



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VASSTRANDVEGEN 139

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 22.12.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: René Skarmyr.



En tjeneste fra
 Eiendomsverdi AS



Vasstrandvegen 139, 6011 ÅLESUND

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 24 BNR 61 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND
GRUNNKRETS SPJELKAVIKA

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	51 205
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m ²	66 m ²	- m ²	72 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						2 036 m ²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

- Parkering
- Peis
- Innredet kjeller
- Kryp kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brusdalsvegen 336 49 m ² 2013 1 143 m ² 3 sov	27.06.2018	3 000 000	2 950 000	0	2 950 000	60 204
2 Vasstrandvegen 87 56 m ² - 1 755 m ² 2 sov	06.07.2020	1 990 000	2 500 000	0	2 500 000	44 643
3 Vasstrandvegen 87 56 m ² - 1 755 m ² 2 sov	19.04.2022	2 850 000	2 750 000	-	2 750 000	49 107
4 Alvikvegen 351 60 m ² 1953 1 197 m ² 2 sov	08.08.2019	2 450 000	2 300 000	0	2 300 000	38 333
5 Vasstrandvegen 193 52 m ² 1939 1 172 m ² 2 sov	06.10.2017	1 800 000	1 690 000	0	1 690 000	32 500
6 Vasstrandvegen 297 47 m ² 1940 784 m ² 1 sov	31.08.2018	1 700 000	1 630 000	0	1 630 000	34 681
7 Brusdalsvegen 441 99 m ² 1928 1 373 m ² 2 sov	01.03.2024	2 650 000	2 590 000	0	2 590 000	26 162

Idyllisk fritidseiendom ved Brusdalsvannet med naust, lysthus og bod.

Fritidsboligen ligger fint til i naturskjønne omgivelser ved Brusdalsvannet. Herfra er det kort vei til utmerket tur- og friluftsterreng. Til Moa senterområde er det ca. 6 minutter å kjøre, og til Ålesund sentrum ca. 20 minutter. Det er meget gode solforhold og nydelig utsikt fra eiendommen.

1.etasje:

Kjøkken med hvite profilerte fronter fra 2008/09, men og noen få originale malte skap fra byggeår. Benkeplaten er av laminat.



Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad etablert i tilbygg fra 07/09. Flislagt gulv med gulvvarme. På vegger og i himling er det malt panel. Flislagte vegger i dusjsone. Innredet med servantinnredning, speil, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

Overflater

Vegger: Malt panel. Fliser i dusjsone.

Gulv: Malte trebord. Fliser på bad/vaskerom.

Himling: Malt panel himling, synlige bjelker.

Inneholder:

Fritidsbolig:

Kjeller: Innredet rom, bod.

1.etasje: Kjøkken m/trapp, stue, gang m/trapp, soverom, bad.

Loft: Trapperom, gang, 2 soverom..

Bod.

Lysthus.

Naust.

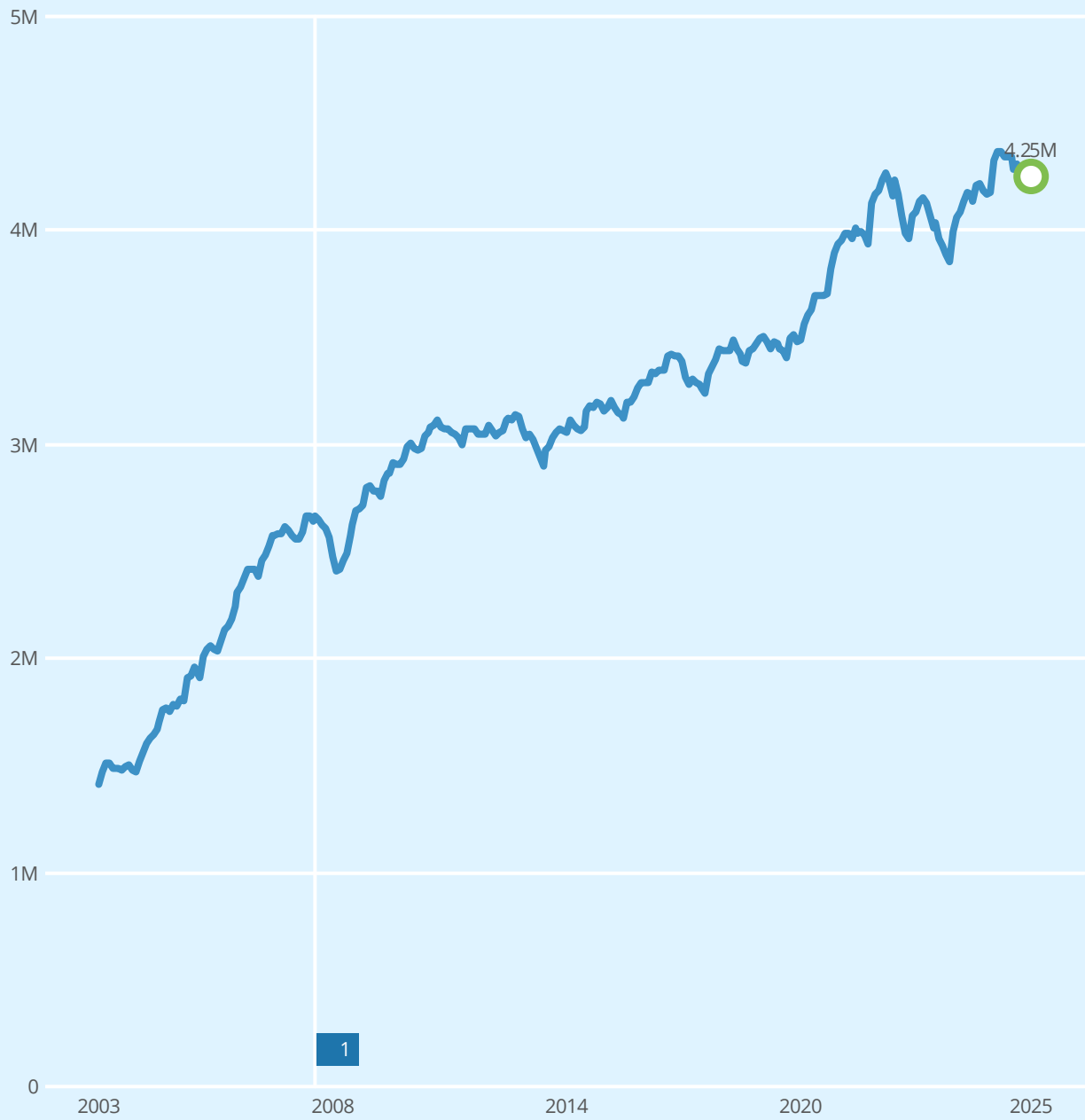
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

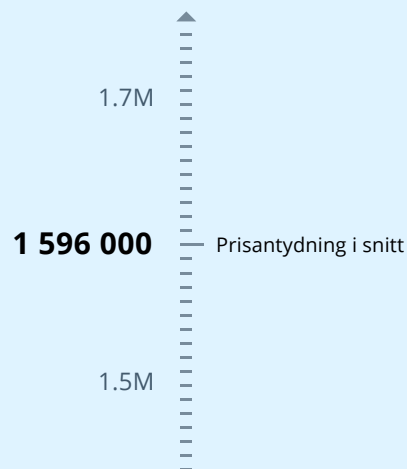
1 Tilbygg fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
12.03.2010		12.03.2010	-	679 688	-	679 688	2

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



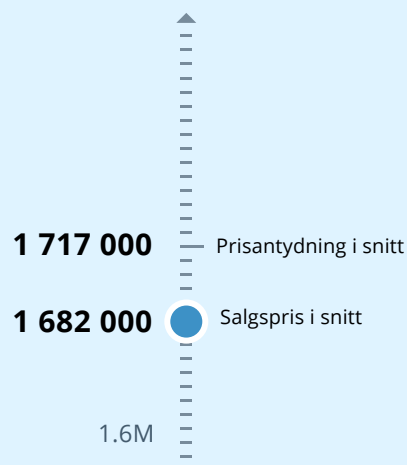
Fritidsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

133
dager

Fritidsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

119
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser




m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vasstrandvegen 139, 6011 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 24, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 18845-2402

Referansenummer: AV1923

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

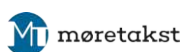


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidseiendom fra 1920-tallet som ble tilbygd og oppgradert i perioden 2007/09.
Fritidsboligen har hovedetg + loft + kjeller/krypkjeller.

Jfr Rapportsammendrag.

Fritidsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. PVC duk på flatere del mot syd. Opplyst å være fra ca 2008/09. Renner og nedløp er i metall fra 2007/08, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra i all hovedsak 2007/09, noe få eldre bord.

