PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRUSDALSVEGEN 263

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

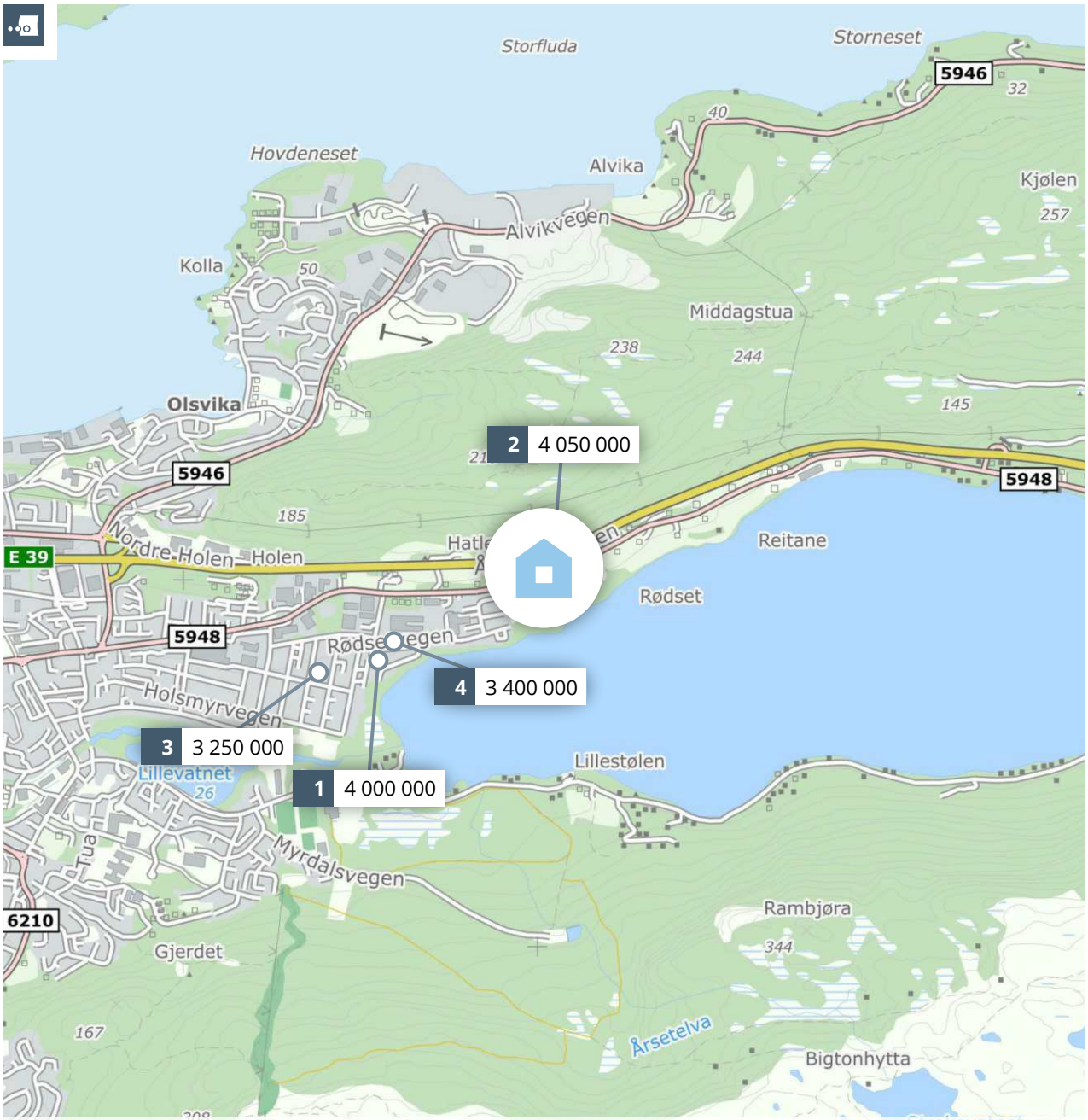
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRUSDALSVEGEN 263

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 19.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brusdalsvegen 263, 6011 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 30 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOLEN

Verdivurdert til

3 400 000

-	3 400 000	25 564
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	48 m²	- m²	8 m²	150 m²	17 m²

Tomt	976 m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Porsevegen 20 C 161 m² 1964 857 m² 3 sov	20.04.2017	4 250 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**24 845**
2	Brusdalsvegen 265 156 m² 1980 1 105 m² 4 sov	12.04.2021	4 250 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**25 962**
3	Einevegen 16 153 m² 1966 977 m² 3 sov	08.04.2021	3 290 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**21 242**
4	Bregnevegen 5 195 m² 1981 838 m² 3 sov	25.06.2024	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**17 436**

Boligen holder en normal standard sett i forhold til byggeår og utførte oppgraderinger. Det er dog behov for noe modernisering de kommende år.

Innvendig er det parkett i stue, laminat og belegg i øvrige rom, samt fliser på bad og i entré.
Himlinger og vegger er i hovedsak av eldre utførelse, men enkelte overflater er malt i nyere tid.

Kjøkkenet har innredning fra ca. 1990 med malte fronter og laminat benkeplate, samt ventilator med avtrekk ut (defekt).

Boligen har to bad, begge av eldre dato.
Badet i 1. etasje har fliser på gulv og vegger, innebygget badekar og varmekabler (avslått), men mangler ventilasjon og har generelt lav standard.
Bad i underetasje er enklere utført med belegg og baderomsplater. Begge våtrom har behov for full oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og funksjonalitet.

El-anlegget er delvis oppgradert til automatsikringer, men eldre installasjoner er fortsatt i bruk.

Varmtvannstank er fra 2019, og det er installert varmepumpe i 2023.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2024		17.06.2024	-	1 500 000	-	1 500 000	1
14.09.2019	25.09.2019	12.11.2019	2 500 000	2 650 000	0	2 650 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i 6011 ÅLESUND nå

4
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 513 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Eneboliger solgt i 6011 ÅLESUND siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

5.7M
5.5M
5.3M
5 134 000 Prisantydning i snitt
4 948 000 Salgspris i snitt
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 059 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

27 164 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

25 564 Brusdalsvegen 263
Totalpris 3 400 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Brusdalsvegen 263, 6011 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 30, bnr. 36

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14127-1117 **Referansenummer:** BL1011

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steinar Åkre **Vår ref:** Steinar Åkre

møretakst

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.

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.05.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre
Uavhengig Takstingeniør
steinar@moretakst.no
926 17 024

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1960 bestående av hovedetasje over 3 halvplan i tillegg til underetasje og boder og lite bad med lav takhøyde. Boligen er tilpasset terrenget. Opprinnelig garasje i underetasje er ombygd til stue/soverom - ukjent tidspunkt ombygging .
Stue i 1. etasje ble utvidet ca 1980 da tidligere veranda ble integrert i huset. Balkong foran soverom sør med støpt plate som danner tak over inngangsparti.
Deler av underetasje har takhøyder mellom ca. 1,4 m til 1,7 m - er under 1,9 meter og er ikke målbart areal.
Det er liten utebod under veranda vest og i fornt med lav høyde.
Eier opplyst å hatt skjeggkre i huset, men etter behandling av Rentokil 03.01.2025 (dokumentert) så var der ingen funn.
Registrert dødt skjeggkre under badekar.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Gå til side

Stålpanner taktekking fra 1980. Det er glatt taktekking og stålplatetak - dessuten godt synlig takside nord fra bakkenivå og fra balkong sør som gir godt nok grunnlag for vurdering av taktekking som er fra 1980. Det ser ut som taktekkingen er overfaltebehandlet i ettertid, men har synlige rustskader.
Metallbeslag vinduer/dører
Vindskibeslag overgang taktekking/vindskibord
Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon fra byggeår
Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - tydelig skiftet noe bordkledning vestvegg
Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass - det meste fra ca 1980 og noe før. Det er bl. annet skiftet vindu ca tidlig 2000-tallet i soverom mot øst.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongdør stue er heve/skyvedør
Det er malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1980-tallet.
Terrasse på vestsiden er støpt dekke - bodareal med lav høyde under. Trerekkverk med liggende kledning.
Balkong foran soverom er ubehandlet betongplate over inngangsparti med trerekkverk med liggende kledning
Det er støpt trapp til hovedinngang med håndlist på begge sider
Det er lagt skiferfliser på liten platting ved smal steintrapp til garasje.

