

PROAKTIV

Flott 2-roms
ved sentrum

NEDRE BERGVEGEN 24



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

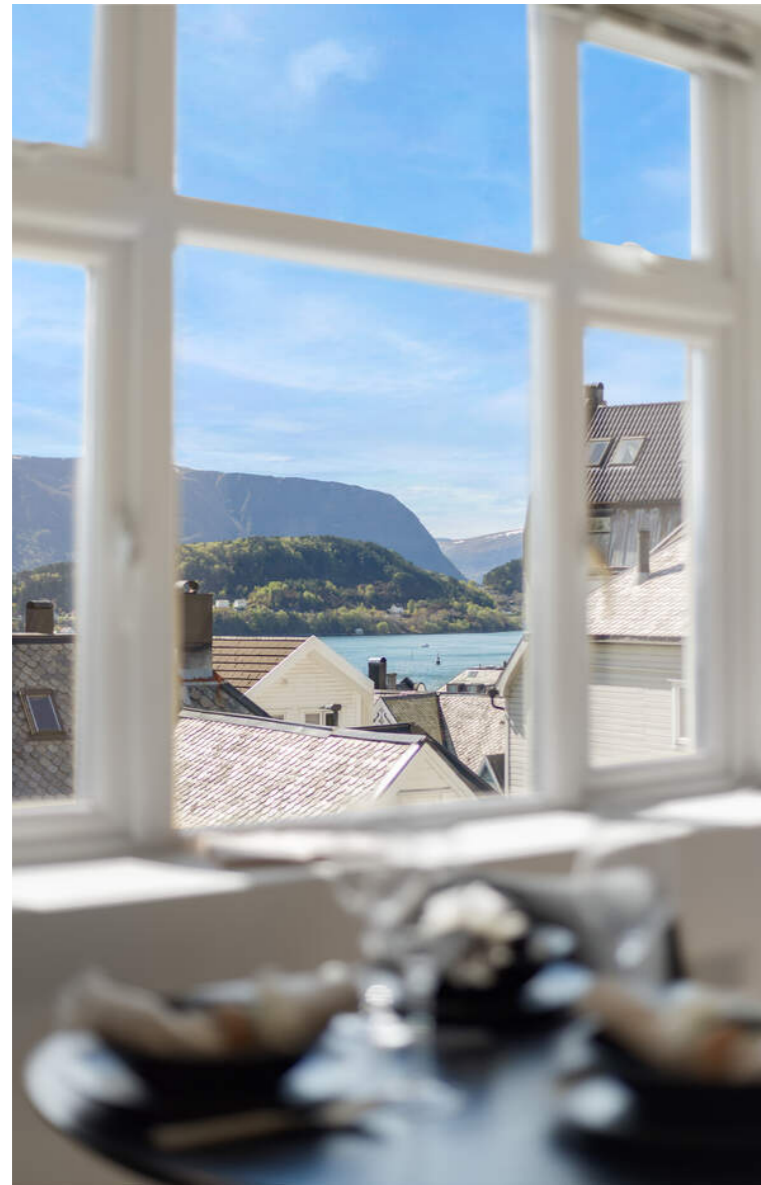
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 17, snr. 6 i Sameiet Bergveien 16

Prisantydning: 2.100.000,-

Omkostninger: 66.750,-

Totalpris: 2.166.750,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1933

Rom/soverom: 2/1

BRA: 40 m²

BRA-i: 37 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkering sine hjemmesider.

Tomt: 217.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.685,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Det er vedtatt endring av fellesutgiftene, hvor det månedlige blir kr. 1.857,-

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	92		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

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

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



SENTRUM

Kommune: Ålesund / **Område:** Klipra

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

Beliggenhet

I denne kjekke leiligheten bor du tilbaketrukket fra byens pulserende liv, men likevel nært nok til å komme deg til alt av byens tilbud på under fem minutter.

Leiligheten ligger fint til i et rolig og attraktivt boligområde, like ved Ålesund sentrum. Her er det kort gangavstand til dagligvarebutikk, busstopp, treningssenter og alle sentrumsfunksjoner.

Ålesund har en urban bykjerne med et yrende kulturliv, konserter, festivaler, spisesteder, kaffebarer og opplevelser

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene.

Aksla Parkering er selvfølgelig døgnet rundt og gir gode



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Røysebakken Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Sundgata	6 min 🚶
Eurospar Ålesund Storsenter	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Ålesund Storsenter	9 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	8 min 🚶

SPORT

🏊 Bybadet Badeland	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Turnhallen Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	4 min 🚶
🏊 Mudo Gym Ålesund	11 min 🚶

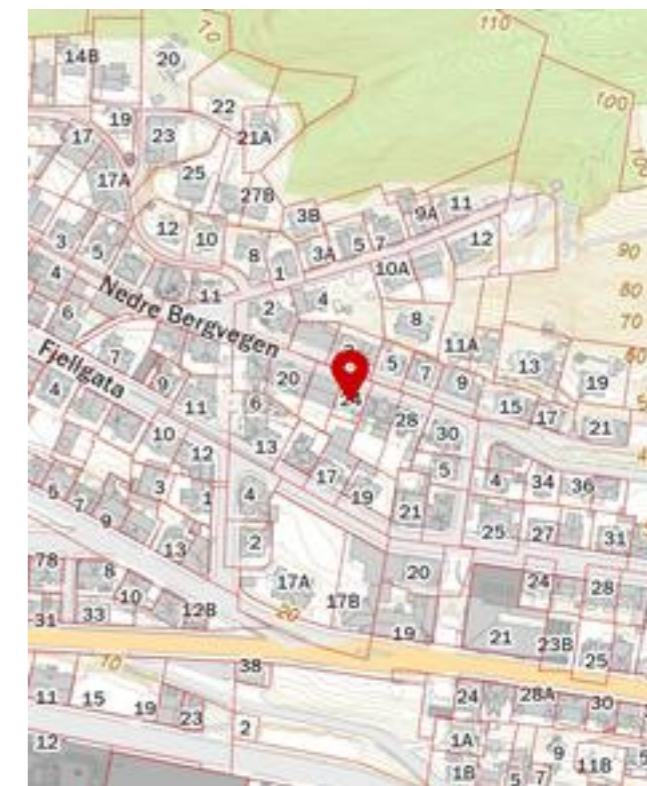
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kipervika P-hus	7 min 🚶
🚗 Sankten P-hus, Ålesund	10 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers soneparkering og gateparkering etter områdes bestemmelser.

Ønsker du heller å bade i saltvann er det kort vei til svært fine friluftsområder på Voldsdalsberga med badestrand, idylliske svaberg, stupetårn, sandvolleyball og parkområder.

På Aksla og Borgenegs Veg er det kun fantasien som stopper

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

deg og gnagsårene dine. Her er det flere turløyper for enhver smak. Opp de 418 trappetrinnene, til Gangstøvika, til Rundskue eller opp Siemen til Aksla. Her finnes det løpebane og friidrettsbane med flott utsikt til Sunnmørsalpene.

Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgekubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt! Bli du anpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i Brosundet og helt ut til Molja.

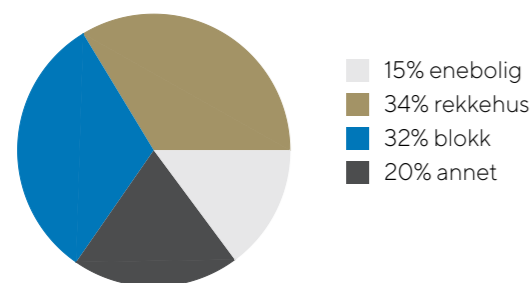
Dette er en perfekt beliggenhet for urbane mennesker som liker å ha rask tilgang til alt!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak bygårder og eneboliger.

BOLIGMASSE



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	21 min 1.6 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 29 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	4 min 2.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	13 min 1.2 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km

BARNEHAGER

Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.6 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL NEDRE BERGVEGEN 24

Vi starter utendørs - boligen har soverom, bad og stue/kjøkken.

Parkering

Soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkering sine hjemmesider.

Tomtestørrelse

217 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i sørvestlig skrånende terreng. Den er opparbeidet med støpt fortau langs gaten mot nord. Bakgården med terrasse/uteplass er tilhørende seksjonen i underetasjen. Det er en trapp av mur/betong fra denne leiligheten ned til bakgården. Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1933, og denne leiligheten ble etablert i perioden 2011-2013 ved at en stor leilighet ble delt opp i to mindre. Bad, kjøkken, el-anlegg og rørlegg er fra denne perioden. Taket skal ha blitt omlagt i 2011 og verandadøren byttet i 2016. Leiligheten har vært pusset opp på nytt i 2026 med nye overflater på gulv og himling/kjøkken og i soverom, i tillegg byttet to plater på to vegger i soverommet. Himlinger og alle vegger i både stue/kjøkken og soverom ble malt.

Ytterveggene er av mur, pusset og delvis malt over terrenget.

Vinduene har karmen av tre og PVC, med isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendige trapper: Både trapp og rekkverk har en del slitasje. Se også punkt "helse, miljø og sikkerhet" lenger nede.
- Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

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





- Rekkverket på begge sider av den utvendige trappen er for lavt iht. dagens regelverk.
- Rekkverket av metall langs en side av trappen har for store åpninger iht. dagens regelverk.
- Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, og det er ikke utført radonmålinger i leiligheten. Området har moderat til liten risiko for radon.