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon i fra byggeårene, en god del av den gamle delen er fornyet i 2008/09 med ny taktro etc iflg eier.

Bygningen har ett malt trevindu med 2-lags glass fra ca 1989 ellers malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2007/08.

Det er på loft ett malt trevindu med enkle glass fra byggeår, på hovedetasje er det og et malt trevindu med enkle fra byggeår. I kjeller det og malte trevinduer med enkle glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med blyglassvi du fra byggeår, i tilbygg er det ei vanlig fyllingsdør (innerdør) som ytterdør.

Malt kjellerdør med enkle glass av eldre dato, enkel lukedør til bod i kjeller.

Treterrasse mot sydøst på ca 16 kvm, overbygd terrasse. Trerekkeverk med delvis plexiglass på, mot øst er det montert glass mellom rekkverk og tak. Trerekkeverk.

Treterrassetrapp mot sydvest. Flislagt terrasse på ca 10 kvm mot terreng. Frittliggende treterrasseplattning mot sydøst på ca 9 kvm med levegger.

Overbygd terrasseplattning utenfor kjeller mot nord på ca 15 kvm, mur/trerekkeverk.

Det er enkle tretrapper opp til inngangsdører.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje har malte trebord på gulv, malt panel på vegger og tak, overflater fra byggeårene, kun malt i ettertid.

Hovedetasje har malte trebord på gulv, malt panel på vegger og tak, synlige bjelker i tak, overflater fra byggeårene, kun malt i ettertid.

Kjeller har et innredet rom med trebord på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak.

Utvendig bod i kjeller har betonggulv, malte murvegger og bjelkelag med asfaltplater i innvendig tak.

Trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje fra ca 2008/09.

Sotluke i innredet rom i kjeller..

Det er et kryperom under deler av tilbygg med adkomst via luke i terrassebord utenfor inngangsdør. Det er støpt betonggulv, lettklinkerblokker i vegger med noe synlig isopor og trebjelkelag.

Det er to enkle tretrapper mellom hovedetasje og loft. Ei fra byggeår og ei fra tilbyggsår. Trappene har tette vegger på begge sider og tette trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde enkle tredører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er etablert i tilbygg fra 2007/09. Badet har flislagte gulv med gulvvarme. Badet har malt panel på vegger, men flislagte vegger i dusjsonen. Malt panel i innvendige tak. Badet har toalett, dusjnisje med forheng, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering på badet utover åpningsvindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra 2008,09, men og noen få originale malte skap fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er løst kjølfryseskap, oppvaskmaskin og integrert induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i åpen rørstamme i kryperom, avrenning til rom med rør i gulvet for utløp. Kurser er ikke merket. Vannmåler og stoppekran.

Boligen har avløpsrør i plast fra 2008.

Bygget har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2007 montert i kryperom.

Automatsikringer i el skap fra ca 2008. Ny måler i 2018.

El anlegget er fra 2008 og eldre.

Det er påvist røykvarslere, men ikke slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeårene, påvist vorteplast på tilbygg. Det er opplyst om at det på gamle delen ble bygd innvendig drensledning ifm innredning av rommet i 2007/08.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparresteinsmur på hovedbygg, lettklinkerblokker på tilbygg. Utvendig pusset og malt.

Eiendommen ligger i ei slakk nordvendt skråning ned mot Brusdalsvannet. Drenerende masser i form av singel inn mot hovedbygget.

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vann og avløp er bygd ut i fellesskap med totalt 5 eiendommer, foreligger avtale fra 1996, og tilkobling er gjort etter dette, ca 2009 iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

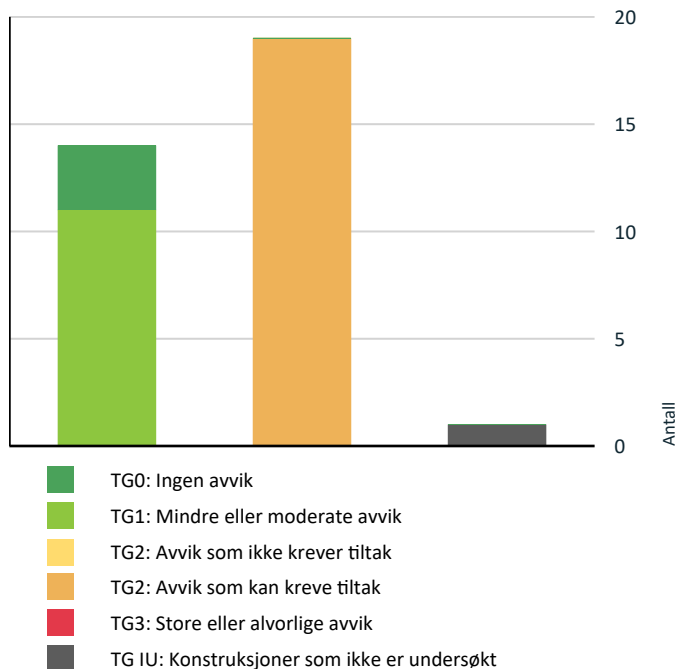
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger ifm tilbygg i 2007, disse samsvarer med dagens bruk, bortsett fra at det er tegnet inn ei oppløftsark mot nord i dagens hall på loftet. Dette rommet var planlagt som soverom med vindu i oppløftsarken, men er ikke bygd/godkjent.

Det er ikke undersøkt om disse tegningene kun er godkjent for tilbygget, og ikke eventuell bruksendring av andre rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble oppført i 1920 med senere tilbygg. 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.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som lysthus, naust og uthus kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Kommunale tegninger og egenerklæring avventes innhentet til eventuell megler er valgt, rapporten må ses på som foreløpig inntil disse er mottatt og gjennomgått.

Rapporten er en oppdatering av rapport fra 19.08.2024 - det er foretatt ny befarings på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte av dørene er av eldre dato og har ikke tilfredsstillende tettefunksjon, det er og ei enkel malt fyllingsdør i 2025, dette er ei innerdør og ikek beregnet som ytterdør.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treterassebord på terrasse mot nord er generelt slitt mot vest.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ca 15 cm fra hjørne av peisen til trepanel, krav 30 cm.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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 er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er i hulltakingen målt ca 23 % fuktighet i treverket + plast som ligger inn mot muren. Kjøles fuktig ut, plast inn mot grunnmur er ikke anbefalt løsning, men ukjent om det er overlapp fra gulvet eller om den går helt opp på muren. Det har ved tidligere befaringer vært målt ca 25%.

Fuktnivået på 23-25 % er et nivå der fuktskader lett kan oppstå, ikke påvist dette i hulltakingen, men kan ikke utelukkes.

! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist synlig isopor på vegger, ikke avklart om dette er en brannteknisk godkjent løsning. Vindspærre e.l. på topp av isolasjon ved luke er skadet.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Begge trappene er nokså bratte, liten frihøyde.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpen stamme som dette er idag kun en godkjent løsning på våtrom.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Automatsikringer i el skap fra ca 2008. Ny måler i 2018.

El anlegget er fra 2008 og eldre.

Anlegget er overgått og kontrollert av Eltilsynet/ Linja i 2025. Det er fremlagt rettemelding og avsluttet tilsyn 7.11.2025.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på anlegget på arbeid fra 2008.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jfr vurdering under rom under terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/trapp > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folie på enkelte fronter har løsnet blant annet ved oppvaskkum og komfyr.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ukjent tettesjiktløsning i overgang gulv/vegg, ender av gulvlistene ender i våtsonen og vil være utsatt for fuktighet ved hyppig bruk. Det er ukjent om skråpanel i tak i dusjsonen er behandlet med våtromsmaling.

Rørgjennomføring fra avløp fra servant er ikke tilfredstillende tettet.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Ca-byggeår - tilbygd i ca 2007

Standard

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

Vedlikehold

Jfr Rapportsammendrag.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. PVC duk på flatere del mot sør.

Eier opplyser følgende; "Ny taktro og takteking med shingel utført av Takservice as i 2010. Beslag og PVC tekking (2023) levert av Botn & Longva as". Det har vært fjernet mose på taket senere tid.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Undertaket har som hovedoppgave å beskytte takkonstruksjonen mot fuktighet. Når levetiden på takteking/undertaket er usikker, øker risikoen for hull eller revner i som kan føre til vannlekkasjer.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra 2010, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er foretatt noe utbedring av renner i 2025, videre noe bedre avløp bortifra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er opplyst om at vegger er isolert.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra i all hovedsak 2007/09, noe få eldre bord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent hvordan lufting av kledningen eventuelt er utført. Manglende lufting bak bordkledning kan føre til fuktproblemer og skader på bygningen. Konsekvensene inkluderer: Råteskader i kledningen og bakenforliggende konstruksjon. Redusert levetid for kledningen og andre bygningsdeler

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon i fra byggeårene, en god del av den gamle delen er fornyet i 2008/09 med ny taktro, isolert etc iflg eier.

