

PROAKTIV

Enebolig i landlige omgivelser

Stor og flott eiendom med
solrike uteområder

BRUSDALSVEGEN 557





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



BRUSDALEN

Flott enebolig i naturskjønne omgivelser. Flott opparbeidet tomt og solrike uteområder.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brusdalsvegen 557, 6260
SKODJE

Gnr./Bnr.: Gnr. 543, bnr. 66, i Ålesund
kommune

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 101.090,-

Totalpris: 4.101.090,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 5/3

BRA: 180 m²

BRA-i: 145 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på eiendommen.

Tomt: 1698.2 m²

Energimerke: Energiklasse:D.

Kommunale avgifter: 5.574,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	124		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

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

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



BRUSDALEN

Kommune: Ålesund / Område: Brusdalen

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

Beliggenhet

Langs Brusdalsvatnet bor du så godt at du aldri vil forlate plassen. Her får du naturen tett på, og det er kort vei til det du trenger i hverdagen.

Fra du kjører forbi Hageland Viddal langs Brusdalsvegen aner du at noe er i emning. Veien blir smalere, luften blir friskere og atmosfæren blir roligere. På langstrekket er det bare en liten bit som skal forseres før man kommer frem til en stor og flott boligen på sin venstre hånd.

Her er det deilig å være og behagelig å bo. Helårsboligen befinner seg langs på oppsiden av veien. Langs sjøen kan man fiske, sette garn og nyte stillheten, og dersom man ønsker å aktivisere seg selv er det greit å kunne gå mot Spjelkavika eller ta turen på en av mange fjelltopper som omkranser omgivelsene.



OFFENTLIG TRANSPORT

Reiakvam Linje 16, 230, 237	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Breivika	6 min
Rema 1000 Breivika Post i butikk	7 min 6.9 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	8 min
Apotek 1 Digerneset	7 min

SPORT

Ballbinge v/ Møre barne- og ung.skole Aktivitetshall, fotball	2 min 1.9 km
Borgund v.g. skule Aktivitetshall	6 min 5.5 km
Sprek365 Spjelkavik	5 min
Spjelkavik Treningssenter	7 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er bare åtte minutter å kjøre til landets tredje største kjøpesenter - Thon Senter Moa. Her er det godt over 150 butikker, flere spisesteder, kino, Liv og Røre og landets største dagligvarekjeder. Dermed får du alt du trenger i hverdagen - rett uten inngangsdøren.

Ta deg en spasertur rundt Lillevatnet, gå bortover Vasstranda, ta turen opp til Høgkubben eller benytt fjellet med mange muligheter like bak eiendommen.

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

Dette er en plass hvor man skal trives og man kan senke skuldrene. Velkommen til visning - husk påmelding.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

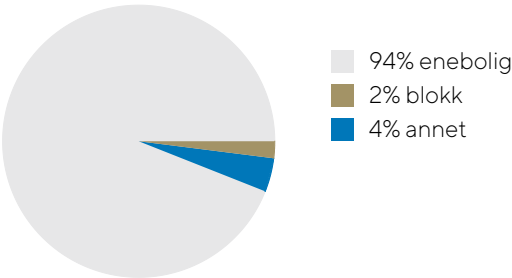
Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger.

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



Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

BOLIGMASSE



SKOLER	
Møre barne- og ungdomsskule Skodje (1-... 90 elever, 8 klasser	2 min 🚗 1.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	6 min 🚗 5.6 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	7 min 🚗 5.8 km

BARNEHAGER	
Fremmerholen barnehage (1-6 år) 76 barn	7 min 🚗 5.7 km
Høgvoll barnehage (0-5 år) 96 barn	7 min 🚗 6.7 km
Askepott barnehage (1-2 år) 14 barn	7 min 🚗 7.3 km



VELKOMMEN TIL BRUSDALSVEGEN 557

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje og på eiendommen.

Tomtestørrelse

1 698 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, belegningsstein, forstøtningsmur og plenarealer med diverse beplantning av trær, prydbusker og blomsterbed.

Eiendommene i området er underlagt Brusdals-skjønnet der det stilles begrensninger i forhold til bruk og utnyttelse av eiendommene langs vannet. Det er en pågående sak i Ålesund kommune i forhold til om det skal etableres kommunalt vann- og avløp langs vannet eller om beboere må etablere nye, godkjente avløpsløsninger. Tidligere huseier har innhentet tilbud (2024) på nytt renseanlegg til ca. kr 70.000,- pluss etablering av ny filtrert grøft i terrenget. Eksisterende renseanlegg er ikke godkjent, og det er gitt pålegg fra kommune om utskifting av renseanlegget. Det er gitt en midlertidig utslippstillatelse basert på søknad om nytt anlegg og infiltrasjonsgrøft, og forholdet er avventet utskifting av anlegget til kommunen har avklart om det skal etableres kommunalt vann og avløp. Det vil påløpe en fremtidig kostnad på fra ca. kr 100.000,- til ca. kr 200.000,-.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fra 1989 og ca. 37 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi. Det er veranda mot sør og vest, delvis takoverbygg mot vest. Tilbygd utebod mot øst. Det er overbygd inngangsparti mot nord. Garasje under veranda mot vest.

Det er opplyst tidligere at yttertak er tekket med betongstein fra 2017. Decra metallplater på takoverbygg veranda mot vest. Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Det er tidligere opplyst at beslag, nedløp etc. i all hovedsak ble utskiftet i forbindelse med takteking på bolighus i 2017. Yttervegger er av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av W-takstoler med lett-undertak av vindtett duk. Det opplyses om at undertak, sløyfer og lekter ble skiftet i forbindelse med ny takteking i 2017. Bjelkelag er isolert med 10 cm Rockwool. Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen nyere vinduer av PVC-material med 2-lags energiglass fra 2018. Ytterdør i underetasje og 1. etasje av formpresset trefiner med glassfelt av nyere dato. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Veranda mot sør/vest på ca. 33 kvm er oppført med støpt plate på gulv og rekkverk i treverk. Det er takoverbygg på ca. 12 kvm mot vest. Dette er oppført i bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Veranda på ca. 7 kvm. mot sør/øst. Denne har støpt plate på gulv og rekkverk i treverk. Det er en terrasseplating på ca. 13 kvm mot sør i underetasje. Denne er oppført med trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Tilbygg utebod mot øst på ca. 8 kvm. Boden er oppført med

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av trepserrer tekket med Decra metallplater. Boden har innlagt strøm og er platekledd innvendig. Det er også etablert en utebod under boden i underetasje på ca. 13 kvm, men har ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon. Denne har ikke montert dør, og det er gruslagt dekke på grunn, yttervegger av lecamur og støpt plate i tak.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Underetasje > Bad > Generell: Badet er fra byggeår og ca 37 år gammelt. Det er noe sprekker i gulvflis. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking utebod: Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Takvinkel på boden er for liten i forhold til krav til Decra metallpanner. Det var snø på befaringstidspunkt og taktekking er ikke besiktiget av takstmann.
- Utvendig > Nedløp og beslag: 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.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er noe stedvis fukt- og råteskader på bordkledning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Det kan være noe utettheter rundt spotkasser. Det er noe eldre fuktmerker i konstruksjonen. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

- Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Verandadører og ytterdør til vaskerom har noe overflateslitasjer. Pakninger er gamle og har begrenset funksjon.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er noe mindre overflateslitasjer og fukt-/råteskader på rekkverk.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 13 mm høydeforskjell på 2 meter i stue i 1. etasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Andre innvendige forhold: Det er noe stedvis fuktgjennomslag og saltutslag på yttervegger. Noe overflateslitasjer på garasjeport

- Innvendig > Teknisk rom under garasje: Det er rustskader på diverse metallutstyr, arrondering/rust-spreng på armeringsjern rundt utsparring av åpning i garasjegulv. Gulv og vegger er utsatt for fukt og kondensproblemer.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Andre installasjoner: Anlegget er fra byggeår.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold: Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget mot nord.

- 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggplater bak skyllekar er ikke fuktbestandig materiale.

- 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør-anbefalt 25 mm. Det er overflateslitasjer på vinylbelegg.

- 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er fare for fukt i konstruksjoner. Det er sprekker i vinylbelegg ved dør.

- 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og

sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tekniske installasjoner:

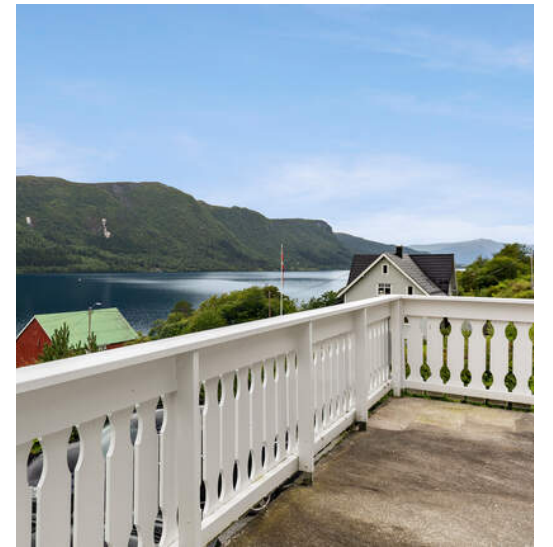
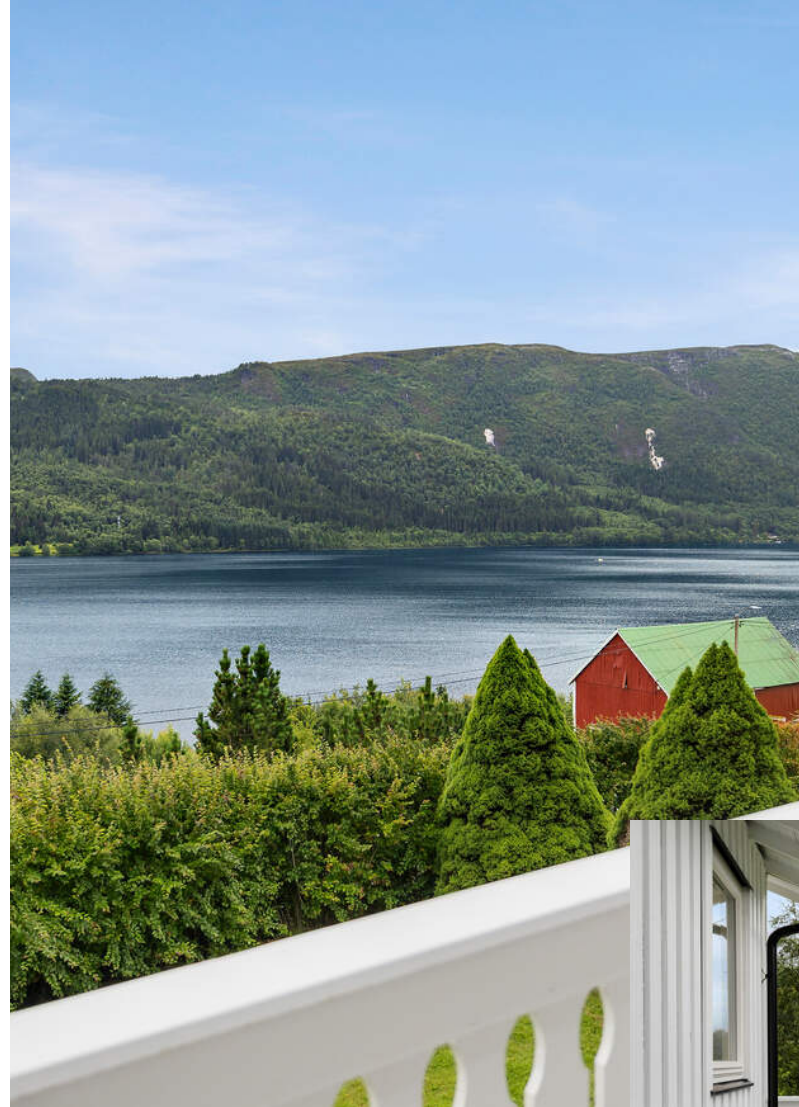
- Innvendige vannrør av kobber
- Vannrør av plast (rør-i-rør) i boligen (egeninnsats)
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer
- Noen veggventiler
- Mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom
- Utvendig vannutkast
- Luft/luft varmepumpe
- Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2022
- Mini-reanseanlegg på avløp
- Automatsikringer





SOLRIK TERRASSE

På vestsiden av huset har man en stor terrasse med delvis overbygg og god plass til utemøbler. Det er også en mindre veranda mot øst.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Kjeller: Teknisk rom
Underetasje: Hall, vindfang, bad og tre soverom.
1. etasje: Stue, hall, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

Se punkt om ferdigattest om informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

1. etasje
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 86 kvm

2. etasje
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 88 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 13 kvm

1. etasje: 33 kvm

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

bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Her får du en romslig enebolig med god plass til familien, tre soverom og store utearealer rundt boligen. Eiendommen ligger fint til i Brusdalen, med en beliggenhet som kombinerer landlige omgivelser med kort vei til det du trenger i hverdagen.