INNVENDIG

Gå til side

Oppussing av boligen fra ca 1980/1990-tallet og overflateoppussing/maling overflater vegger/takk av dagens eier i senere år. Det er følgende overflater innvendig i boligen:
Golv: Parkett i stue, laminatgolv i kjøkken, tregolv i gang ellers golvbelegg. Fliser i bad og entre.. Varmekabler i kjellerstue med soveromsdel.
Vegger: Tapeter/trepanel/malt trepanel
Himlinger: Malt/beiset trepanel og hvite profilerte plater/hvitmalt - malt skråhimling med trepanel i stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er trebjelkelag i etasjeskillere.
Pipe er teglsteinspipe fra byggeår. Peis i stue. Eier opplyst ikke å ha fyrt i peisen - feiervesen oppgitt ikke feiet siste årene.
Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i vestre del av huset - del mot nord med dør fra gang - dør derfra mot krypkjeller del sør som også har utvendig adkomst. Fremre del av krypkjeller er under tilbygget stuedel fra 1980. Krypkjeller har flere nivåer/høyder. Krypkjeller del nord har høyde ca 1,68 m fra dør - nivået i bakre del er ca 1,08 m. Krypkjeller fremre del varierer også men høyde på ca 1,74 m. Det er støpt golv i krypkjeller. Innvendig tak og ca 50 cm ned fra tak er trepanel - sjekket fuktnivå er 12- 14 % i treverk som er tørt.
Det er påvist utlufting gjennom veggventiler
Tretrapp er vindeltrapp med åpne stusstrinn og håndløper på vegg i ytre vange fra underetasje til 1 etsje.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.
Skyvedørsgarderober i alle 3 soverom
Stue er over to nivåer med trapp imellom mot tilbygget stuedel mot sør.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1. etg. med fliser på golv og vegger av eldre dato.
Badet er utstyrt med wc, innredning med nedfelt servant og innebygget badekar i nedsenket parti med flislagt vange og åpning mot bad under innredning. Varmekabler er avslått. Vindu i våtsone over badekar. Ingen ventiler.
Lite bad underetasje (ikke målbart BRA-areal) med eldre epoxybelegg på golv med baderomsplater på vegger . Badet er utstyrt med wc og hvit innredning med nedfelt servant - veggmontert dusj.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca 1990 er eikefronter om i ettertid er malt hvite. Det er barløsning mot spiseplass av dagens eier er brukt som vaskeromsdel. Laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Noen nye vannrør i forbindelse med ny varmtvannstank i 2019.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plastrør .
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue i 2023.
Varmtvannstank ca. 200 l i boligen fra 2019 plassert i krypkjeller
Eier har plassert avfukter i trapperom og kjellerstue i underetasje for å ha kontroll på luftfuktigheten.
El.anlegg fra byggeår er oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.
Brannslokningsapparat - det legges til grunn at eier anskaffer nytt brannslukningsapparat. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Synlig fjell i dagen i bakkant av huset
Dreneringen er fra 1960 og er ukjent type drenering - sannsynlig ikke dreneringsrør.
Det er oppsatt betongmur ca 1 m bak huset mot tilstøtende terreng
Forstøtningsmurer er av naturstein mot tilstøtende terreng bak huset er synlig gjennom liten åpning på østsiden. Ingen adkomst.
Bilde tatt gjennom åpning mellom steinmur og gjenspikret åpning - viser natursteinsmur ca 0,5 - 1 m bak huset. Det er støpt plate over med fall ut mot betongmur mot hageareal på nordsiden. Tatt noen bilder
Det er trevegg bak sjakt mot natursteinsmur bak opprinnelig garasje som bel ombygget til soverom/stue. Det vises til ene bilde.
Forstøtningsmur bak er opplødd natursteinsmur, men ikke grunnlag for å vurdere tilstandsgard - det vises til bilder.
Det er skrånende terreng in til huset fra nord.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

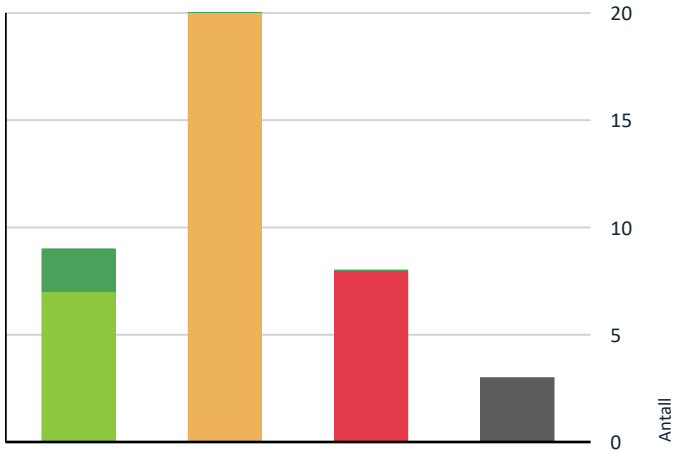
Ingen tegninger er registrert på eiendommen i Ålesund Kommune

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

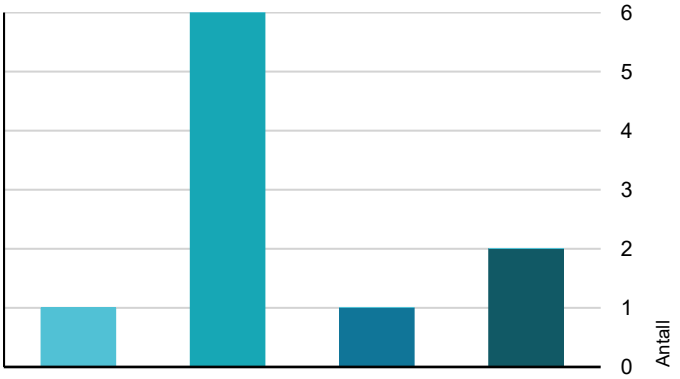
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
Boligen ble oppført i 1960 og tilbygget i 1980. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige steintrapp til garasje + platting ved trapp	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur av naturstein bak huset	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkongdør soverom Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Balkong foran soverom sør Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Stue i to nivået med trapp imellom Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Salgsoppgave 2019

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Jfr. rapportsammendrag

Tilbygg / modernisering		
1980	Tilbygg stue	Tilbygg stue da med ny taktekking samt generelt overflateoppussing - ellers ingen detaljkunskap
1990	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning
	Ombygging	Ombygging garasje til soverom og stue
2020	Modernisering	Overflateoppussing av dagens eier - diverse maling vegger og innvendige tak

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Stålpanner taktekking fra 1980. Det er glatt taktekking og stålplatetak - dessuten godt synlig takside nord fra bakkenivå og fra balkong sør som gir godt nok grunnlag for vurdering av taktekking som er fra 1980. Det ser ut som taktekkingen er overfaltebehandlet i ettertid, men har synlige rustskader.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong sør, er vurderingen begrenset av dette. Taktekking nordside er godt synlig fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Synlige rustskader på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tekkingen er 45 år og står foran utskiftning.



Rustskader taktekking





Taktekking sørside over stuedel tatt fra balkong

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og taknedløp er ført ned i rør i bakken.
Metallbeslag vinduer/dører
Vindskibeslag overgang taktekking/vindskibord

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Takrenner på nordsiden må rengjøres
Det er fuktmerke i tak og fuktrender langs pipe i trappegang 1 etg samt at maling har flaknet av som er tegn til utetthet rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Anbefalt snøfangere pga det er et glatt tak
Løst vindskibeslag på vestsiden
Sjekke pipebeslag overgang til tak/tetting mellom pipe og tak - nærmere undersøkelser nødvendig for å sjekke o der er skade i takkonstruksjon ved pipe.


Løst vindskibeslag + vestsiden


Ikke snøfanger tak over balkongdør og inngangsparti sør


Fuktrender langs pipe


Litt forhøyet fukt på merker i tak ved ppe

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - tydelig skiftet noe bordkledning vestvegg

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledning øst bør rengjøres

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.


Vedlikeholdsbehov sør under vinduer

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass - det meste fra ca 1980 og noe før. Det er bl. annet skiftet vindu ca tidlig 2000-tallet i soverom mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikeholdsbehov og skifte punktert glass


Utvendig vedlikeholdsbehov vinduskarm




Vindu soverom sør med punktert vindu.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongdør stue er heve/skyvedør

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Pakninger og tetthet generelt redusert pga pakninger/tetthet er redusert.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Noe vedlikeholdsbehov

TG 2 Balkongdør soverom

Det er malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Låsemekaniske fungerer ikke - ikke mulig å låse balkongdør

Konsekvens/tiltak
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Anbefalt å skifte balkongdør


Ikke fungerende låsemekanisme


Punktert glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på vestsiden er støpt dekke - bodareal med lav høyde under. Trerekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsetterslep

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vedlikeholdsbehov trerekkverk



Veranda vest - rekkverkshøyde under dagens krav og åpninger i rekkverk for store

TG 2 Balkong foran soverom sør

Balkong foran soverom er ubehandlet betongplate over inngangsparti med trerekkverk med liggende kledning

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket er såpass lavt 70 cm at det anbefales skiftet/forhøyet til dagens krav 1,0 m og åpninger i liggende rekkverk skal være maks 2 cm etter dagens krav



Rekkverk 7

TG 1 Utvendige trapper

Det er støpt trapp til hovedinngang med håndlist på begge sider

TG 3 Utvendige steintrapp til garasje + platting ved trapp

Det er lagt skiferfliser på liten platting ved smal steintrapp til garasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Ikke montert rekkverk i trapp og sikring av platting med enkelt stålrørsrekkverk har for store åpninger

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedre rekkverk/sikring av platting

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Oppussing av boligen fra ca 1980/1990-tallet og overflateoppussing/maling overflater vegger/takk av dagens eier i senere år. Det er følgende overflater innvendig i boligen:
Golv: Parkett i stue, laminatgolv i kjøkken, tregolv i gang ellers golvbelegg. Fliser i bad og entre.. Varmekabler i kjellerstue med soveromsdel.
Vegger: Tapeter/trepanel/malt trepanel
Himlinger: Malt/beiset trepanel og hvite profilerte plater/hvitmalt - malt skråhimling med trepanel i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater er eldre overflater med forhøyet slitasjegrad som tilsier tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Stedvis noe merker innvendige malte tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt noe oppgraderingsbehov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er trebjelkelag i etasjeskillere.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue 1 etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom nordøst 1 etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue/soverom sør i u.etg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i gang i u. etg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er teglsteinspipe fra byggeår. Peis i stue. Eier opplyst ikke å ha fyrt i peisen - feiervesen oppgitt ikke feiet siste årene.
Flaknet av maling på pipe i gang 1 etg. - opplyst etter varmepumpe og avfukter i underetasje ble montert.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løsnet maling/slemming av pipe i trappegang 1 etg

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Fjerne treverk inntil pipe som er uisolert mursteinspipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur. Det er foretatt hulltaking i vegg mot mur i hjørne nordøst soverom. Det viser at dampsperre for golv er brettet oppetter vegg og ser ut som der er asfaltpapp på innsiden av grunnmur. Det er målt 20 % som er en forhøyet fuktverdi. Ikke registrert noe råteskade ved hulltaking. Det viser tørt i rom hvor varmtvannstank er plassert bak bad og i krypkjeller. Grunnmur under terreng vil være utsatt for fuktpåkjenninger fra terrenget utenfor samt kapillærsug (fukt) fra bakken, og det er viktig at drenering og fuktsikring av grunnmur fungerer tilfredsstillende.
Hulltaking i denne boligen er gjennomført som stikkprøve og utført kun på et sted. Sted for hulltaking ble tatt ut fra en helhetsvurdering iht risiko i u.etg/kjeller.
Det ble ikke registrert unormale forhold på dette stedet, men det kan ikke utelukke fukt/problemer andre steder siden rom under terreng er en risikokonstruksjon og utforet trevegger mot mur som ligger under terreng er en fuktutsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det kan se ut som det på grunnmuren i denne boligen er benyttet asfaltpapp på grunnmur som var ganske vanlig på boliger til utpå 1990-tallet. Den er bak plast som ser ut til å være brettet oppetter vegg på innsiden av papp. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.