Gjenbygget i sin helhet, vurdert fra loftet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har ett malt trevindu med 2-lags glass fra ca 1989 ellers malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2007/08.

Det er på loft ett malt trevindu med enkle glass fra byggeår, på hovedetasje er det et malt trevindu med enkle fra byggeår. I kjeller det og malte trevinduer med enkle glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med blyglassvindu fra byggeår, i tilbygg er det montert inn ei ny dør, enkel malt fyllingsdør i 2025. Malt kjellerdør med enkle glass av eldre dato, enkel lukedør til bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enkelte av dørene er av eldre dato og har ikke tilfredsstillende tettefunksjon, det er og ei enkel malt fyllingsdør i 2025, dette er ei innerdør og ikek beregnet som ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak på dørene, fyllingsdør bør byttes ut til ei dør som er beregnet som ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse mot sydøst på ca 16 kvm, overbygd terrasse. Trerekkverk med delvis plexiglass på, mot øst er det montert glass mellom rekkverk og tak.

Trerekkverk med høyde ca 0,80 m.

Treterrassetrapp mot sydvest.

Flislagt terrasse på ca 10 kvm mot terreng.

frittliggende treterrasseplatt mot sydøst på ca 9 kvm med levegger.

Overbygd terrasseplatt utenfor kjeller mot nord på ca 15 kvm, mur/trekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treterrassebord på terrasse mot nord er generelt slitt mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Det er enkle tretrapper opp til inngangsdører.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Loftsetasje har malte trebord på gulv, malt panel på vegger og tak, overflater fra byggeårene, kun malt i ettertid.

Hovedetasje har malte trebord på gulv, malt panel på vegger og tak, synlige bjelker i tak, overflater fra byggeårene, kun malt i ettertid.

Kjeller har et innredet rom med trebord på gulv, malt panel på vegger og malt panel i innvendig tak.

Utvendig bod i kjeller har betonggulv, malte murvegger og bjelkelag med asfaltplater i innvendig tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Trebeltelag.

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje fra ca 2008/09.

Sotluke i innredet rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ca 15 cm fra hjørne av peisen til trepanel, krav 30 cm.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er vurdert som eksternt areal med utvendig adkomst. Bod mot vest har betonggulv og malte lettklinkerblokker på vegger. Rom mot øst er innredet med trebord på gulv og panelte vegger og tak. Det er opplyst om at det i dette rommet er laget til innvendig dreneringsforbindelse med innredningen av rommet.

Hulltaking er foretatt i Innredet rom i hjørne mot sydøst. Det er i hulltakingen påvist finerplate - isolasjon - plast - mur.

Det er montert inn fuktstyrt vifte i kjeller.

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.

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er i hulltakingen målt ca 23 % fuktighet i treverket + plast som ligger inn mot muren. Kjennes fuktig ut, plast inn mot grunnmur er ikke anbefalt løsning, men ukjent om det er overlapp fra gulvet eller om den går helt opp på muren. Det har ved tidligere befaringer vært målt ca 25%.

Fuktnivået på 23-25 % er et nivå der fuktskader lett kan oppstå, ikke påvist dette i hulltakingen, men kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en større åpning i området for å fastslå nøyaktig tilstand og fuktnivå/skade.

Målingene viser forhøyet fuktighet i treverket under terreng, noe som kan gi økt risiko for råte- og muggsoppangrep over tid. Dette kan påvirke konstruksjonen og innemiljøet. Det anbefales derfor nærmere utredning og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

TG 2 Kryp Kjeller

Det er et kryperom under deler av tilbygg med adkomst under luke i terrassebord utenfor inngangsdør. Det er støpt betonggulv, lettklinkerblokker i vegger med noe synlig isopor og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist synlig isopor på vegger, ikke avklart om dette er en brannteknisk godkjent løsning. Vindsperreduk e.l. på topp av isolasjon ved luke er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak på løsningen i forhold til å tildekke isopor.

TG 2 Innvendige trapper

Det er to enkle tretrapper mellom hovedetasje og loft. Ei fra byggeår og ei fra tilbyggsår.

Trappene har tette vegger på begge sider og tette trinn.

Det er montert håndrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge trappene er nokså bratte, liten frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å gjøre noe med dette uten betydelig ombygging. Utfra byggeår er løsningene ofte slik på denne type bygg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og plassbygde enkle tredører fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er etablert i tilbygg fra 2007/09. Badet har flislagte gulv med gulvvarme. Badet har malt panel på vegger, men flislagte vegger i dusjsonen. Malt panel i innvendige tak. Badet har toalett, dusjnische med forheng, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 12 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + en kant ved terskel, men påvist trelister i overgang gulv/vegg, ukjent tettesjikt løsning bak disse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2008 med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

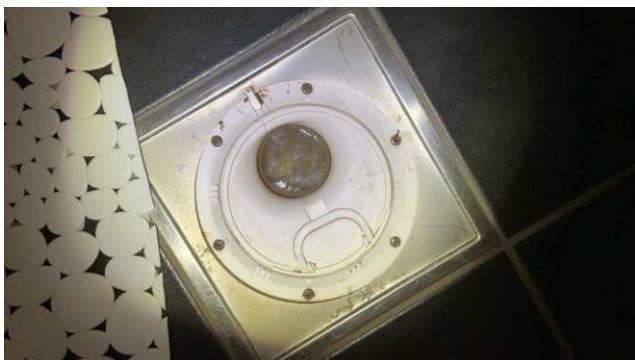
Det er ukjent tettesjikt løsning i overgang gulv/vegg, ender av gulvlistene ender i våtsone og vil være utsatt for fuktighet ved hyppig bruk. Det er ukjent om skråpanel i tak i dusjsonen er behandlet med våtromsmaling. Rørgjennomføring fra avløp fra servant er ikke tilfredstillende tettet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser/tiltak rundt trelister i overgang gulv/vegg. Alder på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant er festet bedre i ettertid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er etter befaring montert veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra 2008,09, men og noen få originale malte skap fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er løst kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folie på enkelte fronter har løsnet blant annet ved oppvaskkum og komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, vifte fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i åpen rørstamme i kryperom, avrenning til rom med rør i gulvet for utløp. Kurser er merket.

Vannmåler og stoppekran.

Eier har opplyst om at "det ble lagt inn vann og kloakk tilknyttet off. anlegg i ca. 2008. Ny installasjon med varmt og kaldt vann, WC og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Der er montert varmekabel på utvendig rør for å hindre frost ved bruk av hytta"

Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen stamme som dette er idag kun en godkjent løsning på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes andre løsninger.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør i plast fra 2008.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2007 montert i kryperom.

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

Automatsikringer i el skap fra ca 2008. Ny måler i 2018.
El anlegget er fra 2008 og eldre.
Anlegget er overgått og kontrollert av Eltilsynet/ Linja i 2025. Det er fremlagt rettemelding og avsluttet tilsyn 7.11.2025.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på anlegget på arbeid fra 2008.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringskap

3. 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 Jfr beskrivelse.

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeårene, påvist vorteplast på tilbygg. Det er opplyst om at det på gamle delen ble bygd innvendig drensledning ifm innredning av rommet i2007/08.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Jfr vurdering under rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparresteinsmur på hovedbygg, lettklinkerblokker på tilbygg. Utbendig pusset og malt.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i ei slakk nordvendt skråning ned mot Brusdalsvannet. Drenerende masser i form av singel inn mot hovedbygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vann og avløp er bygd ut i fellesskap med totalt 5 eiendommer, foreligger avtale fra 1996, og tilkobling er gjort etter dette.

Eier opplyser følgende; "Anlegg ble bygget nytt i ca. 2009 av Rano Anlegg as. Det er etablert et sameie som har vedlikehold og drift av pumpestasjon som pumper kloakk inn i den kommunele ledningen som ligger i kort avstand. Vann fra off. vannledning og det betales vannavgift på forbruk etter egen måler."

Vurdert utifra alder og materiale.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal bodstandard utifra alder/konstruksjon på bygget.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt uthus med ei tett og åpen vedbod. Bygget er oppført i trekonstruksjoner, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre. Pappshingel på taket. Lagt inn strøm. Tilbygd vedbod i 2009 mot syd.

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

Lysthus



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Lysthus oppført i trekonstruksjoner i ca 2009. Laminatflis på gulv, malte panelte vegger og himlinger. Isolert bygg. Trevinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon i tre med pappshingel som takteking. . Mindre treterrasse på terreng ved inngangsdør. Strøm.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkelt eldre naust ved Brusdalsvannet. Tregulv - bordkledning er skiftet for noen år siden. bordkledning, sperrekonstruksjon i tre i takkonstruksjon, pappshingel på tak, skiftet for noen år siden. Enkel konstruksjon malt og pusset opp. Lagt inn strøm. Bygd treterrasser rundt naustet.