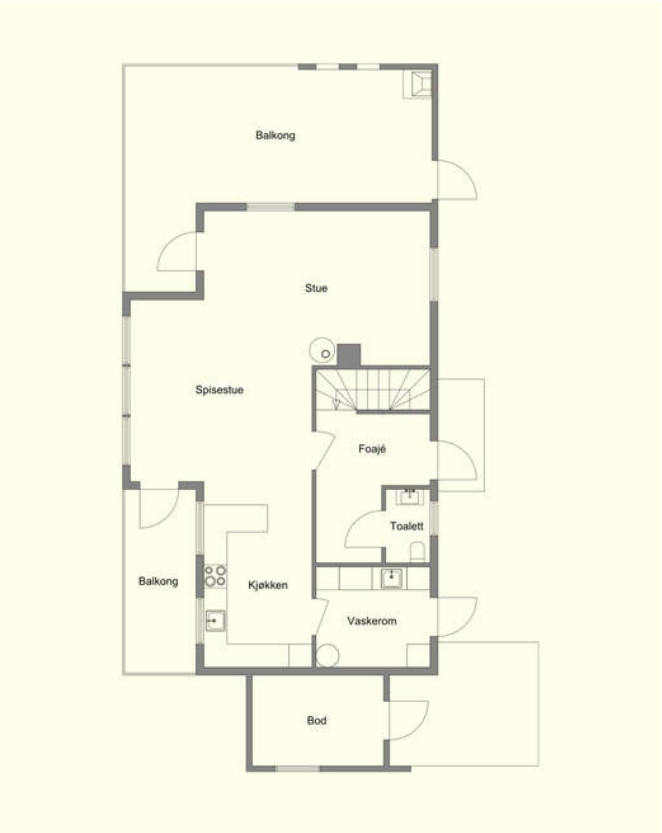
Boligen ble oppført i 1989 og går over to etasjer. Dette er en eiendom hvor det er plass til både familieliv, hobbyer og hjemmekontor. Planløsningen gir gode muligheter for å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov.

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Herfra er det videre kontakt med uteområdene, hvor man kan trekke ut når været tillater det. Med veranda og terrasse har du flere steder å nyte lange sommerdager, mens den romslige tomten gir gode muligheter for både lek, aktivitet og hageprosjekter.

Kjøkkenet har en praktisk utforming og er delvis oppgradert. Boligen har også luft-til-luft varmepumpe, som gir en energieffektiv og behagelig oppvarming i hverdagen.

Det er tre soverom i boligen, noe som gir gode muligheter for en familie med behov for egne rom. Badet ligger i underetasjen og boligen har ellers flere rom som kan benyttes etter behov.

Uteområdet er absolutt verdt å trekke frem. Her får du en stor eiendom med god plass rundt huset og flere soner for uteliv.





Dette er et sted hvor ungene kan boltre seg, hvor man kan invitere venner og familie på besøk, eller ganske enkelt finne roen etter en lang dag.

Boligen har fått ny takteking i 2017, og sikringsskapet er oppgradert. Samtidig må det påregnes enkelte oppgraderinger og vedlikehold, og vi anbefaler derfor at interessenter setter seg grundig inn i tilstandsrapporten og øvrige salgsdokumenter før kjøp.

Det er nettopp mulighetene som gjør Brusdalsvegen 557 interessant. Her får du en romslig enebolig med en god grunnstamme, stor uteplass og en beliggenhet som gir deg nærhet til både natur og hverdagsfasiliteter.

Oppvarming

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. Det er varmekabler i gulv i 2 soverom i underetasje og bad. Varmefolie i vindfang, hall og hovedsoverom. Det er installert nyere vedovn på stue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

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

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



BOLIGENS SOSIALE ROM

Det er åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet, som sørger for optimal utnyttelse av plassen. Det gir en romslig og åpen følelse. Mellom tv-kroken og kjøkkenet er en stor spisestue.





KJØKKEN

Stilren kjøkkeninnredning fra IKEA, med slette fronter. Integrerte hvitevarer som medfølger handelen naturligvis. Mye skap- og benkeplass til kokken.







TOALETTROM OG VASKEROM

Både toalettrommet og vaskerommet er i hovedetasjen, mens badet er i underetasjen-





VI BEVEGER OSS NED TIL UNDERETASJEN

Her er det også en gang med egen inngang.



TRE SOVEROM

I underetasjen finner vi boligens tre soverom. Hovedsoverommet har også walk in closet. Soverommene er av god størrelse.





FLISLAGT BAD I UNDERETASJEN

Det er varmekabler i gule. Innredet med
wc, servantskap og dusjkabinett



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 698 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, belegningsstein, forstøtningsmur og plenarealer med diverse beplantning av trær, prydbusker og blomsterbed.

Eiendommene i området er underlagt Brusdals-skjønnet der det stilles begrensninger i forhold til bruk og utnyttelse av eiendommene langs vannet. Det er en pågående sak i Ålesund kommune i forhold til om det skal etableres kommunalt vann- og avløp langs vannet eller om beboere må etablere nye, godkjente avløpsløsninger. Tidligere huseier har innhentet tilbud (2024) på nytt renseanlegg til ca. kr 70.000,- pluss etablering av ny filtrert grøft i terrenget. Eksisterende renseanlegg er ikke godkjent, og det er gitt pålegg fra kommune om utskifting av renseanlegget. Det er gitt en midlertidig utslippstillatelse basert på søknad om nytt anlegg og infiltrasjonsgrøft, og forholdet er avventet utskifting av anlegget til kommunen har avklart om det skal etableres kommunalt vann og avløp. Det vil påløpe en fremtidig kostnad på fra ca. kr 100.000,- til ca. kr 200.000,-.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
662.248,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.648.992,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at



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

Midlertidig brukstillatelse for boligenble gitt 21.12.1988.

For at ferdigattest skulle kunne utstedes, gjensto følgende merknader:
1. Det må sendast inn nye, reviderte teikningar (innteikna Biovac-rom) til godkjenning.
2. Dørterskel til bad for høg (skal vere maks. 25 mm).
3. For stor åpning mellom trappetrinna (maks. 10 cm.).
4. Rekkverk manglar på altan. Må oppsettast før altan vert teke i bruk.
5. Ventilasjonsskanalar ikkje ferdig sammenkobra på loft.
6. Pussing av kjellarmurar ikkje ferdig.
Punkt 1 og 3 måtte være fullført innen 15.1.1989.
Det ble sendt inn tegninger av garasje med Biovac i 1989.

Det ble den 30.01.2026 gitt vedtak om bruksendring og endring av bærende konstruksjon i boligen. Dette omhandlet endring fra bod til walk-in i tilknytning til soverom, og den bærende konstruksjonen som endres er knyttet til flytting av balkongdør. Dette tiltaket fikk ferdigattest 27.04.2026, og de godkjente tegningene av dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger tegninger datert 27.07.1988 (påbygg/garasje), 16.03.1989 (garasje med teknisk rom i grunnen), 24.06.2004 (takoverbygg veranda) og 30.06.2005 (tilbygg utebod øst). De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen/påbygg, som var et krav for bruk. Takoverbygg

veranda og redskapsbod var mindre byggearbeider og det var ikke krav til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for disse to tiltakene.

For tiltak omsøkt før 01.01.1998 utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. Dette betyr at byggverket kan brukes og omsettes i samsvar med den opprinnelige godkjenningen, selv om ferdigattest ikke foreligger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/543/66:
07.03.1988 - Dokumentnr: 101833 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:543 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 352227 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1529 Gnr:43 Bnr:66

01.01.2024 - Dokumentnr: 208654 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:543 Bnr:66

07.03.1988 - Dokumentnr: 101834 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:543 Bnr:11
Bestemmelse om vannledning
Denne eiendommen har veirett over hovedbruket (Brusdalsvegen 559), samt rett til å ha liggende vannledninger over hovedbruket.

30.07.2020 - Dokumentnr: 2810414 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:543 Bnr:59
Denne eiendommen har veirett over gbnr. 543/59 (Brusdalsvegen 553).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert men avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst fra offentlig gate, privat vei opp til huset. Privat brønn sammen med nabo. Privat renseanlegg med overløp til filtrert grøft i terrenget. Se mer informasjon under punktet "tomteforhold".

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 000 000,00 (Prisantydning)

4 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

100 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 090,00 (Omkostninger totalt)

4 101 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

Kjerneinformasjon

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

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

Eier
Amanda Thorseth
Andreas Thorvaldsen

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

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

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht.

eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

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

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

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
5.574,- for 2025

Eiendomsskatt
4.342,- for 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Selgerne har hatt et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh., en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Gjensidige på kr. 13.152,-, og en månedlig kostnad for internett gjennom Telenor.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 21. desember 1988
Grunnboksdato
Torsdag, 27. august 2026

Dato salgsoppgave
25.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Brusdalsvegen 557, 6260 SKODJE



ÅLESUND kommune



gnr. 543, bnr. 66

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 18872-2015

Referansenummer: UF4408

Foretak: Birkeland Taksering AS

Takstingeniør: Roger Birkeland



møretakst

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Boligen er fra 1989 og ca 37 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi. Det er veranda mot sør og vest, delvis takoverbygg mot vest. Tilbygd utebod mot øst. Det er overbygg inngangsparti mot nord. Garasje under veranda mot vest.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er opplyst tidligee at yttertak er tekkt med betongstein fra 2017. Decra metallpanner på takoverbygg veranda mot vest. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det er tidligere opplyst at beslag, nedløp etc i all hovedsak ble utskiftet i forbindelse med taktekking på bolighus i 2017. Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av W-takstoler med lett-undertak av vindtett duk. Det opplyses om at undertak, sløyfer og lekter ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i 2017. Bjelkelag er isolert med 10 cm Rockwool. Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen nyere vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2018. Ytterdører i underetasje og 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt av nyere dato Verandadører av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Ytterdør til vaskerom av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Veranda mot sør/vest på ca 33 m². Oppført med støpt plate på gulv, rekkverk i treverk. Det er takoverbygg på ca 12 m² mot vest. Oppført i bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekkt med Decra metallpanner. Veranda på ca 7 m² mot sør/øst. Det er støpt plate på gulv, rekkverk i treverk. Terrasseplatting på ca 13 m² mot sør i underetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Tilbygd utebod mot øst på ca 8 m² i 1. etasje. Boden er oppført med yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekkt med Decra metallpanner. Innlagt strøm. Boden er platekledd innvendig. Det er etablert en utebod under boden i underetasje, ca 13 m², men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon, ikke montert dør. Det er gruslagt dekke på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte himlingsflater.

1. etasje har laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling med stedvis innfelte downlights. Det er varmekabler i gulv i 2 soverom i underetasje, varmefolie i vindfang, hall og hovedsoverom. Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje. Det er installert nyere vedovn på stue, elementpipe fra byggeår. Det er montert pipebeslag på pipe over tak. Grunnmur er oppført i lecamur kledd med papp, utlekting, isolasjon og platekledd innvendig. Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk. Tilbygd garasje mot vest på ca 19 m². Det er støpt plate på gulv, yttervegger av lecamurer som er pusset og malt utvendig. Støpt plate i tak. Leddport i treverk, innlagt strøm. Det er tilgang til teknisk rom med mini-renseanlegg for avløp via stål-luke i gulv. Teknisk rom under garasje med støpt plate på gulv, yttervegger av murstein/forskalingsblokker av betong. Støpt plate i tak. Minireanseanlegg på avløp er installert i rommet, og det kan dannes en del kondens grunnet varme fra anlegget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad med fliser og varmekabler på gulv, panel på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Tidligere eier hadde planer om å pusse opp badet. Delevegg mot soverom var planlagt revet i forbindelse med dette, og det er oppført ny delevegg i soverom der det tidligere har vært skap.

