

Brusdalsvegen 469

BRUSDAL

notar



Prisantydning Kr. 4 000 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 206/266 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Brusdalsvegen 469

Enebolig | Unik nærhet til Brusdalsvannet |
Nydelig utsikt | Kun ca. 5 min til Moa | Romslig
garasje | Stor terrasse

Adresse	Brusdalsvegen 469 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Omkostninger	Kr 118 990,-
Totalpris	Kr 4 118 990,-
BRA-i/BRA Total	206/266 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1985
Soverom	2
Etasje	2

Enebolig i idylliske og naturskjønne omgivelser et steinkast ovenfor Brusdalsvannet, kun ca. 5 min kjøretur øst for Spjelkavika og Moa handlesenter. Beliggenheten gir en rolig atmosfære i landlige omgivelser med en nydelig utsikt sydover mot vannet. Her kan man leve tilbaketrukket og samtidig være nært sentrale strøk. Eiendommen har en flott opparbeidet tomt med plenarealer, en romslig garasje mot sydvest samt en tidligere hundegård om noen skulle ha interesse for det. Store terrassearealer mot syd og vest med utgang fra boligens hovedetasje. Selve huset er et innholdsrikt hus over 2 etasjer med bla. 2 stuer, 4 soverom og 2 bad. Badet i underetasjen er et flott bad fra 2014. Ellers fremstår huset som normalt vedlikeholdt og med gjennomsnittlig standard i forhold til byggeår.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	90

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i idylliske og naturskjønne omgivelser et steinkast ovenfor Brusdalsvannet, kun ca. 5 min kjøretur øst for Spjelkavika og Moa handlesenter. Her finner man alt man trenger av butikker og fasiliteter samt barnehager, skoler og idrettsanlegg. Til Ålesund sentrum tar det drøye 15 min med bil. Her har man altså muligheten til å bo i landlige og idylliske omgivelser, men samtidig nært sentrale strøk. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brusdalsvegen 469, 6260 SKODJE

OPPDRAKSNUMMER

1-0119/26

SELGER

Ragnhild Wenche Steinsbu

MATRIKSEL

Gårdsnummer 542, bruksnummer 11, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 1.785 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, noe beplantning samt gruset adkomstvei. Deler av tomten er avgrenset med høyt gjerde av tre som har vært benyttet som hundegård. Under terrassen er det etablert avdelte områder med tre boder med porter av stål med gitterutførelser/smijern i front. Det er også oppført garasje på eiendommen.

Deler av nabogarasjen ligger inne på denne tomten mot nord.

TAKST

Eierskifterapport datert 26.01.2026. utført av Sertifisert takstmann Audun Bakkebø.

BYGGEÅR

1985

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eneboligen er oppført med underetasje, første etasje og kryploft. Bygningen har en byggteknisk standard som hovedsakelig tilsvarer byggeåret 1985.

Byggegrunnen er ikke kjent, og nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Grunnmuren er en pusset og malt leca-konstruksjon, med et støpt gulv på grunn. Det er observert sprekker og avskalling i pusslaget.

Dreneringen er trolig fra byggeåret. Det er ukjent hvilken type drenering og fuktsikring som er etablert, men det er registrert vortepapp og isopor inn til grunnmuren.

Veggkonstruksjonen består av liggende bordkledning fra byggeåret.

Takkonstruksjonen består av takstoler med sutakplater, og yttertaket er teknet med takstein fra byggeåret. Undertaket antas å være fra 1985.

Takrenner og nedløp er utført i stål.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag, med støpt gulv på grunn i underetasjen.

Vinduer og balkongdører er fra byggeåret.

VERANDA:

Verandaen er utført med en bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord. Deler av verandaen, inkludert over inngangspartiet og en utvendig bod, er oppført med betongdekke. Konstruksjonen er understøttet av tresøyler og betongsøyler.

GARASJE:

Garasjen er oppført med støpt gulv på grunn, støpte ringmurer og yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning. Yttertaket er belagt med takstein.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er observert sprekker og avskalling i pusslaget, primært konsentrert like til venstre for inngangspartiet. Forholdet fremstår som overflatemessig og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

- Drenering

Relatert til alder vil det være fare for skjult svikt. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utfra alder antas dreneringen/tettesjikt å ha noe svekket effekt i dag som følge av slitasje. Det ble også målt litt forhøyet fuktmålinger på innvendig yttervegg mot terrenget, og det ble observert noe fukt/kalkutslag i utvendig bod i murvegg mot terrenget.

- Støttemurer

Støttemuren er satt opp på fjell, den er mellom ca. 40 - 60 cm høy. Det er registrert noen sprekker i mur.

- Yttervegger og veggkonstruksjon

Fasader ble sist malt ca. 2014. Det er registrert noe groe/grønske på kledningen på baksiden av boligen, noe som kan være påvirket av lokale fuktforhold og mulig støv fra nærliggende vei. Det er ikke montert musebånd bak kledning.

- Vinduer og ytterdører

Avvik: Noen av vinduene og balkongdørene er malingslitt.

Utvendig avslutning på vinduer på bad og vaskerom i underetasjen er ikke fagmessig utført, de er ikke sikret mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Verandaen må påberegnes å behandles i nær fremtid, rekkverket er stedvis malingslitt, rekkverket er målt til 90 cm høyt.

- Piper og ildsteder

Avvik: Sotluken står for nær brennbart materiale ca. 5 cm fra brennbart materiale. Kravet til avstand fra sotluke til brennbart materiale er minst 30 cm. To sider av pipen skal være synlige.

- Etasjeskillere

Avvik: Det er observert noe skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller, men ikke noe som vil ha betydning for konstruksjonen. Ikke unormalt alder tatt i betraktning. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Rom under terreng - Veggenes og himlingens overflater

Avvik: Det er foretatt fuktmålinger i yttervegg under trapp i hall. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg. Trefuktighet ble målt til 18 vektprosent. Verdiene som er avdekket er noe høyere en anbefalt grenseverdi som regnes som akseptable, over 18 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

- Rom under terreng - Gulvets overflate

Det er registrert noe forhøyet fuktprosent i utforet vegg, men ingen synlig fukt. Selv om det ikke er synlig tegn til fukt i området rundt der som målingene er foretatt, kan det aldri utelukkes skjulte fuktskader på utforede konstruksjoner i rom under terreng. Årsak til fukt i trevirket er ofte sammensatt av flere årsaker, det kan være dårlig drenering. Eller kondens som blir kapslet inn i veggen, der varmt og kaldt møtes på ugunstig sted i veggen pga. manglende eller forlite utvendig isolering. Dagens krav til denne type konstruksjon har 10-15 cm isolasjon på utsiden av betongmuren.

- Rom under terreng - Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: Det ble foretatt fuktmålinger i borehull på soverom mot øst, ikke registrert noen unormale fuktverdier ved måling. Det ble også målt i veggkonstruksjon under trapp (ikke platekledd), hvor det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.

- Våtrom - Bad i 1. etasje - Overflate vegger og himling

Avvik: alder tilsier økt risiko for svikt i tettsjikt og skjulte skader over tid.

- Våtrom - Bad i 1. etasje - Overflate gulv

Avvik: Fallforhold på gulv mot sluk er ikke helt i.h.t dagens krav, målt ca. 10 mm fall mot sluk.

- Våtrom - Bad i u. etasje - Overflate gulv

Avvik: Det er hull for avrenning fra toalett, men kan ikke ledes til sluk pga. montert skinne til glassvegg i dusjhjørne, ned på gulvet.

- Våtrom - Bad i u. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Det bemerkes at det ikke er boret 73 mm hull på tilstøtende rom, pga. våtsone mot yttervegger (ikke tilkomst).

- Kjøkken - Kjøkken i 1. etasje

Avvik: Normal bruksslitasje i forhold til alder.

- Andre rom

Avvik: Det er registrert noe fukt/kalkutslag i vegg mot terreng.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløp- og vannledninger.

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsberedere er av eldre dato og må påregnes å skiftes i nær fremtid.

- VVS - Ventilasjon

Avvik: Bemerket at det kun er spalteventil i vindu som utlufting på bad i 1. etasje, det anbefales å sette vindu i luftestilling etter dusjing.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Bad i 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: v. tettsjikt/membran er fra slutten av 90-tallet. Normal forventet levetid for membran i våtrom er generelt ca. 20-30 år, avhengig av type, utførelse og belastning. Membranen vurderes derfor å være i siste del av sin forventede levetid.

Det ble ikke målt/registrert fukt i rommet ved måling med fuktmåler.

- Våtrom - Vaskerom i u. etasje - Overflate vegger og himling

Avvik: Synlige vann- og avløpsrør i rommet. Det henger en løs lampe i himlingen (henger etter el. kabler).

- Våtrom - Vaskerom i u. etasje - Overflate gulv

Avvik: Fallforhold er ikke iht. dagens krav.

- Våtrom - Vaskerom i u. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påsmurt membran eller noen form for tettesjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tak - Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1985. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

- VVS - Varmesentraler

Avvik: ukjent alder

- Garasje - uthus

Avvik: Tilleggsbygninger som garasje ol. er ikke tilstandsvurdert.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av

kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært, 2013.

Beskrivelse: Bygd nytt bad i underetg. i 2013.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Beskrivelse: Bygd nytt bad i underetg i 2013.

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

Ja.

Firmanavn: Statens Vegvesen, ca. 7 år siden.

Beskrivelse: For ca. 7 år siden oppsto det en hendelse med overvann fra overliggende vei som ble stående mot husveggen. På innsiden kom det litt fukt på veggen. Statens Vegvesen utbedret veianlegget for å sikre korrekt avrenning bort fra eiendommen. I forbindelse med dette ble det også lagt ny grunnmursplast langs den aktuelle muren som et forebyggende tiltak. Det har ikke vært problemer eller observasjoner med tilsig eller innsig etter dette ble utbedret.

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

Ja.

Beskrivelse: Vedovn i hovedetasje bør skiftes da brennplater er utslitt og sprukne. Det er i dag ikke mulig å få tak i nye plater. Ovnen er heller ikke rentbrennende. Dette er også påpekt av brannforebygger fra Ålesund kommune.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Normalt vedlikehold.

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

Ja.

Firmanavn: Forsikring og rørlegger

Beskrivelse: Sammenslått brønn med flere naboer. God kvalitet på vannet. Vannlekkasje fra rør i tak på vaskerom i underetasje ble raskt oppdaget og utbedret via forsikring og rørlegger. Det kan ikke observeres senskader i dag fra dette.

På dager med ekstrem kulde kan det forekomme kondens på kjøkkenvifte.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2014:

- etablering av nytt flislagt bad i underetasjen (2014)
- Fasader ble sist malt ca. 2014

1995:

- Varmtvannsbereder er fra ca. 1995

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNFR-område (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Området er også nedslagsfelt for drikkevann (Brudalsvannet er drikkevannskilde), og eiendommen er derfor underlagt Brusdalskjønnet som stiller begrensninger til bruk og utnyttelse av eiendommene langs Brusdalsvannet. Etter disse bestemmelsenes pkt. 1 samt arealplanens bestemmelser § 3 pkt 3.1 bokstav l er det nedlagt byggeforbud i området. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre. Bruken av vannet til ulike aktiviteter er også begrenset, og det er blant annet ikke lov å bade i vannet.