Det er i 2025 bygd ny nordvegg og porter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

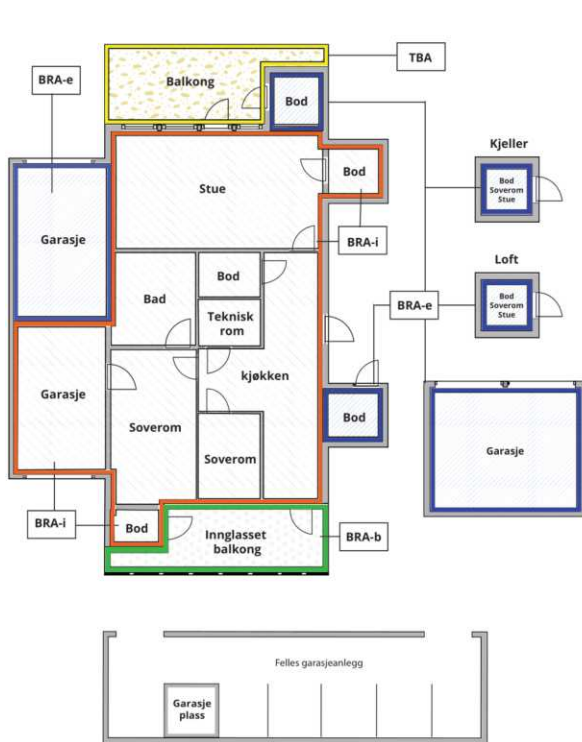
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	27			27	
1. Etasje	56			56	35
Kjeller		32		32	15
SUM	83	32			50
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, hall, soverom, soverom m/trapp		
1. Etasje	Kjøkken m/trapp, stue, gang m/trapp, soverom, bad		
Kjeller		Innredet rom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger ifm tilbygg i 2007, disse samsvarer med dagens bruk, bortsett fra at det er tegnet inn ei oppløftsark mot nord i dagens hall på loftet. Dette rommet var planlagt som soverom med vindu i oppløftsarken, men er ikke bygd/godkjent.

Det er ikke undersøkt om disse tegningene kun er godkjent for tilbygget, og ikke eventuell bruksendring av andre rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Takhøyde i kjeller er ca 1,93 m, takhøyde i hovedetasje stedvis under 2,2 m.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	2
SUM		8			2
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lysthus	

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	20
SUM		15			20
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naustrom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	83	32
Bod	0	11
Lysthus	0	8
Naust	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Elbert Johan Olsen	Kunde
19.8.2024	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Elbert Johan Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	24	61		0	2036.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vasstrandvegen 139

Hjemmelshaver

Olsen Elbert Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre fritidsbebyggelse betydelig oppgradert i perioden 2007/09 beliggende på usjenert strandtomt i eldre hytteområde på Vasstranda i Ålesund kommune ved Brusdalsvannet fra ca 1920-tallet med senere tilbygg. Tomten har adkomst fra Vasstrandvegen. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende fritidseiendommer, men kort avstand til boligbebyggelse, skoler, idrettsanlegg. Flott turterreng langs Brusdalsvannet og til Emblemsfjellet etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate. Det er parkeringsplass ved innkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Varmekabel på inntak.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid), område med restriksjoner i forhold til drikkevannskilde.

Om tomten

Tomta rundt hytta er opparbeidet med plen, singel, smijernsport, beplanting, uthus, gjerde, naust etc. Strandlinje mot Brusdalsvannet. På eiendommen er i tillegg til hytta oppført naust, uthus og lysthus. Enkel brygge som er oppgradert

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er underlagt Brusdalsskjønnet (Brusdalsvannet er Ålesund kommunes drikkevannskilde) som legger strenge begrensninger på aktivitet i/ved vannet.

Det legges til grunn at endringer som er gjort på eiendommen senere år er byggemeldt/godkjent.

Det er opplyst om at eiendommen har fiskerett, ikke nærmere kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	138377			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Eier har fremalgt tegninger/søknad ifm tilbygg/ombygging i 2007	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2024	
2	14.10.2025	
3	15.10.2025	
4	16.11.2025	
5	19.11.2025	
6	19.11.2025	

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 bygnings sakkyndiges 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygnings sakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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 insiden 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring-iVerdi)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/AV1923>

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.	
313251212	
Selger 1 navn	
Elbert Johan Olsen	
Gateadresse	
Vasstrandvegen 139	
Poststed	Postnr
ALESUND	6011
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	6138377

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte nye takrenner på deler av hytten og spylte/renset øvrige takrenner. Skiftet nordvegg og nye porter på naust. Skiftet punkterte isolerglass i vindu 2.etasje hytte, montert ny inngangsdør hytte mm. - okt. 2025. Det har vært utført arbeid på fasade mot nord cirka 2010 - husker ikke firmanavn.

Arbeid utført av

Skandinerior AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbygg mot vest cirka 2008. Rørlegger: Kvam VVS AS grunnmur/murer: Jan Ove Stenseth, EI-arbeid Nettet elektro, Tømrerarbeid - husker ikke firmanavn.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger godkjente tegninger, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse datert 23.07.2008.

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

Beskrivelse

Brusdalsskjønnet gjelder for eiendommen. Det er begrensninger i forhold til hvordan eiendommen kan utnyttes/bebygges.

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

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg hytte. Det er ikke begjært ferdigattest.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med salg utført av Frode Mauren i Møretakst 10.10.2025.

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

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 avhendingsloven § 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).

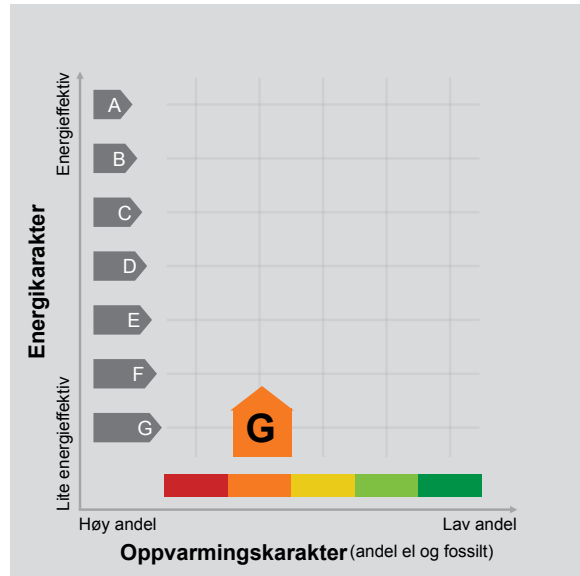
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elbert Olsen	3e160f8123b2cea08a5f41 62d68009c40c88f1f7	03.12.2025 08:53:44 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Vasstrandvegen 139
Postnummer	6011
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179029375
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236183
Dato	16.12.2025



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.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Elbert Olsen
Arendalsgt. 14

0463 OSLO

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.

Vår ref.
OA/07/3629-11/ 24/61

Dato:
23.07.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.:	07	Grunnkrets nr.:	0705
Adresse:	Gnr. 24	Bnr. 61	Vasstrandvegen	
Søknad av:	31.02.2008			
Tiltakets art:	Tilbygg på hytte			
Tiltakshaver:	Ruth Olsen			
Ansvarlig søker:	Elbert Olsen			
Byggetillatelse:	03.04.2008, del.sak nr. 253/08			
Igangsettingstillatelse	08.05.2008			

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Veranda og div.arbeider.
Dette arbeidet må være utført innen: 01.09.2008

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
for Lars Roger Lundanes
fagleder