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

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap med stoppekran
- Synlige avløpsrør av plast
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarmene
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarsler og håndslukker
- Porttelefon
- Opplegg for internettlinke
- Gulvvarme på bad og i en del innenfor entredøren
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkken

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 30. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmaktshaver fyller ut alene. Det er Howden Invest AS som selger boligen. Jeg er eier av Howden Invest AS. Boligen ble kjøpt i 2016, og Roger Howden har ikke selv bodd i boligen. Han svarer følgende i egenerklæringsskjemaet:

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann

eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja. Det er installert EPS fuktsikring i bodareal i kjeller.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Det er installert EPS fuktsikring pga. fukt i bodareal kjeller.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. Kortslutning pga lekkasje fra bad på seksjon over. Dette er utbedret.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Reco Bygg og Skadeteknikk AS): Himling soverom, yttervegger soverom og himling i gang og deler av stue/kjøkken ble revet og bygget opp igjen. Nytt gulv på stue/kjøkken soverom Deler av el. anlegget utbedret. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Det har vært råteskader i seksjonen 3 etter lekkasje på badet.

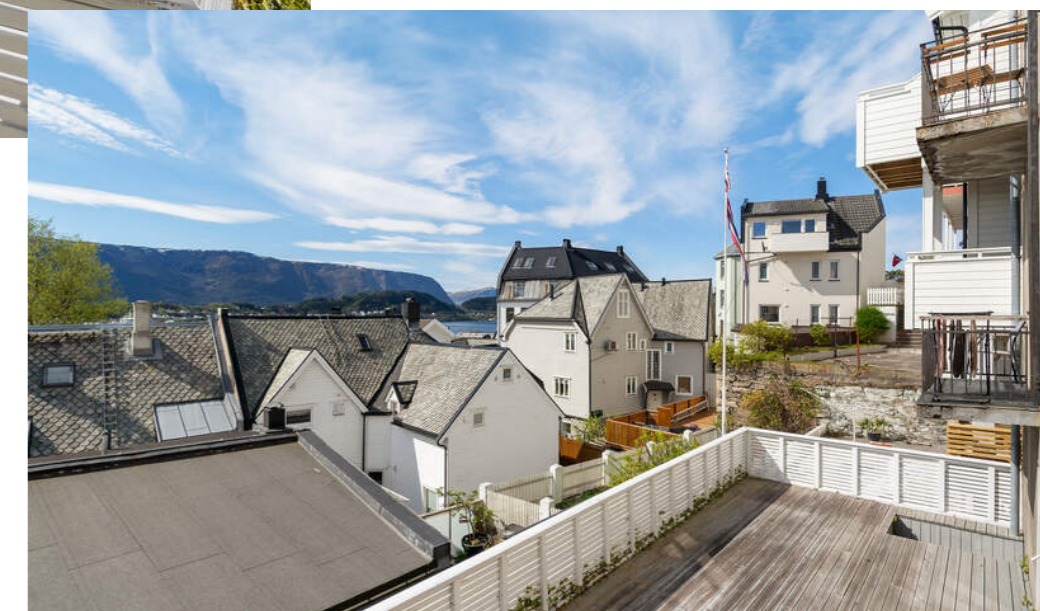


FASADE

Ytterveggene er av mur, pusset og delvis malt over terrenget.



OBS! UTEPLASSEN
TILHØRER IKKE DENNE
SEKSJONEN



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten: Stue/kjøkken, soverom og bad.
I tillegg er det en bod i kjelleren som tilhører leiligheten.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

1. etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

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

Ikke målbare arealer

Seksjonen disponerer i tillegg en utvendig trapp sør for leiligheten, med tilkomst via verandadør fra stuen. Terrassen som trappen leder ned til, tilhører en annen seksjon som har annen tilkomst til terrassen.

Standard

Velkommen til Nedre Bergvegen 24 - en flott 2-roms leilighet i sentrum.

Leiligheten ligger i byggets førsteetasje. Bygården er fra 1933 og fremstår som velholdt.

Vel inne i leiligheten kommer du til en romslig gang med gode muligheter oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen ligger vendt mot sør, med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen er fin størrelse på og er i åpen løsning med kjøkkenet. Det er plass til en sittegruppe mellom stuen og kjøkkenet.

Kjøkkenet ligger praktisk plassert med god utnyttelse av rommet. Kjøkkeninnredningen har malte høyglansende fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin, og plass til kjøle-/fryseskap.

Badet har tilkomst fra stuen og fremstår som pent med fliser på gulv og vegger, og det er lagt varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderommøbel, toalett, dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommet er stort og har plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobeskap.

Utenfor leiligheten er det et mekka av spise- og drikkemuligheter, turstier og rekreasjonsområder langs sjøen, på byfjellet Aksla og i stille sentrumsgater.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom gulvvarme på badet, og i en del av gulvet innenfor entredøren, panelovn og ellers elektrisitet.



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, soverom og bad. I tillegg er det en bod i kjelleren som tilhører denne leiligheten.

**Info energiklasse**

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Kjøl- og fryseskap vil også medfølge. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

1995 - Byttet vinduer mot nord

2013 - Byggets 1. etasje ble ombygd fra 1 til 2 leiligheter i fbm. generell ombygging av hele huset. Nytt bad, nytt kjøkken, nye rør og ny el-installasjon. Nye vinduer mot sør, ny entredør. Nye innvendige overflater. (Perioden 2011-2013)

2016 - Byttet verandadøren

2026 - Fornyet gulv og himling i stuen og soverommet, vegger mot nord og vest i soverommet, etter en vannskade. Avrettet gulv og malt innvendige overflater.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Her kommer du inn i den lyse stue-
/kjøkkenløsningen.





STORE VINDUSFLATER

De store vinduene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.





KJØKKEN

Her får du høyglansede fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.



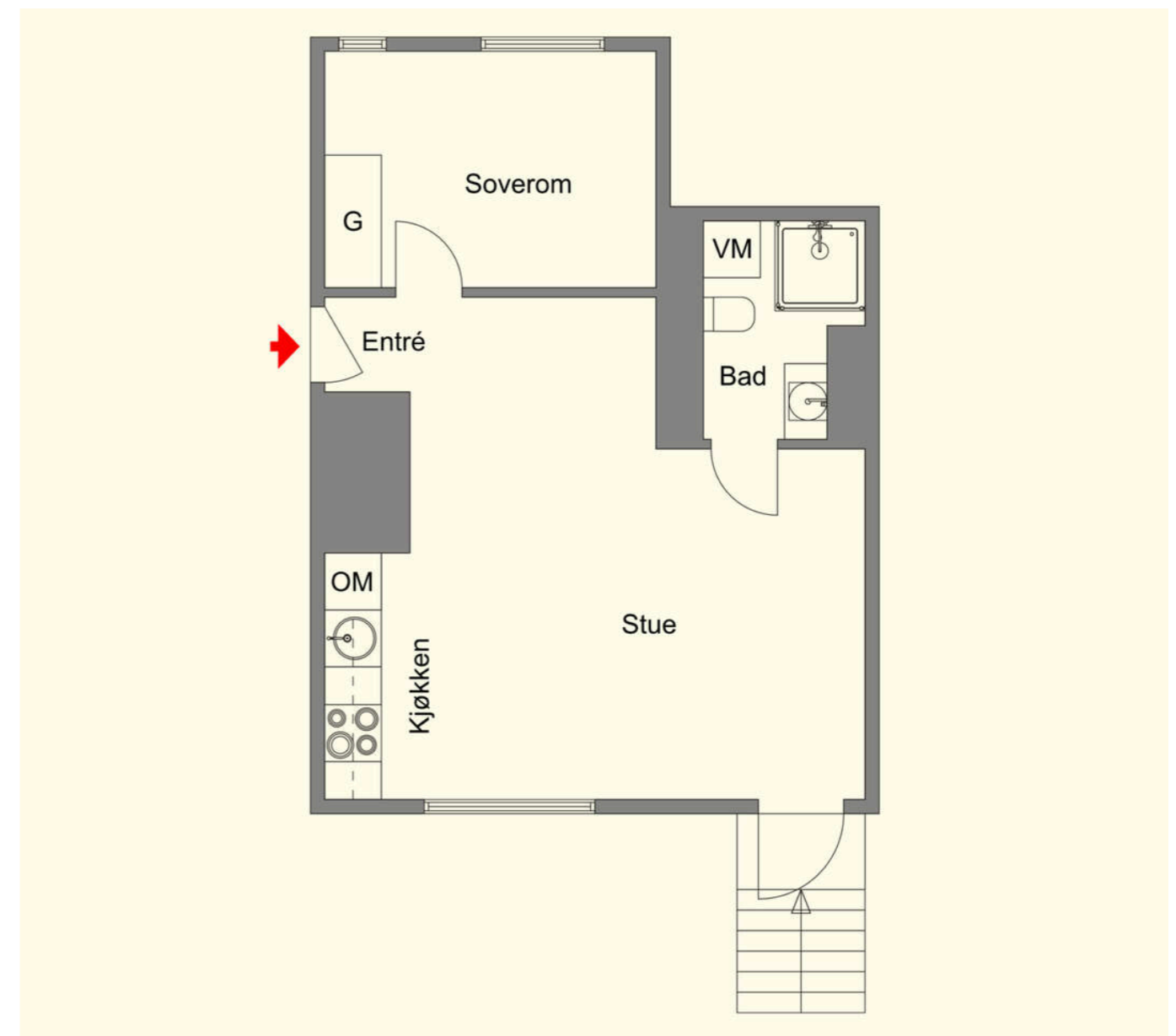
HELFLISET BAD MED
DUSJNISJE MED
INNFELLBARE DØRER OG
OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG
TRØKETROMMEL





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Birgitte Kristine Viset Furnes Liebich

Felleskostnader pr. mnd

1.685,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Det er vedtatt endring av fellesutgiftene, hvor det månedlige blir kr. 1.857,-. Det er opp til ny styreleder og resten av sameiet å bestemme når dette skal tre i kraft, men det vil tre i kraft ila. 2026.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

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

Sameiet går ca. i null hvert år. I 2025 ble det et underskudd på kr. 4.341,-.