Utsnitt av kommuneplankart med situasjon og tegnforklaring er vedlagt prospekt. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Brusdalskjønnet i sin helhet ligger dessuten tilgjengelig på Ålesund kommunes hjemmeside. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av skjønnet. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Det er montert to ildsteder i boligen, en vedovn i stue i 1. etasje og en peisovn i kjellerstuen i underetasje. Varmepumpe er montert i stue. Det er gulvvarme på begge badene, gang i kjeller og kjellerstue.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat septiktank m/offentlig tømning. Vann er privat med 3 naboer. Offentlig veg.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger et vedtak angående oppføring av enebolig på gnr 42, bnr 11 og melding riving av eksisterende bolig og uthus på samme eiendom datert 10.02.1988. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse angående oppføring av bolig datert 06.06.1995. Attesten gjelder for 1.etasje pluss vaskerom og gang i underetasjen og henviser til søkaden som ble utført i 1988.

Søknad om bygging av garasje er sendt til kommunen den 02.12.1997. Det foreligger vedtak på oppføring av garasje datert 10.05.1999 og byggetillatelse er datert 23.06.1999.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tiltaket og søknaden om veranda/carport gjelder tillatelse til tiltak uten ansvarsrett og stemplet av kommunen

den 30.10.2013. Det foreligger et vedtak angående veranda/carport datert 25.11.2013.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente byggetegninger som avviker fra dagens planløsning.

I kjelleren er det innredet 2 soverom som er opprinnelig byggemeldt som disp-rom. Det er åpnet opp på badet nede og deler av badet er byggemeldt som disp-rom. Kjellerstue er byggemeldt som disp-rom. Slike bruksendringer er søknadspliktige og det er ikke søkt om bruksendring.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/ tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasjen inneholder hall m/trapp, mellomgang, yttergang, 2 soverom, vaskerom, kjellerstue og bad og bod.

1. etasje inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, gang m/trapp og bad og toalett-rom.

Stor veranda.

Eiendommen har også en romslig garasje og bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.01.2026, utført av Audun Bakkebø.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra ca. 1985 med profilerte fronter av furu, laminat benkeplate og bardisk med overskap med glassdører. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, nisje for komfyr og ventilator.

Bad i 1. etasje:

Badet har fliser på vegger og gulv. Det er utstyrt med en servantinnredning bestående av to høyskap med speildører, to overskap med glassdører, en skuffeseksjon og helstøpt servant. Videre er det et vegghengt toalett og et dusjhjørne med vegg av glassbyggestein og glass-skyvedør. Det er registrert noen mørke fuger i dusjhjørne.

Vaskerom i 1. etasje:

Rommet har vegger med pusset mur og veggplater, samt ubehandlet betonggulv. Det er åpent opp i isolasjonen i himlingen. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekar på stativ, stålsluk og en stoppekran. Varmtvannsberederen på 194 liter fra 1995 er plassert her.

Bad i 2. etasje:

Badet er fra slutten av 90-tallet og har fliser på gulv og vegger, samt hvite himlingsplater i tak. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte fronter, helstøpt servant/benkeplate, speil og lysarmatur. Det er montert dusjvegger og et innfliset badekar. Det er registrert noe sprekker og riss i fuger.

Toalettrom i 2.etasje:

Rommet er innredet med toalett og vask med skuffeseksjon. Det er montert en takluke til kryp loft.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber fra ca. 1985. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Bunnledninger er fra byggeår.
- Ventilasjon: Ventilasjon består i hovedsak av spalteventiler i vinduer. Det er montert elektrisk vifte på bad i kjeller og ventilator på kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1995 er plassert i vaskekjeller.
- Varmepumpe: Det er montert en luft-til-luft varmpumpe i stuen. Alder er ukjent.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra ca. 1985. Det er montert sikringskap med automatsikringer i bod i underetasjen. Sikringskapet er fornyet etter byggeår.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 206 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 95 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 99 m² Hall m/trapp, mellomgang, yttergang, 2 soverom, vaskerom, kjellerstue og bad og bod.

1. etasje

BRA-i: 107 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, gang m/trapp og bad og toalett-rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 m² Veranda og terrasse.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Utvendig bod med utgang fra underetasjen og enkel trevegg i front (stående kledning er utført med spalteåpninger mellom bordene).

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bolig

Det er etablert tre utvendige boder under veranda. Bodene har tidligere vært benyttet som hundegårder. Areal av disse er ikke oppmålt og inngår derfor ikke i beregnet arealgrunnlag. Utvendig bod som er oppmålt har utgang fra kjelleretasjen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 000 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 939,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon redusert 140l og tømning av septiktank.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 695,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 882 893,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 531 573,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

OMKOSTNINGER

kr. 4 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 100 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 118 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 118 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1942/101912-2/58 08.12.1942 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 542 BNR: 1

1959/104261-3/58 12.12.1959 BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 542 BNR: 17

1974/100455-1/58 29.01.1974 SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1942/101912-1/58 08.12.1942 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 542

BNR: 1

1959/104261-1/58 12.12.1959 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 542

BNR: 17

1962/101040-1/58 12.03.1962 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 542

BNR: 20

2020/1462253-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1529 GNR: 42 BNR: 11

2024/207780-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 542 BNR: 11

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1942/101912-3/58 08.12.1942 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 542 BNR: 1

Bestemmelse om vannledning

GRUNNBOKSDATO

20.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må меgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Brusdalssskjønnet
- Byggetegninger
- Mildertidig brukstillatelse bolig
- Vedtak av garasje
- Vedtak på veranda

- Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

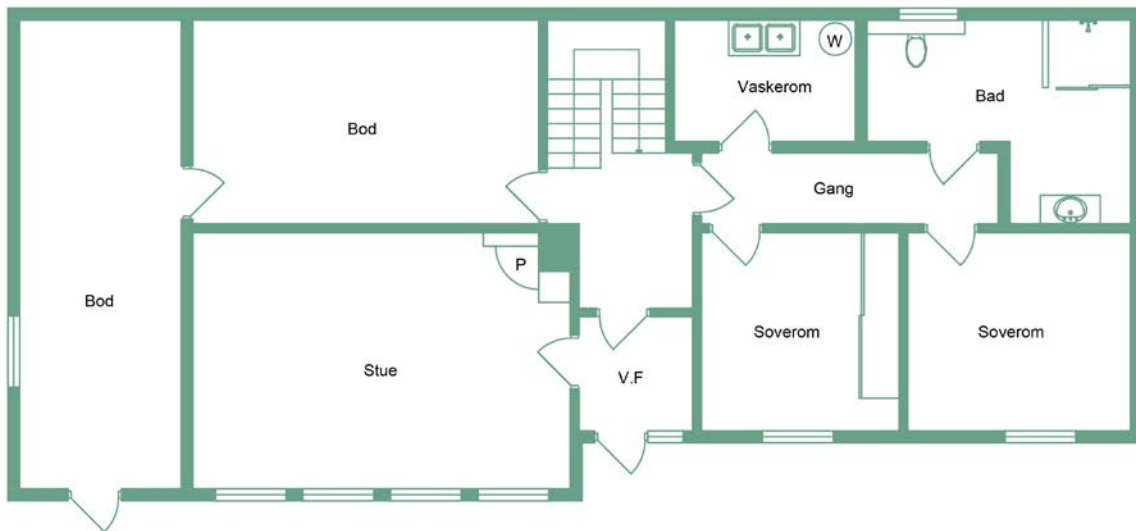
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Brusdalsvegen 469

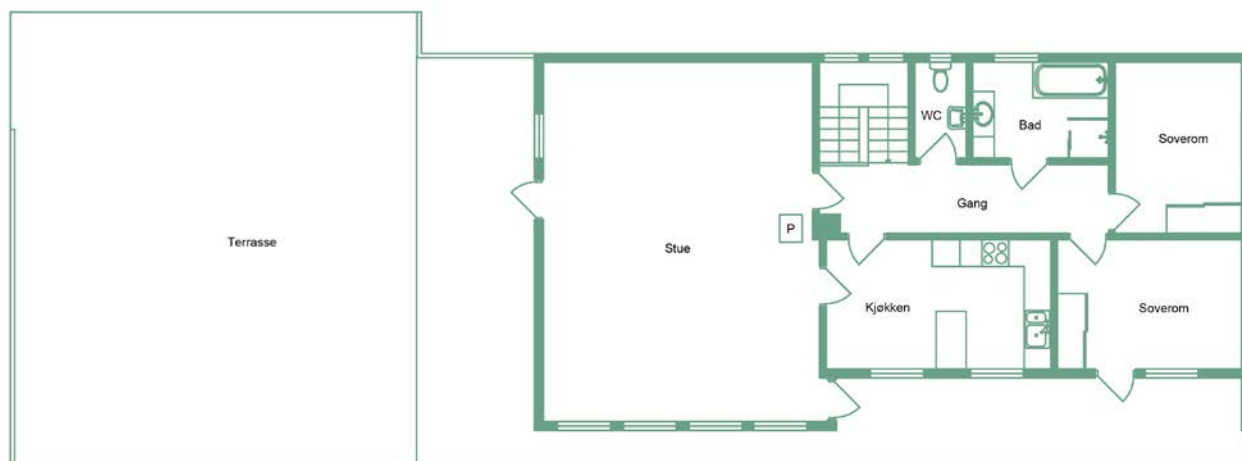
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Brusdalsvegen 469

2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

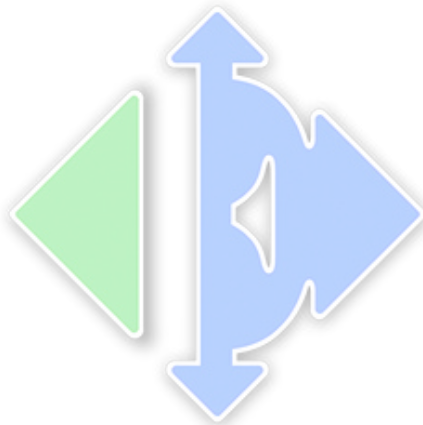


Vedlegg

BRUSDALSVEGEN 469

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Brusdalsskjønnet
- Byggetegninger
- Mildertidig brukstillatelse bolig
- Vedtak av garasje
- Vedtak på veranda
- Energiattest

Enebolig
Brusdalsvegen 469
6260 Skodje



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Audun Bakkebø
Dato: 26.01.2026

Hovdevegen 70
Ålesund 6019
99323212
post@aalesundtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:542, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Ragnhild Wenche Steinsbu
Tomt:	1785 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst via kommunalvei
Vann:	Privat/felles med 3 naboer
Avløp:	Privat septik m/offentlig tømming
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1985
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

26.01.2026

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Forutsetninger (hindringer):

Denne takst forutsetter at ombygginger som er søknadspliktig er søkt og godkjent.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi.