Forhøyet fuktverdi

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i vestre del av huset - del mot nord med dør fra gang - dør derfra mot krypkjeller del sør som også har utvendig adkomst. Fremre del av krypkjeller er under tilbygget stuedel fra 1980. Krypkjeller har flere nivåer/høyder.
Krypkjeller del nord har høyde ca 1,68 m fra dør - nivået i bakre del er ca 1,08 m. Krypkjeller fremre del varierer også men høyde på ca 1,74 m.
Det er støpt golv i krypkjeller. Innvendig tak og ca 50 cm ned fra tak er trepanel - sjekket fuktnivå er 12- 14 % i treverk som er tørt.
Krypkjeller er besiktiget. Det gjøres oppmerksom på at mye er lagret i krypkjeller slik at stor del av golv ikke er besiktiget.
Det er påvist utlufting gjennom veggventiler

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det bør vurderes bedre ventilering av krypkjeller

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp er vindeltrapp med åpne stusstrinn og håndløper på vegg i ytre vange fra underetasje til 1 etsje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For lavt rekkverk - 82 cm rekkverk til øvre plan 1 etg. og der er 23 cm åpning returgelender

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Rekkverkshøyde for lav



For stor åpning i rekkverk



For stor åpning i rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober i alle 3 soverom
Garderober/skap er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Stue i to nivået med trapp imellom

Stue er over to nivåer med trapp imellom mot tilbygget stuedel mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt over 50 cm høydeforskjell mellom nivå stue ved kjøkken og tilbygget del med trapp imellom

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sikring av kant med møbel evt rekkverk. Nivåforskjell der trapp går ned er såvidt under 50 cm og ikke krav til rekkverk.



Tilstandsrapport



Sikre dekkekant med f.eks møbel evt. rekkverk

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1. etg. med fliser på golv og vegger av eldre dato.
Badet er utstyrt med wc, innredning med nedfelt servant og innebygget badekar i nedsenket parti med flislagt vange og åpning mot bad under innredning. Varmekabler er avslått. Vindu i våtsone over badekar. Ingen ventiler.
Våtrommet med sluk fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

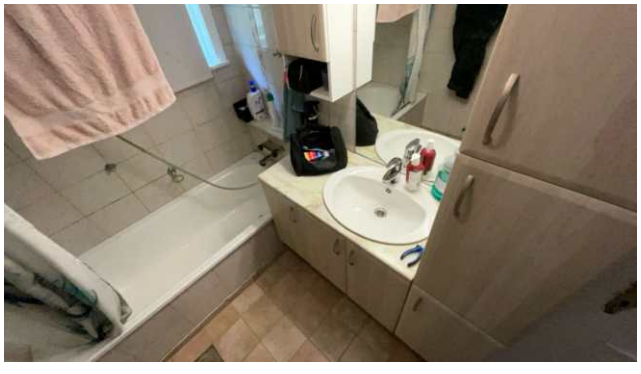
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Støpejernsluk fra byggeår



Åpning i enden av badekar under innredning til nedsenket nivå under badekar



Oppsprekking flislagt badekarkant

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Ingen synlig fukt



Plastsluk med oppsmuldret perginolbelegg rundt



Fuktkontroll viser tørt



Løs baderomsplate til varmtvannstank i dusjnisje

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Lite bad underetasje (ikke målbart BRA-areal) med eldre epoxybelegg på golv med baderomsplater på vegger . Badet er utstyrt med wc og hvit innredning med nedfelt servant - veggmontert dusj. Løs veggplate mot innebygget varmtvannstank.
Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

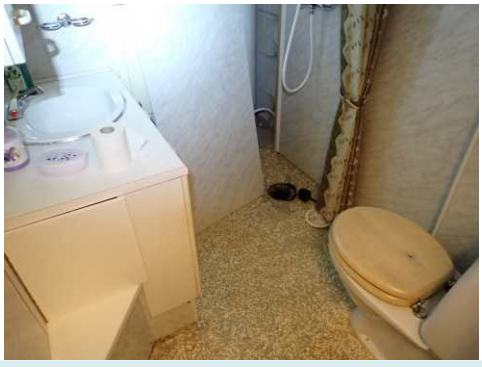
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Konstruksjon må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

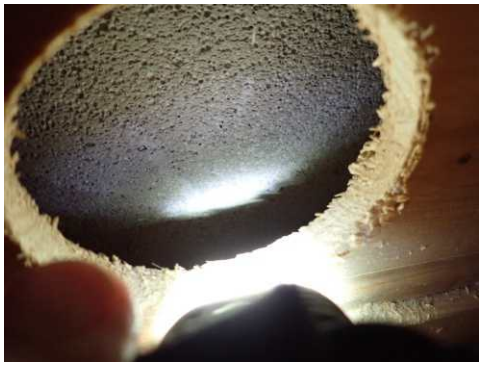


UNDERETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra bod - der er murvegg mot bad synlig ved hulltaking - derfor ikke mulig å kontrollere fukt. Badet grenser ellers mot krypkjeller og grunnmur mot nord.

Tilstandsrapport



Synlig mur bak trepanel vegg i bod mot bad.



Kjøkkenvifte i kjøkkenhette fungerer ikke

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca 1990 er eikefronter om i ettertid er malt hvite. Det er barløsning mot spiseplass av dagens eier er brukt som vaskeromsdel. Laminat benkeplate.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenvifte fungerer ikke

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Noen nye vannrør i forbindelse med ny varmtvannstank i 2019.

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

Ikke påvist stoppekrane gir automatisk TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørlegger må kontaktes for nærmere undersøkelse og montere stoppekrane om den ikke finnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plastrør .

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca. 200 l i boligen fra 2019 plassert i krypkjeller

TG 1 Andre installasjoner

Eier har plassert avfukter i trapperom og kjellerstue i underetasje for å ha kontroll på luftfuktigheten.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg fra byggeår er oppgradert til automatsikringer i sikringsskap.

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.
   Ukjent detaljinfo

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

   I forbindelse med kjøkkeninnredning og oppussing bad i ca 1980 + ved installasjon av ny varmtvannstank i 2019.

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Ukjent

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre elanlegg og at der er gjort oppgraderinger i ettertid uten noe dokumentasjon

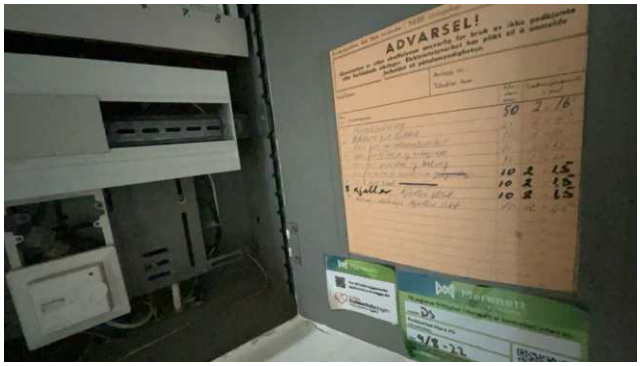
Generell kommentar

I forhold til alder anlegg så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget. (Kostnadsestimatet som er oppsatt gjelder kostnader til selve el-kontrollen)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport





Bryterpanel fra byggeår

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslokningsapparat - det legges til grunn at eier anskaffer nytt brannslukningsapparat. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Synlig fjell i dagen i bakkant av huset

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960 og er ukjent type drenering - sannsynlig ikke dreneringsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Drenering har i forhold til alder vesentlig redusert funksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur som utvendieg er pusset og malt over planert utenivå.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er oppsatt betongmur ca 1 m bak huset mot tilstøtende terreng

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Regnet enkelt rekkverk evt. sikring med beplantning

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk på murkant

TG IU Forstøtningsmur av naturstein bak huset

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av natursteinmot tilstøtende terreng bak huset er synlig gjennom liten åpning på østsiden. Ingen adkomst. Bilde tatt gjennom åpning mellom steinmur og gjenspikret åpning - natursteinsmur ca 0,5 - 1 m bak huset. Det er støpt plate over med fall ut mot betongmur mot hageareal på nordsiden. Tatt noen bilder
Det er trevegg bak sjakt mot natursteinsmur bak opprinnelig garasje som bel ombygget til soverom/stue. Det vises til ene bilde.
Forstøtningsmur bak er opplødd natursteinsmur, men ikke grunnlag for å vurdere tilstandsgard - det vises til bilder.
Det gjøres oppmerksom på at dette er som krypkjellere en risikonstruksjon i forhold til fuktproblematikk og skader.



