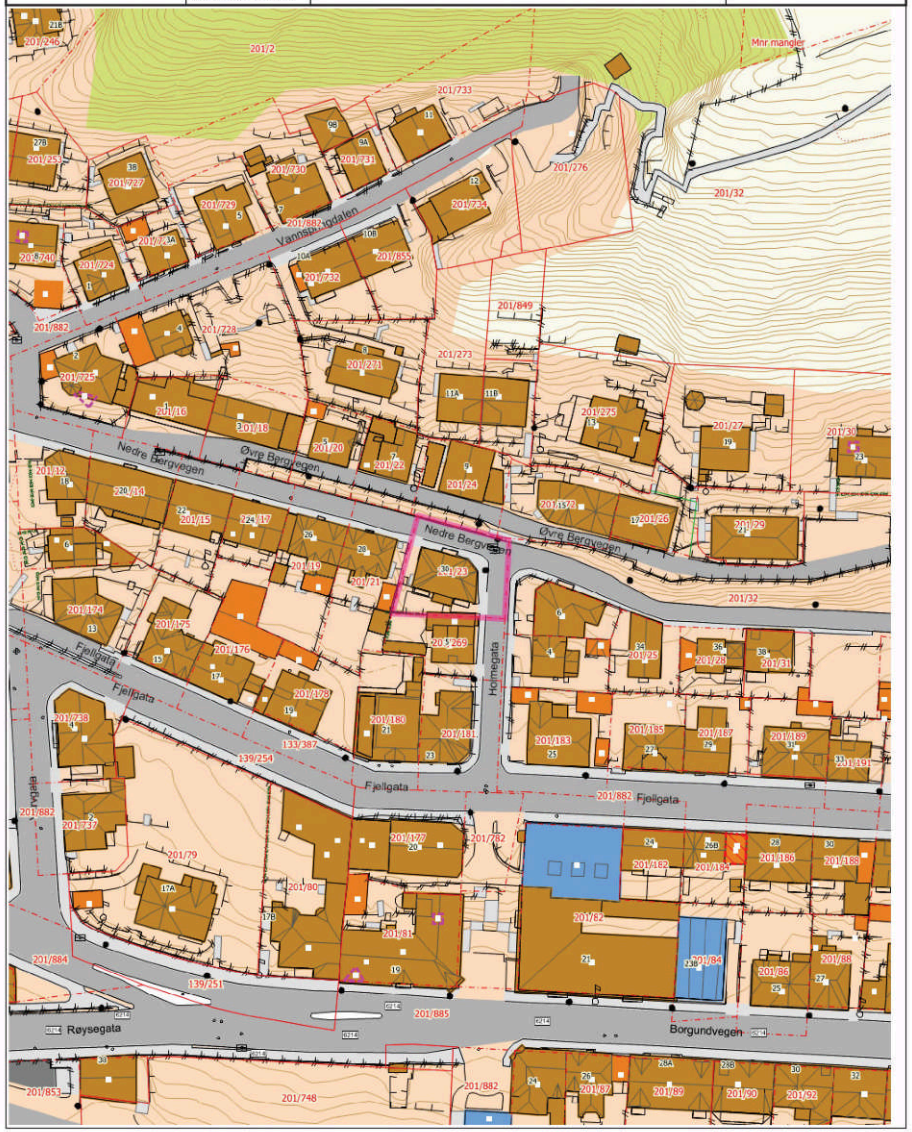
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nedre Bergvegen 30 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

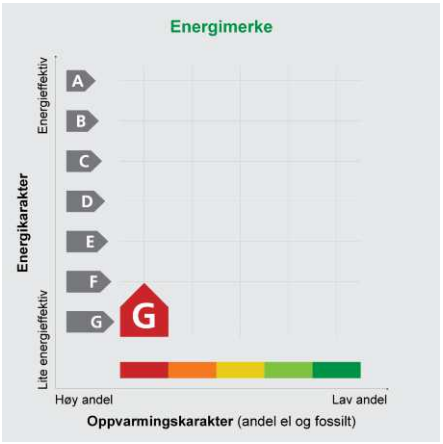
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningspunkt	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Uavklart grense
Flaggstang	Voll	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Trafikkøy
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Bebygd område	Skog
Annet		

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Bergvegen 22
Postnr	6003
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	23
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	178922556
Bolignr.	U0102
Merkenr.	A2021-1288381
Dato	09.07.2021

Innmeldt av	Silje Sulen Larsen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1907
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergvegen 22
Postnr/Sted: 6003 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0102
Dato: 09.07.2021 17:50:34
Energimerkenummer: A2021-1288381
Ansvarlig for energiattesten: Silje Sulen Larsen
Energimerking er utført av: Silje Sulen Larsen

Gnr: 201
Bnr: 23
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 178922556

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16250258 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Nedre Bergvegen 30, 6003 Ålesund.
Gnr. 201, Bnr. 23, Snr. 2, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16250258
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.12.2025

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no