Oppdragsgiver:

Ragnhild Steinsbu

Tilstede under befaringen:

Ragnhild Steinsbu og Ålesund Takst v/Audun Bakkebø

Fuktmåler benyttet:

Protimeter fuktmåler.

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger på oversiden av Brusdalsvegen. Tomten er opparbeidet med plen, noe beplantning samt gruset adkomstvei. Eiendommen har fin utsikt ut over Brusdalsvannet.

Boligen er plassert helt inn til skog og kratt i bakkant. Deler av tomten er avgrenset med høyt gjerde av tre som har vært benyttet som hundegård. Under terrassen er det etablert avdelte områder med tre boder med porter av stål med gitterutførelseer/smijern i front. Det er også oppført garasje på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Eneboligen har underetasje, 1.etasje og kryploft.

Takkonstruksjonen er av takstoler med sutakplater, taktekkingen er av takstein fra byggeår. Yttervegger med liggende bordkledning. Grunnmur av leca pusset/malt, støpt gulv på grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har byggt teknisk standard hovedsakelig tilsvarende byggeåret 1985. Taktekking og vinduer er fra byggeår. Det er utført enkelte oppgraderinger i perioden fra slutten av 1990-tallet frem til 2014, herunder fornyelse av innerdører, gulv- og veggoverflater samt oppgradering av bad i 2014. Utvendige overflater ble malt samme år.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og har gjennomsnittlig innvendig og utvendig standard sett i forhold til alder og utførte moderniseringer. Det må påregnes noe vedlikehold på altan og terrasse. For øvrig vises det til nærmere vurderinger under rapportens enkeltpunkter.

Det er ikke registrert forhold med akutt behov for tiltak, med unntak av vaskekjeller hvor oppgradering bør påregnes. Generelt må det forventes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger som følge av normal alder og bruksslitasje.

ANNET:

Eiendommen ligger nær Brusdalsvatnet, som er kommunal drikkevannskilde og underlagt hensynssone med restriksjoner for å ivareta vannkvaliteten.

I følge tilsynsrapport: Kommunalt tilsyn (12.05.2022) avdekket ingen avvik ved avløpsanlegget. Eiendommen har tett tank på ca. 6 m³. Det ble gitt anmerkning om manglende nivåalarm. Kommunen ønsker å være til stede ved neste tømming.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring 27.01.2026

Tegninger er ikke fremvist

Tilsynsrapport 18.05.2022

Infoland

Eiendomsverdi

PropCloud

Situasjonskart

Matrikkel

Opplysninger fra eier

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Hovedetasje:

Gulvene består av laminat i stue, fliser på bad og øvrige rom med belegg. Veggene er utført med tapet/malt strie, panel samt flis på bad. Himlinger er i hovedsak kledd med himlingsplater.

Underetasje:

Gulvene er belagt med parkett på soverom, fliser på bad, hall og yttergang, belegg i kjellerstue og mellomgang, malt betonggulv i bod samt ubehandlet betong på vaskerom. Veggene består av trepanel, tapet, glatte plater i bod og delvis ubehandlet betong på vaskerom. Himlinger er kledd med himlingsplater og panel. På vaskerom er himlingen åpen opp i konstruksjonen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er foretatt enkelte oppgraderinger i perioden fra slutten av 1990-tallet frem til ca. 2014. Arbeidene omfatter blant annet etablering av nytt flislagt bad i underetasjen (2014), utskifting av innerdører samt noe overflateoppussing av gulv og vegger

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	6 200 000,-	
- Fradrag:	1 600 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 600 000,-	4 600 000,-
Garasje	410 000,-	
- Fradrag:	60 000,-	
Teknisk verdi garasje	350 000,-	350 000,-
Utv. bod	140 000,-	
- Fradrag:	30 000,-	
Teknisk verdi utv. bod	110 000,-	110 000,-
Tomteverdi:		1 500 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 4 000 000,-
Låneverdi:		3 200 000,-

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er satt utfra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringdagen. Beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	107			95
U. etasje	99			
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		43		
Utvendig bod		17		
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, gang m/trapp, bad og toalett-rom.

Kjeller: Hall m/trapp, mellomgang, yttergang, 2 soverom, vaskerom, kjellerstue, bad og bod.

BRA-e:

Utvendig bod med utgang fra underetasjen, enkel trevegg i front (Stående kledding er utført med spalteåpninger mellom bordene).

MERKNADER OM AREAL:

Det er etablert tre utvendige boder under veranda. Bodene har tidligere vært benyttet som hundegårder. Arealet av disse er ikke oppmålt og inngår derfor ikke i beregnet arealgrunnlag. Utvendig bod som er oppmålt har utgang fra kjelleretasjen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Innvendig tretrapp med rekkverkshøyde ca. 90 cm (dagens krav 1,0 m, ingen utbedringsplikt), normal utførelse på trappen i forhold til byggeår. Montert trappeheis som er skrudd i trinn og vil etterlate merker ved fjerning.

ANDRE MERKNADER:

Vinduer på stue er utstyrt med motorisert solskjerming av type Zip Screen el.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**


Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Audun Bakkebø

Takstmann

16/02/2026


Audun Bakkebø

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke avdekket svekkelser i konstruksjonen på befaringdagen. Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnmur av betong/murt konstruksjon.

Merknader: Det er observert sprekker og avskalling i pusslaget, primært konsentrert like til venstre for inngangspartiet. Forholdet fremstår som overflatemessig og vurderes ikke å påvirke konstruksjonens bæreevne.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering er trolig fra byggeår.

Det er ukjent hvilke type drenering og fuktsikring som er etablert rund bygget, men det er registrert vortepapp og isopor inn til grunnmuren. Det er videre ukjent hvordan funksjonen til drens og fuktsikring er.

Merknader: Relatert til alder vil det være fare for skjult svikt. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utfra alder antas dreneringen/tettesjikt å ha noe svekket effekt i dag som følge av slitasje.

Det ble også målt litt forhøyet fuktmålinger på innvendig yttervegg mot terrenget, og det ble observert noe fukt/kalkutslag i utvendig bod i murvegg mot terrenget.

**TG 2** 1.4 Støttemurer

Støttemur på baksiden av huset.

Merknader: Støttemuren er satt opp på fjell, den er mellom ca. 40 - 60 cm høy. Det er registrert noen sprekker i mur.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Utvendig liggende bordkledning, fra byggeår.

Merknader: Fasader ble sist malt ca. 2014. Det er registrert noe groe/grønske på kledningen på baksiden av boligen, noe som kan være påvirket av lokale fuktforhold og mulig støv fra nærliggende vei.

Det er ikke montert musebånd bak kledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører er fra byggeår.

Montert elektrisk solskjerming på stuevinduene (type zip-screen eller tilsvarende)

Merknader: Noen av vinduene og balkongdørene er malingslitt.

Utvendig avslutning på vinduer på bad og vaskerom i underetasjen er ikke fagmessig utført, de er ikke sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Dette bør utbedres.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.

Merknader: Yttertaket er besiktiget fra bakkenivå.
Yttertaket har lagt mer en halvparten av forventet brukstid.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1985

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Montert takrenner og nedløp av stål.

Merknader: Det er observert at nedløp mot syd/øst er ledet til drenerør.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Ved inspeksjon fra kryploftet ble det ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Merknader: Adkomst til kryploft skjer via loftsluke i wc-rom. Stige eller fast adkomst er ikke etablert. Det ble observert eldre fuktmerker ved takhatt for ventilasjonskanal, men målinger viste tørre verdier på befaringstidspunktet.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Verandaen er utført med bjelkelagskonstruksjon belagt med terrassebord. Deler av verandaen er oppført med betongdekke, herunder over inngangsparti og utvendig bod. Montert understøtting av tresøyler under veranda med bjelkelagskonstruksjon og betongsøyler under betongplaten.

Merknader: Verandaen må påberegnes å behandles i nær fremtid, rekkverket er stedvis malingslitt, rekkverket er målt til 90 cm høyt.

Den bærende konstruksjonen for verandaen mot terreng, herunder fundamentering og understøttelse, var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Det er montert to ildsteder i boligen, en vedovn i stuen i 1. etasje og en peisdown i kjellerstuen i underetasje. Pipe av Leca, pipe/brannmur er pusset/malt og stedvis forblendet med teglstein el., sotluke montert i hall.

Merknader: Sotluken står for nær brennbart materiale ca. 5 cm fra brennbart materiale. Kravet til avstand fra sotluke til brennbart materiale er minst 30 cm. To sider av pipen skal være synlige.

Bemerket at godkjenning av piper og ildsteder gjøres av brann/feierevesen i kommunen. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

En må regne med at det kan gis avvik av feieveesenet av forholdene.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i underetasje.

Merknader: Det er observert noe skjevheter/ujevnheter i etasjeskillere, men ikke noe som vil ha betydning for konstruksjonen. Ikke unormalt alder tatt i betraktning. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Veggkonstruksjonen mot mur/yttervegg er konstruert med lekter, isolasjon/dampsperrer og innvendig kledd med veggplater, flis og noen flater av pusset betong.

Merknader: Det er foretatt fuktmålinger i yttervegg under trapp i hall. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg. Trefuktighet ble målt til 18 vektprosent. Verdiene som er avdekket er noe høyere en anbefalt grenseverdi som regnes som akseptable, over 18 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

På vaskerom er ytterveggen ikke isolert, kun pusset mur, det er registrert noen små kalkutslag på yttervegg nede ved gulv.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv på grunn

Merknader: Malt betonggulv i bod, ubehandlet betonggulv i vaskekjeller og fliser på bad.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt fuktmålinger i borehull på soverom mot øst, ikke registrert noen unormale fuktverdier ved måling. Det ble også målt i veggkonstruksjon under trapp (ikke platekledd), hvor det ble registrert noe forhøyede fuktverdier.

Merknader: Det er registrert noe forhøyet fuktprosent i utforet vegg, men ingen synlig fukt. Selv om det ikke er synlig tegn til fukt i området rundt der som målingene er foretatt, kan det aldri utelukkes skjulte fuktskader på utforede konstruksjoner i rom under terreng.

Årsak til fukt i trevirket er ofte sammensatt av flere årsaker, det kan være dårlig drenering. Eller kondens som blir kapslet inn i veggen, der varmt og kaldt møtes på ugunstig sted i veggen pga. manglende eller forlite utvendig isolering. Dagens krav til denne type konstruksjon har 10-15 cm isolasjon på utsiden av betongmuren.

10. Våtrom

10.1 Bad i 1. etasje

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er fra slutten av 90-tallet. Overflater består av fliser på gulv og vegger samt hvite himlingsplater i tak. Rommet er innredet med servantinnredning med profilerte fronter, helstøpt servant/benkeplate, speil og lysarmatur. Montert dusjvegger og innfliset badekar.