Styregodkjenning

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringselskap IF
PolisenummerSP0006517926

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

765,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige

eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

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

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger godkjent bygningsanmeldelse for oppføring av boligen datert 14.06.1932, samt originale tegninger av boligen datert 09.06.1932.

Det ble gitt ferdigattest for oppdeling av eksisterende boenhet (i 1. etasje) til to boenheter (hvor leiligheten som selges er en av de to) datert 08.02.2013. De godkjente og byggemeldte tegningene i forbindelse med oppdeling av

leilighetene fra 2013 har avvik fra dagens bruk: En inntegnet bod på 2,7 kvm inne i leiligheten, er ikke oppført. Dette arealet inngår i dag i soverommet. Døren til badet har endret plassering i forhold til tegningen, deler av innredning/sanitærutstyr på badet har endret plassering. Verandadøren i stuen er tegnet som et vindu. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/201/17/6:
07.04.1927 - Dokumentnr: 900152 - Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:17 Snr:2 Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2013 - Dokumentnr: 199538 - Resek/deling av seksjon Oppdeling av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/234
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/234

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger (148,78 kvm) og kjørevei (68,54 kvm) iht. reguleringsplan for "Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken" med tilhørende bestemmelser datert 03.10.1991. Den fremtidige "Brosundtunnelen" vil gå under det sydvestlige hjørne av eiendommen. Se vedlagte reguleringskart, bestemmelser og kart for Brosundtunnelen bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Kjerneinformasjon

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 23. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
52 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

53 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
66 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 153 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 166 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

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

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

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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 kjøperen som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  To roms leilighet
-  Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  # gnr. 201, bnr. 17, snr. 6



Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 Rapportdato: 06.05.2026 Oppdragsnr.: 13707-1706 Eiendomsverdi ref nr: TO2869

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 2 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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 fuktøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 3 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 4 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1933.
Bygget er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten ble etablert i perioden 2011 - 2013 ved at en stor leilighet ble delt opp i to mindre.
Bad, kjøkken, el anlegg og røropplegg er fra denne perioden.
Vinduene i fasade sør ble byttet i forbindelse med ombyggingen.
Taket skal ha blitt omlagt i 2011, i flg en salgsoppgave for snr 5 fra 2016.
Verandadøren ble byttet i 2016.
Det er montert lavspent elektrisk system for fuksikring i ytter- og bærevegger i underetasjen.

Leiligheten har vært pusset opp på nytt i 2026 med nye overflater på gulv og himling i stue / kjøkken og i soverom, i tillegg byttet plater på to vegger i soverommet.
Himlinger og alle vegger i både stue / kjøkken og soverom ble malt.

Det er påvist begynnende rustsprenging under støpte balkonger på fasaden mot sør.
Den beskrevne leiligheten har ikke balkong, men utbedring av dette vil trolig være et felles anliggende for sameiet.

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

To roms leilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG [Gå til side](#)
Ytterveggene er av mur, pusset og delvis malt over terrenget.
Vinduene har karmen av tre og pvc, med isolerglass.
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer

INNENDIG [Gå til side](#)
Laminat på gulvene, et lite felt med fliser og varmekabel rett innenfor entredøren.
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.
Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte høyglansede fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte høyglansede fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass for kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Uttrekbar avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
Varmtvannstank ca 120 liter i et teknisk rom / bod, utenfor leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet.
Røykvarsler og håndslukker.
Porttelefon.
Opplegg for internettlinje
Gulvvarme på badet, og i en del av gulvet innenfor entredøren
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet
Boligen har naturlig ventilasjon, i tillegg mekanisk avtrekk fra badet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

To roms leilighet

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

En inntegnet bod, 2,7 m² inne i leiligheten, er ikke oppført.
Arealet inngår i soverommet.
Døren til badet har endret plassering i forhold til tegningen, deler av innredning / sanitærutstyr på badet har endret plassering
Verandadøren i stuen er tegnet som et vindu.

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 5 av 21

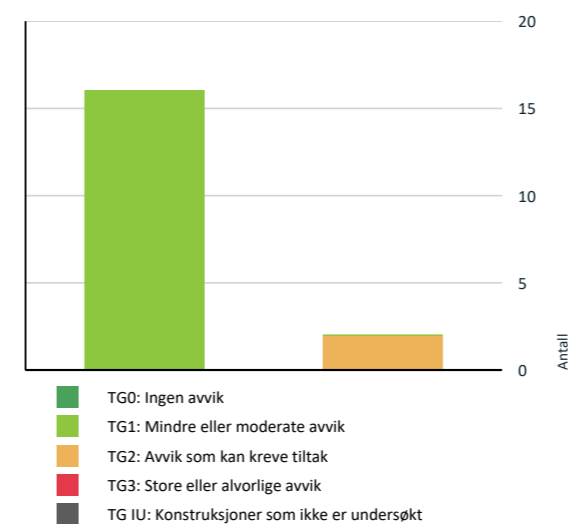
Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 6 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Leiligheten ble ombygd og fornyet i 2012 / 2013

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Modifisering	Beskrivelse
1995	Modernisering	Byttet vinduer mot nord
2013	Ombygging	Byggets 1 etasje ble ombygd fra 1 til 2 leiligheter i fbm generell ombygging av hele huset. Nytt bad, nytt kjøkken, nye rør og ny el installasjon. Nye vinduer mot sør, ny entredør. Nye innvendige overflater. Perioden 2011 - 2013.
2016	Modernisering	Byttet verandadøren
2026	Modernisering	Fornyet gulv og himling i stuen og soverommet, vegger mot nord og vest i soverommet, etter en vannskade. Avrettet gulv og malt innvendige overflater.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene i fasade nord har karmen av tre og to lag isolerglass, fra 1995. Vinduene i fasade sør har karmen av pvc og to lag isolerglass, fra 2011 / 2012.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Fra 2012.
Verandadøren har karmen og dørbblad av pvc, vindusfelt med isolerglass. Fra 2016.



Entredør



Entredøren er lyd og brannklassifisert

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Støpt / murt trapp foran leiligheten mot sør.
Rekkverk av mur / betong langs en side, rekkverk av jern langs den andre siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Både trapp og rekkverk har en del slitasje.
Se også punkt "helse miljø og sikkerhet" lenger nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Trappen fungerer med dagens bruk, men både overflate og rekkverk er slitt og står foran fornying



Utvendig trapp tilhører seksjonen. Trappen har en del slitasje

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 7 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Rekkverket langs den utvendige trappen er ikke iht dagens standard. Nedre del av rekkverket, ca en meter lengde, er skjevt / løst.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat på gulvene, et lite felt med fliser og varmekabel rett innenfor entredøren.
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.
I stor grad fornyet siste år.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 5 mm over 2 meter målelengde, inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbblad.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra 2012.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse. Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 47 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Plastluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Servantskap med malte høyglansede fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 8 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, stue /kjøkken. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (10,8 %) Dusjnisen ligger mot en yttervegg og mot en felles bod / teknisk rom. Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte høglansede fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøll / fryseskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Stue / kjøkken med åpen løsning

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarmene.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 120 liter fra 2012, i et teknisk romutenfor leiligheten

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Når tanken skal byttes neste gang, må det etableres ny el - tilkobling iht nytt regelverk.



Varmtvannstank i teknisk rom / bod utenfor leiligheten

Elektrisk anlegg

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet

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.
2012
 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?
Ukjent
Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
Iht kursfortegnelsen er el anlegget utført av Alfa elektro as
 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, jåmfør 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?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæring. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperle.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, og det er ikke utført radonmålinger i leiligheten.

Området har moderat til liten risiko for radon.

Rekkverket på begge sider av den utvendige trappen er for lavt iht dagens regelverk.

Rekkverket av metall langs en side av trappen har for store åpninger iht dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i leiligheten.

Det er ikke krav til oppgradering av rekkverk til nytt regelverk.

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/37 m²

To roms leilighet: Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 100 000

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

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

To roms leilighet i høy 1. etasje.

Fint beliggende i et etablert boligområde like øst for Ålesund sentrum.

Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner.

Ca 3,5 km til NMK / NTNU ved Nørvasundet.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området med gangavstand til Byparken, byfjellet Aksla og friområdet på Voldsalsberga.