Vaskerom

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, ventilasjon i himling. Det er utgang til gårdsplass- montert katteluke i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplyst om at kjøkkenet ble oppusset i 2017. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte/tapetserte vegger. Toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber. Det er lagt opp vannrør av plast (rør-i-rør) i boligen (egeninnsats), men deler av vannrør er montert på kaldtloft. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Et par veggventiler. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom. Det er montert utvendig vannutkast. Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. 200 liter vv-bereder fra 2022 i vaskerom. Det er montert mini-renseanlegg på avløp i boligen. Renseanlegg er installert i eget teknisk rom under garasjegulv. Sikringsskap med automatsikringer. Det er opplyst tidligere at

sikringsskap ble oppgradert i 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør. Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, belegningsstein, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplantning av trær, prydbusker og blomsterbed. Eiendommene i området er underlagt Brusdalsvann-skjønnnet der det stilles begrensinger i forhold til bruk og utnyttelse av eiendommene langs vannet. Det er pågående sak i Ålesund kommune i forhold til om det skal etableres kommunalt vann- og avløp langs vannet eller om beboere må etablere nye, godkjente avløpsløsninger. Det er opplyst at tidligere huseier har innhentet tilbud på nytt renseanlegg til ca kr 70.000,- pluss etablering av ny filtrert grøft i terrenget (2024). Eksisterende renseanlegg er ikke godkjent, og det er pålegg om utskifting av renseanlegget. Det er gitt en midlertidig utslipptillatelse basert på søknad om nytt anlegg og infiltrasjonsgrøft, og forholdet er avventet utskifting av anlegget til kommunen har avklart om det skal etableres kommunalt vann og avløp. Det vil påløpe en fremtidig kostnad på ca fra kr 100.000,- til ca kr 200.000,-.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

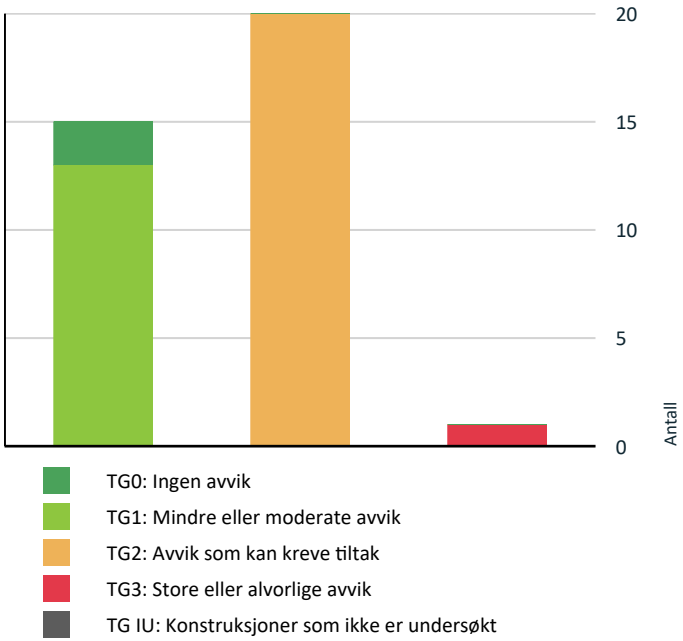
Enebolig

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

I underetasje er 2 boder omgjort til åpent garderoberom tilknyttet ene soverommet. Det er noe mindre fasadeendringer på stue/kjøkken i 1. etasje.

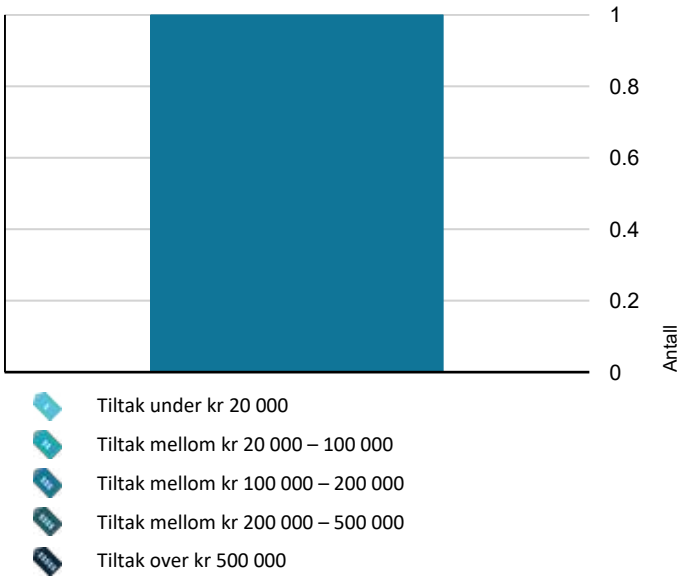
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking utebod

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Teknisk rom under garasje

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Anvendelse
Bolig

Kommentar
Infoland

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg utebod mot øst
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er opplyst tidliget at yttertak er tekkt med betongstein fra 2017. Decra metallpanner på takoverbygg veranda mot vest. Det var mye snø på befaringsstidspunkt og taktekking er ikke besiktiget av takstmann. Tilstandsgrad er utelukkende utifra type taktekking og alder.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Taktekking utebod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er tidligere opplyst at taktekking er Decra metallpanner. Det var mye snø på befaringsstidspunkt og taktekking er ikke besiktiget av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takvinkel på boden er for liten i forhold til krav til Decra metallpanner. Det var snø på befaringsstidspunkt og taktekking er ikke besiktiget av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det er tidligere opplyst at beslag, nedløp etc i all hovedsak ble utskiftet i forbindelse med taktekking på bolighus i 2017.

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

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

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe stedvis fukt- og råteskader på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av W-takstoler med lett-undertak av vindtett duk. Det opplyses om at undertak, sløyfer og lekter ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i 2017. Bjelkelag er isolert med 10 cm Rockwool.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det kan være noe utettheter rundt spotkasser. Det er noe eldre fuktmerker i konstruksjonen. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det kan være påregnelig med lokale. utbedringer. Forholdet må overvåkes.



Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Noen nyere vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2018.

Dører

Ytterdører i underetasje og 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt av nyere dato Verandadører av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Ytterdør til vaskerom av treverk med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er montert katteluke i inngangsdør i underetasje og til vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Verandadører og ytterdør til vaskerom har noe overflateslitasje. Pakninger er gamle og har begrenset funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med generelt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør/vest på ca 33 m². Oppført med støpt plate på gulv, rekkverk i treverk. Det er takoverbygg på ca 12 m² mot vest. Oppført i bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Veranda på ca 7 m² mot sør/øst. Det er støpt plate på gulv, rekkverk i treverk. Terrasseplating på ca 13 m² mot sør i underetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe mindre overflateslitasjer og fukt-/råteskader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Andre utvendige forhold

Tilbygd utebod mot øst på ca 8 m² i 1. etasje. Boden er oppført med yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med Decra metallpanner. Innlagt strøm. Boden er platekledd innvendig. Det er etablert en utebod under boden i underetasje, ca 13 m², men ikke målbart areal grunnet åpen konstruksjon (ikke montert dør). Det er gruslagt dekke på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og malte himlingsflater.

1. etasje har laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og takessplater i himling med stedvis innfelte downlights.

Det er varmekabler i gulv i 2 soverom i underetasje, varmemefolie i vindfang, hall og hovedsoverom.

Det er opplyst tidligere at innvendige overflater ble oppusset 2017-2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

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.

Det er målt 13 mm høydeforskjell på 2 meter i stue i 1. etasje. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

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 1 Pipe og ildsted

Det er installert nyere vedovn på stue, elementpipe fra byggeår. Det er montert pipebeslag på pipe over tak.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur er oppført i lecamur kledd med papp, utlekting, isolasjon og platekledd innvendig. Det er boret inspeksjonshull i garderobeskap i soverom mot yttervegg mot terreng uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilbygd garasje mot vest på ca 19 m². Det er støpt plate på gulv, yttervegger av lecamurer som er pusset og malt utvendig. Støpt plate i tak. Leddport i treverk, innlagt strøm. Det er tilgang til teknisk rom med mini-renseanlegg for avløp via stål-luke i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe stedvis fuktgjennomslag og saltutslag på yttervegger. Noe overflateslitasjer på garasjeport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må påregnes lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Teknisk rom under garasje

Teknisk rom under garasje med støpt plate på gulv, yttervegger av murstein/forskalingsblokker av betong. Støpt plate i tak. Minirensanlegg på avløp er installert i rommet, og det kan dannes en del kondens grunnet varme fra anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er rustskader på diverse metallutstyr, arrondering/rust-spreng på armeringsjern rundt utsparring av åpning i garasjeggulv. Gulv og vegger er utsatt for fukt og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser og varmekabler på gulv, panel på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Tidligere eier hadde planer om å pusse opp badet. Delevegg mot soverom var planlagt revet i forbindelse med dette, og det er oppført ny delevegg i soverom der det tidligere har vært skap.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra byggeår og ca 37 år gammelt. Det er noe sprekker i gulvflis. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det har tidligere vært boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot bad og det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger og delevegg mot tidligere skap i soverom.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, ventilasjon i himling. Det er utgang til gårdsplass- montert katteluke i dør.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte/tapetserte vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
BRUSDALSVEGEN 557

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggplater bak skyllekar er ikke fuktbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det kan være påregnelig med ekstra fuktbeskyttelse på vegg bak skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv.

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.

Det er målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Det er overflateslitasjer på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Det er sprekker i vinylbelegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- 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.

Sprekker i vinylbelegg må tettes med egnet materiale.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, ventilasjon i himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det har tidligere vært boret inspeksjonshull i vegg i hall mot våtsone på vaskerom. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er opplyst om at kjøkkenet ble oppusset i 2017.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM BRUSDALSVEGEN 557

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte/tapetserte vegger. Toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber. Det er lagt opp vannrør av plast (rør-i-rør) i boligen (egeninnsats), men deler av vannrør er montert på kaldtloft. Dette kan føre til frostskafer og dersom vannrør av plast skal tilkobles så bør de monteres i isolert bjelkelag, innvendige vegger etc. Vannrør av plast er ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Et par veggventiler. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstank

200 liter vv-bereder fra 2022 i vaskerom.

Andre installasjoner

Det er montert mini-renseanlegg på avløp i boligen. Renseanlegg er installert i eget teknisk rom under garasjegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Det er opplyst om at tidligere huseier har innhentet tilbud på nytt renseanlegg. Det er pågående prosess i kommune angående avløpsløsninger i området.



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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Det er opplyst tidligere at sikringsskap ble oppgradert i 2020.

- 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegget er i all hovedsak fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

El-anlegget er i all hovedsak fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og plastrør.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- 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.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig.

TG 2

Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, belegningsstein, forstøtningsmur og plenarealer med diverse beplantning av trær, prydbusker og blomsterbed.