Merknader: Det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringsstidspunktet, men alder tilsier økt risiko for svikt i tettsjikt og skjulte skader over tid.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Støpt/flislagt gulv. Det er registrert noe sprekker og riss i fuger. Slukrist i dusjhjørne er fuget fast.

Merknader: Gulvet er ikke inspisert under badekar.

Det er ikke registrert slukmansjett i sluk under badekar, sluk i dusjhjørne er ikke inspisert pga. ikke tilkomst.

Fallforhold på gulv mot sluk er ikke helt i.h.t dagens krav, målt ca. 10 mm fall mot sluk.



TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er fra slutten av 90-tallet, det antas det er på smurt membran.

Merknader: Ev. tettsjikt/membran er fra slutten av 90-tallet. Normal forventet levetid for membran i våtrom er generelt ca. 20–30 år, avhengig av type, utførelse og belastning. Membranen vurderes derfor å være i siste del av sin forventede levetid

Det ble ikke målt/registrert fukt i rommet ved måling med fuktmåler.

10.2 Bad i u. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Servantinnredning: 2 høyskap med speildører, 2 overskap med glassdører, skuffeseksjon og helstøptservant. Vegghengt wc. Dusjhjørne med vegg av glassbyggestein og glass-skyvedør.

Merknader: Flis på vegger. Registrert noen mørke fuger i dusjhjørne.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv. Ok fall i dusjhjørne, tilnærmet flatt gulv ellers.

Merknader: Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Det er hull for avrenning fra toalett, men kan ikke ledes til sluk pga. montert skinne til glassvegg i dusjhjørne, ned på gulvet.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Montert plastsluk, antas det er på smurt membran. Det er ikke mulig å verifisere visuelt om det er montert slukmansjett.

Merknader: Det bemerkes at det ikke er boret 73 mm hull på tilstøtende rom, pga. våtsone mot yttervegger (ikke tilkomst).



10.3 Vaskerom i u. etasje

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Opplegg for vaskemaskin, v.v.bereder 194 liter/1995, skyllekar på stativ, stålsluk. Montert stoppekran i rommet. Vegger med pusset murvegger og veggplater. Det er åpent opp i isolasjonen i himlingen

Merknader: Synlige vann- og avløpsrør i rommet. Det henger en løs lampe i himlingen (henger etter el. kabler).



TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Ubehandla betonggulv.

Merknader: Fallforhold er ikke iht. dagens krav.



TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påsmurt membran eller noen form for tettesjikt.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenet i 1. etasje

TG 2 11.1 Kjøkkenet i 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1985

Kjøkkenet med profilerte fronter av furu, laminat benkeplate og bardisk med overskap med glassdører. Integrert oppvaskaskin, nisje for komfyr og montert ventilator.

Merknader: Normal bruksslitasje i forhold til alder.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Det er oppført en utvendig bod med utgang fra underetasje.

Merknader: Boden er oppført med støpt gulv på grunn, vegger av leca og taket er betongdekke som danner veranda. Det er registrert noe fukt/kalkutslag i vegg mot terreng.



13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1985

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Kobberrør, avløpsrør av plast og bunnledninger fra byggeår.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløp- og vannledninger.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1995

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Merknader: Varmtvannsberedere er av eldre dato og må påregnes å skiftes i nær fremtid.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Montert varmepumpe luft til luft, ukjent alder.

Merknader: Varmepumpen er montert i stuen.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er i hovedsak kun spalteventiler i vinduer, montert el. vifte på bad i kjeller og ventilator på kjøkken.

Merknader: Bemerket at det kun er spalteventil i vindu som utlufting på bad i 1. etasje, det anbefales å sette vindu i luftstilling etter dusjing.

TG 1 13.6 Toalettrom

Montert toalett og vask med skuffesekjon.

Merknader: Montert takluke til kryploft.

14. Garasje – uthus**TG iu** 14.1 Garasje – uthus

Garasjen er oppført med støpt gulv på grunn, støpte ringmurer, yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning og yttertaket er belagt med takstein. Innvendig kledd med plater på vegger og i himling. Montert garasjeport i stål og en ytterdør.

Merknader: Garasjen er i generelt bra stand.
Tilleggsbygninger som garasje ol. er ikke tilstandsvurdert

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1985

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Montert sikringskap med automatsikringer i bod i underetasjen.

Merknader: Sikringskap har blitt fornyet etter byggeår, men uvisst når dette har blitt utført.
Det er registrert en løs taklampe på vaskerom (den henger etter el. kabler)

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverkshøyde ved trapp og altan er målt til ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav på 1,0 m iht. gjeldende forskrift. Forholdet vurderes imidlertid som akseptabelt da konstruksjonen er oppført etter tidligere regelverk, og det foreligger derfor ikke krav om utbedring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er registrert riss, sprekker og noe avskalling i grunnmuren. Forholdet kan indikere mindre setningsrelaterte bevegelser, men skadene fremstår som begrensede og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning for bygget. Tilstanden vurderes samlet til TG 2, basert på registrerte symptomer og behov for vedlikehold/oppfølging.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder og visuelle observasjoner. Alder i seg selv anses som en risikofaktor for redusert funksjon. Det vurderes at mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringssystemet er passert, noe som tilsier økt sannsynlighet for svekket effekt over tid
1.4	Støttemurer
	Tilstandsgrad med hensyn på utførelse og observasjoner.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på lite lufting bak kledning, mangler museband og generelt overflaten på kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Generell tilstandsgrad 2 på vinduer og balkongdører med hensyn på alder, utvendig malingslitt og ellers nevnte observasjoner.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på at taket har lagt mer en halvparten av forventet brukstid.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad med hensyn på alder noe malingslitt veranda og rekkverk.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad med hensyn på observasjoner.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
9.1.1	Rom under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG 2 gis basert på obsrvasjoner og litt forhøyet fuktmålinger.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Pga. litt ujevnt betonggulv og ubehandlet på vaskerom.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på registrert noe forhøyet fuktverdier.
10.1.1	Bad i 1. etasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på alder.
10.1.2	Bad i 1. etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på alder og utførelse.
10.2.2	Bad i u. etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad pga. observerte forhold og at fallforholde på gulv ikke er helt iht. dagens krav.
10.2.3	Bad i u. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Vurdert ut i fra utførelse/observasjoner i og rundt sluk og alder på eventuell membran.
11.1	Kjøkken i 1. etasje Kjøkken i 1. etasje
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på alder.
12.1	Andre rom
	Tilstandsgrad med hensyn på observasjoner.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 satt med hensyn til alder og materialvalg.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad med hensyn på alder på bereider.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 med hensyn på at ventileringen ikke er helt iht. dagens krav for ventilering/luft utskiftning. Naturlig ventilasjon var normalt i byggeåret.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad i 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad med hensyn på alder på membran og observasjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.1	Vaskerom i u. etasje Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 pga. utførelsen på veggene, samt at det mangler kledning i himling.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.2	Vaskerom i u. etasje Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 med hensyn på utførelsen på gulvet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.3	Vaskerom i u. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad med hensyn på at det ikke er smurt membran el. på gulv.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0119/26	
Selger 1 navn	
Ragnhild Wenche Steinsbu	
Gateadresse	
Brusdalsvegen 469	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RWS

1

Document reference: 1-0119/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

normalt vedlikehold.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

sammeid brønn med flere naboer. god kvalitet på vannet. vannlekasje ifra rør i tak på vaskerom i underetg. dette blei raskt oppdaget og utbedret via forsikring og rørlegger. det kan ikkje observeres seinskader idag ifra dette. På dager med ekstrem kulde kan det forekomme kondens på kjøkkenvifte.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Steinsbu	33b1a148a240ee9962fb41 4a5c4a4744f9584987	22.05.2026 09:09:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0119/26

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



Ålesund kommune

Situasjonskart

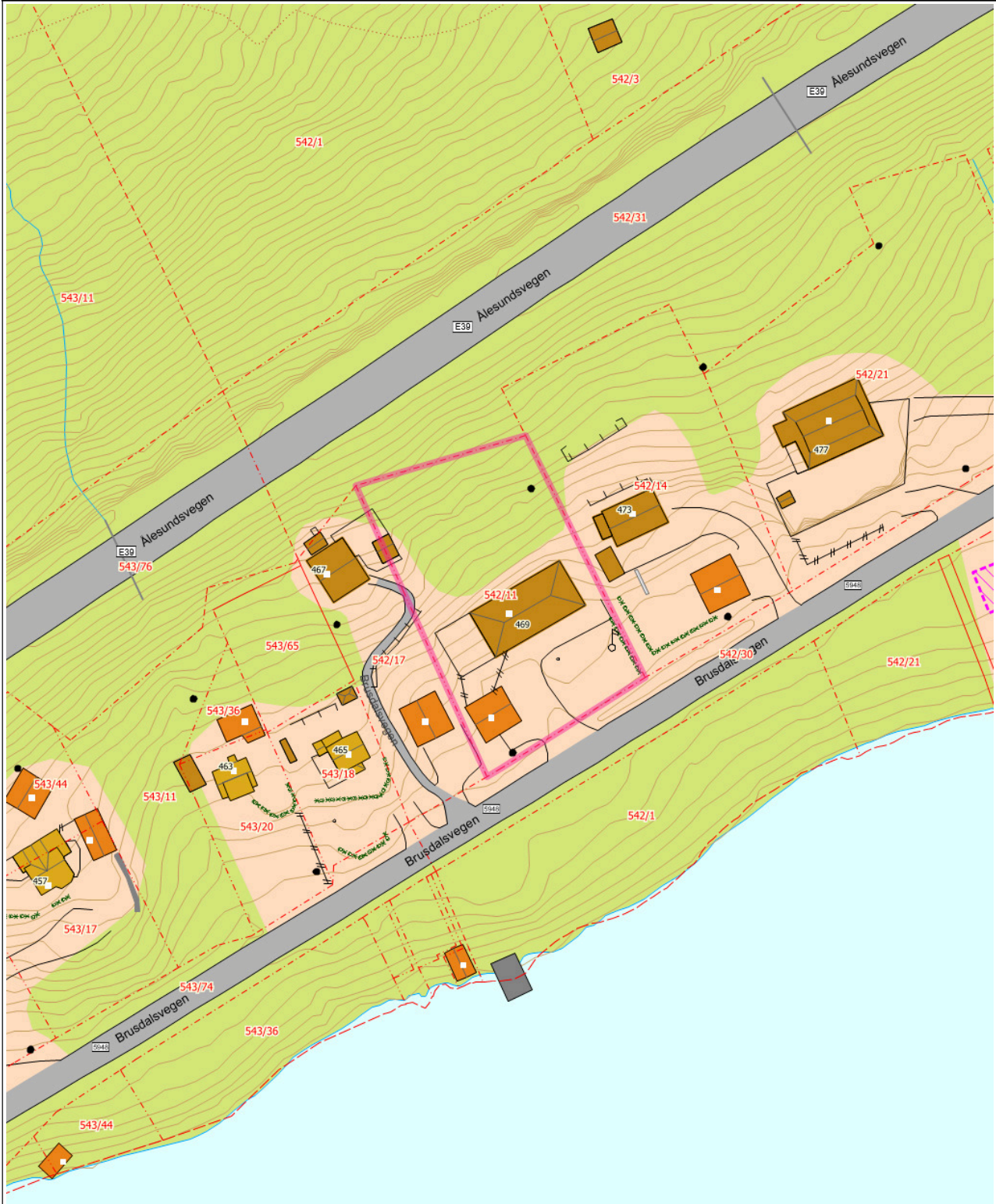
Eiendom: Gnr: 542 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brusdalsvegen 469
6260 SKODJE










