Sammenlignbare salg

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellgata 11,6003 ÅLESUND 42 m ² 1916 1 sov	26-05-2025	1 850 000	1 850 000	350 000	2 200 000	52 381
2 Fjellgata 1,6003 ÅLESUND 48 m ² 1904 1 sov	11-03-2025	2 350 000	2 310 000		2 310 000	48 125
3 Nedre Bergvegen 30,6003 ÅLESUND 41 m ² 1909 1 sov	05-06-2025	1 850 000	1 825 000		1 825 000	48 026
4 Borgundvegen 9,6003 ÅLESUND 46 m ² 1905 1 sov	12-02-2026	2 300 000	2 200 000		2 200 000	47 826
5 Øvre Bergvegen 15,6003 ÅLESUND 35 m ² 1904 1 sov	15-10-2024	1 750 000	1 650 000		1 650 000	47 143
6 Nedre Bergvegen 30,6003 ÅLESUND 36 m ² 1909 1 sov	08-01-2026	1 650 000	1 630 000		1 630 000	45 278
7 Borgundvegen 12A,6003 ÅLESUND 50 m ² 1907 2 sov	03-10-2024	2 250 000	2 200 000		2 200 000	44 000

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. Varslet økning, men ikke oppgitt dato for denne. Ny pris blir 1856,60 kr / md Kr. 20 222

Eiendomsskatt, 2026 Kr. 765

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 21 000

Teknisk verdi bygninger

To roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 350 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 850 000

Sum teknisk verdi - To roms leilighet Kr. 1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 600 000

Beregnet tomteverdi Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 100 000

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 stiv (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 åpne 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 15 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	37			37	
Kjeller		3		3	
SUM	37	3			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Seksjonen disponerer i tillegg en utvendig trapp sør for leiligheten, med tilkomst via verandadør fra stuen. Terrassen som trappen leder ned til, tilhører en annen seksjon som har annen tilkomst til terrassen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En inntegnet bod, 2,7 m² inne i leiligheten, er ikke oppført. Arealet inngår i soverommet. Døren til badet har endret plassering i forhold til tegningen, deler av innredning / sanitærutstyr på badet har endret plassering. Verandadøren i stuen er tegnet som et vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utbedret gulv, vegger og himlinger etter vannskade i 2026. Utført av Reco as i regi av sameiets forsikring.

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 16 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Roger Howden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	17		6	217 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Bergvegen 24

Hjemmelshaver

Howden Invest AS

Eierandel

44 / 234

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like øst for Ålesund sentrum. Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner. Ca 3,5 km til NMK / NTNU ved Nørvasundet.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området med gangavstand til Byparken, byfjellet Aksla og friområdet på Volsdalsberga.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Klipra" fra 1991

Om tomten

Tomten ligger i sørvestlig skrånende terreng. Opparbeidet med støpt fortau langs gaten mot nord. Bakgård med terrasse / uteplass, tilhørende seksjonen i underetasjen. Trapp av mur / betong fra snr 6 ned til bakgården.

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.02.2013		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.10.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2012		Gjennomgått		Nei
Styreleder i sameiet	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 19 av 21

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1706

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 20 av 21

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO2869>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 17
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Ålesund Bolig og
Prosjektmebling AS



Egenerklæring

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Bergvegen 24	Nedre Bergvegen 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Det er Howden Invest AS som selger boligen. Jeg er eier av Howden Invest AS.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen ble kjøpt i 2016

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Howden, Roger

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er installert EPS fuktsikring i bodareal i kjeller

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er installert EPS fuktsikring pga. fukt i bodareal kjeller

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kortslutning pga lekkasje fra bad på seksjon over. Dette er utbedret

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Himling soverom, yttervegger soverom og himling i gang og deler av stue/kjøkken ble revet og bygget opp igjen. Nytt gulv på stue/kjøkken soverom Deler av el. anlegget utbedret.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reco Bygg og Skadeteknikk AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært råteskader i seksjonen 3 etter lekkasje på badet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

Side 4



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14143748

Side 5



Energiattest

Adresse Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND			
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291858		
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178922491		
Gårdsnummer 201	Bruksnummer 17		
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0101		

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1933	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 40,0 m²	Oppvarmet bruksareal 37,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
562,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 538,22 kWh/m²	Totalt levert pr. år 19 914 kWh
---	---

VEDTEKTER

for

SAMEIET BERGVEGEN 16

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Bergvegen 16.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 201 bnr 17 i Ålesund kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter deler av boligarealene, deler av bodene og eventuelt av utearealet. Balkonger og private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelen størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt hovedinngangsdør, ganger og eventuelt andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3
Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

Det er en forutsetning for å endre formålet, at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, if § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et

TS TR

forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, if § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) **omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,**
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- f) **samtykke til reaksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,**

TS TR

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

TS TK

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan evnetuell forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplagg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

TS TK

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved eventuell forretningsførsel

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

TK TB

§ 18
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 19
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 21