Ole Andersen
Ole Andersen
avdelingsingeniør



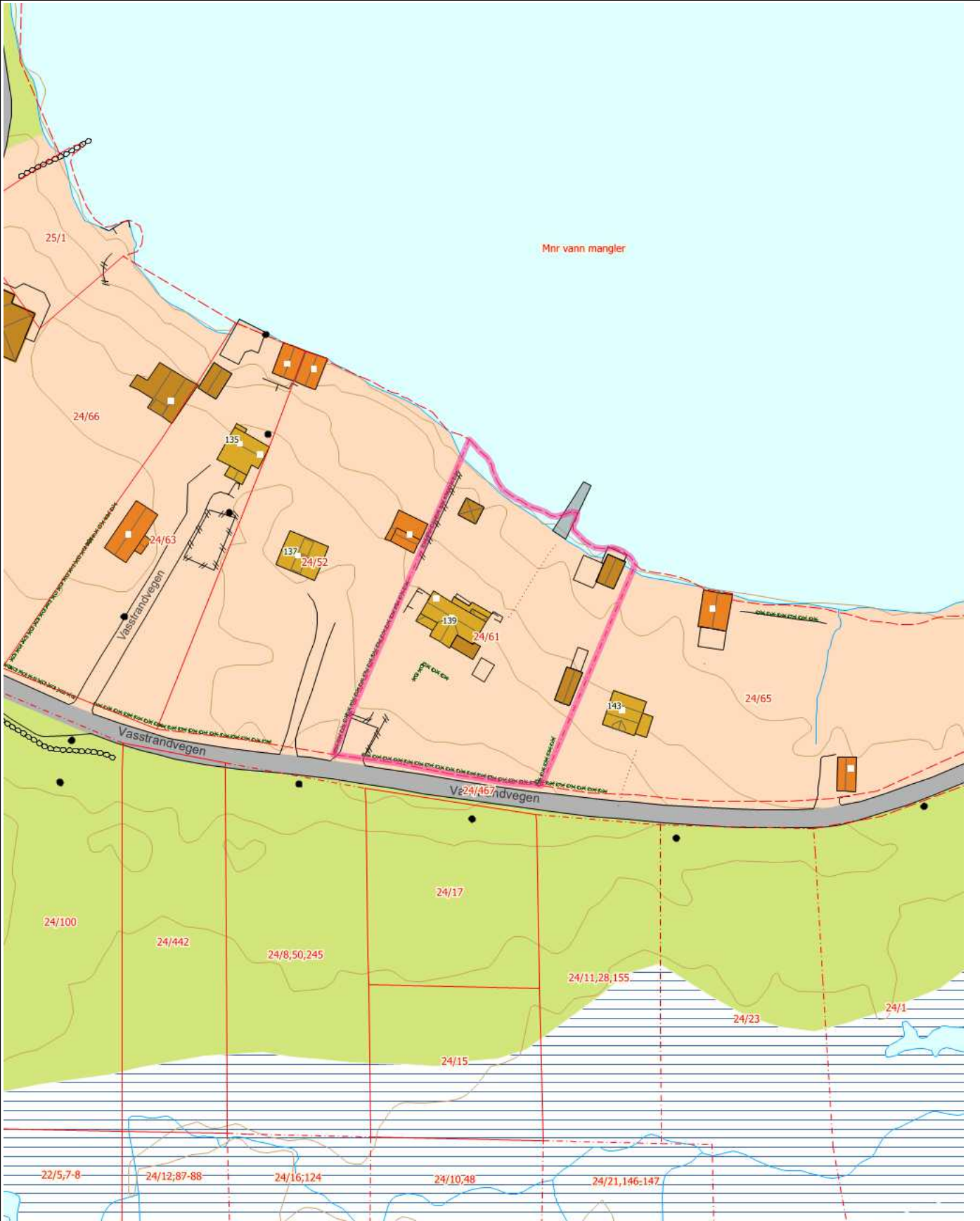
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vasstrandvegen 139 6011 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Voll
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Parkdetalj	 Kai og brygge
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Innsjø	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Myr	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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	



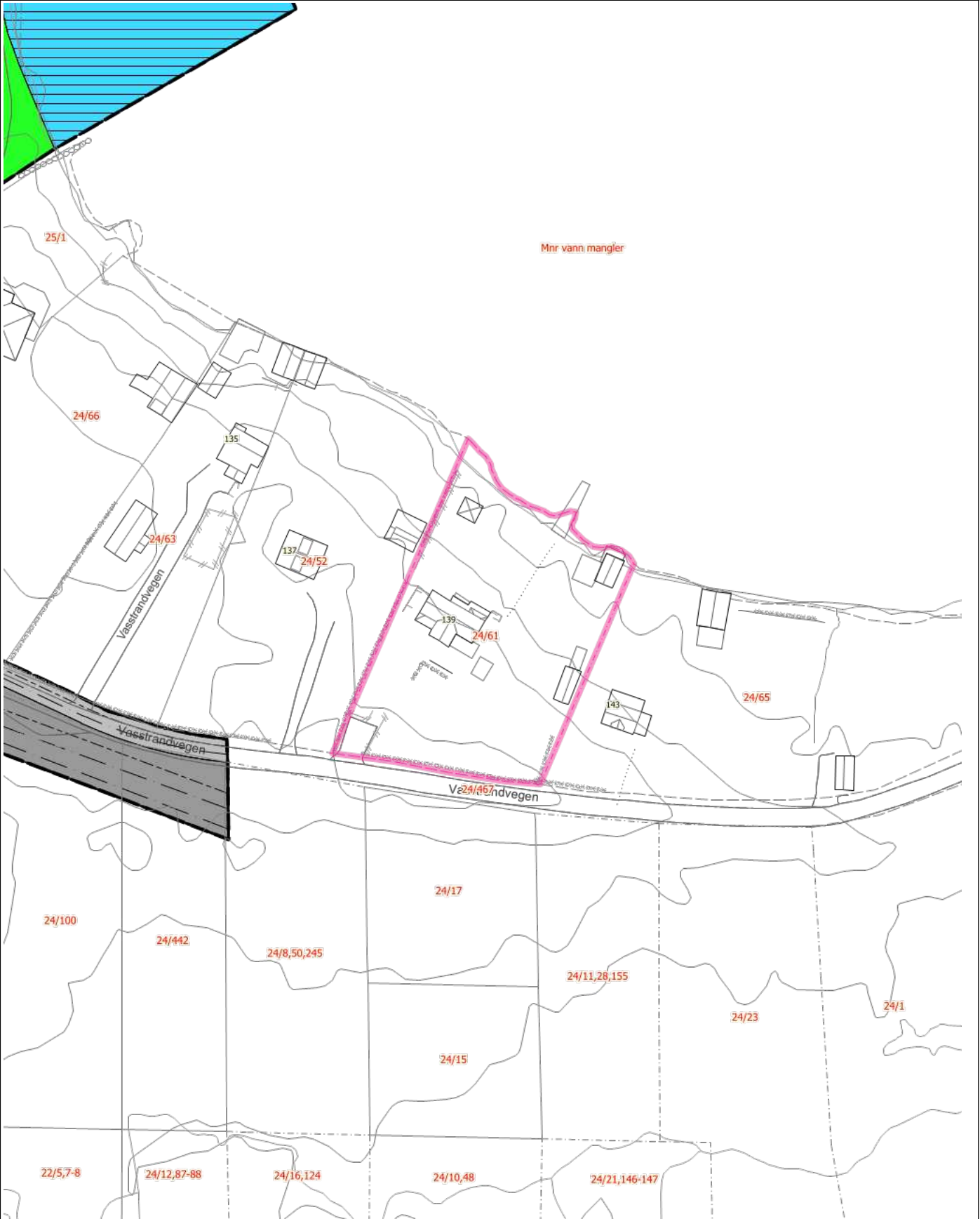
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vasstrandvegen 139 6011 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Hekk	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Kjøreveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Drikkevannsmagasin
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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	

Vern av drikkevasskjelder og konsesjonar

Restriksjonar er eit av mange tiltak for å hindre forureining av drikkevasskjeldene våre. Det er lov med på forhånd godkjenning langs drikkevasskjeldene, men nokre aktiviteter er forbode for å verme vassforsyninga.

Aktivitetar som bading, feiling, bruk av bil, feiling, camping og overnatting med hestegata er nokre generelle restriksjonar. Du kan lese kvar restriksjonar som gjeld for dei ulike drikkevasskjeldene lenger ned.

Kvifor vern av drikkevasskjeldene?

- Vassbehandling ligg til grunn for at ditt kvalitetsnivå på råvatn.
- Tekniske anlegg kan svikte.
- Dei beste vassbehandlingsanlegga er ikkje bygd for å fjerne kjemiske forureiningar.
- Det kan for ein tulle med nye kjemiske stoffar som er nye på det kemiske feltet (patentmedisin).
- Ein langtgjeld negativ påverknad på kjella vil vere til det å finne ut seg utgangspunkt for vassbehandling - akkurat ikkje og fraværtegrar som gjør det dyrt.