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Stikkrenne
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fritidsbolig
 Garasje, carport og uthus	 Kumlokk	 Veg
 Flytebrygge	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Innsjø	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

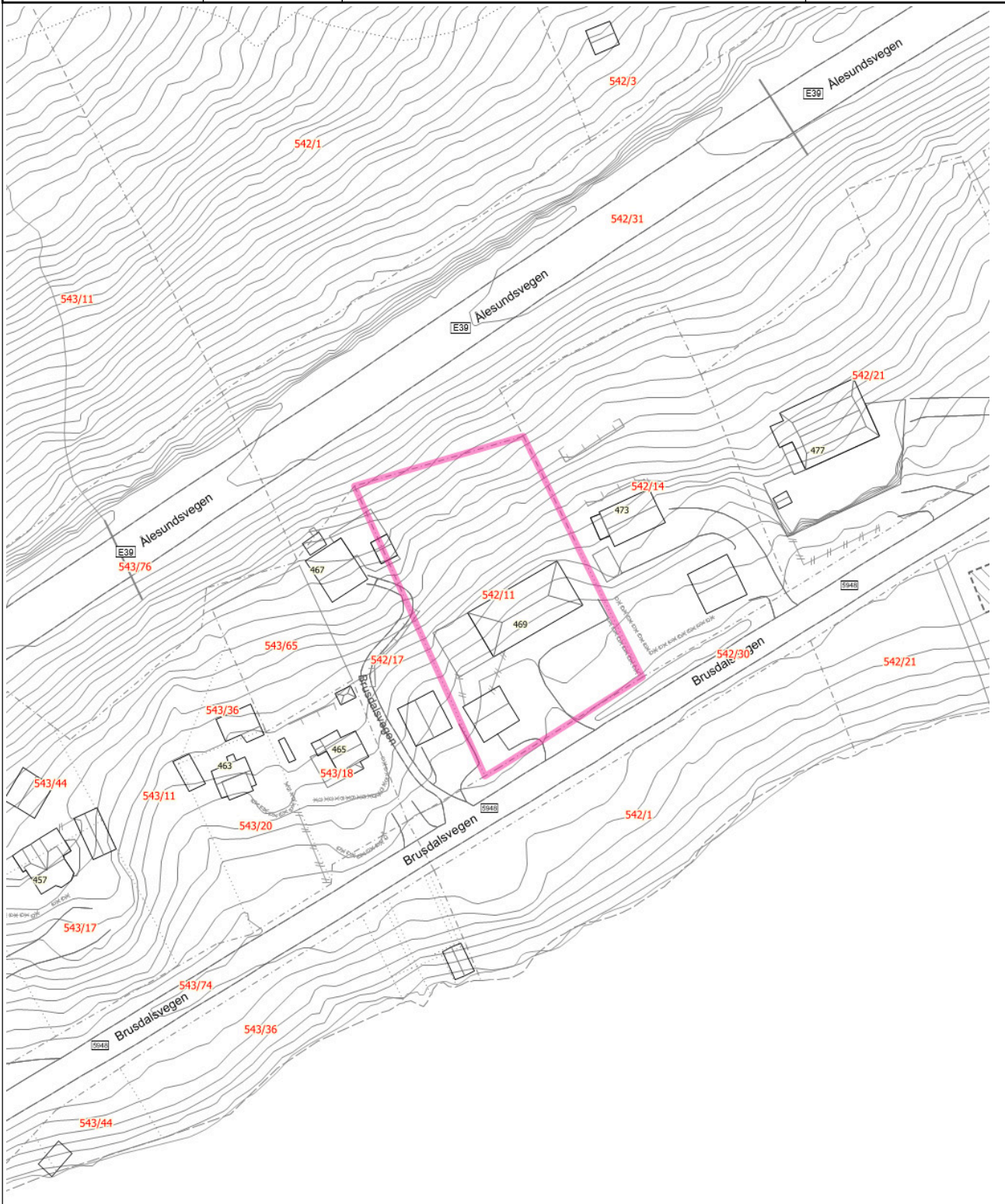
Eiendom: Gnr: 542 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brusdalsvegen 469
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:1000





Ålesund kommune

Kommunedelplan

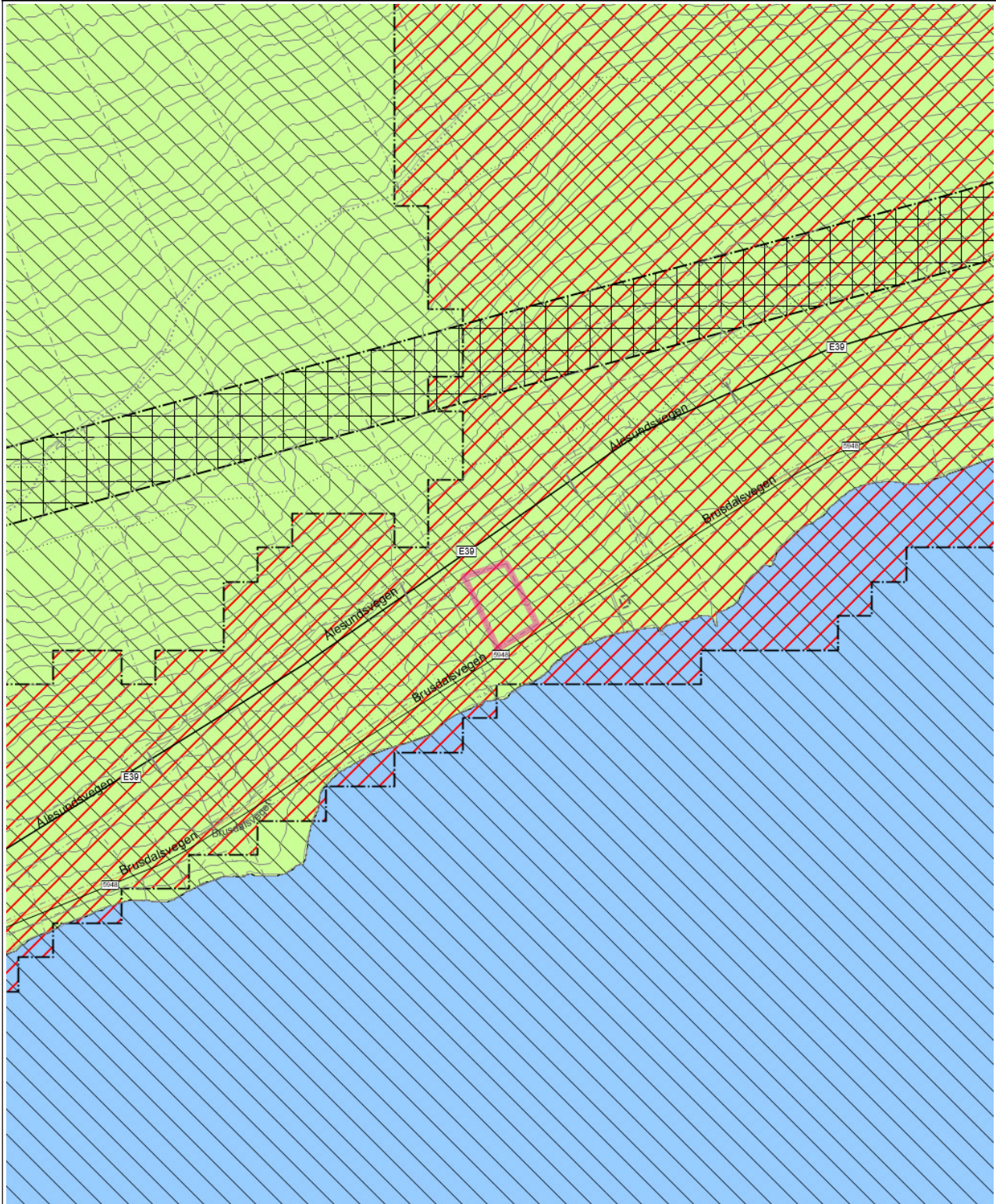
Eiendom: Gnr: 542 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brusdalsvegen 469
6260 SKODJE
























Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
	Fylkesveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
	Traktorveg		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1
		5	 Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1		Eiendomsgrense fiktiv
5			Kai- og bryggekant
	Loddrett mur		Stikkrenne
	Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 5m Ålesund
	Kanal og grøft		Innsjøkant
			 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner
	Båndlegging etter andre lover - Nåværende		Ras- og skredfare
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Drikkevann - Nåværende
			 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
			 Grense for faresoner
			 Nedslagsfelt drikkevann

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Slik tek vi vare på drikkevandet vårt

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

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

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

^ Kråvatnet


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

^ Svartevatnet

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

^ Brusdalsvatnet

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

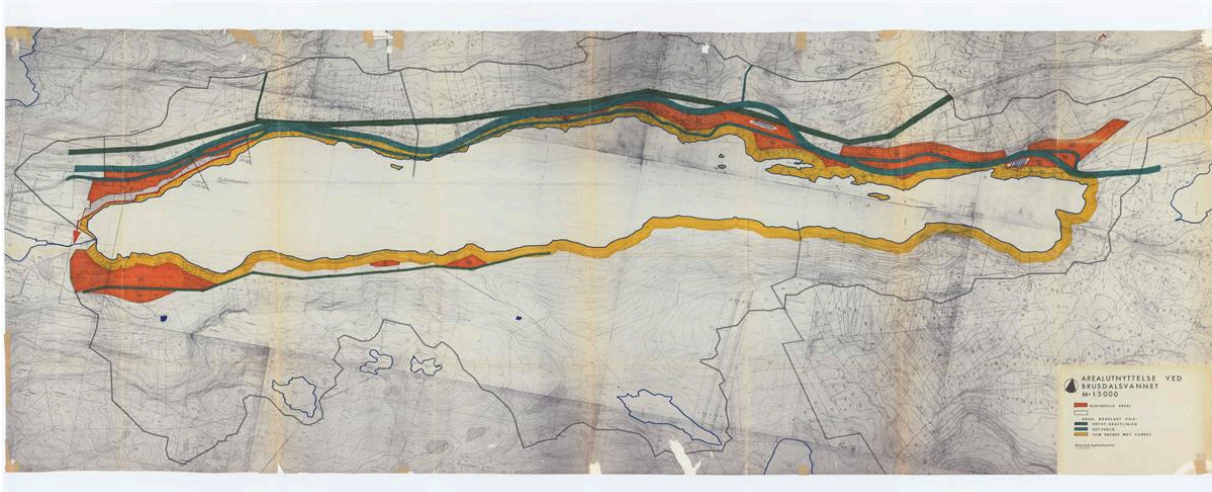
- Kloakkavløp må ikkje førast direkte til vatnet eller tilløpande elvar. Eventuelle kloakkavløp skal førast ut i grunnen på ein effektiv måte som er godkjent av kommunen.
- Det er forbode å bruke gjødsel som stammar frå menneske på markane i nedbørsfeltet.
- Sjøppel skal fjernast frå nedbørsfeltet ved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

Brusdalsskjønnet og konsesjonar

Nærare beskrivingar om dei punkta over sjå Brusdalsskjønnet.