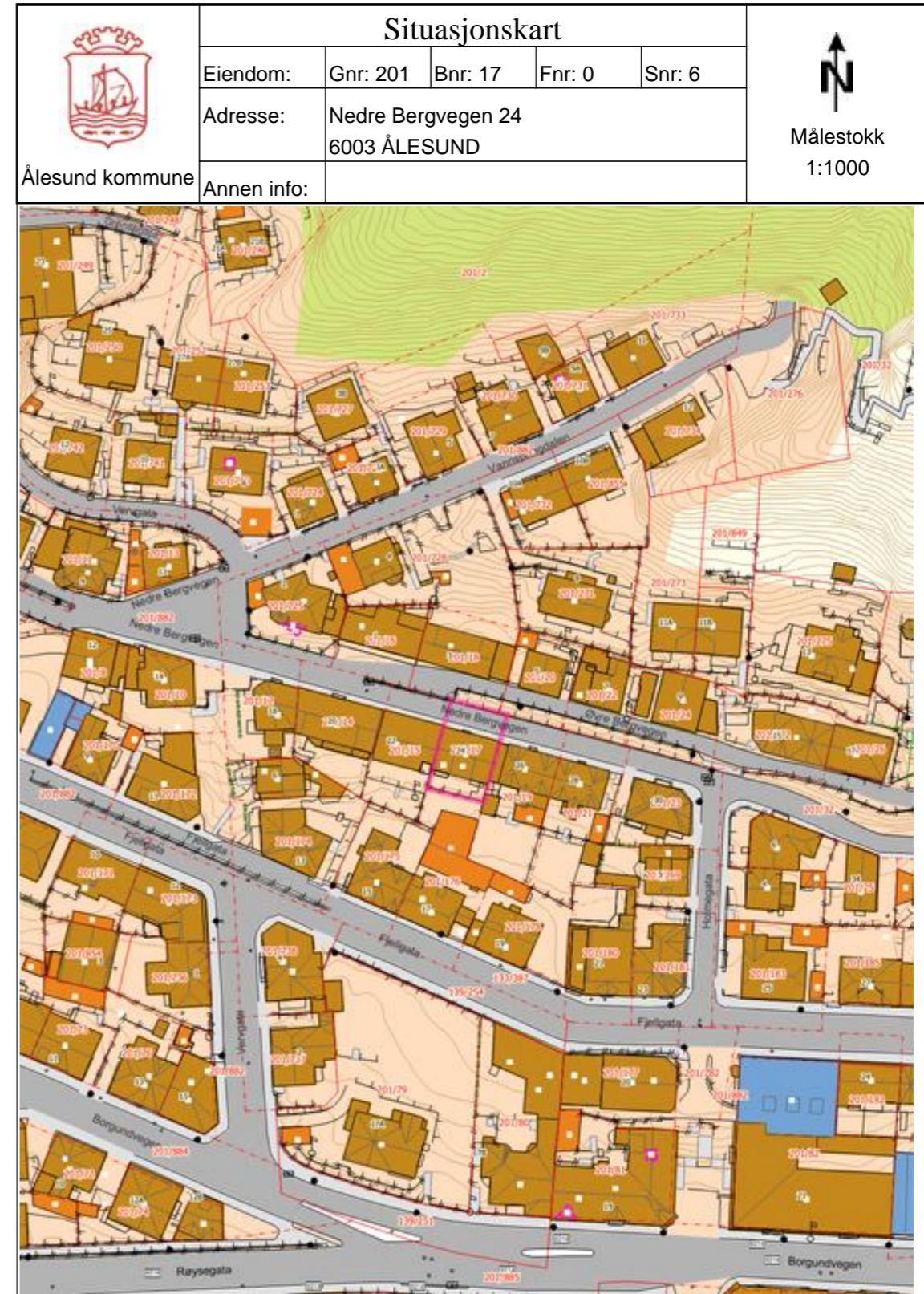
Bakgård

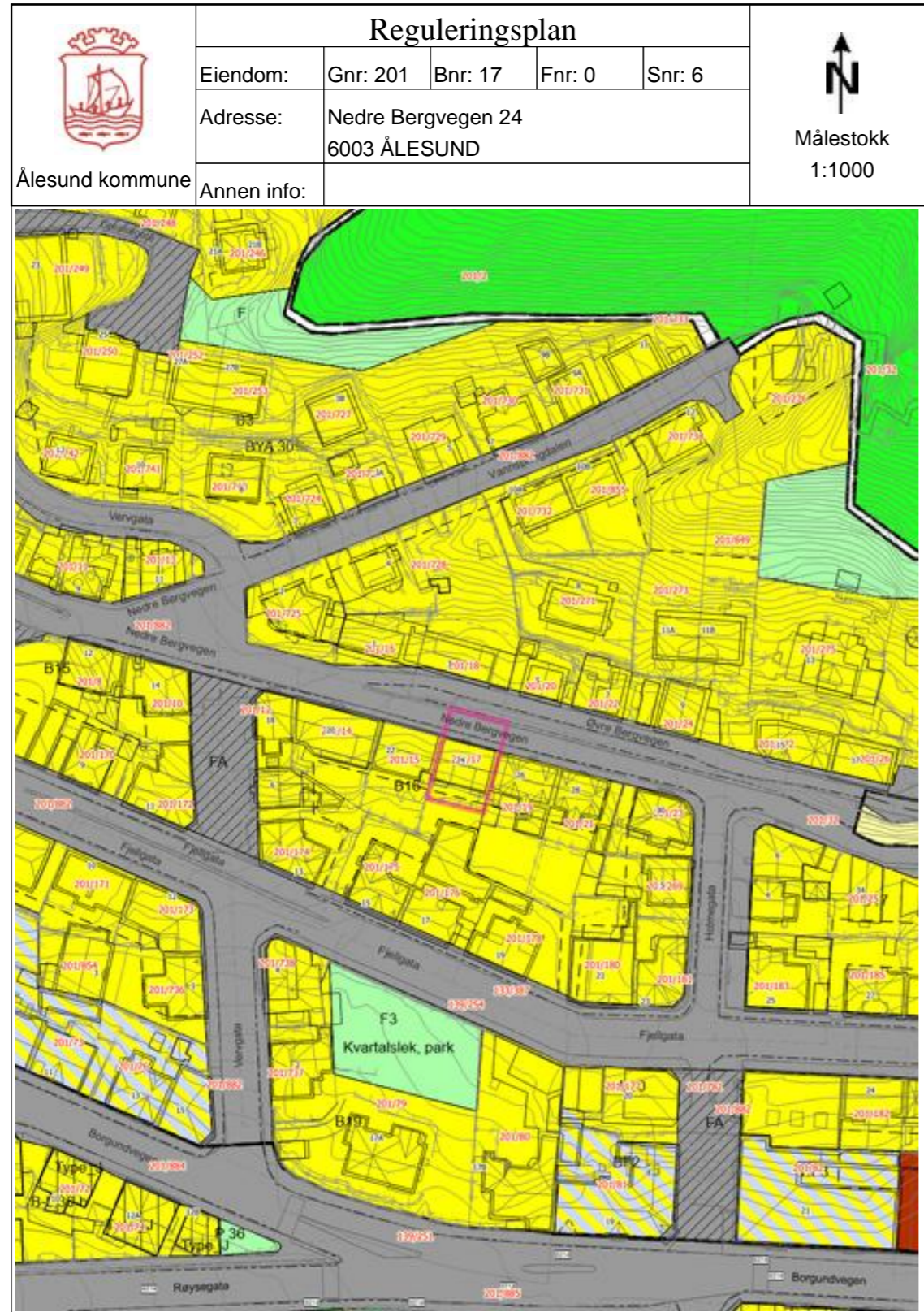
Seksjon nummer 1 (kjeller) har evigvarende eksklusiv bruksrett på hele sameiets bakgården. Denne retten kan kun slettes/endres på viss rettighetshaveren (snr. 1), samtykker til det.

Åkesrud, 10/2-11

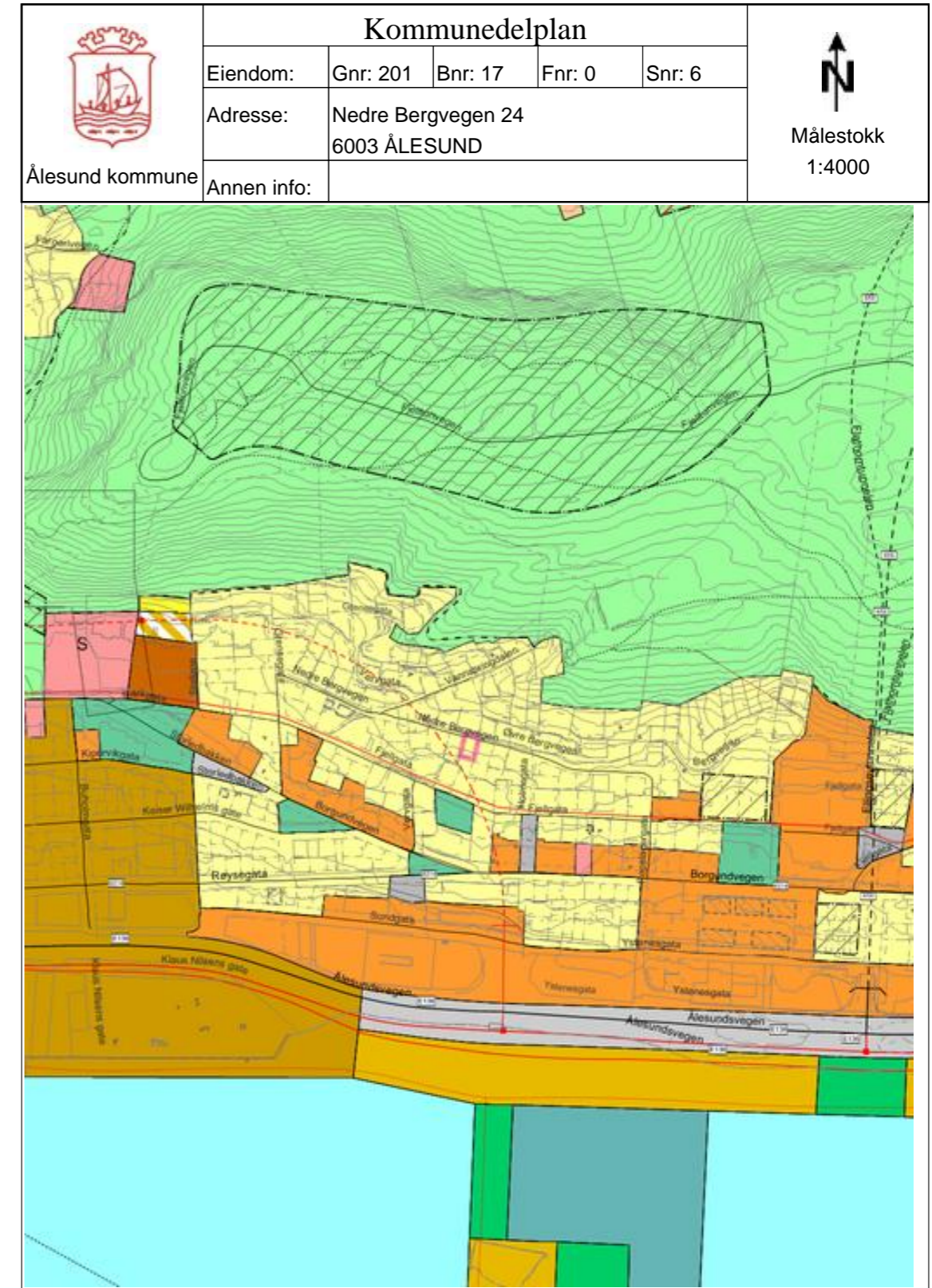
Tegn. Kvalit. Ant. 2011

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	
Inntekter	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	2111,3	124167,64
Simen	2912	2912	2912	2912	2912	2912	2912	2912	2912	2912	2912	2912	-128509,06
Linda	638,5	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	
Torstein	3370,04	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	
Howden	1084	1084	1084	1084	1084	1084	1084	1084	1084	1084	1084	1084	
Bigtelle	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	1685,2	
howden													
Erlend Lindseth						11000							
	11801,04	10307,7	8922,5	10122,5	20038,5	7353,3	9038,5	9911,5	9911,5	9911,5	9911,5	9911,8	124167,64
													-4341,42
													Resultat 2025
Utgifter													
Wått	-446,63	-446,8	-438,6	-438,6	-446,51	-443,85	-446,62	-443,67	-446,23	-446,42	-444,12	-445,28	
IF	-2	-2552	-3121	-6	-2	-2	-2	-8681	-8681	-8681	-8681	-8681	
Onkostninger	-2	-15942,38	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	
Ålesund kommune	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-16990,56
Onkostninger	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-102
Ålesund kommune	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-2493,75
Bravida?													
	-552,13	-19941,68	-3669,1	-9239,01	-1155,66	-36690,01	-9232,17	-551,73	-549,92	-26351,62	-3046,19	-17537,84	-128509,06

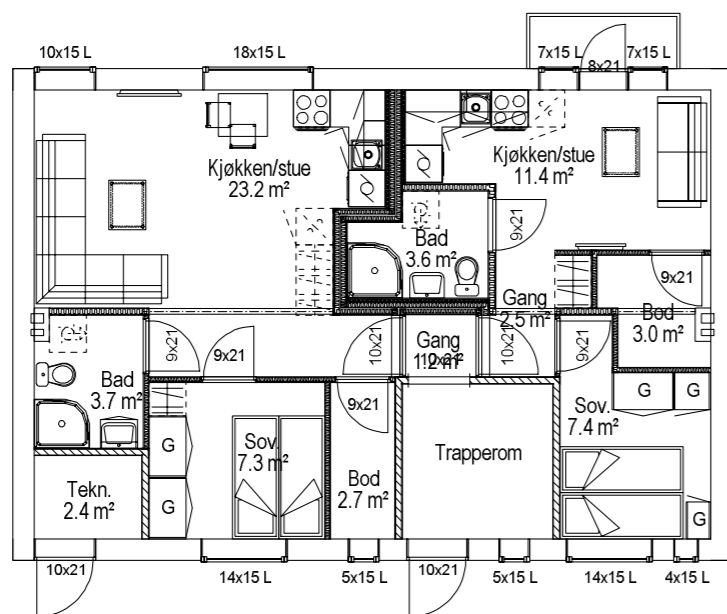




27.04.2026 10:58:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3



27.04.2026 10:58:32 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3



Ombygging av eksisterende leilighet i 1. etasjen fra 1 boenhet til 2 boenheter.
Begge de 2 nye boenhetene har hver sin bod i U. etasjen/kjeller på ca 4 m².
Boenhet til venstre har et BRA på ca 38 m² og den til høyre et BRA på ca 29,2 m².