Bilde gjennom åpning



Luke fastspikret - betongkloss på siden tatt opp



Bilde gjennom åpning

TG 3 Terrengforhold

Det er skrånende terreng in til huset fra nord.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Med terrengfall inn til boligen gir standarden automatisk TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1978

Kommentar
Salgsoppgave 2019

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Forenklet beskrivelse av garasje fra 1978 med terrasse støpt plate ca 41 m2 over med trerekkverk mot vest. Trerekkverk for lavt 85 cm med for store åpninger.
Støpte fundamenter og støpt plate på grunn som er flislagt
Grunnmur av betong
Betongdekke over garasjen. Der er lagt nytt ståltak i 2020 over garasje og carport på sørsiden - der også med nye stålsøyler - dokumentert med framlagt tilbud og beskrivelse fra stålentreprenør.
Leddport av aluminium med manuell portåpner.
Vinduer med trekarm med 2-lags isolerglass.
Innlagt strøm.
Sikringsskap med strømmåler til huset er plassert i garasjen.
Tilbygget vedskjul/utelager mot nord med ståltak som på garasjen. Mur i ca 1 m høyde mot nord og øst støpt plate på grunn
Trekonstruksjon i tak.
Stålrekkverk mot trapp til garasje - rekkverk med for store åpninger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Bygget til takoverbygg mot sør og carport med 3 åpne vegger

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Gang, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering
Boligeiendom beliggende i Brusdalsvegen 263 ca 3 km øst for Spjelkavik/Moaområdet i Ålesund.
Det er fri utsikt mot sør fra boligen
Enebolig fra 1960 oppgradert på 1980/1990-tallet. Boligen består av underetasje med inngangsparti og en hovedetasje - en bolig med 3 halvplan og krypkjeller i vestre del.
Boligen har en del oppgraderingsbehov.
Garasje fra 1978 oppført i betong med veranda oppå med rekkverk rundt. Flislagt og innlagt strøm/lys. Fornyet med nytt ståltak.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nylandvegen 19 ,6011 ÅLESUND			26-03-2025	3 300 000	**4 350 000**		4 350 000	**38 839**
	110 m²	1948	5 sov						
2	Fremmerholvegen 3 ,6011 ÅLESUND			21-08-2025	3 750 000	**3 775 000**		3 775 000	**32 543**
	114 m²	1966	4 sov						
3	Rødsethagen 12 ,6011 ÅLESUND			11-03-2021	3 700 000	**4 200 000**		4 200 000	**27 097**
	155 m²	1969	2 sov						
4	Brusdalsvegen 557 ,6260 SKODJE			24-06-2024	3 790 000	**3 880 000**		3 880 000	**26 759**
	145 m²	1989	3 sov						
5	Brusdalsvegen 265 ,6011 ÅLESUND			11-04-2021	4 250 000	**4 050 000**		4 050 000	**25 962**
	156 m²	1980	4 sov						
6	Brusdalsvegen 177 ,6011 ÅLESUND			28-02-2024	4 000 000	**3 950 000**		3 950 000	**19 363**
	149 m²	1962	2 sov						
7	Bregnevegen 5 ,6011 ÅLESUND			24-06-2024	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**17 436**
	174 m²	1981	3 sov						
8	Mosevegen 10 ,6011 ÅLESUND			16-10-2024	3 950 000	**3 700 000**		3 700 000	**17 130**
	216 m²	1968	5 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Diverse	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

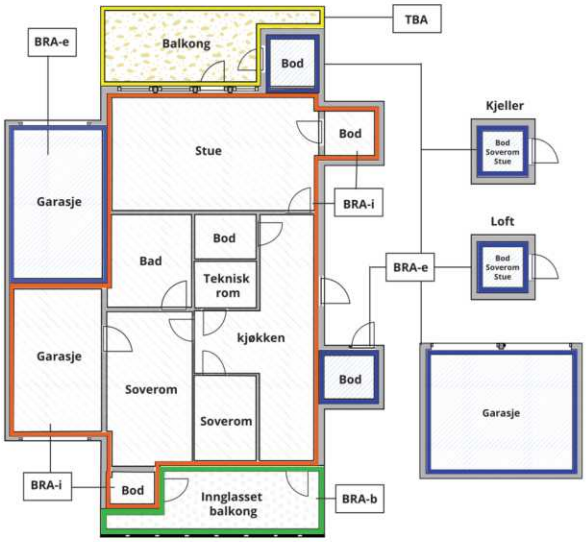
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	95			95	8		95
Underetasje	38			38			38
Krypkjeller						17	17
SUM	**133**				**8**	**17**	**150**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Trapperom/gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Stue, bad, soverom, gang, bod		
Krypkjeller			

Kommentar

Balkong soverom 8 m2 + veranda vest
ALH er areal underetasje - bad, del av gang + krypkjeller som ikke har målbart areal pga lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger er registrert på eiendommen i Ålesund Kommune

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ikke tilfredsstillende lysåpning rømningsvindu fra soverom underetasje

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	4
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Magne Åkre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	30	36		0	976 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brusdalsvegen 263

Hjemmelshaver
Åkre Magne Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brusdalsvegen 263 i avstand ca 3 km øst for Moa i et område med spredt boligbebyggelse langs Brusdalsvegen.
Boligen ligger i lett skrånende terreng og sydvent med gode sol og lysforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er ikke regulert men er avsatt til LNF-område i kommuneplanen med spredt bebyggelse med boliger og fritidsboliger.
Eiendommen ligger i nedslagsfeltet til drikkevann og er underlagt Brusdalsvann-skjønnet som stiller begrensninger i forhold til bruk og utnyttelse av eiendommene langs Brusdalsvatnet.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplanting med trær, frukttrær, prydbusker, hekker og blomsterbed.
Det er oppført en garasje og carport på eiendommen med takoverbygg av parkering på sørsiden av garasjen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	8382602	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal informasjon	10.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje	24.02.1981		Gjennomgått		Nei
Garasjetegning	01.03.1976		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/BL1011

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251068

Selger 1 navn
Magne Harald Åkre

Gateadresse
Brusdalsvegen 263

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6011

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 8382602

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251068

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ligg inntil berg og eg bruker avfukter i underetasjen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er under behandling

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbetra pålegg.

Arbeid utført av: Slyngstad Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll og utbetring som nemt ovenfor.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251068

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251068

Tilleggskommentar

Litt utbuling på strukturmaling på pipe innedel.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251068

E-Signing validated

secured by nets

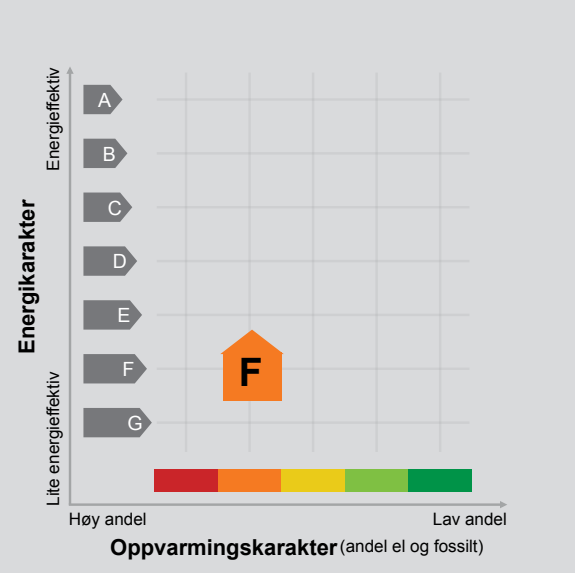
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
MAGNE Åkre	00677d2c10ffd36bee17933 82d51b777b1ddcc9a	02.04.2025 08:19:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251068

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Brusdalsvegen 263
Postnummer	6011
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179000040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170834
Dato	19.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rødset, 6010 Spjelkavik		30	37 6	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Garasje	7.4.78	dato 5.5.76 sak 141/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ivar Haugen	Rødset, 6010 Spjelkavik	40250

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ivar Haugen	Rødset, 6010 Spjelkavik	40250

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ivar Haugen	Rødset, 6010 Spjelkavik	40250

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 24.2.81

bygningssjefen
Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

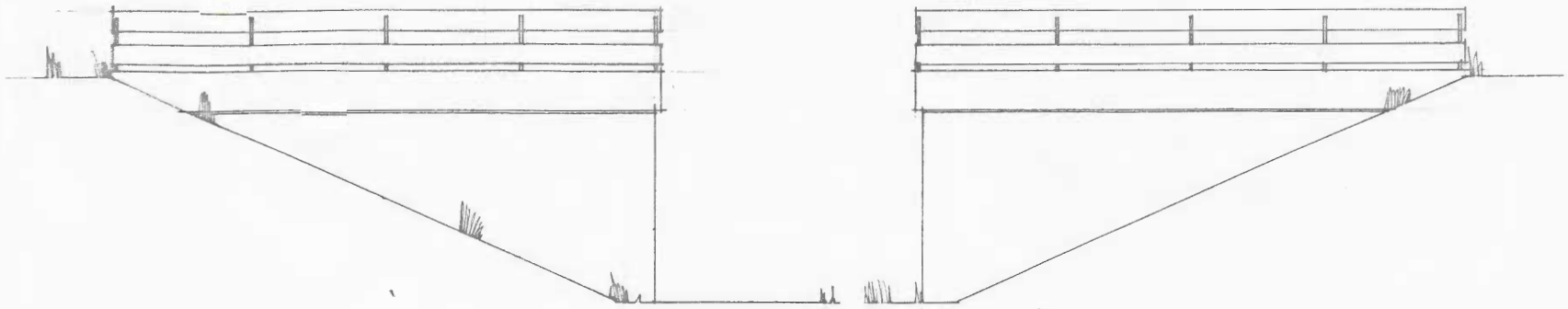
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

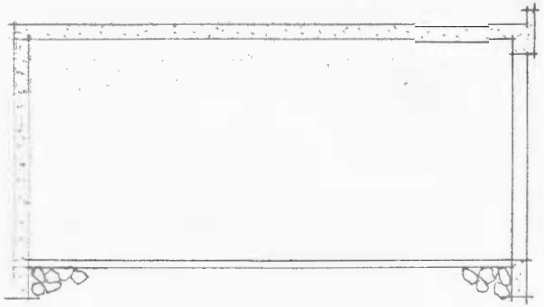
E. B. A/S, Otta.



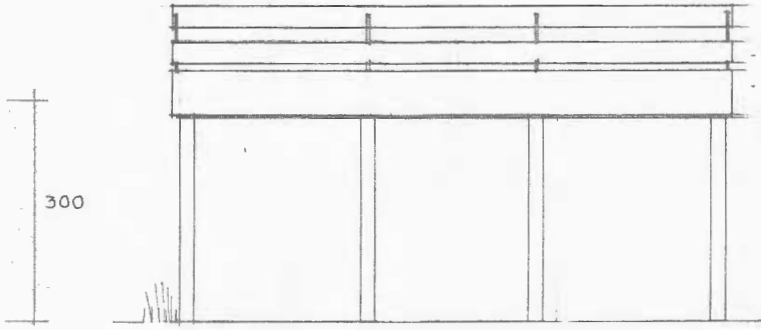
FASADE VEST.