- Vurdering av avvik:**
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
 - Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget mot nord.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

I forhold til tilsig av fukt fra terrenget, så vurderes det å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

Andre tomteforhold

Eiendommene i området er underlagt Brusdalsvann-skjønnet der det stilles begrensinger i forhold til bruk og utnyttelse av eiendommene langs vannet. Det er pågående sak i Ålesund kommune i forhold til om det skal etableres kommunalt vann- og avløp langs vannet eller om beboere må etablere nye, godkjente avløpsløsninger. Det er opplyst at tidligere huseier har innhentet tilbud på nytt renseanlegg til ca kr 70.000,- pluss etablering av ny filtrert grøft i terrenget (2024). Eksisterende renseanlegg er ikke godkjent, og det er pålegg om utskifting av renseanlegget. Det er gitt en midlertidig utslipptillatelse basert på søknad om nytt anlegg og infiltrasjonsgrøft, og forholdet er avventet utskifting av anlegget til kommunen har avklart om det skal etableres kommunalt vann og avløp. Det vil påløpe en fremtidig kostnad på ca fra kr 100.000,- til ca kr 200.000,-.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/145 m²

Enebolig: Teknisk rom, 3 Soverom, Bad, 2 Hall, Vindfang, Garasje, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering
Enebolig beliggende i Brusdalen ca 7 km øst for Moa. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og mindre småbruk i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM			SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brusdalsvegen 408 ,6260 SKODJE	108 m²	1930	3 sov	21-07-2021	2 890 000	3 625 000	33 565
2	Brusdalsvegen 547 ,6260 SKODJE	101 m²	1965	3 sov	23-03-2023	2 800 000	2 800 000	27 723
3	Brusdalshjellen 28 ,6260 SKODJE	145 m²	1917	4 sov	29-08-2024	3 390 000	3 440 000	23 724
4	Brusdalsvegen 553 ,6260 SKODJE	155 m²	1979	4 sov	06-09-2020	3 200 000	3 100 000	20 000
5	Brusdalsvegen 703 ,6260 SKODJE	215 m²	2004	5 sov	26-03-2025	4 290 000	4 110 000	19 116
6	Brusdalsvegen 627 ,6260 SKODJE	173 m²	1971	4 sov	17-09-2023	3 300 000	3 200 000	18 497
7	Brusdalsvegen 375 ,6011 ÅLESUND	217 m²	1983	4 sov	01-03-2021	3 990 000	4 000 000	18 433

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

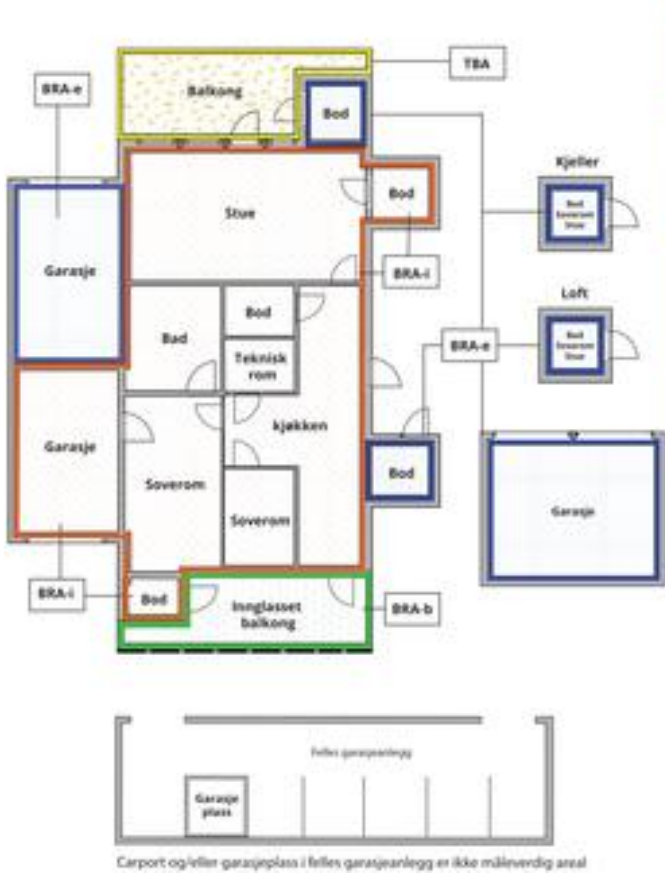
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
Underetasje	65	21		86	13
1. etasje	80	8		88	33
SUM	145	35			46
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Teknisk rom	
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, hall, vindfang	Garasje	
1. etasje	Stue, kjøkken, hall, vaskerom, toalettrom	Utebod	

Kommentar

Kjeller er teknisk rom under garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er 2 boder omgjort til åpent garderoberom tilknyttet ene soverommet. Det er noe mindre fasadeendringer på stue/kjøkken i 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
18.2.2026	Roger Birkeland			Takstingeniør			
	Amanda Thorseth			Kunde			
	Andreas Thorvaldsen						
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	543	66		0	1698.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Brusdalsvegen 557							
Hjemmelshaver							
Thorseth Amanda, Thorvaldsen Andreas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Brusdalsvegen ca 7 km fra Moa og ligger i et etablert område med eneboliger og mindre småbruk i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold.
Adkomstvei
Adkomst fra offentlig gate, privat vei opp til huset.
Tilknytning vann
Privat brønn sammen med nabo.
Tilknytning avløp
Privat renseanlegg med overløp til filtrert grøft i terrenget.
Regulering
Eiendommen er ikke regulert men avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.
Om tomten
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, belegningsstein, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplanting av trær, prydbusker og blomsterbed.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommene i området er underlagt Brusdalsvann-skjønnnet der det stilles begrensinger i forhold til bruk og utnyttelse av eiendommene langs vannet. Det er pågående sak i Ålesund kommune i forhold til om det skal etableres kommunalt vann- og avløp langs vannet eller om beboere må etablere nye, godkjente avløpsløsninger. Tidligere huseier har innhentet tilbud (2024) på nytt renseanlegg til ca kr 70.000,- pluss etablering av ny filtrert grøft i terrenget. Eksisterende renseanlegg er ikke godkjent, og det er gitt pålegg fra kommune om utskifting av renseanlegget. Det er gitt en midlertidig utslipptillatelse basert på søknad om nytt anlegg og infiltrasjonsgrøft, og tidligere huseier avventet da utskifting til kommunen har avklart om det skal etableres kommunalt vann og avløp. Det vil påløpe en fremtidig kostnad på fra ca kr 100.000,- til ca kr 200.000,-.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	22.02.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommuneplan	26.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	26.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.07.1988		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.03.1989	Garasje med teknisk rom i grunnnen.	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.12.1988	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	30.06.2005	Tilbygg utebod øst	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	24.06.2004	Takoverbygg veranda	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

BRUSDALSVEGEN 557

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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



Egenerklæring

Brusdalsvegen 557, 6260 SKODJE

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brusdalsvegen 557	Brusdalsvegen 557	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden august 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Thorvaldsen, Andreas

Selger

Thorseth, Amanda

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
BRUSDALSVEGEN 557

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Våtroms innredning er gammelt å må byttes

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

PROAKTIV.NO



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Mini renseanlegg for avløp

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

BRUSDALSVEGEN 557

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

82

Side 3

PROAKTIV.NO

83

Side 4



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46697440



Energiattest



Adresse Brusdalsvegen 557, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking 05.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-266652
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10264367
Gårdsnummer 543	Bruksnummer 66
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 145,0 m²	Oppvarmet bruksareal 145,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

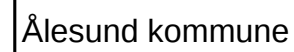
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

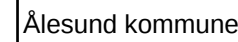
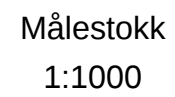
Pr. KVM pr. år 175,02 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

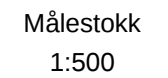
Pr. KVM pr. år 167,65 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 791 kWh
--	---



Eiendom:	Gnr: 543	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brusdalsvegen 557 6260 SKODJE			
Annen info:				



Eiendom:	Gnr: 543	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brusdalsvegen 557 6260 SKODJE			
Annen info:				



Tegnforklaring

	Europavegboks		Fylkesvegboks		Europaveg gatenavn.
	Fylkesveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Grensepunkt		Grenselinje nøyaktig måling
	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Flaggstang		Hekk
	Loddrett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje, carport og uthus
	Veg		Høydekurve 1m Ålesund		Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg
  Fylkesveg
  Kommunal veg
  Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg
 Kommunal gang og sykkelveg
 Privat gang og sykkelveg
 Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAP-skript (1:1.000)

	Hydrant		Kum		Pumpestasjon		Renseanlegg
	Sandfangskum		Slamavskiller		Slamavskiller		Stuk
	Stuk		Stuk		Stuk		Stuk
	AvløpFelles		Drensledning		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Trekkror		Trekkror		Trekkror		Trekkror
	Vannledning		Datakabel		Gassledning		Gassledning
	Gassledning		Gassledning		Gassledning		Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledningene 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	

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 543	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Brusdalsvegen 557 6260 SKODJE
----------	----------------------------------

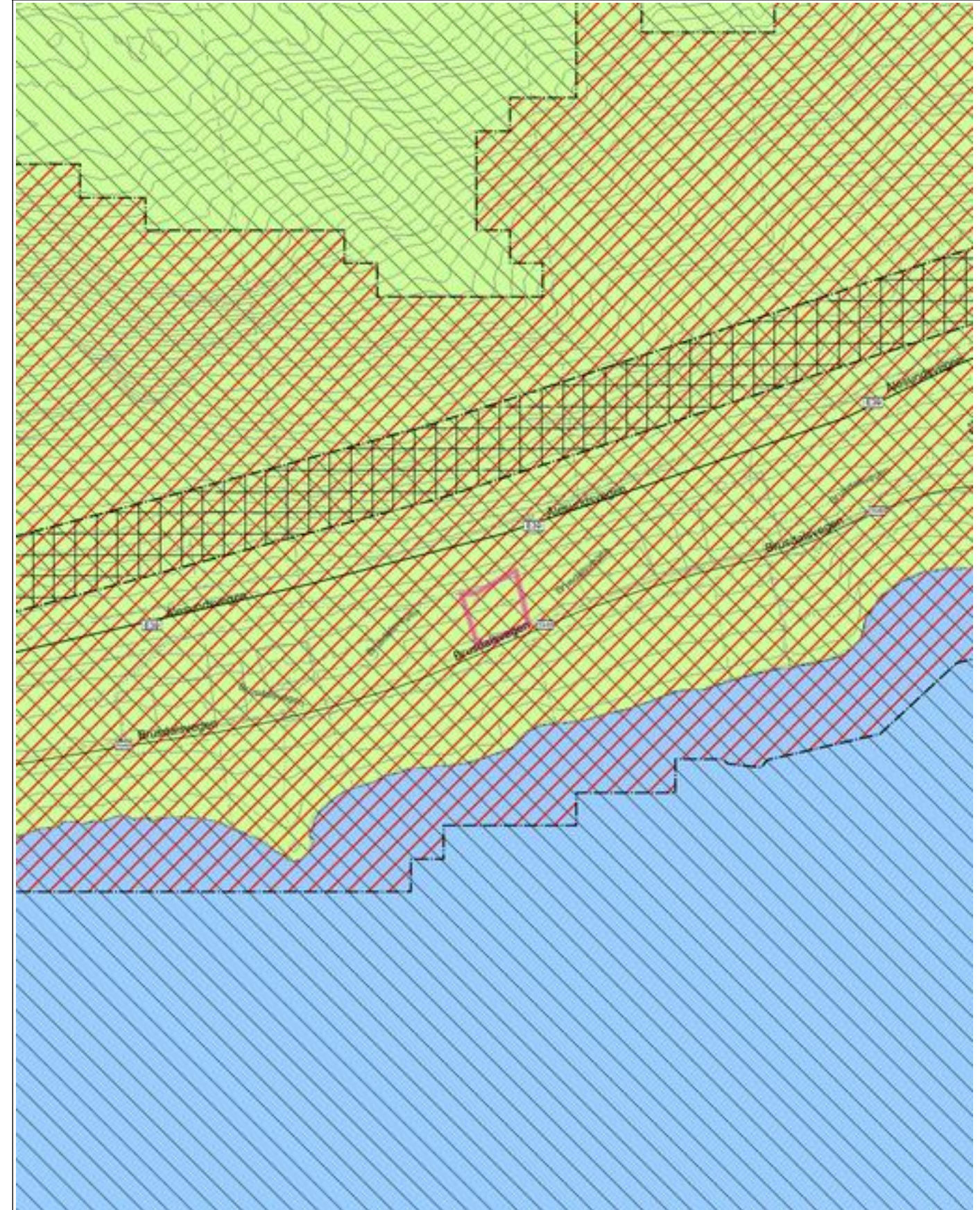
e | Annen info:



Ålesund kommune



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

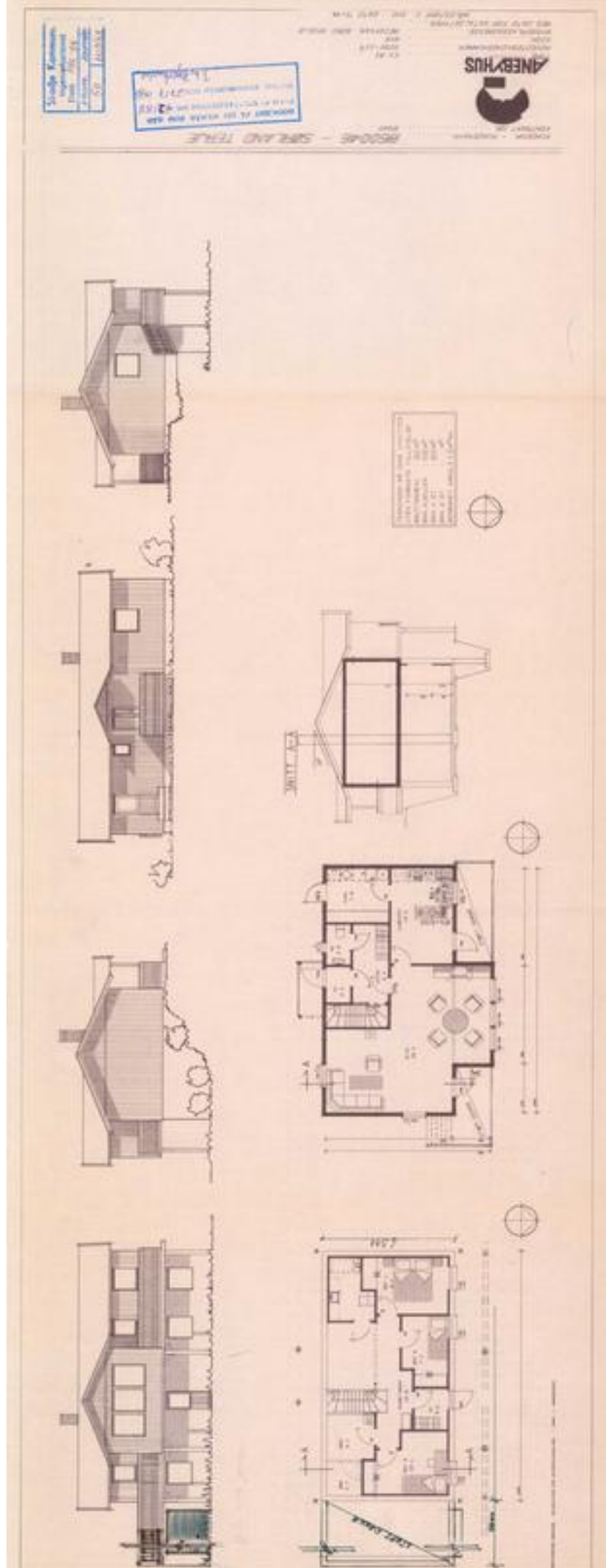
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Traktorveg	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	Innsjøkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner	Båndlegging etter andre lover
Ras- og skredfare	Nedslagsfelt drikkevann	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Drikkevann		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror Vannledning Datakabel Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

(Kommune)		MELLOMBELS BRUKSLØYVE	
SKODJE		etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985 § 98 nr. 2 og 3	
Meldar		Byggherre	
Anebyhus A/S P.b. 43 Spjelkavik 6022 ÅLESUND		Terje Sørland 6260 SKODJE	
MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR			
Eigedom/byggjestad		Gnr.	Bnr.
Reiakvam, Skodje		43	66
		parcell	
Dykkar søknad	Date		
	19.9.86		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustadhus		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	
Skodje bygningsråd	21.9.87	151/87	
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☒ heile bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgende arbeid er utført: 1. Det må sendast inn nye, reviderte teikningar (innsteikna Biovac-rom) til godkjenning. 2. Dørterskel til bad for høg (skal vere maks. 25 mm.). 3. For stor åpning mellom trappetrinna (maks. 10 cm.). 4. Rekkverk manglar på altan. Må oppsettast før altan vert teke i bruk. 5. Ventilasjonsskanalar ikkje ferdig sammenkobla på loft. 6. Pussing av kjellarmurar ikkje ferdig. Dette arbeidet må vere fullført innan: Pkt. 1 og 3 innan 15.12.89		
UNDERSKRIFT			
Stad		Date	
Skodje		21.12.88	
		Sign. / Stempel	
		Kåre Holmen avd.ing.	
KOPI SENDT	☒ ansvarende	Namn	Adresse
		Jostein Hjellen	Spjelkavik
	☐ andre	Namn	Adresse
		Skodje likningskontor	6260 SKODJE
		Namn	Adresse

K-blankett 5138 N Forlag, Sam & Sammen A/S Oslo 1286

Kommunens sin arkivsak: 511



(Kommune)

SKODJE

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningelova 14 juni 85 § 93

Melder

Byggherre

Terje Sørland

6260 SKODJE

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eiendom/byggjestad

Gnr.

Bnr.

Festn.

Seksjonsnr.

Reiakvam, 6260 SKODJE

43

66

22

parcell

Dykkar søknad

Dato

4.5.88

Kva slag arbeid

Påbygg

Kva slag bygg

Garasje

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

HTS, bygningssjefen

27.7.88

D 42/88

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år.
Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96.

- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.

- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. Pbl. § 93.

- Det skal førast kontroll med byggearbeidet, jfr. Pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Ansvarshavande sine plikter og ansvar, sjå § 98.

- Skifte av eigar eller byggherre under aktivitet skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. Pbl. § 97.2.