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:	Hole Eiendom v/Edvard Hole	
Byggeplass:	Bergveien 16	Dato: 01.06.2012
Kommune:	Ålesund	Tegn: SH
Gnr. 201 Bnr. 17 Mål: 1:100	Prosjekt: 1216	Tegn.nr. 501
Plan 1.etg.	© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	



Haugen Ingeniørkontor AS
Postboks 48
6037 EIDSNES

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.

Vår ref.
CESOL/12/7695-8/ 201/17

Dato:
08.02.2013

GNR. 201 BNR. 17 - FERDIGATTEST - HOLE EIENDOM AS - BERGVEGEN 16
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0304
Adresse: Gnr. 201 Bnr. 17 Bergvegen 16
Søknad av: 31.01.2013
Bygningsnummer: 178922491
Tiltakets art: Bruksendring
Tiltakshaver: HOLE EIENDOM AS
Ansvarlig søker: Haugen Ingeniørkontor
Byggetillatelse: 29.11.2012, del.sak nr. 1114/12
Igangsettingstillatelse: 25.01.2013

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf «Soa_Tlf»	Bankgiro: 6550.05.05200	
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks «Soa_Fax»	Org.nr.: 942.953.119	
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no					

I det forøvrigt henvises til bygningsloven bemærkes:
 § 131.1), Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningens tilstand utløst av insulert
 i alle tilfeller reparasjon.
 1) Grunnmur og grunnbjelke.
 2) Fundamenter skal anlegges.
 3) Isolasjonstiltak skal legges, enten murfugen er avglattet.
 4) Hvert enkelt bjelkeleg er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
 5) Dremsedalingen er lagt utenom huset — for nogen del av grunnen er gjenkasset.
 6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 130).
 7) Gulvbelegg skal legges over stabilt grunn.
 8) Dypning av dør og vinduer er foretatt, før innledning.
 9) Alle innredningsarbeider skal innføres og besiktiges særskilt eller reguleres utleid av stadsingeniøren.
 NB: Eilivert skår — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelse (§§ 119, 120, 131). Likeså for
 stallingar og innbygging med gate.
 Der skal også en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er
 fraværende, og som kan møte bygningens inspektoren eller inspektorens meddelelse (§ 138).
 Ingen bygging eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigsett (§ 142.1). For sådan meddelelse
 skal den bobyggede flate være innlagt på målebrett, tilsvarende samtykke og fortløp fra inspektorens ordre samt
 innføringen av alle pipor og ledninger og alle andre nødvendige ting og bygginger i den endelige
 godkjente skisse (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført
 med tydelig håndskrift eller trykt (eller godkjent kopi), undertegnet og dateret.
 Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten et slikt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme
 straff rammer den som tar i bruk eller lar i bruk bygning eller del av bygning, idet det eller annen innredning uten
 ferdigsett, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.
 Påbegynnes et arbeid uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det straffes av bygningsetaten —
 i hovedsak fullt ved påbegynnelse (§ 150). Et ulovlig arbeid skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av på-
 liggende frist, med foretatt oppsett og gjeld.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ALESUNDS BYGNINGSRÅD
 13/6/52 hvor da besluttet:

Anmeldelsen godkjennes på betingelse av at eieren for
 oppbygge søkøe i H. Aalesunds bygningsråd
 14/6/52.
 bygningsstift

3/11
Jnr. 35

Ammeleeselskaps som foreskrevet av
ALESUNDS BYGNINGSRÅD
 må utføres for ethvert byggingstiltak.
 (Møte den 30. juni 1952.)

Bygningsanmeldelsen innføres i dupli, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledages av dispensasjons-
 myndighet (§ 108) må det være 3 sett tegninger, men ikke bygningens planer.
 fremdeles kan i dupli. Måltaker på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDelse

til Alesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på
 matr. no. 16, Byggingen br.nr. _____ gade _____
 gnr. _____ skal utføres bygginger overensstemmende med vedlagte 1 blinde tegninger, visende: Planer, skisse og planer i mål 1:100 samt skisse i mål 1:1000.
 Byggingens art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b). Reparasjon
 (Nybygging, ombygging, reparasjoner, tilbygging)

Videre opplyses: Tomtens størrelse _____ Møt. kvm. spl. gatelys.
 (§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal _____ 93.76.
 Nye bygningers areal _____

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

Drøreting, hovedklokk og vannliljøse. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d) Skon, med guleplass 7.1
med forbehold med naturtress og lignende bygginger
Planer for kommunalt utvalg - bygginger
 Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Naborhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

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

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

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117) 6.00 m. med gate og 8.00 m. med guleplass 7.1
med forbehold med naturtress og lignende bygginger
Planer for kommunalt utvalg - bygginger
 Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e)

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117)

Kjellerhøide	<u>2.5</u> m. eksklus. bjelkeleg.
1ste etg.	<u>2.6</u>
2den	<u>2.6</u>
3dje
4de
Loff	<u>2.5</u>

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 108) Vaskerier og kasser for mat og vask i kjeller, kasser for klær, kasse for kasser.
 Klosetter. (Vannklosett, bettekløsett, antall, § 109.) 4 vannklosetter

Innhegning. (§ 148)

Stall, fjøs, griseshus, uthus eller lignende.

Yderligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Alesund, den 9de juni 1952.
 Tiltredt:
Olav Aarseth etr. Olav Aarseth
 amøder.

Gelyberegning (utfylles av bygningensråd)
 For anmeldelse kr.
 dispensasjonsansørgende
 Tilsyn kr.

Fremspring eller tilbakeføring av fasaden. (§ 66.2)

Sokkelfremspring. (§ 66.3)

Balkonger, balkoner og hengende karnapper. (§ 67.1) 3-balkonger med syd.

Utvendige trapper, bjelkeudtag, lys- og luftgraver. (§§ 68 og 105) Stue og stue-trappe fra 1. etg. og fortrapp.

Aker og andre oppbygginger over hovedetasjen. (§ 73) 1 etg. oppbygging med syd. bit fortrapp at det er utbygd til hovedetasjen og at det er utbygd til hovedetasjen. De andre oppbyggingene er utbygd til hovedetasjen. De andre oppbyggingene er utbygd til hovedetasjen.

Naboavstand, brannavstand. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127) Tilrettelagt brannavstand med bit utbygging som utbygd