FASADE ØST.

TEKNISK ETAT
Mott. 13. APR. 1976
Ark. nr. 30/36



SNITT.



FASADE SYD.

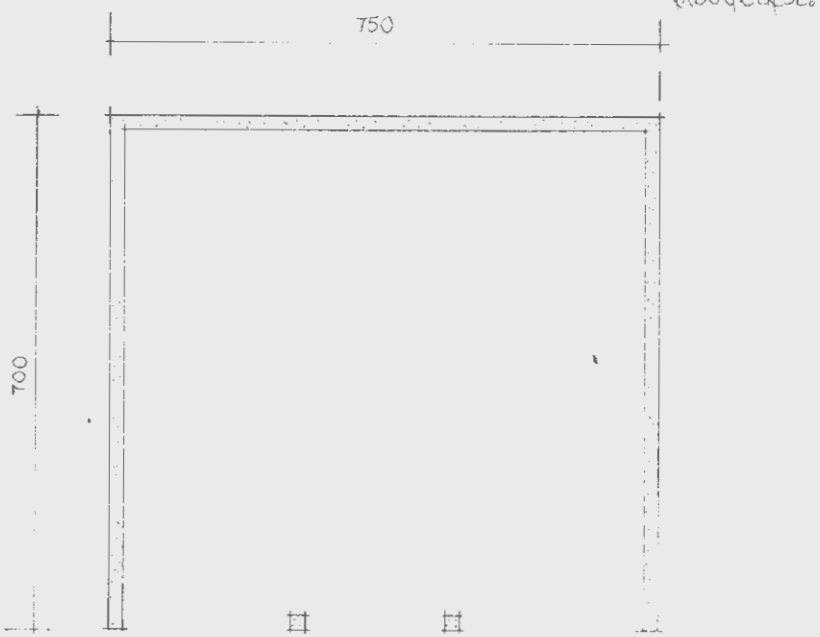
ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del/II Dat. 5/5-76

GARASJE.
FOR IVAR HAUGEN.
RØDSETH.
GNR. 30 BNR. 36.
FASADER - SNITT.
MÅL: 1:100
ÅLESUND 1.3.76. AA.

ROKT. 7.4.76.

PLAN MÅL 1:100.

NABOGRENSE.



ANMELDELSESTEGNINGER
KOR. BYGGEMÅLSTOKK SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak ..... Dat. ...../...../.....

TEKNISK ETAT
Mott. 12 APR. 1976
Ark. nr 30/36

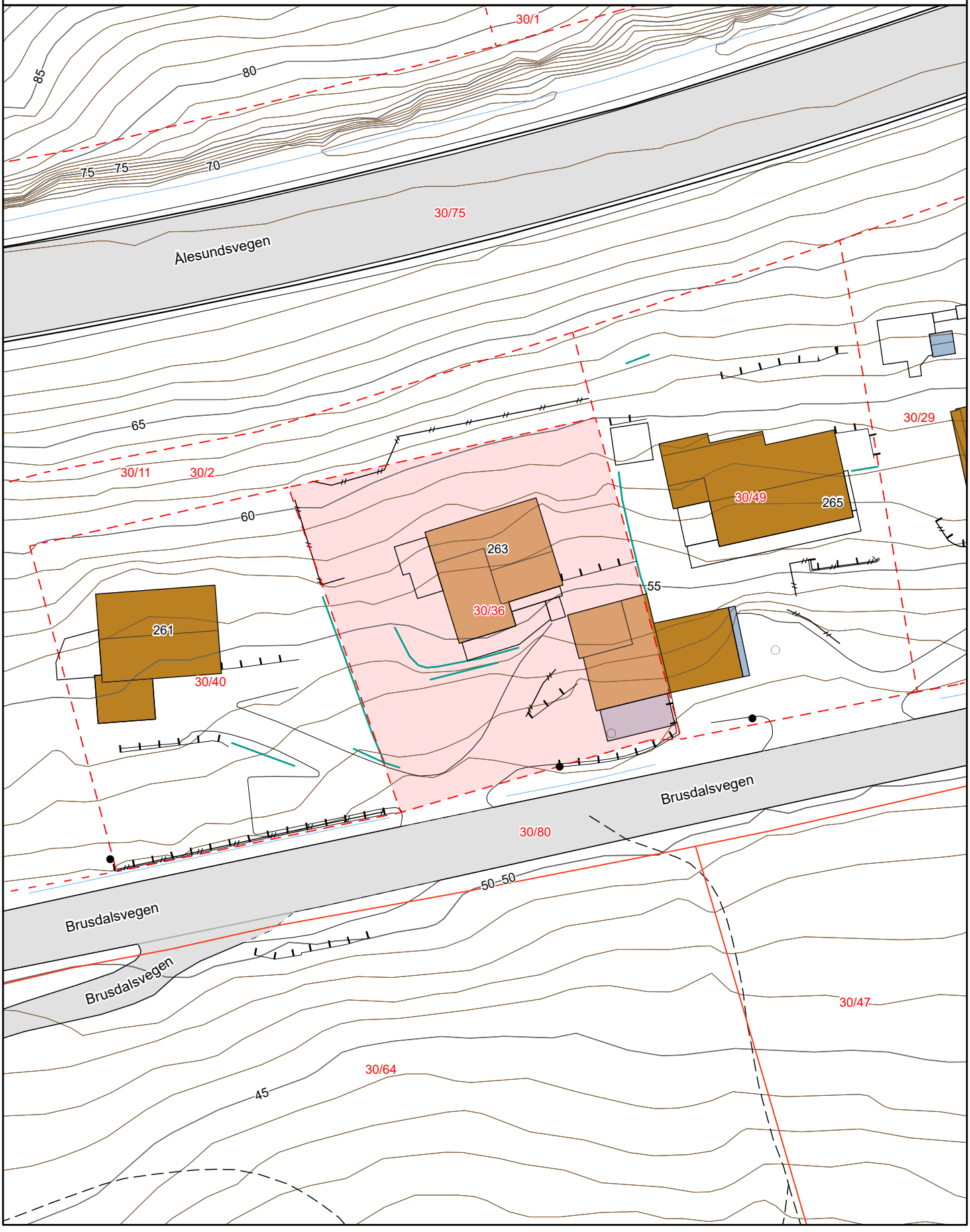
GARASE.
FOR IVAR HAUGEN.
RØDSETH
GNR. 30 BNR. 36.
PLAN
MÅL 1:100.
ÅLESUND 7.4.76. H.

Oversiktskart

Adresse: **Brusdalsvegen 263, 6011 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/30/36/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 976 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N



Matrikkelkart

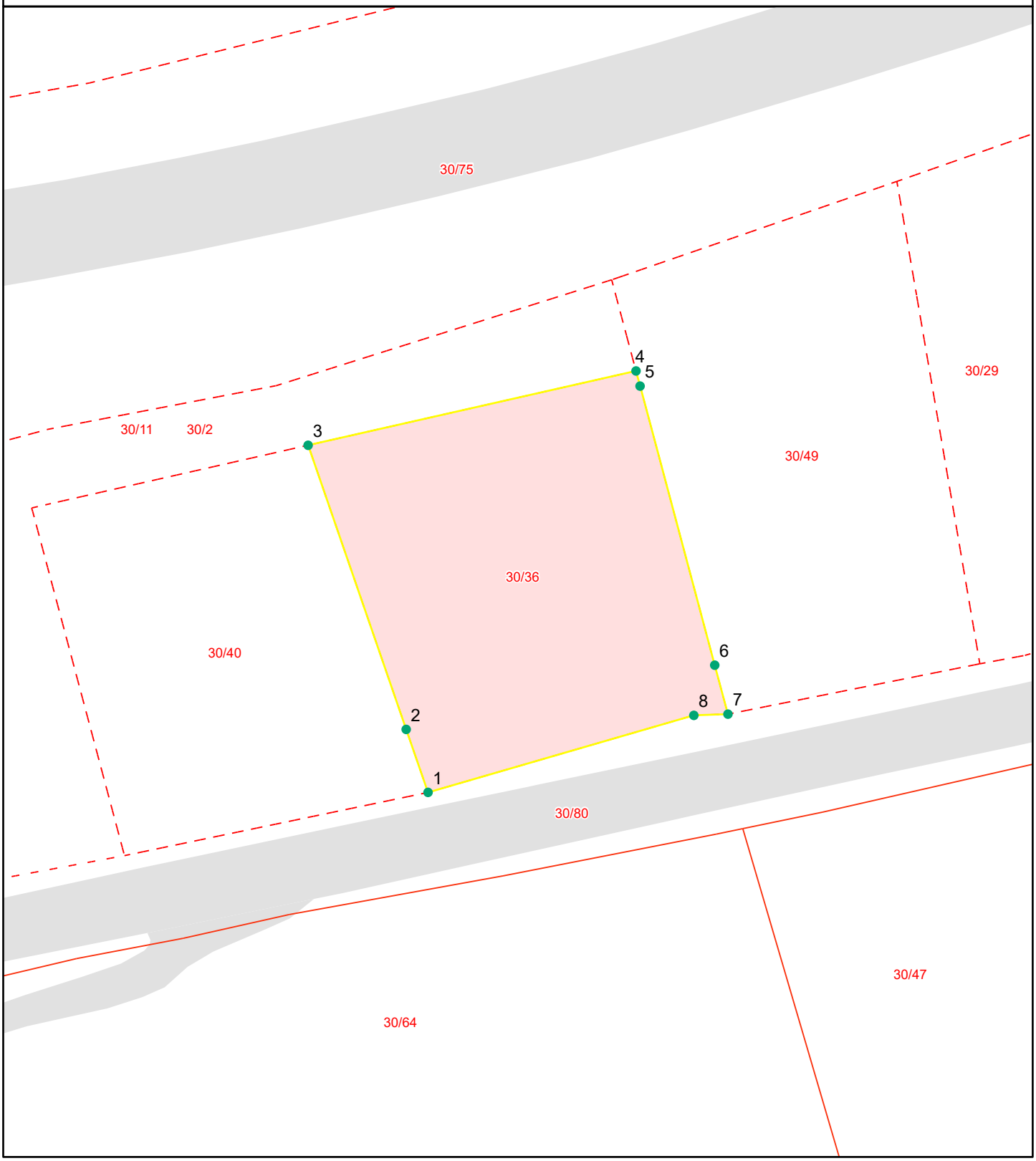
Adresse: **Brusdalsvegen 263, 6011 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/30/36/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 976 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 976 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6956345.03	57374.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	6.14	0
2	6956350.83	57372.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	27.7	0
3	6956377.01	57363.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	31.03	0
4	6956383.86	57393.97	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	36	1.44	0
5	6956382.47	57394.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	26.62	0
6	6956356.75	57401.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	4.67	0
7	6956352.24	57402.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	3.15	0
8	6956352.12	57399.3	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	25.54	0