UNDERSKRIFT

Stad

Dato

Sign. / Stempel

Skodje

Arne Valaker

KOPI SENDT

ansvarshavande

Namn

Adresse

andre

Namn

Adresse

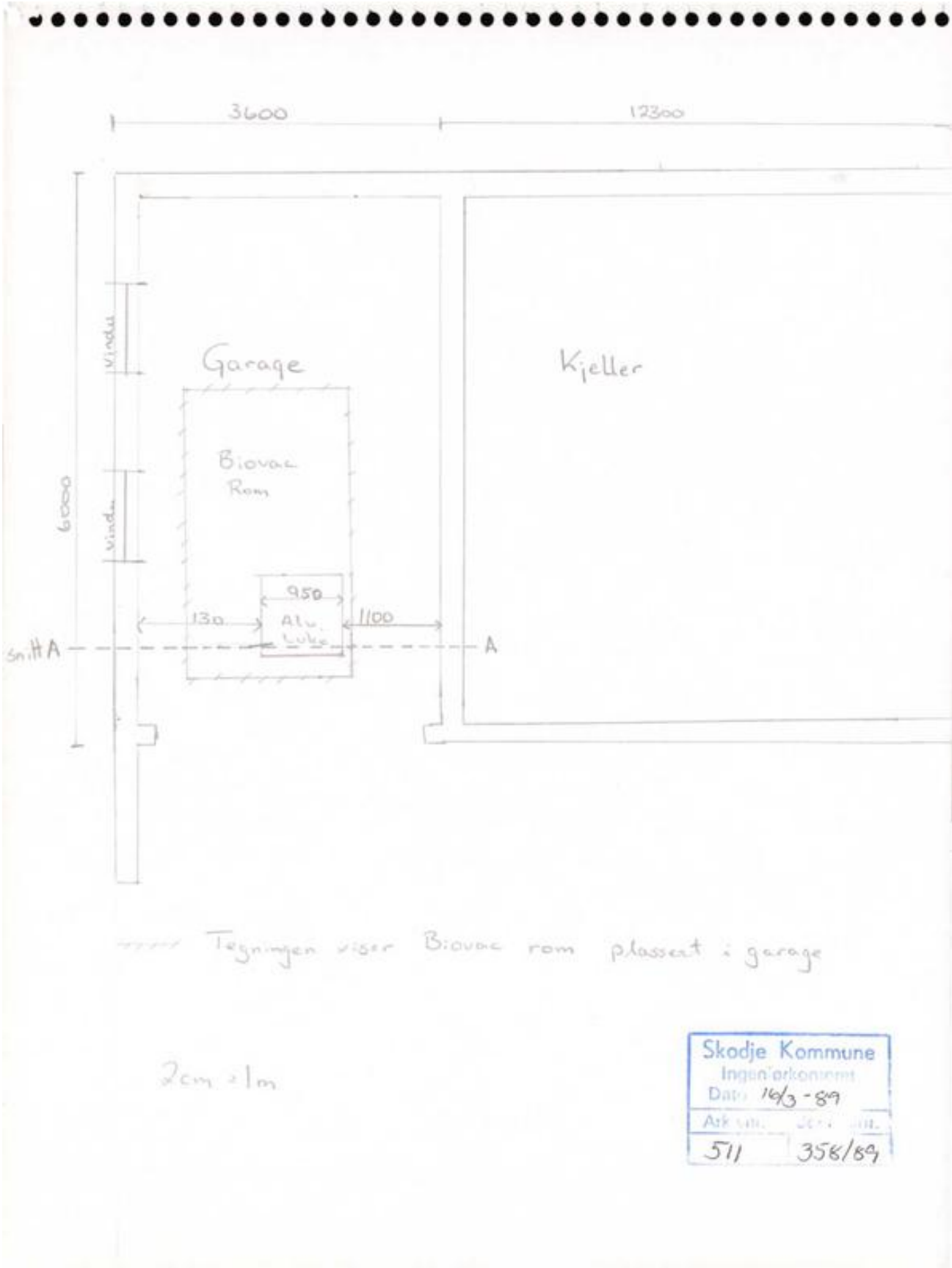
Namn

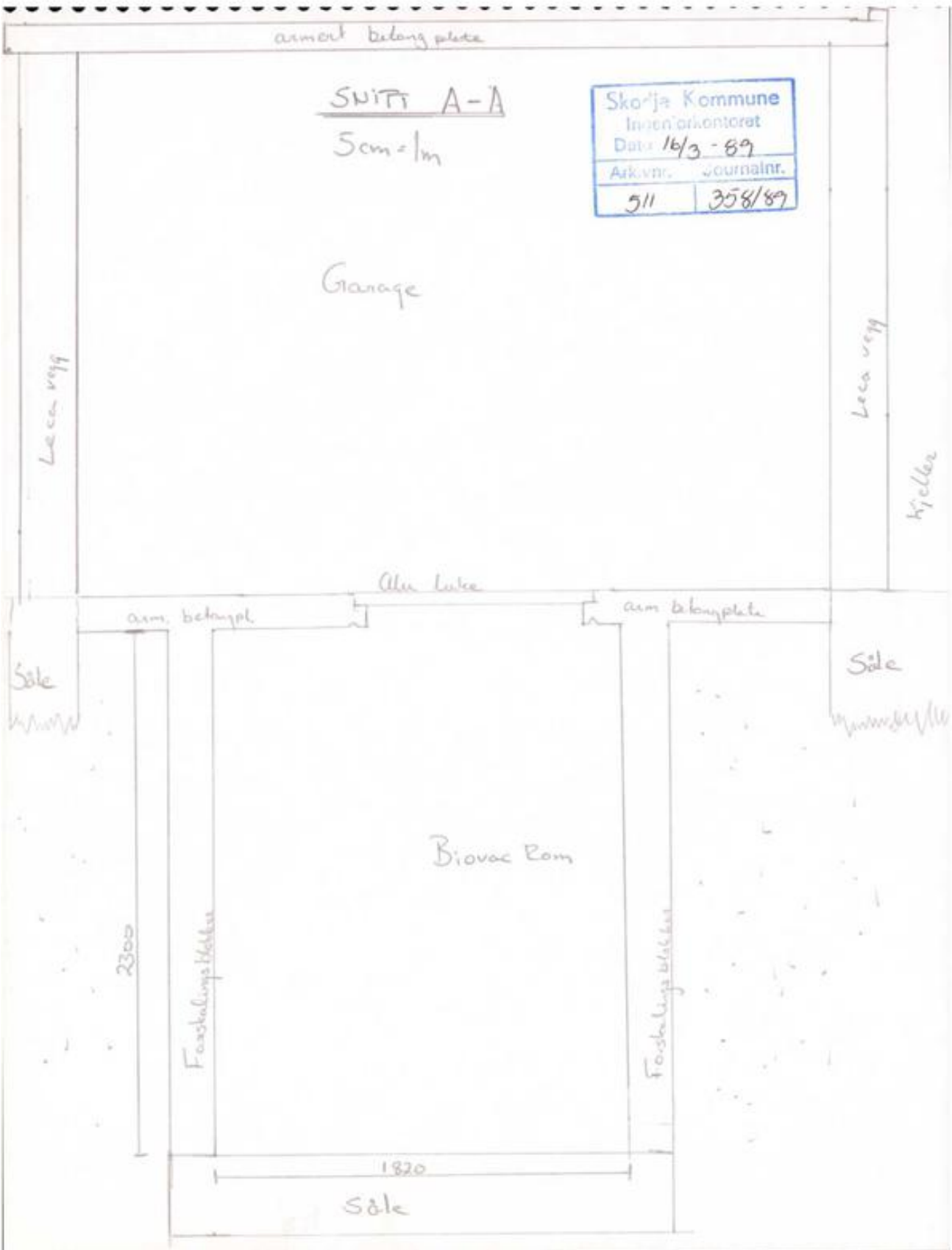
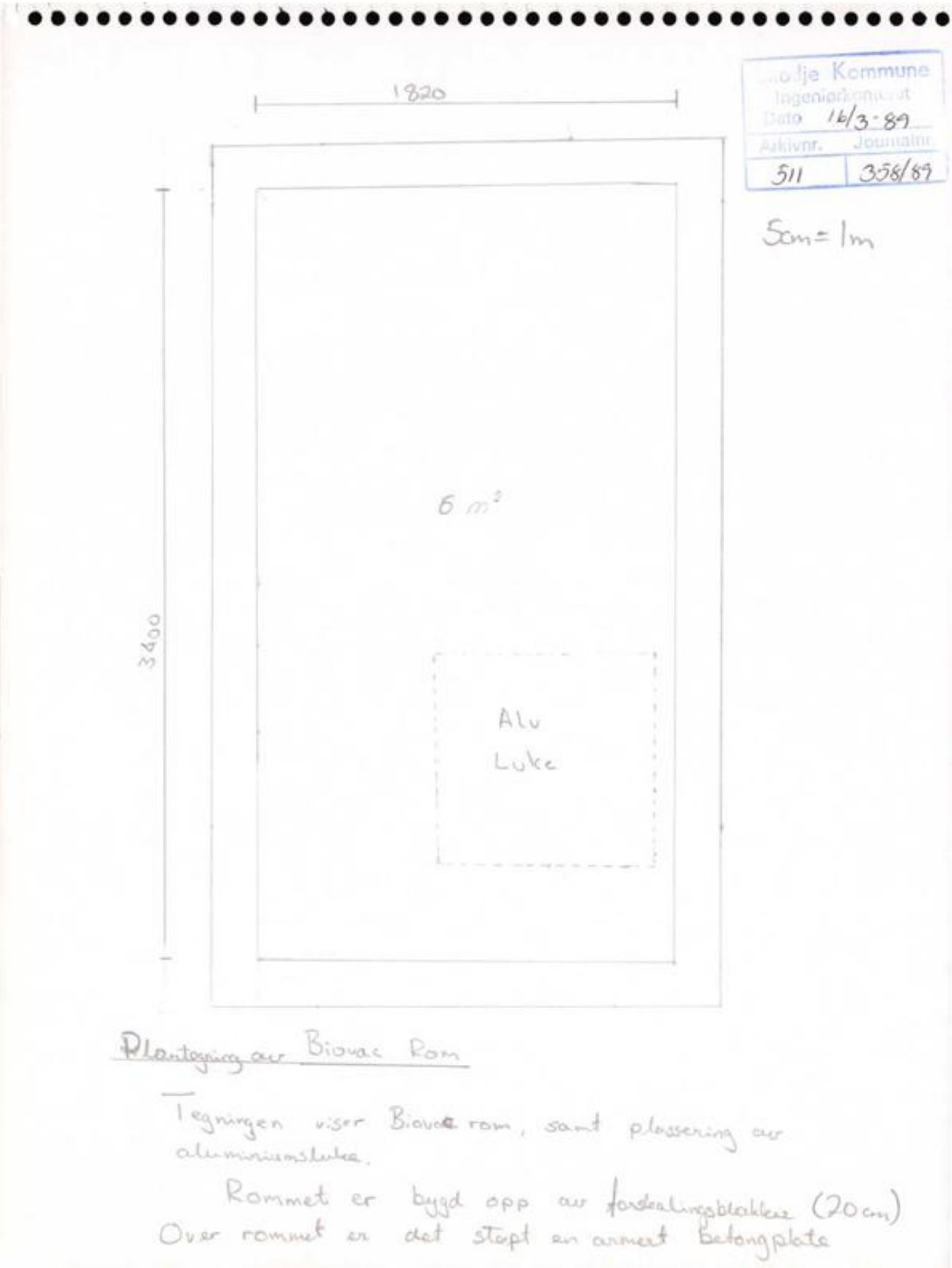
Adresse