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

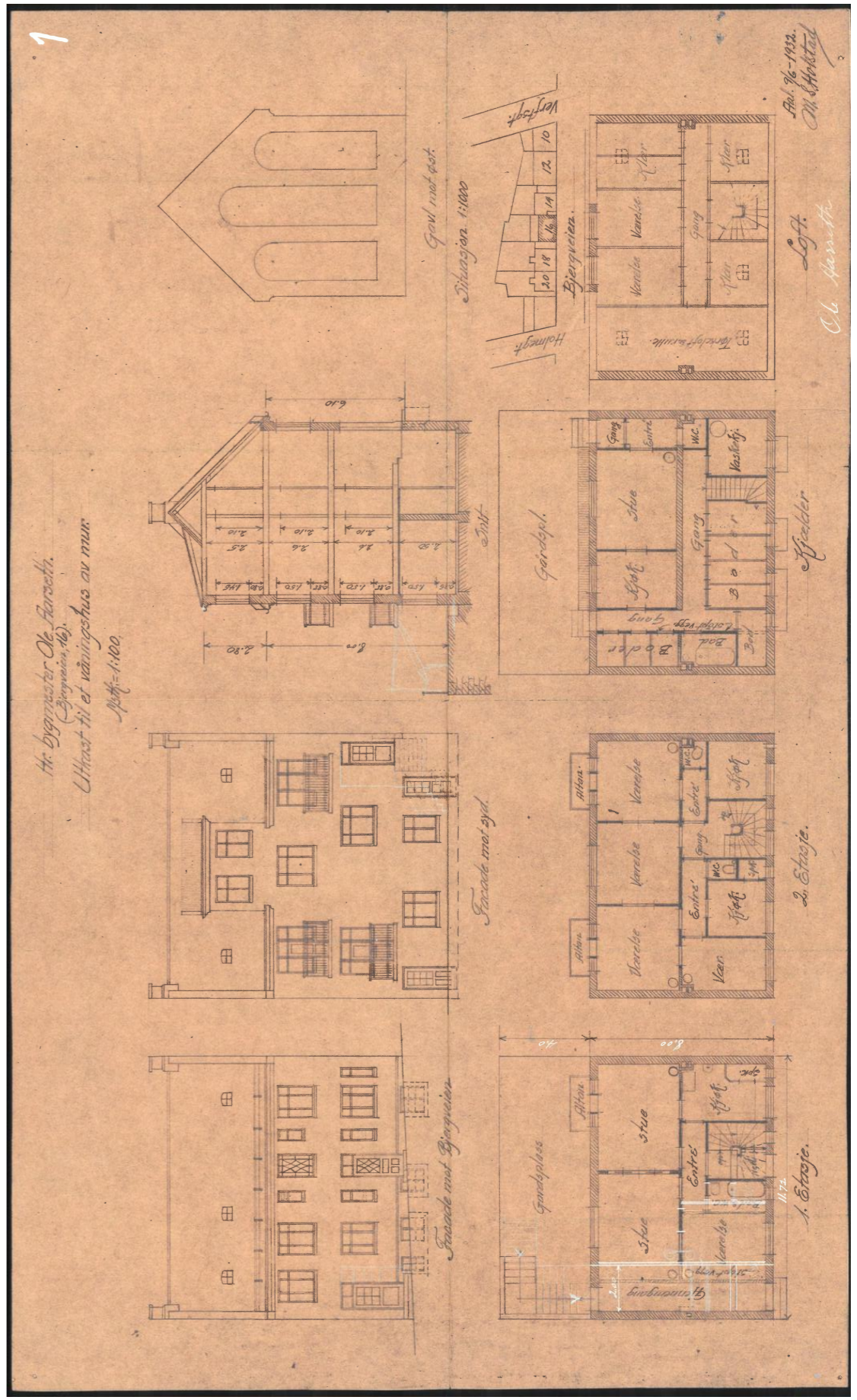
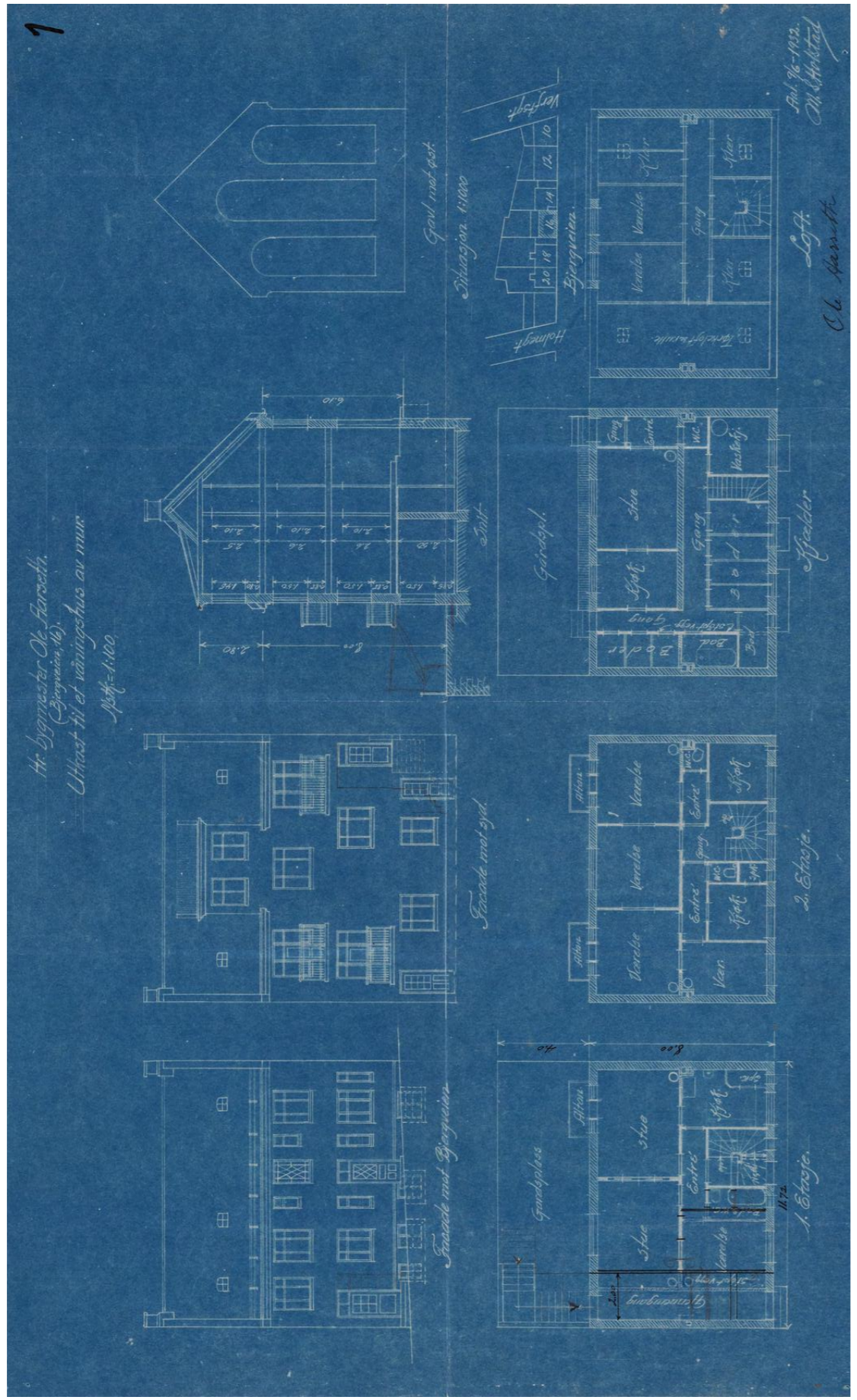
Isolasjon. (§ 81) Isolasjon av muren blir innført for spiserom og stue.

Takvinel. (§ 72) 45° Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI) Skifer.

Taklister (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97) 5-4 meters taklister, en takstige og snefangere med gate.

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

Hovedbygginger, innkjørsel. (§ 95) Of. bygging Trapphus. (§ 90) 2 1/2 planer. for a) b) c) d) e) f) g) h) i) j) k) l) m) n) o) p) q) r) s) t) u) v) w) x) y) z) aa) ab) ac) ad) ae) af) ag) ah) ai) aj) ak) al) am) an) ao) ap) aq) ar) as) at) au) av) aw) ax) ay) az) ba) bb) bc) bd) be) bf) bg) bh) bi) bj) bk) bl) bm) bn) bo) bp) bq) br) bs) bt) bu) bv) bw) bx) by) bz) ca) cb) cc) cd) ce) cf) cg) ch) ci) cj) ck) cl) cm) cn) co) cp) cq) cr) cs) ct) cu) cv) cw) cx) cy) cz) da) db) dc) dd) de) df) dg) dh) di) dj) dk) dl) dm) dn) do) dp) dq) dr) ds) dt) du) dv) dw) dx) dy) dz) ea) eb) ec) ed) ee) ef) eg) eh) ei) ej) ek) el) em) en) eo) ep) eq) er) es) et) eu) ev) ew) ex) ey) ez) fa) fb) fc) fd) fe) ff) fg) fh) fi) fj) fk) fl) fm) fn) fo) fp) fq) fr) fs) ft) fu) fv) fw) fx) fy) fz) ga) gb) gc) gd) ge) gf) gg) gh) gi) gj) gk) gl) gm) gn) go) gp) gq) gr) gs) gt) gu) gv) gw) gx) gy) gz) ha) hb) hc) hd) he) hf) hg) hh) hi) hj) hk) hl) hm) hn) ho) hp) hq) hr) hs) ht) hu) hv) hw) hx) hy) hz) ia) ib) ic) id) ie) if) ig) ih) ii) ij) ik) il) im) in) io) ip) iq) ir) is) it) iu) iv) iw) ix) iy) iz) ja) jb) jc) jd) je) jf) jg) jh) ji) jj) jk) jl) jm) jn) jo) jp) jq) jr) js) jt) ju) jv) jw) jx) jy) jz) ka) kb) kc) kd) ke) kf) kg) kh) ki) kj) kl) km) kn) ko) kp) kq) kr) ks) kt) ku) kv) kw) kx) ky) kz) la) lb) lc) ld) le) lf) lg) lh) li) lj) lk) ll) lm) ln) lo) lp) lq) lr) ls) lt) lu) lv) lw) lx) ly) lz) ma) mb) mc) md) me) mf) mg) mh) mi) mj) mk) ml) mn) mo) mp) mq) mr) ms) mt) mu) mv) mw) mx) my) mz) na) nb) nc) nd) ne) nf) ng) nh) ni) nj) nk) nl) nm) no) np) nq) nr) ns) nt) nu) nv) nw) nx) ny) nz) oa) ob) oc) od) oe) of) og) oh) oi) oj) ok) ol) om) on) oo) op) oq) or) os) ot) ou) ov) ow) ox) oy) oz) pa) pb) pc) pd) pe) pf) pg) ph) pi) pj) pk) pl) pm) pn) po) pp) pq) pr) ps) pt) pu) pv) pw) px) py) pz) qa) qb) qc) qd) qe) qf) qg) qh) qi) qj) qk) ql) qm) qn) qo) qp) qq) qr) qs) qt) qu) qv) qw) qx) qy) qz) ra) rb) rc) rd) re) rf) rg) rh) ri) rj) rk) rl) rm) rn) ro) rp) rq) rr) rs) rt) ru) rv) rw) rx) ry) rz) sa) sb) sc) sd) se) sf) sg) sh) si) sj) sk) sl) sm) sn) so) sp) sq) sr) ss) st) su) sv) sw) sx) sy) sz) ta) tb) tc) td) te) tf) tg) th) ti) tj) tk) tl) tm) tn) to) tp) tq) tr) ts) tt) tu) tv) tw) tx) ty) tz) ua) ub) uc) ud) ue) uf) ug) uh) ui) uj) uk) ul) um) un) uo) up) uq) ur) us) ut) uu) uv) uw) ux) uy) uz) va) vb) vc) vd) ve) vf) vg) vh) vi) vj) vk) vl) vm) vn) vo) vp) vq) vr) vs) vt) vu) vv) vw) vx) vy) vz) wa) wb) wc) wd) we) wf) wg) wh) wi) wj) wk) wl) wm) wn) wo) wp) wq) wr) ws) wt) wu) wv) ww) wx) wy) wz) xa) xb) xc) xd) xe) xf) xg) xh) xi) xj) xk) xl) xm) xn) xo) xp) xq) xr) xs) xt) xu) xv) xw) xx) xy) xz) ya) yb) yc) yd) ye) yf) yg) yh) yi) yj) yk) yl) ym) yn) yo) yp) yq) yr) ys) yt) yu) yv) yw) yx) yy) yz) za) zb) zc) zd) ze) zf) zg) zh) zi) zj) zk) zl) zm) zn) zo) zp) zq) zr) zs) zt) zu) zv) zw) zx) zy) zz)