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**30**	**36**	**0**	**0**	Brusdalsvegen 263, 6011 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	975.95m^2
Nedslagsfelt drikkevann	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	975.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Ja

1508 2023007167 E39/E136 Breivika-Digernesskiftet - Detaljregulering

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

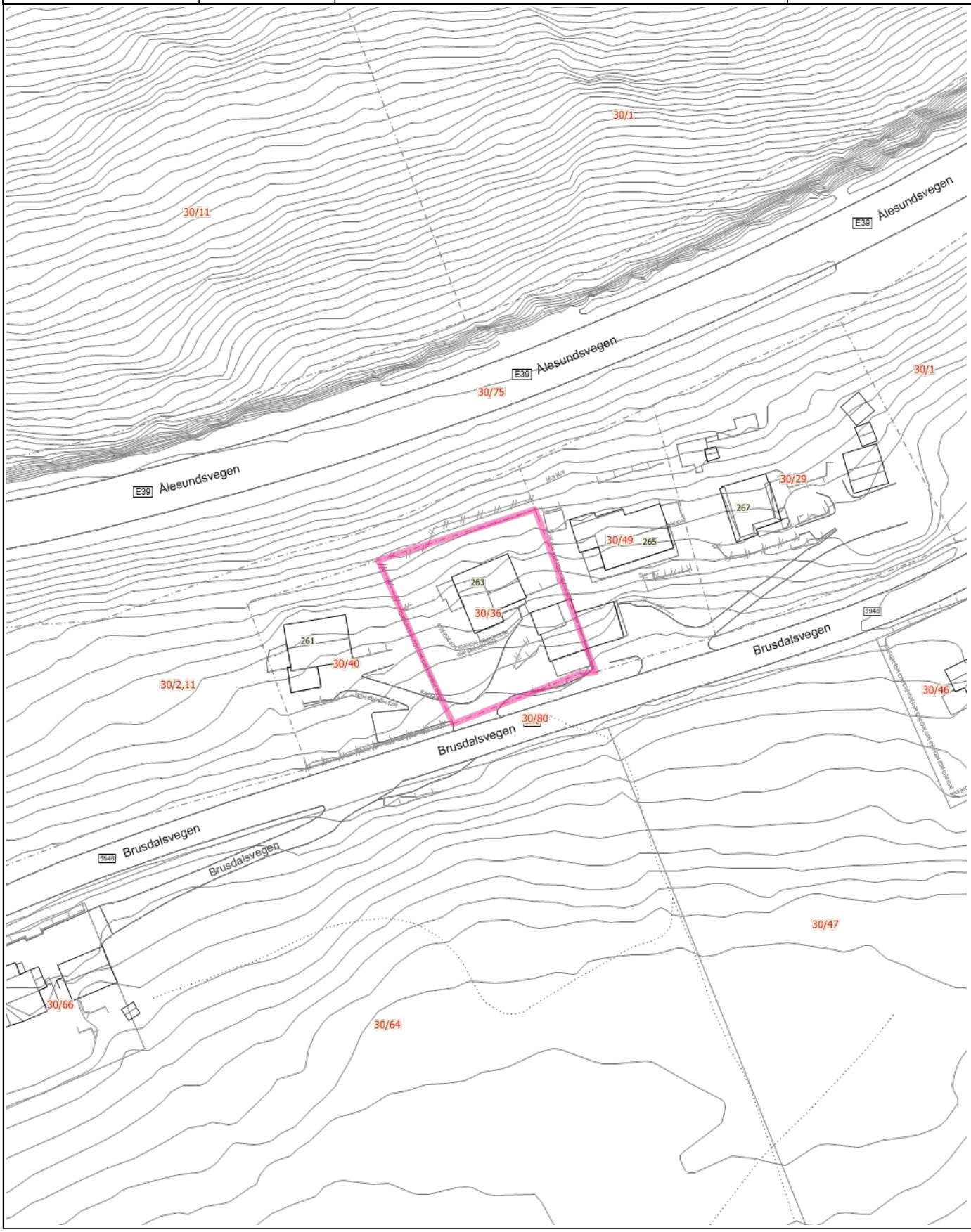
KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brusdalsvegen 263 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

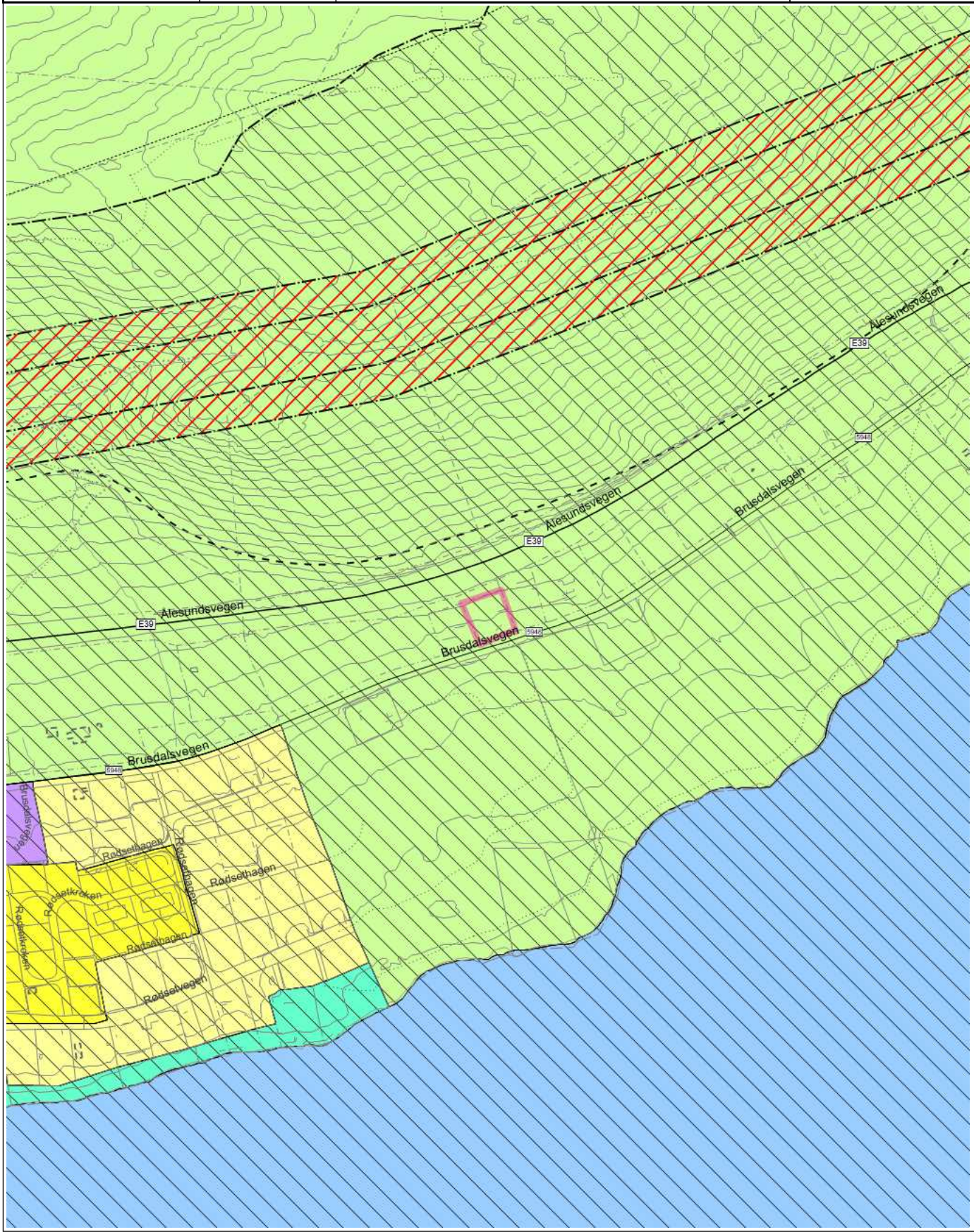
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brusdalsvegen 263 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende / Framtidig

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - naust
- Fritidsbebyggelse (Hytte)
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende / Framtidig

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende / Framtidig

- Grønnstruktur
- Friområde
- Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende

- LNF-L — LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF
- LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende / Framtidig

- Drikkevann
- Småbåthavn
- Badeplass
- NFFF — Område for natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv
- NFFFA — Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, og akvakulturområde
- Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Faresoner

- H310 Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H370_1 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
- H370_2 Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
- H390 Annen fare

Sikringsoner

- Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

- H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende / Framtidig

- H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende / Framtidig

- Fjernveg - tunnel
- Fjernveg - på bakken
- Fjernveg - bru
- Hovedveg - tunnel
- Hovedveg - på bakken
- Hovedveg - bru
- Samleveg - på bakken
- Adkomstveg - på bakken
- Sykkelveg - på bakken
- Gangveg - på bakken
- Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende / Framtidig

- Tunnel
- Vegkryss - på bakken
- Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

- Grense for arealplan
- Grense for arealformål
- Delområdegrense (Bydelsgrense)
- Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/ håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak		DATO	SIGN.
Revisjon A		25.02.2016	
Revisjon B		12.09.2016	
Revisjon C		12.12.2016	
Revisjon D		16.02.2017	
Revisjon E	Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommuneplanen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)	30.08.2021	
Revisjon F	Fjerning av båndleggingssoner for regulering etter pbl (H710) pga. at rettsvirkningen falt bort 4 år etter kommunedelplanen ble vedtatt.	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsetting av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egengodkjenning	Bystyret	019/17	09.03.2017	

UTARBEIDET AV:

Virksomhet Plan og bygning

GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUERT/ DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic

Målestokk: M=1:20 000

Revisjon: F

UTM sone 32 / Euref89)

Papirkvalitet: Jet Set JSO24/90 g m2

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brusdalsvegen 263 6011 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Slik tek vi vare på drikkevatnet vårt

Vi treng reint drikkevatn. Difor passar vi på drikkevasskjeldene våre og hindrar forureining.