[Skjønnsdokumentet \(pdf\) finn du her \(underskjønn\).](#) **(PDF, 10 MB)** Her finner man også informasjon om konsesjon gitt frå NVE, i forbindelse med uttak av vatn frå Brusdalsvatnet.

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



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

Forvaltningsstrategi for Brusdalsvatnet

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

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

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

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

- forvalte Brusdalsvatnet med nedbørsfelt

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

[Les heile strategien her \(PDF, 981 kB\).](#)

Kvifor må vi passe på drikkevasskjeldene?

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



Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtested	Møtedato
SKODJE	HOVUDUTVAL FOR TEKNISKE SAKER	SKODJE	10-2-88

Sak nr.
BYGNINGSRÅD

Sak nr. 39/88
Ark.nr. 511
J.nr. 30/88
Saksh. KH

ROALD ØVSTEGÅRD, SKODJE. BYGGEMELDING FOR OPPFØRING AV EINEBUSTAD PÅ GNR.42 BNR.11 I BRUSDAL, OG MELDING OM RIVING AV EKSISTERANDE BOLIG OG UTHUS PÅ SAMME EIGEDOM.

INNLEIING:

Vedlagt byggemeldingen inndat. her 8-1-88 fylgjer:

- 1 Nabovarsel
- 2 Oversiktskart
- 3 Situasjonsplan
- 4 2 brev frå Roald Øvstegård dat. inndat. her 15-1-og 25-1-88
- 5 Søknad om ansvarsrett frå Roald Øvstegård for grunn- og murarbeid.
- 6 Søknad om ansvarsrett frå Per S. Abelvik, Ålesund for snekkerarbeid.
- 7 2 foto av bolig som skal rives
- 8 Plan, snitt og fasadetegning

Boligen som skal rivast er på 2 etasjer med tillegg av kjeller. Samla areal er på ca. 170 m² brutto. Det nye huset har eit samla areal på ca. 200 m² brutto. Frå Ålesund kommune har vi tidligare fått opplyst at det blir akseptert ein arealøkning på inntil 20% dersom eksisterande bygning rivast.

Byggherren har benytta seg av denne muligheita ved ein økning på ca. 20 %.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

I medhald av § 95 i Plan- og bygningslov godkjenner Skodje bygningsråd byggemeldinga på fylgjande vilkår:

- 1 Byggearbeidet, medrekna graving og grunnarbeid, må ikkje ta til før byggeløyve er motteke og ikkje før teknisk etat har plassert bygningen på tomta og sett ut høgder i høve til terrenget.
- 2 Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande Plan- og bygningslov og byggeforskrifter.

- 3 I medhald av § 98 nr.2 i Plan- og bygningslov vert Per S. Abelvik godkjent som ansvarshavande for tømrar-og snekkjararbeidet.
- 4 Byggherren vert godkjent som ansvarshavande for grunn- og murarbeidet.
- 5 Det må sendast særskild byggemelding for garasje.
- 6 Kloakken skal gå til tett tank og det skal nyttast vass-sparande klosett. Tanken bør vere på minst 4 m³ pr. husstand og han skal tømast minst ein gong pr. år.
- 7 BOV-vatn (bade-, vaske- og oppvaskvatn) skal gå via slamavskiljar med våtvolum på minst 2 m³ pr. husstand til eksisterande avløp. Anlegget skal utformast i samsvar med gjeldande forskrifter.
- 8 Teknisk etat må få beskjed når forskalingsarbeidet tek til.
- 9 Skodje bygningsråd gjer merksam på at det i følgje brannlovas § 16 med forskrifter § 7 om feiing på tak, skal vere montert godkjend stige/stigetrinn i nærleiken av pipa.
- 10 Altan må settast opp av trykkimpregnert materiale.
- 11 Det skal monterast røykvarsler i bustaden, jfr. § 31 pkt.4 i dei nye byggeforskriftene.
- 12 Bygningen kan ikkje takast i bruk før bygningssjefen har skrivne ut mellombels bruksløyve eller ferdigattest etter § 99 i Plan- og bygningslov.

Skodje den,8-2-88

Arne Valaker (sign.)
bygningssjef

Kåre Holmen (sign.)
avd.ing

HOVUDUTVALET FOR TEKNISKE SAKER, BYGNINGSRÅDET HAR HATT SAKA FØRE,
OG GJER SLIKT VEDTAK:

Samrøystes etter framlegg til vedtak.

Utskrift av møteboka vert sendt:Roald Øvstegård
Ålesund kommune,teknisk etat
v/Vadset

RETT UTSKRIFT

SKODJE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

R. Yrind

side 2

Kommune

SKODJE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse)

Roald Øvstegård
6260 Skodje

Byggherre (namn, adresse)

Roald Øvstegård
6260 Skodje

Mellombels bruksløyve er gitt for				
Eigedom/byggjeslad	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Brusdal, 6260 Skodje	42	11		

Spesifikasjon			
Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg	
7.1.88	Nybygg	bustadhus	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
HTS, bygningsrådet		10.2.88	39/88

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

heile bygget

følgende del av bygget: **1. etasje + vaskerom og gang i underetasjen**

Ferdigattest må krevjast når følgende arbeid er utført

1. Pussing av utvendige vegger ikkje utført
2. Pussing rundt vinduer og dører ikkje utført
3. Pussing av pipe ikkje utført
4. Dør frå stue til altan mot vest må vere stengtinn til det er oppsett rekkverk på altan.
5. Det må teiknast inn plassering av tankane for kloakk og spillvatn på situasjonskart.
6. Nye rekvirerte teikningar av fasader, plan og snitt må innsendast.

NB! Situasjonskart følgjer vedlagt.

Merknader

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

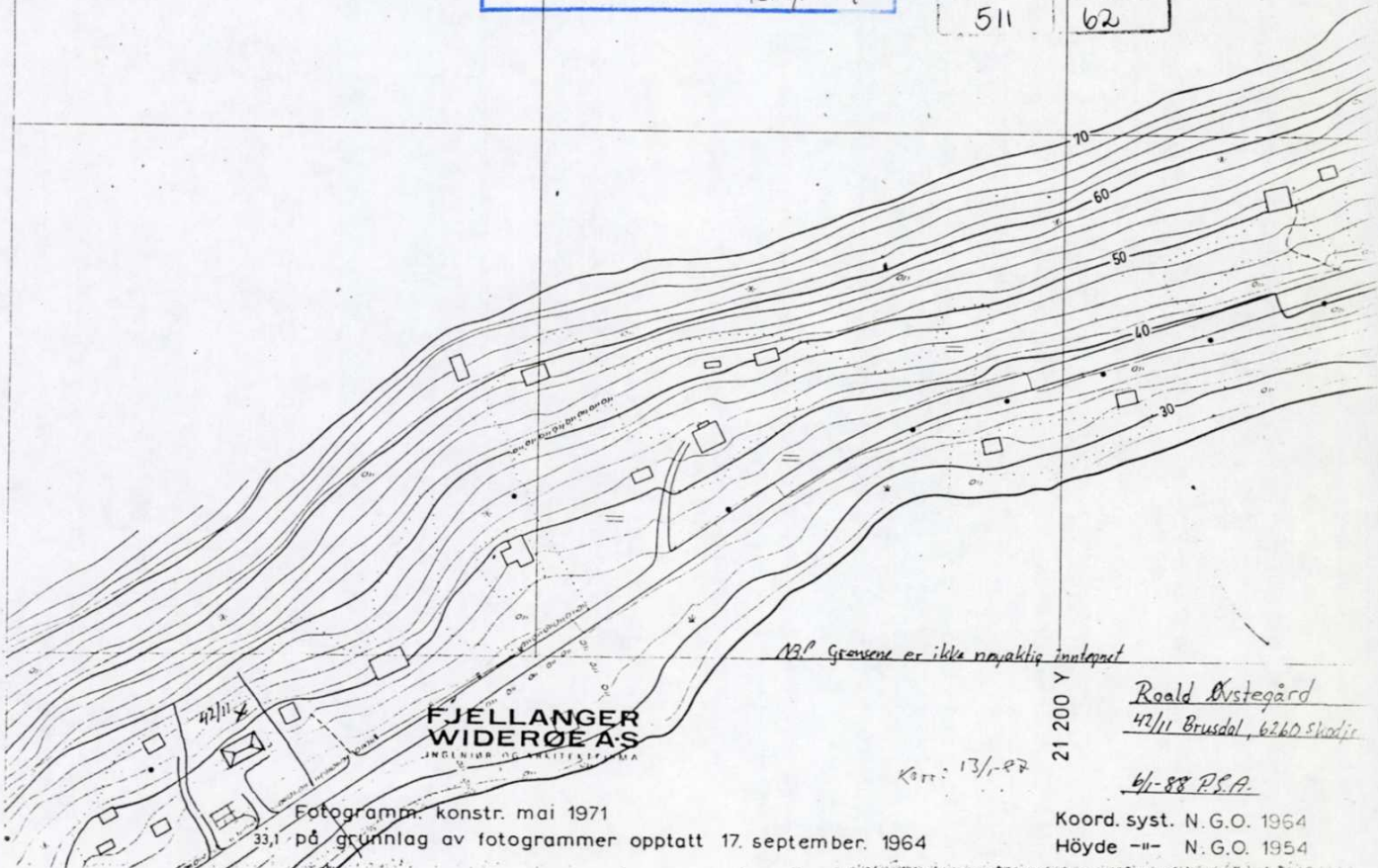
Pkt. 3,5 og 6 innan 1.7.95

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Skodje	<i>Kåre Holmen</i>
Dato	Kåre Holmen, avd. ing
6.6.95	

Kopi sendt til	
<input type="checkbox"/> ansvars-havande	Namn _____ Adresse _____
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Namn Skodje ligningskontor Adresse 6260 Skodje
	Namn _____ Adresse _____

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV SAK NR. 39/88
 SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 10/2 1988
R. ypend