Kjelder: Norsk Vann



Kart over kommunene drikkevasskjelder

Verdal

- Innsavrif område er det forbod mot å sette opp nye bygningar eller utviding/nybygging av eksisterende bygningar.
- Innsavrif område er det forbod med deponering av avfall, lagring av rå- og kjemiske produkt, samt utlepp av kloakk/affvann.
- Organisk løstevann er forbode i nedbørsfelt. Innsavrif eit område på 100 meter frå utløpsstetnet til badevatn er det ikkje lov å sette opp eit avfall.
- Grunnvass og eventuelt andre ressurssvar har høve til å fiske i vassvatn. Rofisk kan nyttast til dette formålet. Anns bruk av båt er borte til drift, vedlikehald og kontroll av vassverket sitt anlegg.
- Opplegg av fiske- og gjødsling og utsetting av fiskegrunnet er forbode.
- Innsavrif område er det forbod mot all dyrking.
- Skoggrønt kan tilstast innsavrif område. Bruk av plantevernmiddelet eller gjødsel er forbode.
- Innsavrif område er det forbod mot anlegg av vegar, grøfter og liknande.
- Naturfugl beite kan nyttast utvassvatn som for, men det er forbod mot utslagslegging av beite som slaktslaktering, utleggning av saltnatt etc.
- Innsavrif område er det forbod mot slakteri av eit hovt, har under millitar avfall.
- Bruk av motorferdsel på vassvatn er forbode, også vassvatn på ven. Forbode gjeld ikkje ambulansetrafikk.
- All bading i vasskjeldene er forbode.

Verdal

- Nybygging av ikkje lov.
- Det vert ikkje lov å fere fram vegar, slatter, rekonstruerte vegar for jern- eller skogbruk. Slike vegar skal sperrest for åmte.
- Nydyrking av ikkje lov.
- Fiske av ikkje lov.
- Fiske av borte lov for vassvatn og borte som osten eller stangfiske frå land.
- Gjødsling for opplegg av fiske er forbode.
- Bruk av båt er borte lov for vassvatn eit medvirkende behov. Det er ikkje lov med motordrivne ferjar på vassvatn.
- Det er ikkje lov å arrangere løp eller slatter.
- Bading er forbode.
- Bruk av plantevernmiddelet er forbode.
- Det er ikkje lov å lagre eller deponere kloakkvatn, søppel, vilt eller andre farstoffer.

Verdal

- Det må ikkje byggast veg inn i nedbørsfeltet. Dermed anleggsveg med bygging, skal den stengast med born, og borte brukast av personar kroylla til drift av vassverket.
- Det er ikkje lov å sette opp eit nedbørsfelt.
- Nybygging i nedbørsfeltet av ikkje lov.
- Inntak på vassvatn er forbode.
- Fiske av borte lov for medlemmar av Skode jeger- og fiskeforening, og borte med fiskestang frå land.
- Gjødsling av vassvatn for opplegg av fiske er ikkje lov.
- Pesticid er ikkje brukast i nedbørsfeltet.

Brusdalsvatnet

- Det er ikkje lov med ny husbeite i nærleik av Brusdalsvatnet, 100 meter.
- I nedbørsfeltet utanfor 100 metersgrensa, blir det gjt layra til det borte blir opplett ein brudeid per 10 dagar.
- Det er ikkje lov å sette eller utvide hyltine i nedbørsfeltet til ein nedbørsvatn. Det er ikkje lov å ta inn hyltine som hyltine i nedbørsvatn.
- Drift av jordbruksopdrømsene i nedbørsfeltet må ikkje endrast vasslegg.
- Det er ikkje lov å drive fiskeproduksjon i større omfang enn ei gjødsel kan verte utnytta på vedkomende ein vassvatn.
- Nye anlegg og utviding av jordbruksfermer og hestevatn er forbode i nedbørsfeltet.
- Deponeringstett, hest, gjødselvatn etc. er ikkje lov i nedbørsfeltet.
- Opplegg og beredningsanlegg er forbode i helse nedbørsfeltet.
- Kloakknett må ikkje fersast direkte til vassvatn eller tilslutning til vassvatn. Eventuelle kloakknett skal fersast til i grunnen på ein effektiv måte som er godkjent av kommunen.
- Det er forbode å bruke gjødsel som stammer frå menneske på markene i nedbørsfeltet.
- Sjøoppsett fersast til nedbørsfeltet ved offentlig rensing, eller sentrast på vassvatn der kommunen har lag fersast for dette.
- Organiske løstevann i Brusdalsvatnet nedbørsfelt er forbode. Det er ikkje lov å sette opp eit løstevann Brusdalsvatnet ein 100 meter.
- All bading i vasskjeldene er forbode.
- Fiske på Brusdalsvatnet med motordrivne ferjar er forbode. Det gjeld iog, trafik på vann med motordrivne fergebåtar.
- Idriftsarrangementer på Brusdalsvatnet og i nedbørsfeltet er forbode. Like stas for slatter av ein kvart år.
- Trafikk av fj på Brusdalsvatnet er forbode.
- Gjødsling av Brusdalsvatnet for opplegg av fiske er forbode.
- Det er ikkje ønskelig at ein nyttar korn, kylling, påskeløp (SUP brett) og anna fiskeutrusting som har vore i andre vassfølsomme områder. Grunnen til dette er feren for å dra med seg uønskte arter og anna forureining til drikkevasskjeldene som kan bli store konsekvensar for det vassverket som er det i seg. Vass vatn skal nyttast tilsett med eit nytt vassfølsomt vassfølsomt vassvatn. Desinfeksjon med Vikon-S eller svinge for at all utstyr er rent, fitt for vatn og er tørke desinfeksjon, slik at ein hindrar sporing av farstoffer arter. I fiske [Vikon-S](#), [Desinfektant](#) [skilte](#). I fiske for å unngå sporing og hygiene over å borte drikkevasskjeldene.

Brusdalsvatnet og konsesjonar

Nokre forutsetningar om dei gjeldende ikkje Brusdalsvatnet [Konsesjonsnummer og fiske i Brusdalsvatnet](#), [Gjeld](#), [10.10.10](#) Her feres meir informasjon om konsesjon gjeld til NVE, [fiskevatn med uttak av vass frå Brusdalsvatnet](#).

For 183 av ålgerne sine 201 tabuettar blir det fjerne overvakning. Dette blir avgitt 14. november 1977 via [Konsesjonsnummer og fiske i Brusdalsvatnet](#) [Gjeld](#), [10.10.10](#) Brusdalsvatnet [skilte](#) med ein vassvatn som avgitt fersast til å utvide hyltine, samt ein del angrensingar på aktivitet i nedbørsfeltet til Brusdalsvatnet.



Ansvarleg for teneita
[Vass og avløp](#)

Sid endre: 26.11.2022 09:28

Fann du det du leita etter?

Ja Nei

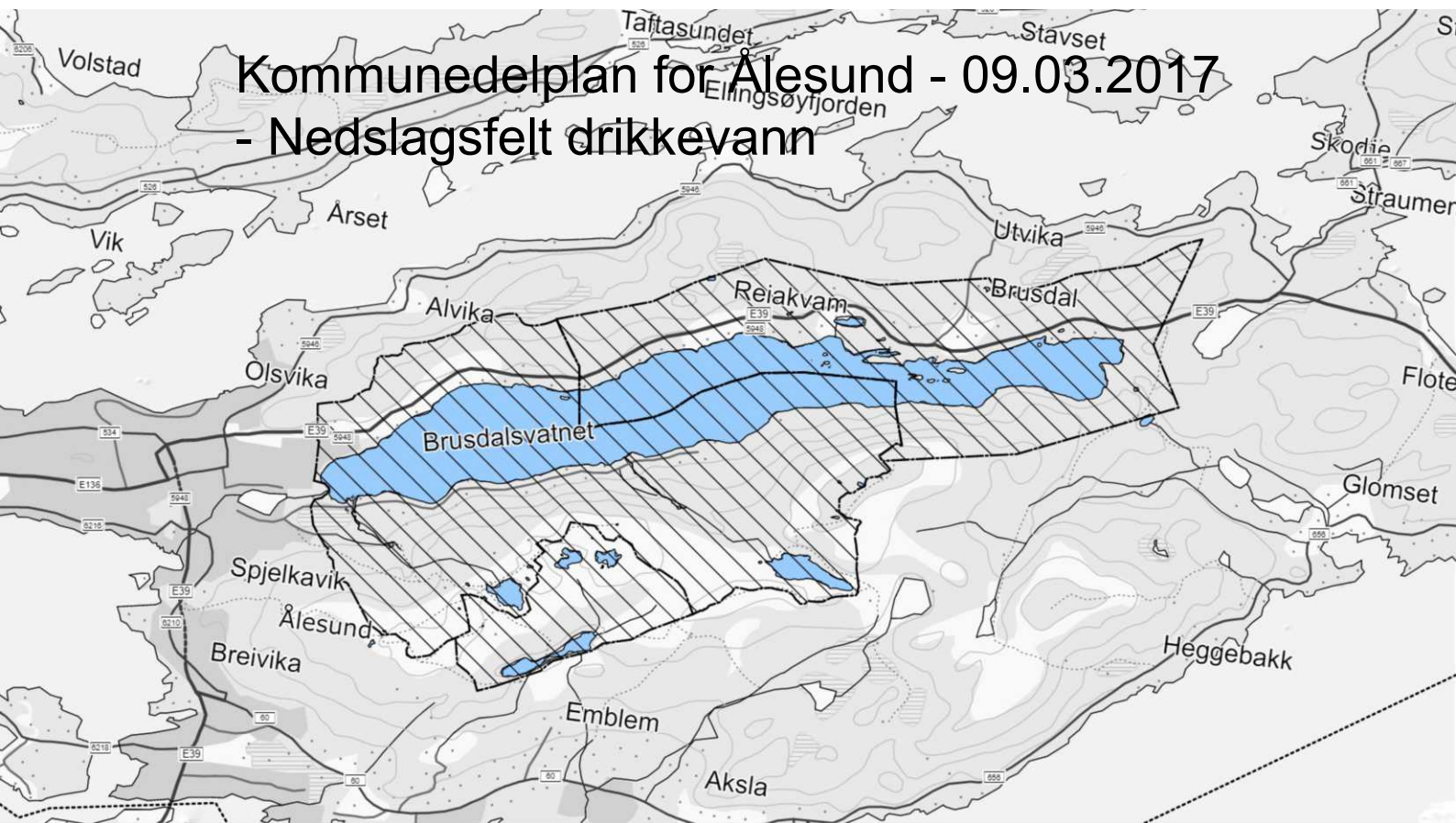
Innbyggartorg	Kontakt oss	Her finn du oss
Taksten 70 16 20 00	Assend kommune Postboks 1521 6022 Assend	Assend kommune Korset Vilhelms gate 11 6022 Assend
Oppringslister vassforbod Måling: Fredag 14. 09.00 - 14.00	Kund e-post Kontaktinformasjon	Vass kan gj fiske dug med?
Oppringslister Innbyggartorg	Vassforbod	
	Oppringsnummer	