Sjølv om det er lov med alminneleg ferdsel langs drikkevasskjeldene, må vi ta vare på vassforsyninga og difor er nokre aktivitetar forbode.

Det er ikkje lov med bading, fisking, bruk av båt, telting, camping og overnatting med hengekøye og liknande ved noko av drikkevasskjeldene våre. I tillegg har kvar drikkevasskjelde eigne reglar. Dei finn du under her.

Kråvatnet

- Nybygging er ikkje lov.
- Det vert ikkje lov å føre fram vegar, utanom naudsynte vegar for jord- eller skogbruk. Slike vegar skal sperrast for ålmenta.
- Nydyrking er ikkje lov.
- Fiske er ikkje lov.
- Fiske er berre lov for rettshavarar og berre som oter- eller stangfiske frå land.
- Gjødsling for opphjelp av fiske er forbode.
- Bruk av båt er berre lov for vassverket sitt naudsynte behov. Det er ikkje lov med motordrivne fartøy på vatnet.
- Det er ikkje lov å arrangere leir eller stemne.
- Bading er forbode.
- Bruk av plantevernmiddel er forbode.
- Det er ikkje lov å lagre eller deponere kloakkslam, søppel, olje eller andre framandstoff.

Svartevatnet

- Det må ikkje byggast veg inn i nedbørsfeltet. Dersom anleggsveg må byggast, skal den stengast med bom, og berre brukast av personar knytta til drifta av vassverket.
- Det er ikkje lov å slå opp telt i nedbørsfeltet.
- Nybygging i nedbørsfeltet er ikkje tillatt.
- Båttrafikk på vatnet er forbode.
- Fiske er berre lov for medlemmar av Skodje jeger- og fiskerforening, og berre med fiskestong frå land.
- Gjødsling av vatnet for opphjelp av fisket er ikkje tillatt.
- Pesticider må ikkje brukast i nedbørsfeltet.

Brusdalsvatnet

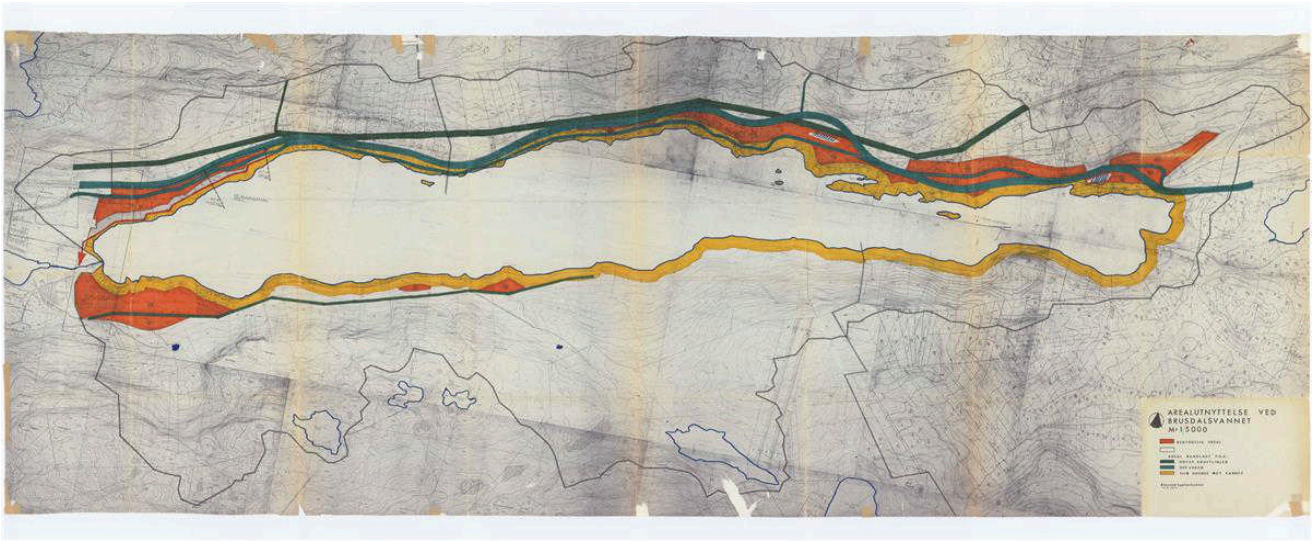
- Det er ikkje lov med ny busetnad nærare Brusdalsvatnet enn 100 meter.
- I nedbørsfeltet utanfor 100 metergrensa, blir det gitt løyve til at det berre blir oppført ein bustad pr. 10 dekar.
- Det er ikkje lov å endre eller utvide hyttene i nedbørsfeltet til ein heilårsbustad. Det er ikkje lov å ta i bruk hyttene som heilårsbustad.
- Drifta av jordbrukseigedomane i nedbørsfeltet må ikkje endrast vesentleg.
- Det er ikkje tillat å drive fleskeproduksjon i større omfang enn at gjødsla kan verte utnytta på vedkommande sin eigedom.
- Nye anlegg og utviding av pelsdyrfarmer og hønseri er forbode i nedbørsfeltet.
- Bevertingsstad, hotell, gjestgiverier etc. er ikkje lov i nedbørsfeltet.
- Oljeanlegg og bensinstasjonar er forbode i heile nedbørsfeltet.

- Kloakkavløp må ikkje førast direkte til vatnet eller tilløpande elvar. Eventuelle kloakkavløp skal førast ut i grunnen på ein effektiv måte som er godkjent av kommunen.
- Det er forbode å bruke gjødsel som stammar frå menneske på markane i nedbørsfeltet.
- Søppel skal fjernast frå nedbørsfeltet ved offentleg renovasjon, eller samlast på stader der kommunen har lagt tilrette for dette.
- Organiserte leirar i Brusdalsvatnets nedbørsfelt er forboden. Det er ikkje lov å sette opp telt nærare Brusdalsvatnet enn 100 meter.
- All bading i vasskjelda er forbode.
- Trafikk på Brusdalsvatnet med mototdrevne farkostar er forboden. Det gjeld òg, trafikk på isen med motordrevne kjøyretøy.
- Idrettsarrangementer på Brusdalsvatnet og i nedbørsfeltet er forbode, like eins for stemner av ein kvar art.
- Trafikk av fly på Brusdalsvatnet er forboden.
- Gjødsling av Brusdalsvatnet for opphjelp av fisket er forbode.
- Det er ikkje ønskeleg at ein nyttar kano, kajakk, padlebrett (SUP brett) og anna fritidsutstyr som har vore i andre vassførekomstar. Grunnen til dette er faren for å dra med seg uønskte artar og anna forureining til drikkevasskjelda som kan få store konsekvensar for det vassmiljøet som er der i dag. Viss ein skal nytta utstyr som ein har nytta i andre vassførekomstar skal ein desinfisera med Virkon-S eller sørga for at alt utstyr er reint, fritt for vatn og er tørka tilstrekkeleg, slik at ein hindrar spreiing av framande artar, f.eks. **lakseparasitten *Gyrodactylus salaris***. Takk for at du støttar oppmodinga og hjelper oss å bevara drikkevasskjelda!

Brusdalsskjønnet og konsesjonar

Nærare beskrivingar om dei punkta over sjå Brusdalsskjønnet. **Skjønnsdokumentet (pdf) finn du her (underskjønn). (PDF, 10 MB)** Her finner man også informasjon om konsesjon gitt frå NVE, i forbindelse med uttak av vatn frå Brusdalsvatnet.

For 183 av skjønnet sine 391 takstnummer blei det fremja overskjønn. Dette blei avsagt 14. november 1972 sjå **skjønnsdokumentet (pdf) her (overskjønn) (PDF, 6 MB)**. Brusdalsskjønnet inneheld mellom anna servitutt som avgrensar høvet til å utvide hytter, samt ein del avgrensingar på aktivitetar i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet.



Kartet frå 1970 viser Brusdalsskjønnet med arealbruken og dei avgrensingane som skjønnet la på både allmennta, grunneigarar og andre.

Forvaltningsstrategi for Brusdalsvatnet

Det er vedtatt forvaltningsstrategi for Brusdalsvatnet, med unntak av kapittel om avløpshandtering for hus og hytter i området.

Strategien gjeld drikkevasskjelda Brusdalsvatnet med nedbørsfelt. Målet er å sikre trygt og reint drikkevatn til innbyggarane både no og i framtida.

Krava i drikkevassforskrifta viser tydeleg at vasskvaliteten i Brusdalsvatnet må sikrast på ein systematisk måte. Det får vi gjort med denne strategien som er eit overordna verktøy for alle einingar i Ålesund kommune for å

- gi innbyggarane våre heilheitleg og lik behandling
- arbeide målretta med å sikre drikkevasskjelda mot forureining

- forvalte Brusdalsvatnet med nedbørsfelt

Strategien seier vi skal redusere aktivitet som kan forureine og at vi skal jobbe etter føre-var-prinsippet.