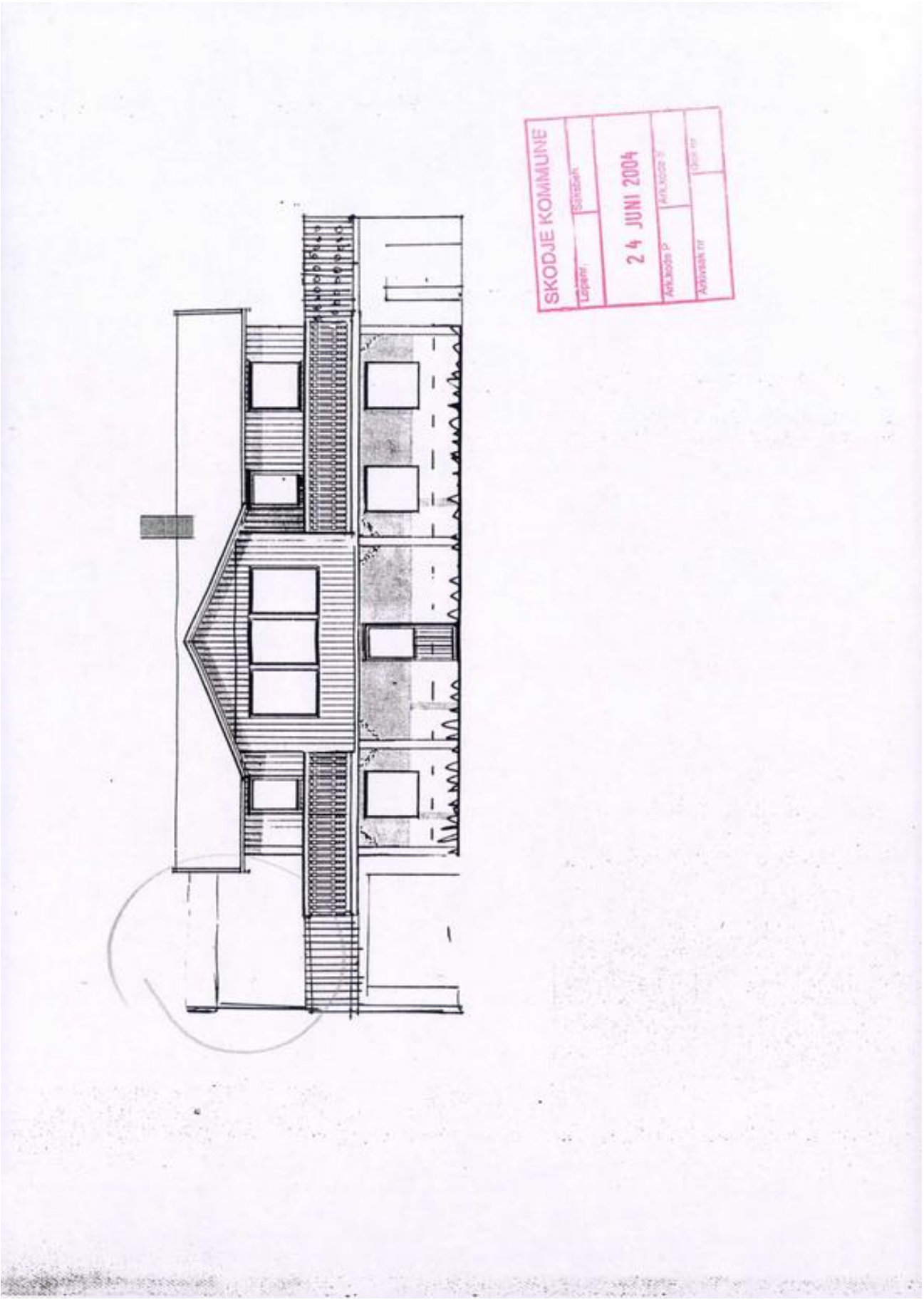
Namn

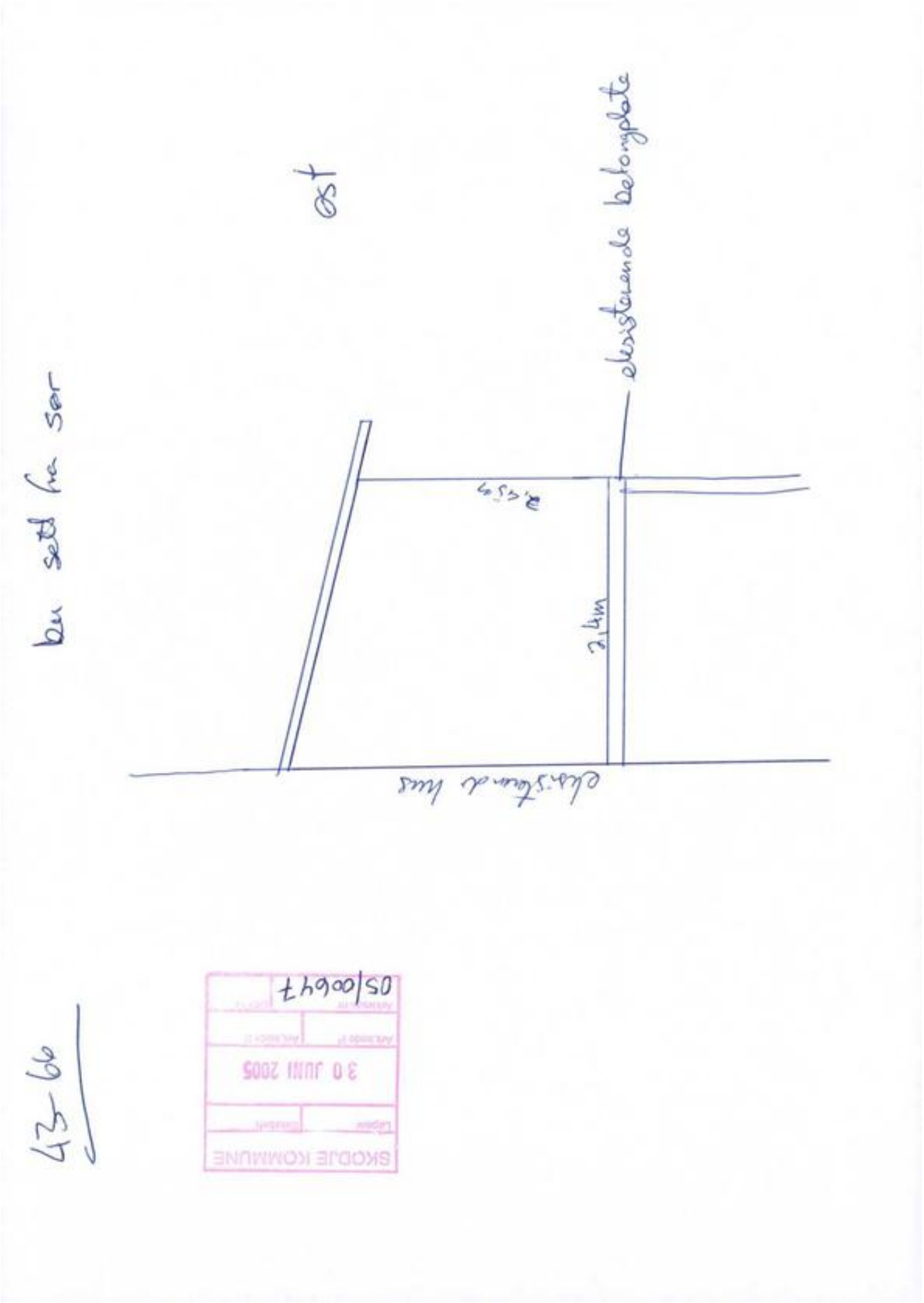
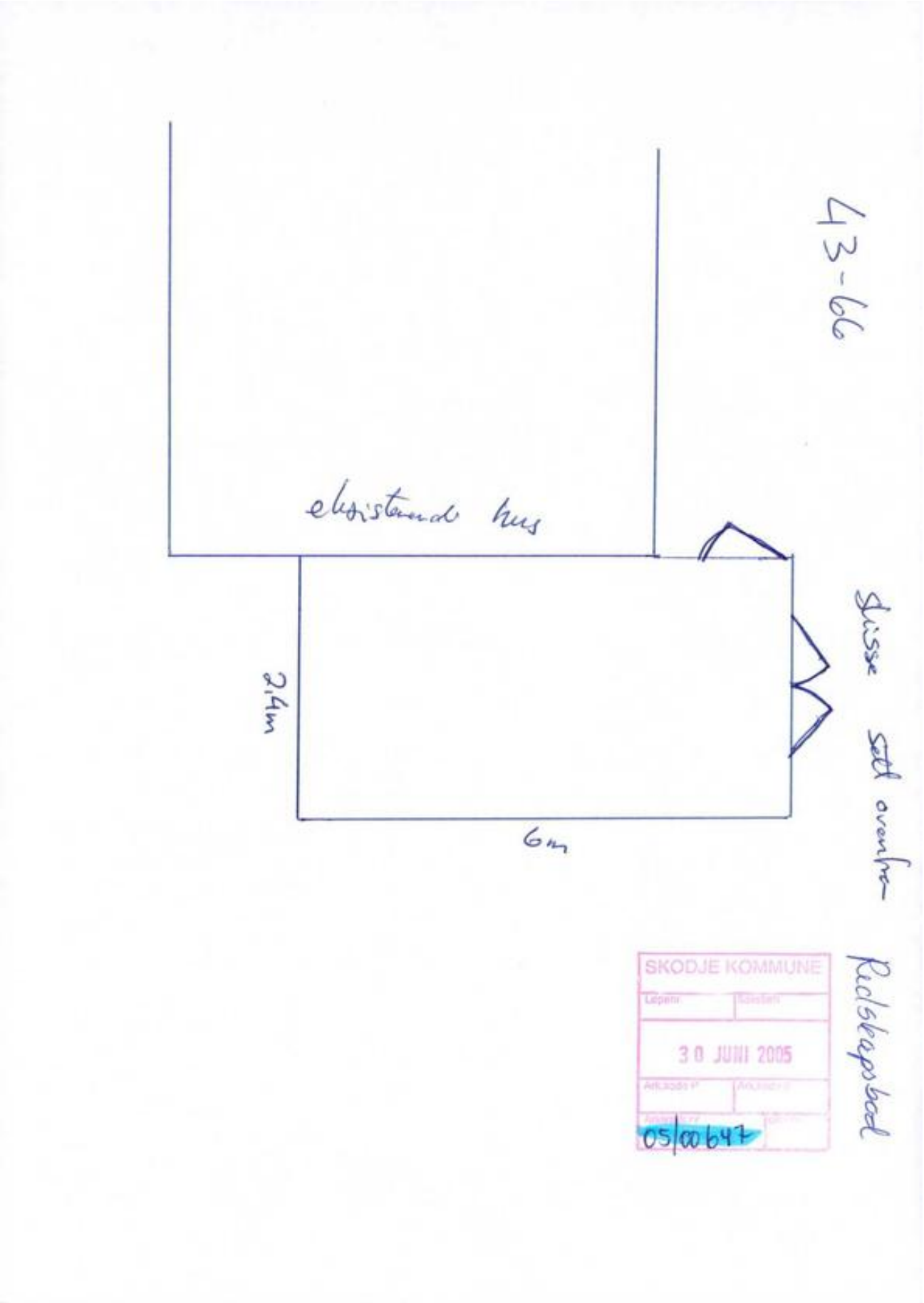
Adresse

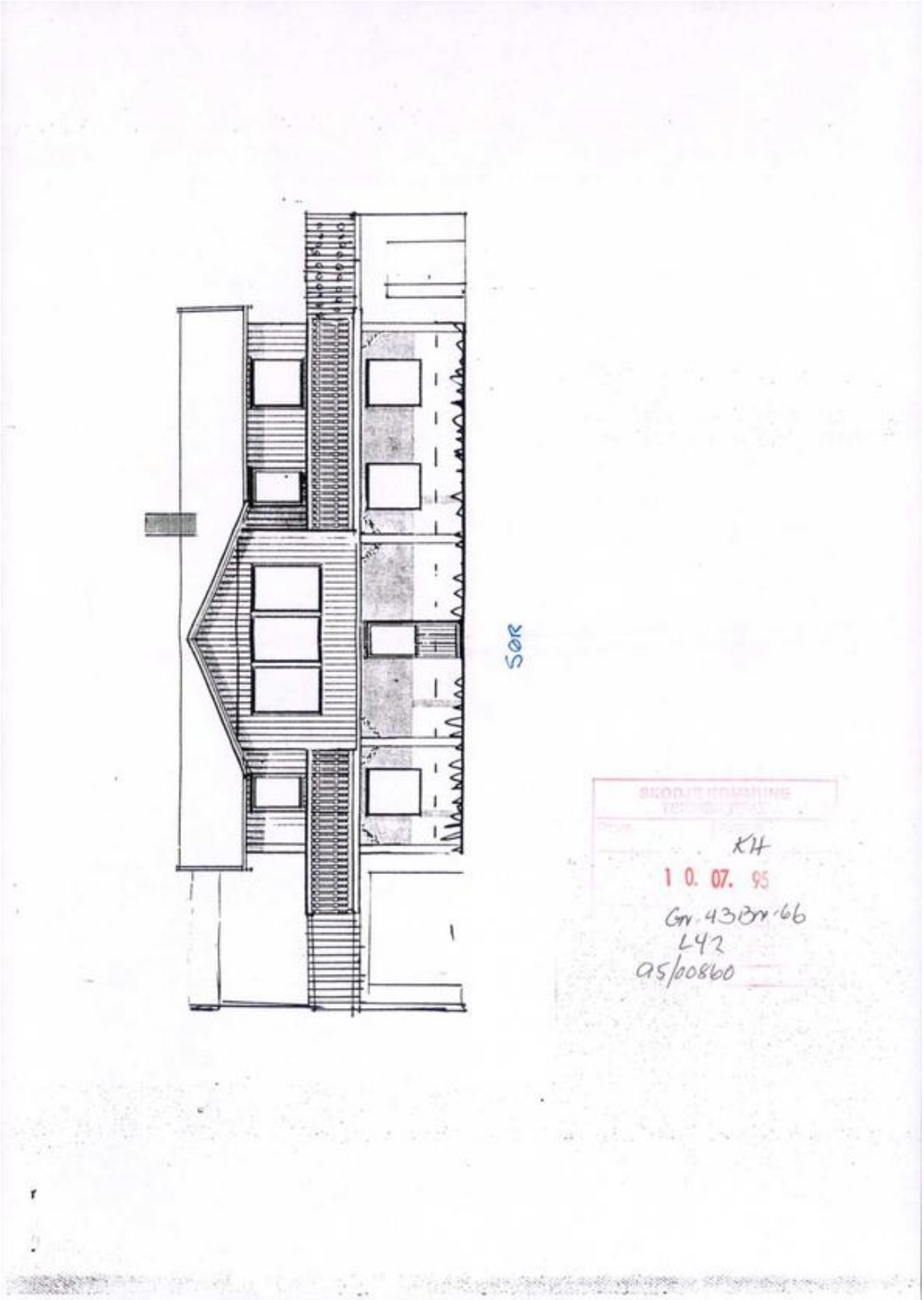
Kommunens sin arkivsakke: 511

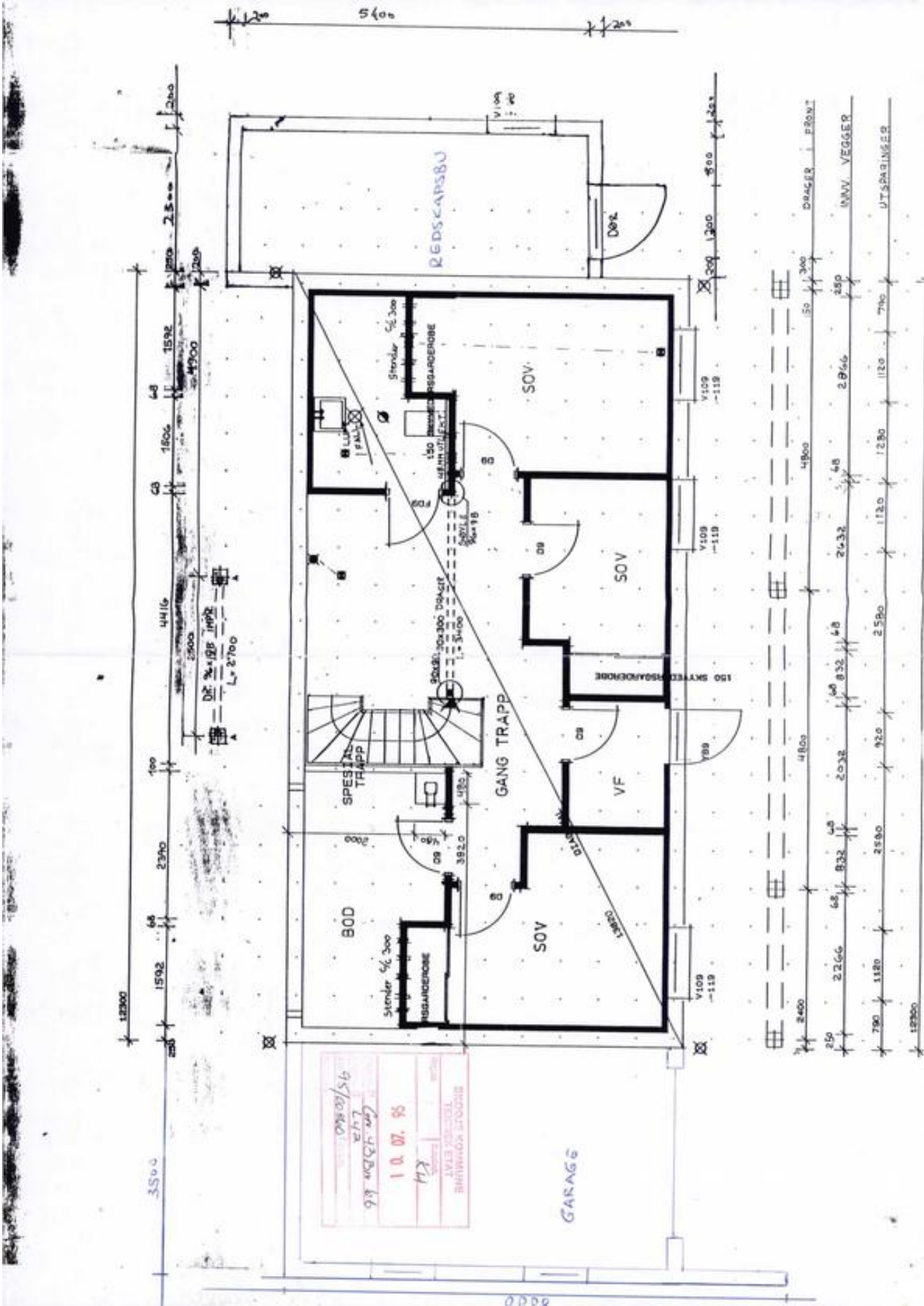
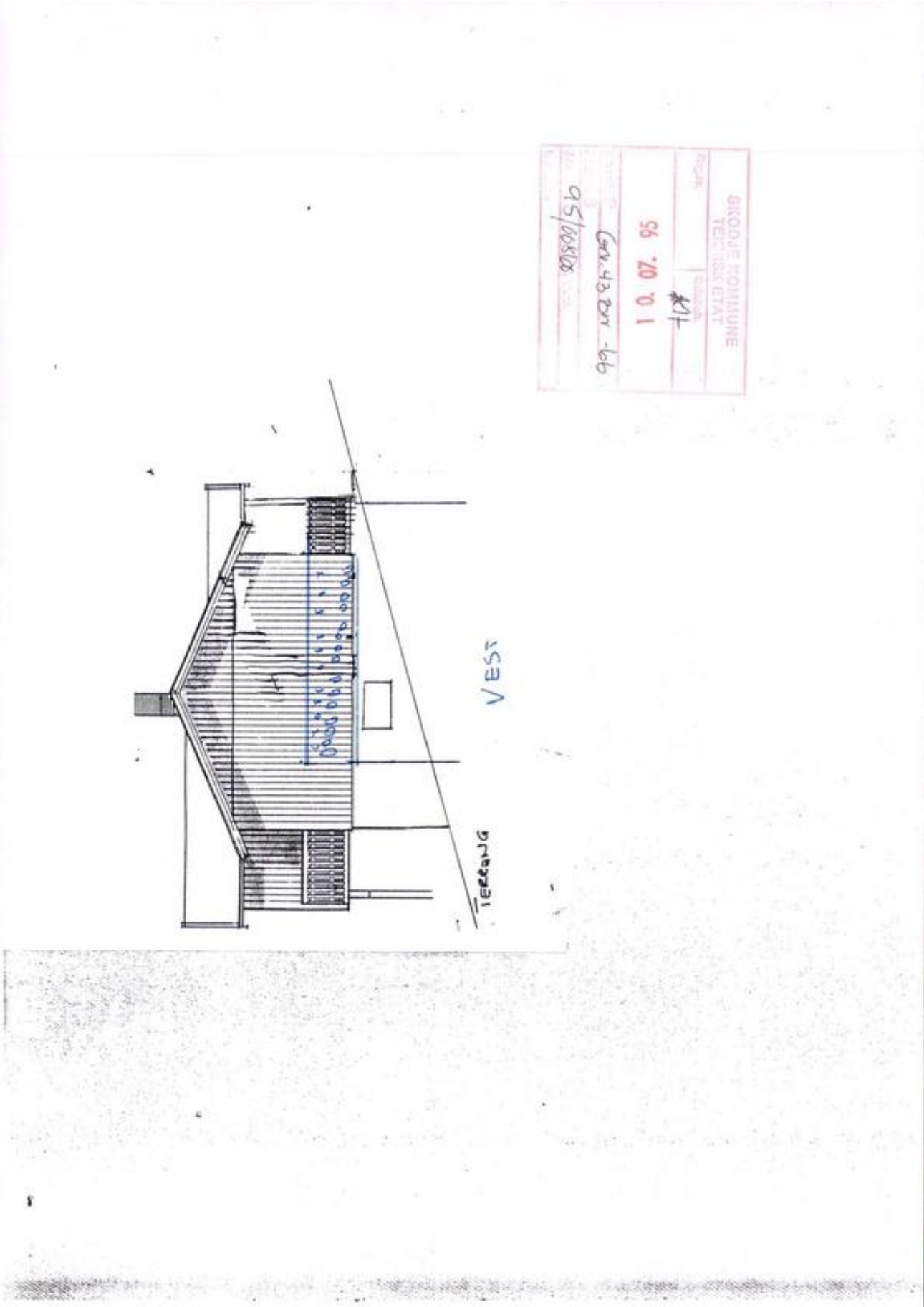














© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Arkitekt: Art-ikon AS 900277 Løsning: Byggeskikkens 90 arkitektur

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatter må sikres iht. forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Erica Drablos

Tiltak
Oppgradering enebolig
Brusdalsvegen 557
6260 Skodje, Ålesund
Gnr./Bnr./Festl.nr.:
543/66

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
------	------	-------------	-------

Fase: Søknadstegninger
Dato: 04.06.2024
Arkitekt: MTS

Målestokk:
1:232,188

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-01
Prosjektnr.:
2556
Layout:
3d perspektiv side1

BM med ArchiCAD 26 NOR - Etablisert av: BIMbaust arkitek - BIMbaust Software as a Service Privat under 2016 - Erica Drablos/ArchiCAD 2016



© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Arkitekt: Art-ikon AS 900277 Løsning: Byggeskikkens 90 arkitektur

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatter må sikres iht. forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Erica Drablos

Tiltak
Oppgradering enebolig
Brusdalsvegen 557
6260 Skodje, Ålesund
Gnr./Bnr./Festl.nr.:
543/66

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
------	------	-------------	-------

Fase: Søknadstegninger
Dato: 04.06.2024
Arkitekt: MTS

Målestokk:
1:315,968
1:316,664

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-02
Prosjektnr.:
2556
Layout:
3d perspektiv side2

BM med ArchiCAD 26 NOR - Etablisert av: BIMbaust arkitek - BIMbaust Software as a Service Privat under 2016 - Erica Drablos/ArchiCAD 2016





© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Løstak, A/S og Dordokke AS MC037 Eideveien 89 Høyanger kommune

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke blir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. teknisk installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette

Tiltakshaver:

Erica Drabløs

Tiltak
Oppgradering enebolig
Brusdalsvegen 557
6260 Skodje, Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
543/66

Revisjon:

Fase: Søknadstegninger Målestokk: 1:100
Dato: 04.06.2024
Arkitekt: MTS

Ark-str.:

A3

Tegningsnr.:

A20-02

Prosjektnr. :
0556

Layout:

Plan 1, Etasje



© Alla rättigheter till denna teckningen tillhör arkitekt.
Användning av denna teckning för andra ändamål än de för vilka den avses förbehålls sig.

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. teknisk installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette

Tiltakshaver:

Erica Drabløs

Tiltak
Oppgradering enebolig
Brusdalsvegen 557
6260 Skodje, Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
543/66

Revisjon:

Fase: Søknadstegninger Målestokk: 1:100
Dato: 04.06.2024
Arkitekt: MTS

Ark-str.:

A3

Tegningsnr.:

A20-03

Prosjektnr. :
0556

2556
Layout

Plan 2, Etasje



© Alle rettigheder til denne tegning tilhører arkitekt.

1:100



© Alla rättigheter till denna teckningen tillhör arkitekt.

16.202

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Erica Drablos	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 2810414 Tinglyst: 30.07.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Brusdalsvegen 557	
Postnummer: 62100 Poststed: Skodje	
Fødselsnr./Org.nr.: 030687 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn David Terøy Marianne Terøy	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 150479 031181

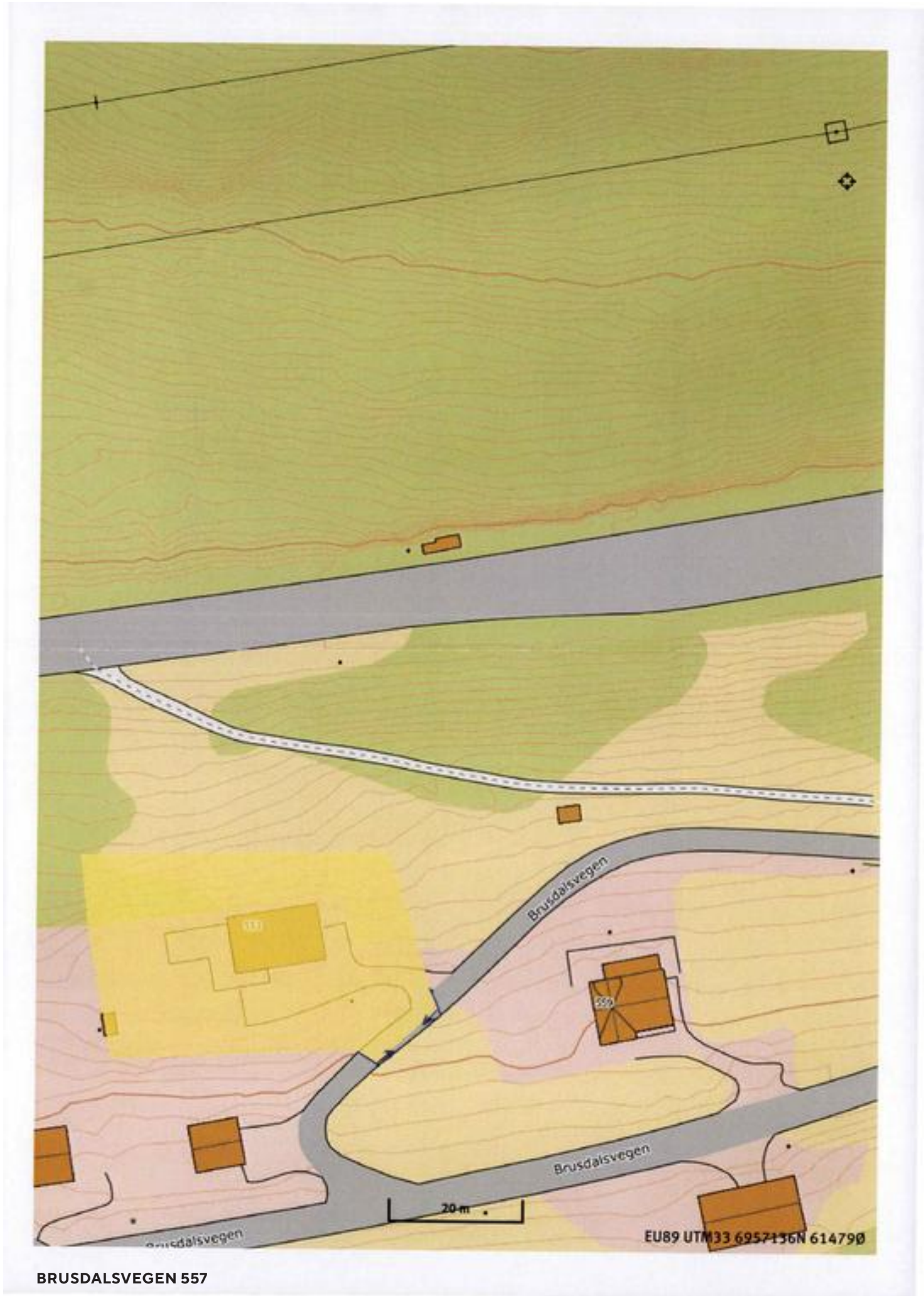
2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 1507	Kommunenavn ÅLESUND	Gnr. 543	Bnr. 59	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 1507	Kommunenavn ÅLESUND	Gnr. 543	Bnr. 66	Fnr. 66
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 20/7-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ David Terøy Marianne Terøy
------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Adkomstvei til gnr. 543 bnr. 66 Det gis veirett til gnr. 543 bnr. 66 over gnr. 543 bnr. 59 i Ålesund kommune.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Ålesund 20/7-20	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ David Terøy Marianne Terøy

- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Deli avg. kr. 250,-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte

DAGBOKFØRT
7 3 88
07.03.88 01834
SØRENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 43 bnr. 66, en parsell av gnr. 43 bnr. 11	Skodje

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Kåre Sørland 6260 Skodje	23 05 25 [REDACTED]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Terje Sørland 6014 Lerstad	07 02 63 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 10.000.- forskudd på arv.
er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: ⁴

Parsellen har vegrett over hovedbruket.
Parsellen har også rett til å legge og ha liggende vannledning over hovedbruket.

Nr 48 På lager: Sørn & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

PROAKTIV.NO

119

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

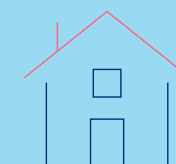
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Risikovam 27/2-88
Sted Dato

Kari Sørland Marie Sørland
Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

020232 [REDACTED]
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Alf Furland Helge Østergreen
Vitneunderskrift Vitneunderskrift

ALF FURLAND (28) HELGE ØSTERGREEN (28)
Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

BRUSDALSVEGEN 557

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Brusdalsvegen 557, 6260 SKODJE, Gnr. 543, bnr. 66, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260141
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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