Skodje Kommune
 Ingeniørkontoret
 Dato 15. 1. 88
 Journ.nr.
 511 62



200 X

21 200 Y

**FJELLANGER
 WIDERØE AS**
 INGENIØR OG ARKITEKTER

Fotogrammet konstr. mai 1971
 på grunnlag av fotogrammer opptatt 17. september, 1964

13.9 Grensene er ikke nøyaktig inntegnet

Roald Østegård
 42/11 Brusdal, 6360 Skodje

Kart: 13/1-88

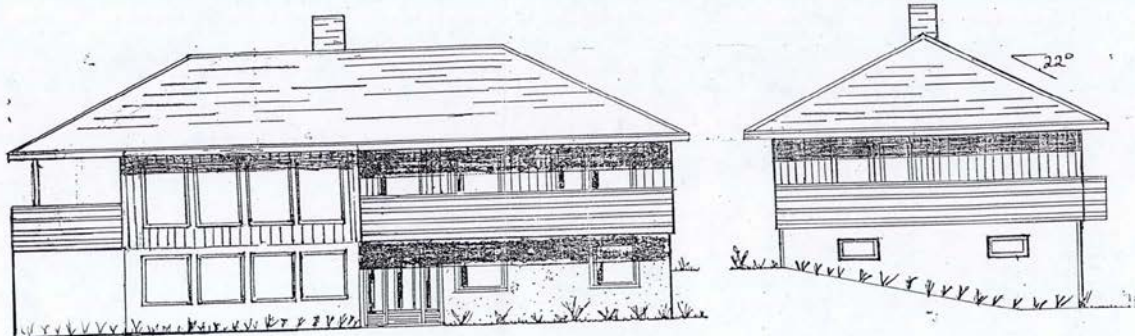
6/1-88 P.S.A.

Koord. syst. N.G.O. 1964
 Höyde -"- N.G.O. 1954

08702

SKODJE KOMMUNE	
TEKNIK AVDELING	
008462 A7	RH
26 NOV 1977	
Ansøker nr.	Gnr. 42 Bnr. 11
Byggesaks nr.	L42
Byggetype	Bygning

GODKJENT PÅ BEI VILKÅR SOM GJELDER
 ETABLERING AV BYGGKONSTRUKSJONEN 30. 88
 SKODJE BYGGKONTOR DEN 10. 02. 88
 12-1-98 K. Holmen



Beliggenhet for Roald Gustegård
 Bråsdal. gnr. 42. Bnr. 11.

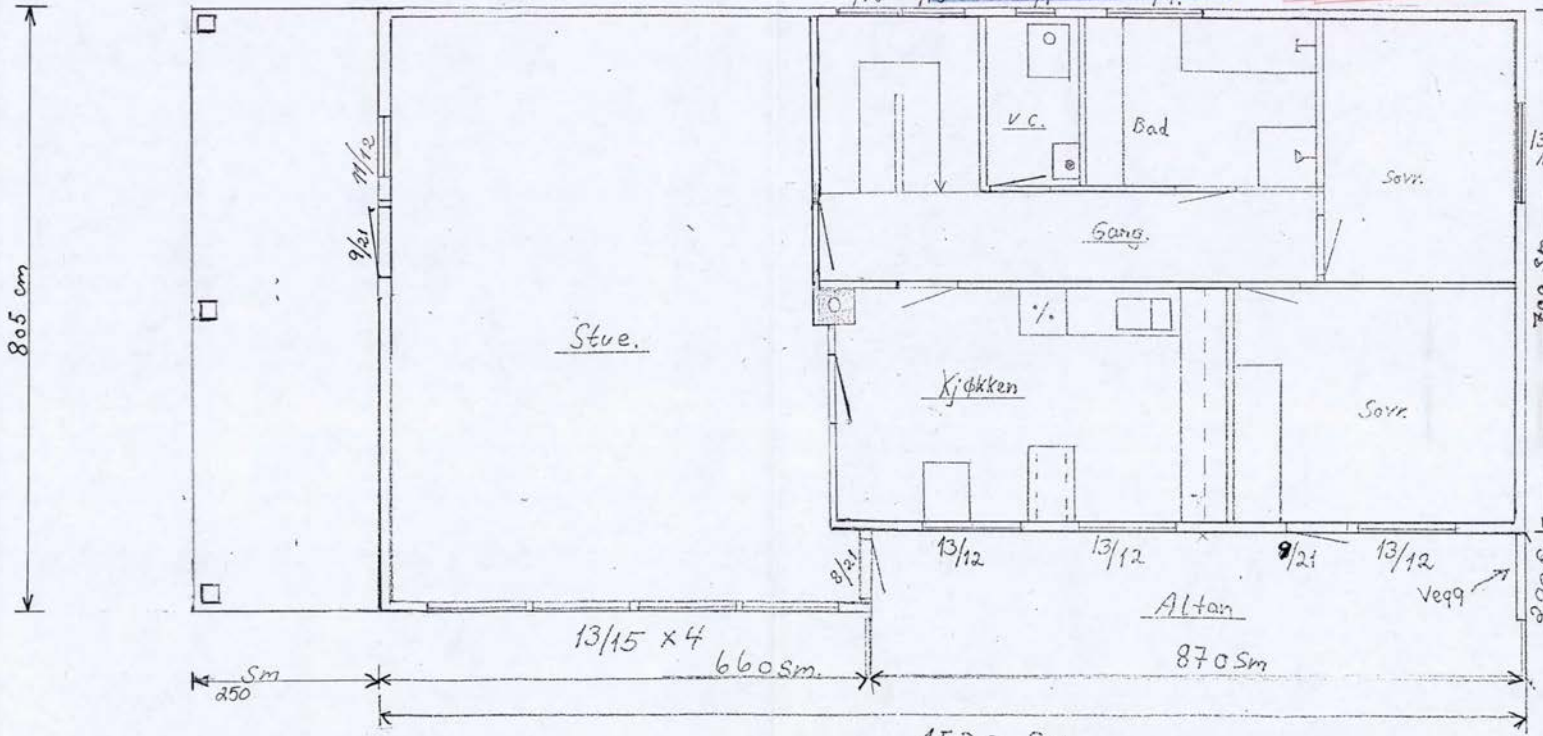
Bolighus for

Roald Postegård, Brusdal

Arbeidstegn. 1: 50.

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
FRAM AV DELEGASJONSAK NR. 39/98
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 10.02.1998
12-1-98 K. Holmøy
5/7 13/7

SKODJE KOMMUNE
TEKNISSKJEMMABYGGING
02 DES 1997
Arkiv nr. 428v.11
L42



Ferdig etasjehøgde - 240 sm

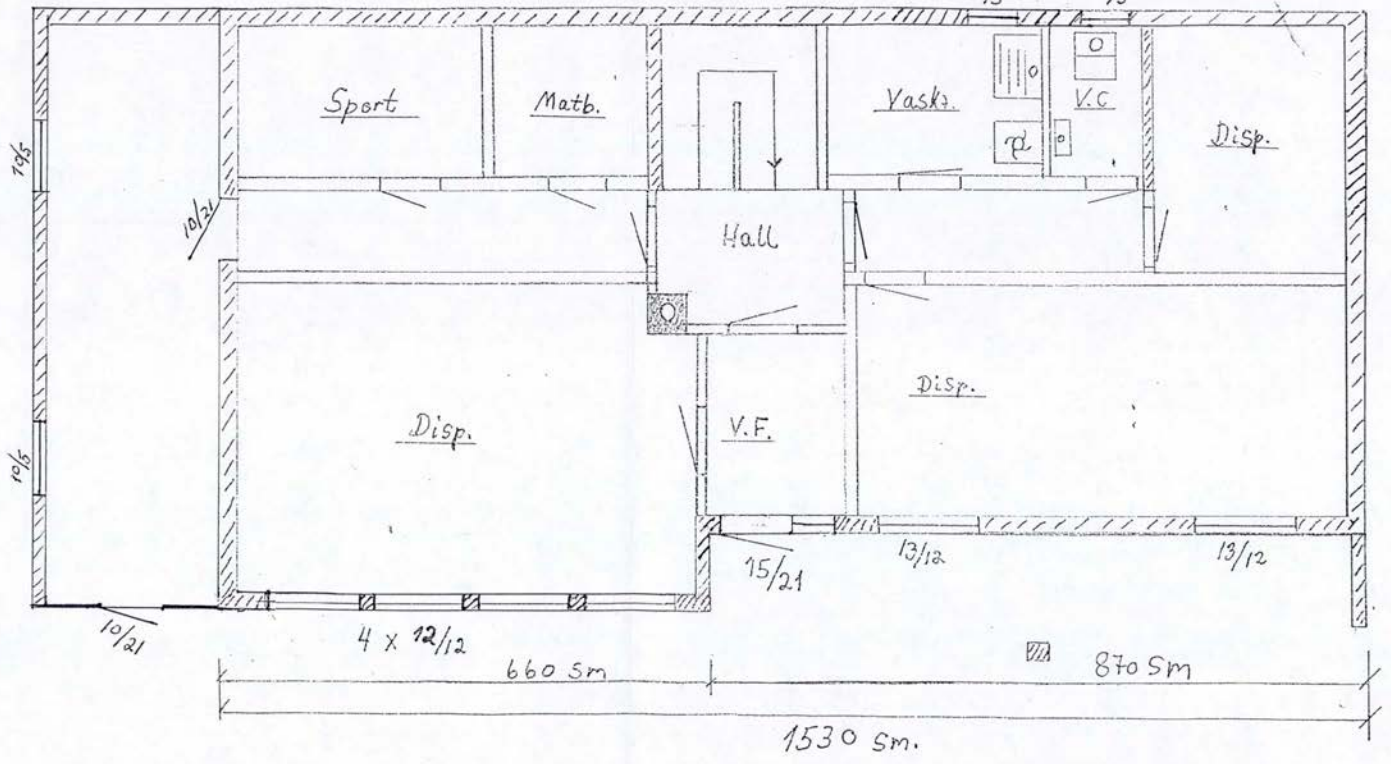
1530 sm.

1 Etasjeplan.

GODKJENT PÅ ET PLAN
 FØRST AV DELENE AV PLANEN
 39 88
 10 02 88
 12-1-98 K. Holm

TEKNIKKONTROLL
 208/12/97 KH
 26 NOV 1997
 Gr. 42 Brv 11
 L42

Kjellerplan. Etasjehøgd. 240 sm.
 7/5 7/5



Teon. 1:50.

Bolighus for
 Roald Østeyard, Brusdal.

SKODJE KOMMUNE TEKNISK AVDELING	
Reg.nr. 10300/99	Saksbeh. FH
01. JUN 1999	
Ark.kode P	Gnr 42 Bnr 11
Ark.kode S	L42
nr. 09/00774	Dok.nr.

Brusdal 28/5-1999.

Søknad vedrørende garasje på
GNR. 42. BNR. 11.