Les heile strategien her (PDF, 981 kB).

Kvifor må vi passe på drikkevasskjeldene?

- Vassbehandlingsanlegga kan svikte.
- Vi har rigga vassbehandlingsanlegga ut frå dagens kvalitet på råvatnet.
- Dei fleste vassbehandlingsanlegg er ikkje bygd for å fjerne kjemisk forureining.
- Det er behov for ein buffer mot nye ukjente truslar og nye sjukdomsframkalla organismar (patogen).
- Meir forureina vatn treng meir og dyrare vassbehandling.
  Kjelde: Norsk Vann



ÅLESUND KOMMUNE

I følge flyfoto ser det ut til at boligen kan være oppført mellom 1957 til 1965, da boligen kommer frem på flyfoto fra 1965. Boligen er da i sin tid oppført i Borgund kommune, her har vi mangelfull dokumentasjon på byggesaker. Vi kan dessverre ikke finne tegninger eller annen dokumentasjon på boligen fra byggetidspunkt.

Ålesund brannvesen

SUPHANAN AAKRE
Halsevegen 21
6293 LONGVA

Saksnummer	1026738
Dokumentdato	20.10.2023
Kontrolldato	20.10.2023
Saksbehandler	Simen Støp Nilsen
Gnr/bnr.	30/36
Adresse	Brusdalsvegen 263
Leilighet	H0101

Feiing ikke gjennomført

Feiing ikke utført

Det vises til tidligere utsendt varsel. Ålesund brannvesen KF har forsøkt å utføre feiing av skorsteinen i Brusdalsvegen 263, 6011 ÅLESUND.

Avvist av kunde via sms
Eier har ikke sørget for at brannvesenet har fått adgang for å gjennomføre feiing av skorstein i Brusdalsvegen 263, 6011 ÅLESUND.

Tilbakemelding/ny avtale
Vi ber om at eier eller representant tar kontakt på telefon 90 18 49 72 for å gjøre ny avtale om tidspunkt for feiing.

Har du spørsmål?
Spørsmål kan rettes til Simen Støp Nilsen på telefon: 90 18 49 72 eller epost: simen.stop.nilsen@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Feiing er varslet med hjemmel i forskrift om brannforebygging § 17.
- Etter å ha mottatt et varsel om feiing eller tilsyn, skal eieren sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget i samsvar med forskrift om brannforebygging § 6.
- For mer informasjon, se vår hjemmeside aabv.no

Med vennlig hilsen

Simen Støp Nilsen
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/302522/58
Uthentet 2025-04-03 07:44

B. L. J. nr. [illegible] / 19[illegible]

Skjema nr. 66
Statens vegstell

Vass- og kloakkleidningar og stikkrenner ved offentlege vegar.

(Jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.)

Avskrift av dagbok nr. 522/1963
Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

FRÅSEGN

Underskrivne Ivar Haugen søkjer med dette om løyve til å leggja ~~vassleidning/kloakkleidning/stikkrenne~~[1]) gjennom/~~langs med~~ ..... veg ..... ved (min) eigedom(en)[1]) Daltun gnr. 36 bnr. 36 i Borgund herad. Eg godtek desse vilkåra for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen:

1. Arbeidet må utførast etter tilvising av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen skal vera forsvarleg avsperra og utstyrd med lykter og varselskilt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forsvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
3. Mogeleg ulempe for leidningane og stikkrennene ved vedlikehalds-, reparasjons- eller utbetringsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
4. All skade som leidningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
5. Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med leidningane og rennene — i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna turvande, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellombels.
6. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren/brukaren[1]) sin kostnad som hefte på eigedomen.
7. Arbeidet må ikkje setjast i gong før tinglyst fråsegn som nemnd i pkt. 6 ligg føre, medmindre vegsjefen har gjeve lov til å setja arbeidet i gong tidlegare. Under inga tilhøve kan arbeidet setjast i gong før vegoppsynsmannen er varsla.

8[2]) .....

..... den .....

Underskrivne eigar av ovanenmnde eigedom samtykkjer i at fråsegna tinglysast som hefte på eigedomen.[3])

M.&R.VESENKONTOR
01773 27.5.63

Rødsett den 24-5-1963
Ivar Haugen O.N.

[1]) Stryk det som ikkje høver. [2]) Rom for fleire vilkår. [3]) Har brukaren ikkje serleg heimel til eigedomen. lyt han få samtykkje frå eigaren.

11 - 57 - 2000. Standard Boktrykkeri.

EV+EB
774.1

Returneres til:

Arve Follestad,
Lundv. 190.
6014

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVERIEMBETET
30 SEP 1999
DAGBOKNR. 11946

Skjøte

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1504	ÅLESUND	38	35			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 10 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
24.09.26 [redacted]	ODDNY FOLLESTAD	1/4
15.11.20 [redacted]	MARIE GRESDAL	1/4
18.07.27 [redacted]	UNNI FOLLESTAD	1/4
04.06.31 [redacted]	REIDUN FOLLESTAD	1/4

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
13.02.67 [redacted]	ARVE FOLLESTAD	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 11946 Tinglyst: 30.09.1999 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

200.-
195.-

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

EIENDOM 38/146 TILHØRENDE UNNI FOLLESTA
SKAL HA VEG RETT.

Rett fotokopi:

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/3456/58
Uthentet 2025-04-03 07:44

avs.
Møre og Romsdal Vegkontor
6400 Molde

DAGBOK NR. 03456 | DATO 17.06.77
ÅLESUND SORENSKRIVERKONTOR

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 18. mai 1977
fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 30 bnr. 36
i Ålesund kommune med mindre minste avstand til offentleg veg enn fastsatt i vegloven, erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen/tilbygget ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygningen/tilbygget og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen/tilbygget må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen/tilbygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjon.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Erklæringen gjelder:
   å føre opp garasje.

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

6010 Spjelkavik 22/5-77
sted dato

Ivar Haugen 030530 [redacted]
underskrift

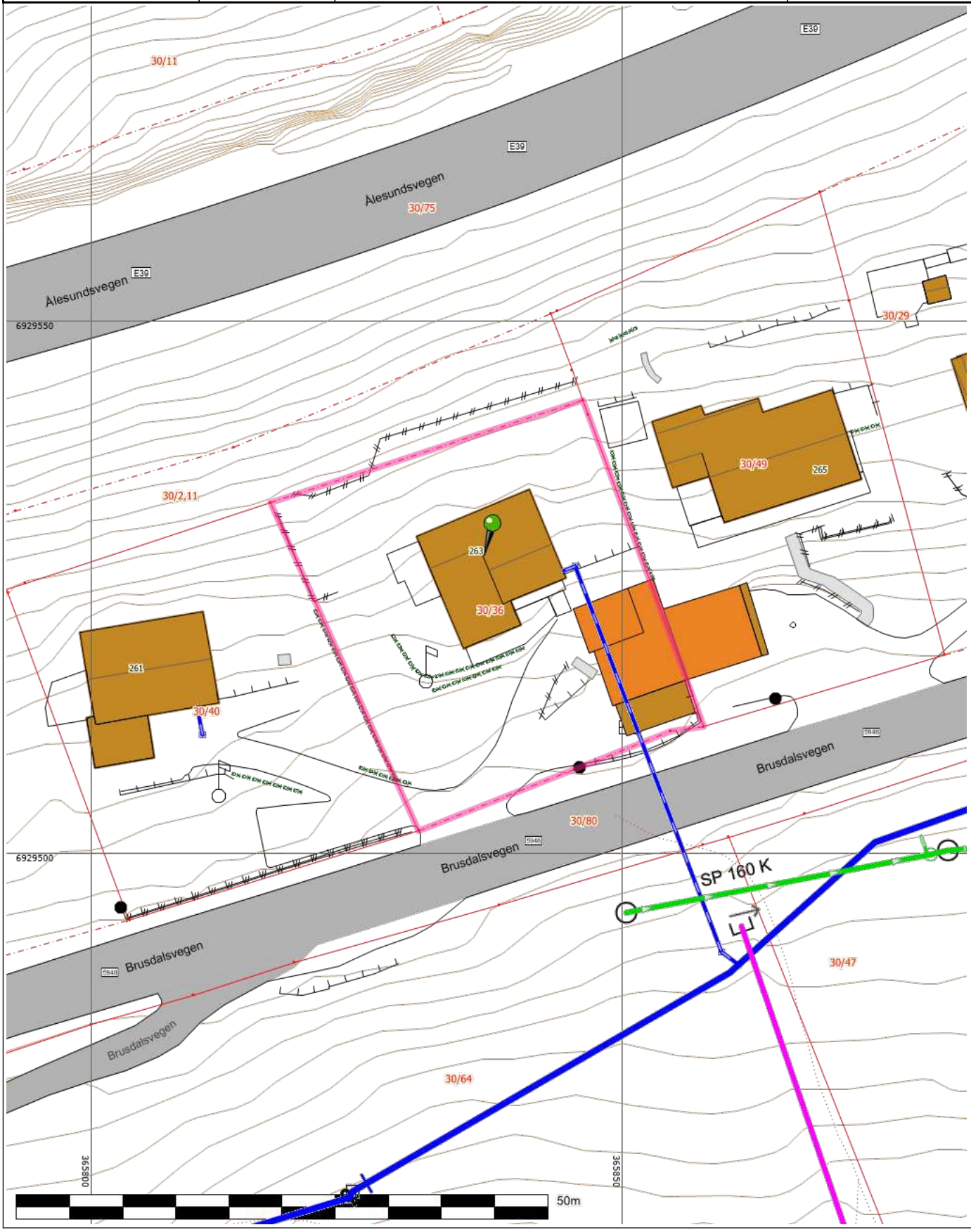
Ivar Haugen

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brusdalsvegen 263 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brusdalsvegen 263, 6011 Ålesund
Gnr. 30, Bnr. 36, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251068

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