Arealutnyttelse og skjønnkart, Brusdalsvannet-1_5000-1971



Kommunedelplan for Ålesund - 09.03.2017

- Nedslagsfelt drikkevann





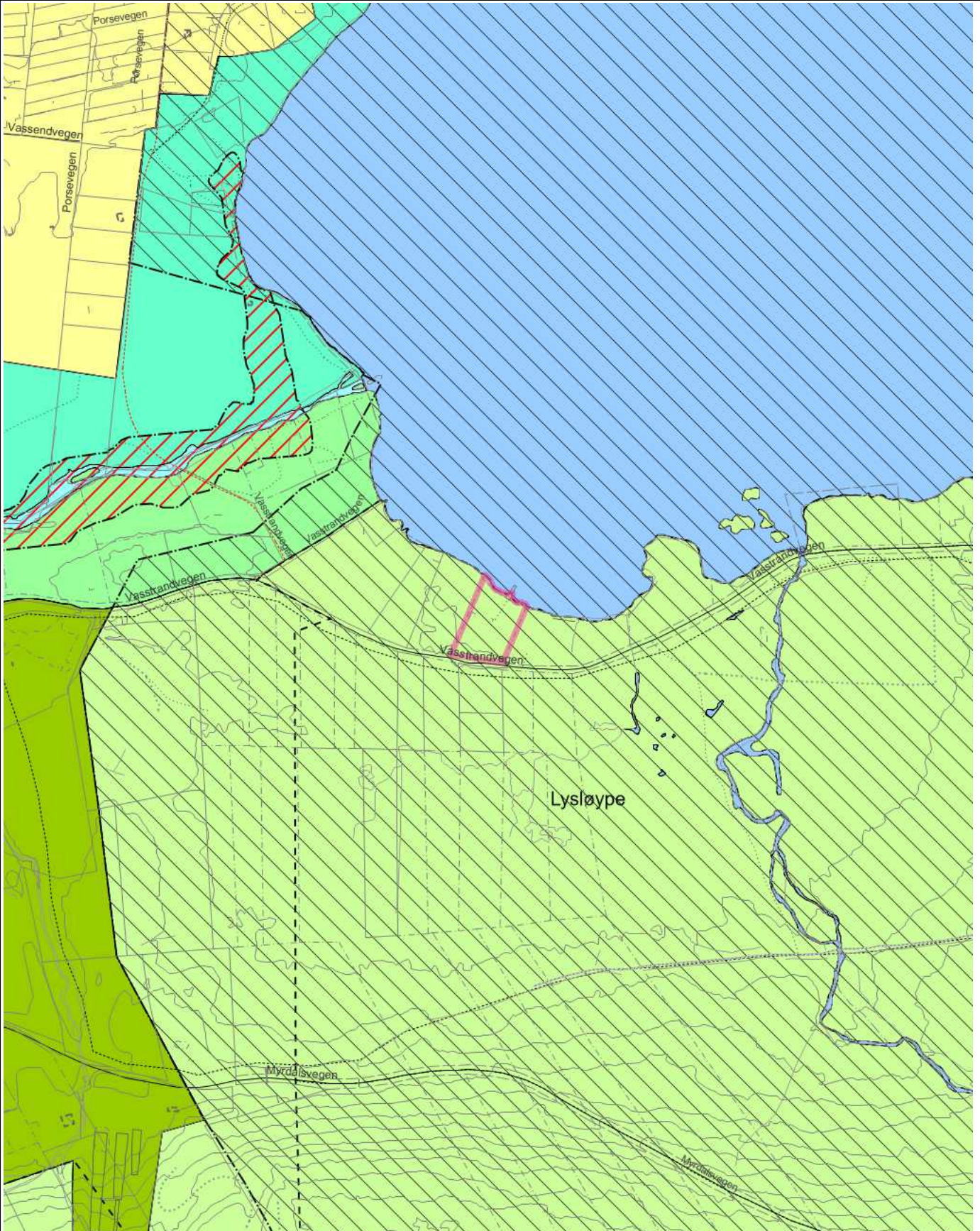
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vasstrandvegen 139 6011 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

<p> Traktorveg</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh<15</p> <p> Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Elvekant</p> <p> Innsjøkant</p> <p> KpBestemmelseGrense</p> <p> Gangveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig</p> <p> Grense for sikringsoner</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Friområde</p> <p> Naturområde</p>	<p> Privatveg gatenavn..</p> <p> Sti/traktorveg med belysning</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> Hoppbakke</p> <p> Stikkrenne</p> <p> Forsenkningskurve Ålesund</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Takkant</p> <p> Samleveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Gangveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Grense for arealformål</p> <p> Flomfare</p> <p> Idrettsanlegg</p> <p> LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</p>	<p> Sti</p> <p> Vegbom</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh>15</p> <p> Kai- og bryggekant</p> <p> Voll</p> <p> Høydekurve 5m Ålesund</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> KpOmråde kommunedelplan gjeldende</p> <p> Atkomstveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for faresoner</p> <p> Nedslagsfelt drikkevann</p> <p> Blågrønnstruktur</p> <p> Drikkevann</p>
--	---	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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	

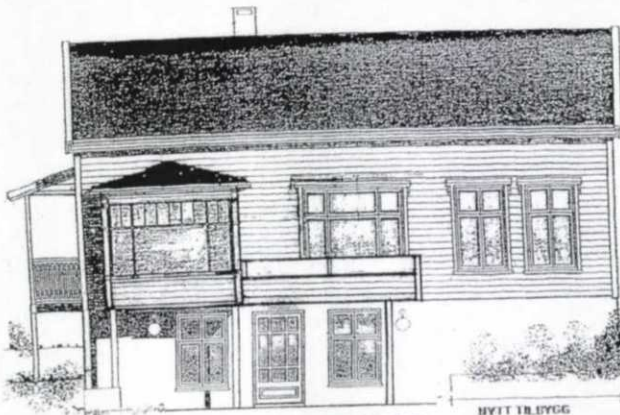
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og delesaksutvalget
 Plan- og bygningsseksjonen
 Sak nr. 253/08 Dato 3/4-08
 Brev datert 8/5-08