Attestert kopi av dok.nr. 2013/199538/200
Attestingstidspunkt 2026-04-27 13:27

Side 1 av 12

Løpenummer for forretning: 601425088
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysning
Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekurent av tinglysning
Organisasjonsnr: 942953119
Navn: ALESUND KOMMUNE

Rekurent(er) av forretning
Fødselsdato/Orignr: 996124185
Navn: HOLE EIENDOM AS

Seksjon(er) matrikkelenhet(er)
Knr: 1504
Gnr: 201
Bnr: 17

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 199538 Tinglyst: 08.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
- 4 MAR 2013
ALESUND KOMMUNE

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
kartoppmåling

Side 1 av 1

04.03.2013 10:38



Attestert kopi av dok.nr. 2013/199538/200
Attestingstidspunkt 2026-04-27 13:27

Side 3 av 12

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekurrentens navn: HOLE EIENDOM AS
Adresse: EKEBERGVEN 198 A
Postnr: 1162 OSLO
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 996124185
Ref. nr.:

Plass for tinglystempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Snr.
1504	ÅLESUND	201	17		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (1/3 siffer): 2)	Navn	Ideell andel 3)
996124185	HOLE EIENDOM AS	81/234

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
kartoppmåling

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål (4)	Brøk (teller) (5)	Tilleggsareal (6)	
1	B	46	B	13				25				37				
2	B	37	B	14				26				38				
3	B	50	B	15				27				39				
4	B	24	B	16				28				40				
5	B	54	B	17				29				41				
6	B	44	B	18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere:				234	= nevner:				234							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Seksjon 2 deles til seksjon 2 og ny seksjon 6. Seksjonene avgir gang mellom s 2 og s 6 til fellesareal. Seksjon 2 avgir bod til seksjon 1, som ikke hadde bod som tilleggsareal tidligere. Seksjon 2 får tidligere fellesareal (vaskerom), og dette deles i tre deler: Fellesareal (gang), tilleggsareal s 2 og tilleggsareal s 6. For dette betaler seksjon 2 kr 23.063 til sameiets konto.

Hole Eiendom AS
Ekebergveien 198A, 1162 Oslo
Tlf 4888 5335
holeeiendom@gmail.com
Org.nr. 996 124 185

Dato: 21/2-13. Rekurrentens underskrift: *S. Svordtelle*

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1993/10-2005 RF

Side 1 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2013/199538/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-27 13:27

Side 5 av 12

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

Edvardtve
RETTEGJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Oslo 21/2-2013	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Edvardtve</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund 25/2-2013 25/2-2013	<i>Marinus H. Nafø</i>	

Hole Eiendom AS
Ekebergveien 198A, 1162 Oslo
Tlf 4888 5335
holeeiendom@gmail.com
Org.nr. 996 124 185

Dato 21/2-2013 | Rekvirentens underskrift *Edvardtve*

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/199538/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-27 13:27

Side 7 av 12

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato Ålesund 25/2.2013	Underskrift <i>Marinus H. Nafø</i>
---------------------------------	---------------------------------------

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gr. 201 17	Enn. 2,6	Festnr. 2,6	Kommune Ålesund
Dato 4/3-13	Stempel og underskrift <i>Per Anders Næve</i> Ålesund kommune Kart og oppmåling		

Noter:

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

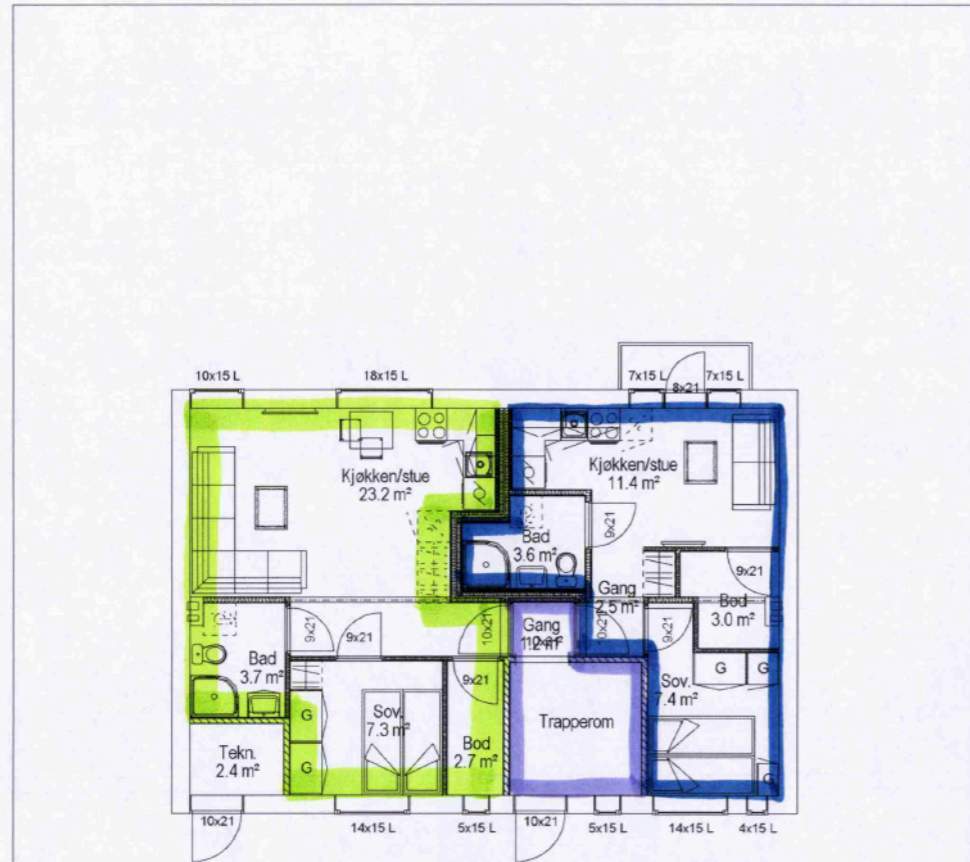
Plass for tinglysingsattest, pategninger mv.

Edvardtve
RETTEGJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Hole Eiendom AS
Ekebergveien 198A, 1162 Oslo
Tlf 4888 5335
holeeiendom@gmail.com
Org.nr. 996 124 185

Dato 21/2-13 | Rekvirentens underskrift *Edvardtve*

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF Side 3 av 3



- = SNR 2
- = SNR 6
- = FELLESAREAL

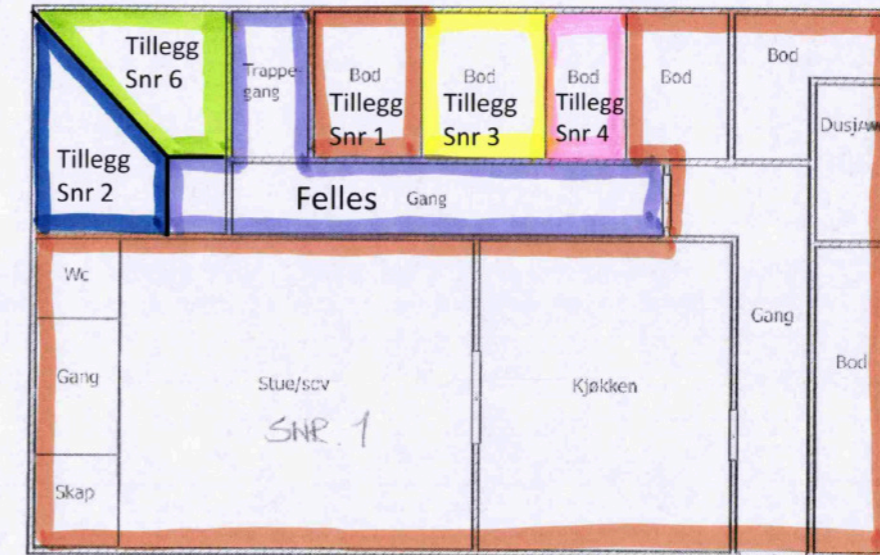
Ombygging av eksisterende leilighet i 1 etasje fra 1 boenhet til 2 boenheter
Begge de 2 nye boenhetene har hver sin bod i U etasjen/kjeller på ca 4 m²
Boenhet til venstre har et BRA på ca 38 m² og den til høyre et BRA på ca 29,2 m²

Tiltakshaver	Hole Eiendom v/Edvard Hole		
Byggesloss	Bergveien 16	Dato:	01.06.2012
Kommune	Ålesund	Tegn:	SH
Gnr:	201	Bnr:	17
Plan	1.etg.	Mål:	1:100
		Prosjekt:	1216
		Tegn.nr:	501

RETTEGJENPART BEKREFTET
Ålesund Kommune
Kart og oppmåling

Bergvegen 16, GNR 201, BNR 17 i Ålesund Kommune

U. etg



- = snr 1
- = snr 2
- = snr 3
- = snr 4
- = snr 6
- = fellesareal

RETTEGJENPART BEKREFTET
Ålesund Kommune
Kart og oppmåling

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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 håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nedre Bergvegen 24, 6003 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 17, snr. 6 i Sameiet Bergveien 16, oppdragsnr.: 1400260097
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

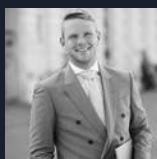
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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