HVIT TR. BYGG | FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

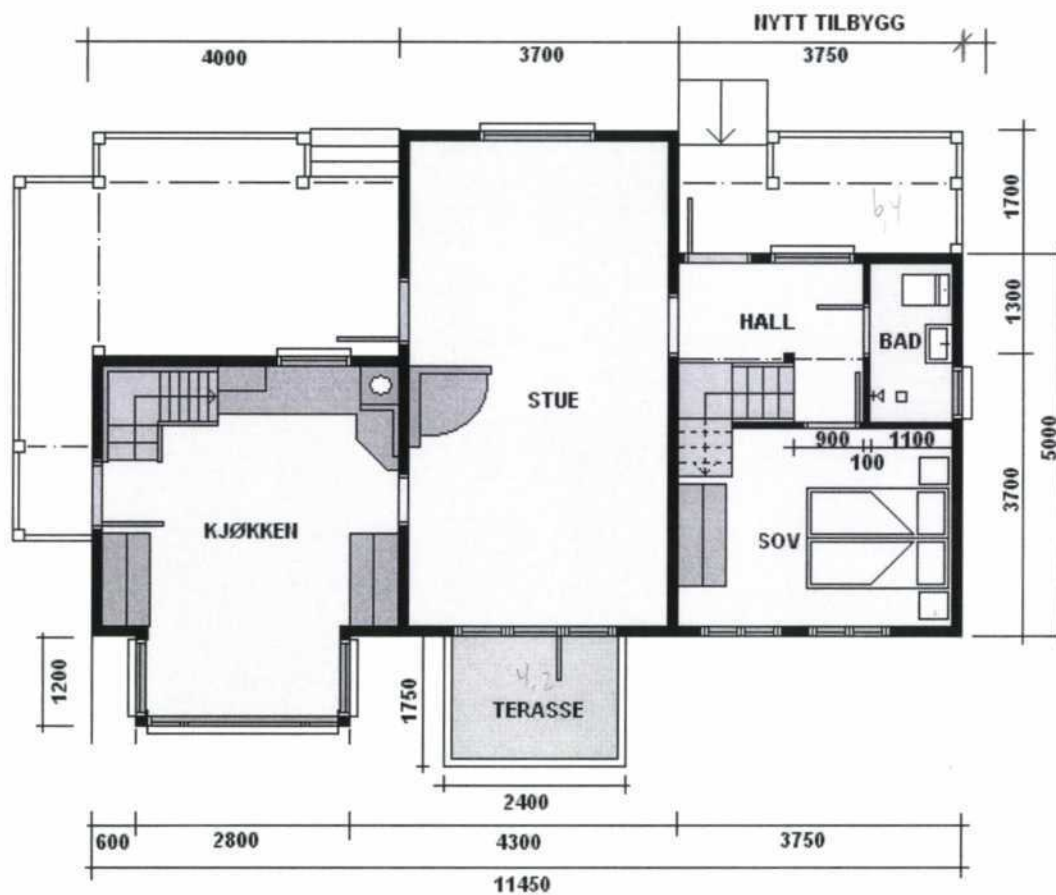


Alesund | FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST
GNR 24 BNR 61 6011 ÅLESUND

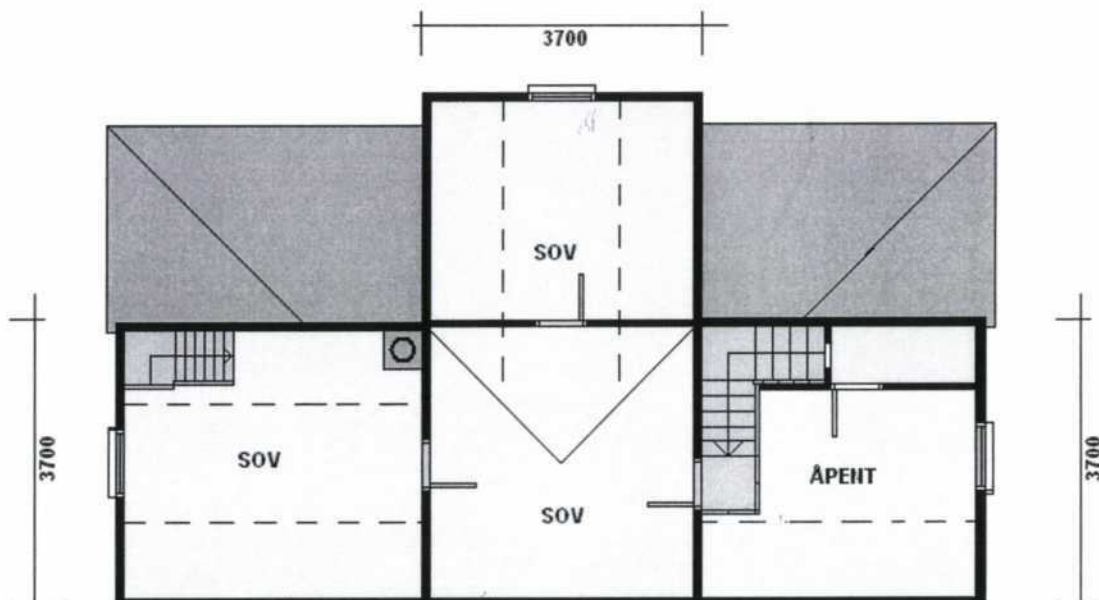
27/4-08



BRA
34,5
5,3
14
2,7

BYA
75,5
4,8
3,3
4,2
87,8

TERRASSE ENDRET IHT.
TEGNING DAT. 27/4-08



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og delsesaksmyndighet
 Plan- og bygningssjefen
 Sak nr. 253/08 Dato 3/4-08
 Brev datert 8/5-08

PLAN LOFTSETASJE

GNR 24 BNR 61 I ÅLESUND KOMMUNE
 BYGGHERRE: RUTH OLSEN
 Målestokk 1:100 Dato: 28.02.08

M. ENDRINGER DAT. 27/4-08

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

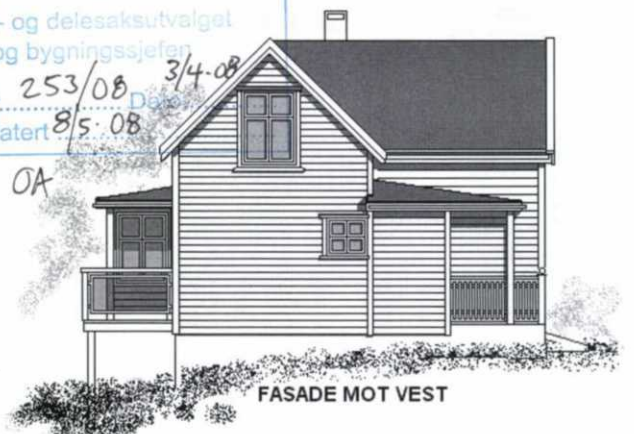
- Bygge- og delesaksutvalget
- Plan- og bygningssjefen
- Sak nr. 253/08 3/4-08
- Brev datert 8/5-08

OA

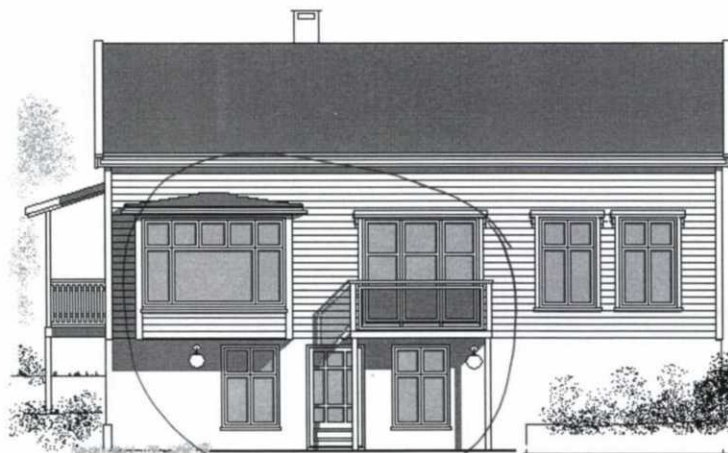


HYTT TILBYGG

FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

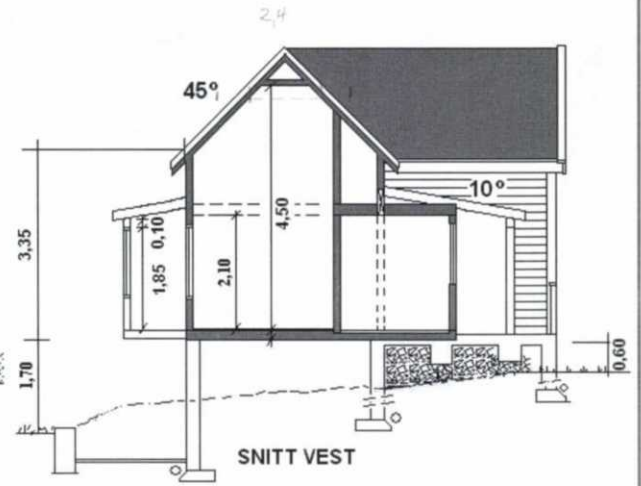
HYTT TILBYGG



FASADE MOT ØST

GNR 24 BNR 61 6011 ÅLESUND

Ålesund den 29.02.08



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og delesaksutvalget
 Plan- og bygningssjefen
 Sak nr. 253/08 Dato: 3/4-08
 Brev datert OA

Alesund 23.10.07

Gnr 24 Bnr 61 M = 1:100 Ruth Olsen

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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:
Vasstrandvegen 139, 6011 Ålesund
Gnr. 24, Bnr. 61, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251212

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund
Saksbehandler: René Skarmyr
Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319
E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført 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** _____

Egenkapitalen 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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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.
-