Jeg søker herved om og få bygge
garasjen 0,5 m fra nabogrensa,
da avstanden mellom vegen min
og nabogrensa er liten, så får
jeg bedre innkjørsel til garasjen
vist den kan bygges 0,5 m fra
nabogrensen.

Roald Østegård

Det er ikke noe til hinder fra meg,
at garasjen til Roald Østegård
kan bygges 0,5 m fra gensen til
min eiendom.

Arne Skeiørseter.

OK. Arne 16/6-99
FH.

Tekniske krav
OBS! Oppfylting av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87
Kap. 12
Vest det brukt verntatt godkjente materialer og løsninger? Ja Nei

Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse 1 2 3 4 Ikke krav

Hår forskriftene krav til Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/teknisk nr.

16. Brannvern

- brannveileiing Ja Nei Ja Nei
- anslagssert brannvegger Ja Nei Ja Nei
- rømmingsvegar Ja Nei Ja Nei
- brannlarm/nyttvarsler Ja Nei Ja Nei
- slukingsutrusting Ja Nei Ja Nei
- brannventilasjonssystemer Ja Nei Ja Nei

17. BF 87
Kap. 41
Hår forskriftene krav til Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/teknisk nr.

- rom Ja Nei Ja Nei
- 23.2, 41 og 43.2 Ja Nei Ja Nei
- 42 Ja Nei Ja Nei
- 43 Ja Nei Ja Nei
- 44 Ja Nei Ja Nei
- 45 Ja Nei Ja Nei
- 46 Ja Nei Ja Nei
- 47 Ja Nei Ja Nei
- 48 Ja Nei Ja Nei
- 49 Ja Nei Ja Nei
- 51 Ja Nei Ja Nei
- 52 Ja Nei Ja Nei
- 53 Ja Nei Ja Nei
- 54 Ja Nei Ja Nei

Godkjent på det vilkår som går fram av deklarasjonen nr. 39/99
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 10.15.1999
R. Fred

Søknad om byggeløyve for arbeid etter plan- og bygningelova, fr. pbl § 93

Stampel
SKODJE KOMMUNE
00860397 Kit
02 DES 1997
Gnr. 42 Brn. II
142

Melding om arbeid etter plan- og bygningelova

- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på busselsingsdom, § 86a

Søknad om samtykke fra Arbeidstilsynet eller Arbeidsinspektora (AML), § 10

Til bygningstiltak i parkert m. vedlegg skal fylles ut og leverast i 2 eksemplar til Arbeidstilsynet

Søknaden meldings godkjent

Eigedom/byggestad
Gnr. 42 Brn. II Postenr. Seksjonnr.
Adressen Reialkvam 6260 Skodje

Type arbeid
 Nybygg Erstatning Annet spesifiser
 Tilbygg/utbygg Flising Materialuttak/nying

Type bygg
 Bustad Bygg med arbeidsplassar Annet spesifiser
 Gårdsbeholdning Fritidstilsted Driftsbygning

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
AML
Den vert søkt dispensasjon til: Plan og bygningelov Plan Dispensasjonssøknad
Grøntingsplan for dispensasjon på eiגר ark Byggeteknikk Forskrift for AML Vedtekter

Dispensasjonen godkjent

Vedlegg til bygningstiltak Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjeldt bygg med arbeidsplassar)

- Gjensert av naboværnet
- Dispensasjonssøknad eller søknad til naboværnet
- Fasadetekningar
- Etasjplan m. romforlegging
- Silt
- Konstruksjonstekningar
- Statiske utreisingar
- Rapport om grunnundersøkingar
- Fritidstilsynssøknad eller søknad om stjernemerk
- Andre vedlegg

pbl § 94-3 BF 87 kap. 14

F. best nr 324

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldende lovere og plan- og bygningelov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende føresegner og anna lovgjeving.

Byggherra Søkar melder

Namn: Roald Fostegård
Adressen: Reialkvam
Postnr: 6260 Poststaden: Skodje
Telefon: 70147799

Namn: Roald Fostegård
Adressen: Reialkvam
Postnr: 6260 Poststaden: Skodje
Telefon: 70147792

Enkeltperson Cheneslagsselskap

Dato: 25/11-97 Underskrift: Roald Fostegård

Dato: 25/11-97 Underskrift: Roald Fostegård

Bilskjema er utarbeidd i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal postast til: Skodje kommune, BF 87 Kap. 14

Opplysninger til søknaden/meldinga			
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan seinke sakbehandlingen			
Byggetype og brukssinn			
1. Regulert område		Tilstøtting/nybygning	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
2. Oppmålt tomt		Tomteareal	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
3. Avstander		Nabogrense Vegmote Annen bygning	
pbl § 70 BF 87 kap. 30 Veglova		Minste avstand fra det påregtede bygg til: 0,5m 11,5m 7,5m	
Anstanden er målt ut på situasjonsplan		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Går det hegepent kratt/jakkebar over, eller i nærheten av snø?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
4. Tilkomst		Og/v er arbeidet enda ankeringsforhold?	
Veglova pbl § 66, 67		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Tomba har tilkomst til tilgjenge som er spesiell og egen for denne type ferdsel		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvordan? <input checked="" type="checkbox"/> Hovedveg <input type="checkbox"/> Fylkesveg		Er veggefen sitt ankeringslagve gjeve?	
<input type="checkbox"/> Kommunal veg		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Privat veg		Er vegget sikra ved tryggt fôdsgr? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Byggegrunn		Spesifiser	
<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sandt <input type="checkbox"/> Anna			
<input type="checkbox"/> Gubb <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rastaa?			
6. Fundament		Spesifiser	
<input type="checkbox"/> Orumtrur <input type="checkbox"/> Felar <input type="checkbox"/> Anna			
7. Vassforsyning		Spesifiser	
pbl § 65, 67			
Offentleg vassverk <input type="checkbox"/> Privat vassverk <input type="checkbox"/>		Skal det install vasskøket? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vann		Et utseppeslagve gjeve? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
8. Arlep		Arlepssystem	
pbl § 66, 67		<input type="checkbox"/> Offentleg arlep <input type="checkbox"/> Privat arlep	
9. Drenering		Dreneringssystem	
BF 87 kap. 42		<input type="checkbox"/> Spjett <input type="checkbox"/> Drenering <input type="checkbox"/> Kuttgratt <input type="checkbox"/> Rør	
10. Overvåting		Dreneringssystem	
Takkonstruksjon vart ført til: <input type="checkbox"/> Arlepssystem <input type="checkbox"/> Tanseng			
11. Miljø		Kontroller med dei kommunale byggingstilsynsmaktar	
pbl § 68		Trafikkstøyproblem? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
12. Helsefare		Skil byggingen ha helsefare?	
pbl § 106 BF 87 kap. 18		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
13. Bebyggelse		Sum	
pbl § 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39		Eldre bebyggelse Ny bebyggelse	
Antal etasjar			
Antal brukseiningar (NØ 3040)			
Brukareal (NØ 3040)		m ² m ² m ²	
Bebyggelseareal (brutto grunnflate)		m ² m ² m ²	
14. Byggematerialar		Oppvarming (maks. 1 kryssa)	
Materialar i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialar i yttervegg (min. 25 % av konstruksjon)	
- vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryssa)		- horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryssa)	
Oppvarming		0 Ved 1 Dipefyrd	
<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Leir <input type="checkbox"/> Betong		2 Golvstod 3 Et.	
<input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Betong		4 Dipefyrd i et. 5 Dipefyrd i et./ved	
<input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Anna <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Anna		6 Dipefyrd i et./ved 7 Dipefyrd i et./ved	
		8 Et./ved 9 Anna	

Byggframstilling	
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14.1.1 skal dei dokumenterast i søknaden at krav i byggeforskriftene er oppfylde. Vegg- og konstruksjonar framstilast innanfrå og utnedanfrå og opp.	
Golv på grunn Golv over kryperom	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
Betong	
BF 87 kap. 41-50, 43.1, 53	
Kjeller- yttervegger	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
BF 87 kap. 43.1, 53	
Yttervegger	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
BF 87 kap. 30-51, 51, 53	
Trevegger 2x4"	
Vindauge	Materialar, konstruksjon
BF 87 kap. 32-78, 43-23, 53	
Innenvendige vegger	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (hydroisolasjon og brannskiljing for skillevegg mellom husvære/branncelle)
BF 87 kap. 30-51, 52	
Etasjeskille	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (hydroisolasjon og brannskiljing for etasjeskille mellom husvære/branncelle)
BF 87 kap. 30-41, 52	
Tak	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gestra
BF 87 kap. 30-41, 43.1, 53	
Tak, lufteventilasjon m.v.	
Taktekking	
<input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Natturstein <input type="checkbox"/> Kvalitetstak	

OBS! Side 4 (på baksida, etter side A1 og A2) skal og fylkast ut.



UTSKRIFT

Møtebok for teknisk sjef

Sak nr.: DS 0037/99 Delegasjonssak
Dato: 10.05.99
Saksbeh: Kåre Holmen
Arkivsak: 98/00195
Arkivkode: **BGNR 45/011**

DELEGERT VEDTAK GARASJE ROALD ØVSTEGÅRD

VEDTAK:

I medhald av §95 i Plan- og bygningslov vert byggemeldinga godkjent på følgjande vilkår:

1. Byggjearbeidet, medrekna graving og grunnarbeid, må ikkje ta til før byggeløyve er motteke og ikkje før teknisk avdeling har plassert bygninga på tomta og sett ut høgder i høve til terrenget.
2. Arbeidet må utførast i samsvar med *Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 m/ forskrifter*.
3. Bygningen bør ha samme farge og utvendig materialval som bustadhuset.
4. Det må gjevast beskjed når arbeidet tar til.
5. Det må gjevast beskjed når byggearbeidet er ferdig.
6. Byggeløyve vert ikkje gjeve før det er betalt for handsaming.

Dette vedtaket kan påklagast til fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå meldinga om vedtaket er motteke i samsvar med *Forvaltningslova § 28*.

Eventuell klage bør grunngjevast, og skal sendast Skodje kommune, 6260 Skodje, til førebunde handsaming.

Nærare opplysning om framgangsmåte ved klage er teke inn i vedlegg til meldinga om vedtaket.

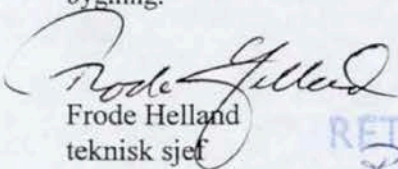
SAKSDOKUMENT:

Vedlagt byggemeldinga inndatert her 02.12.97. følgjer:

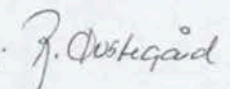
- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Nabovarsel | inndatert her 02.12.97. |
| 2. Situasjonkart | " " 02.12.97. |
| 3. Søknad om ansvarsrett | " " 02.12.97. |
| 4. Plan, snitt og fasadeteikning | " " 02.12.97. |
| 5. Skriv frå Statens vegvesen | " " 30.10.98. |

SAKSOPPLYSNINGER:

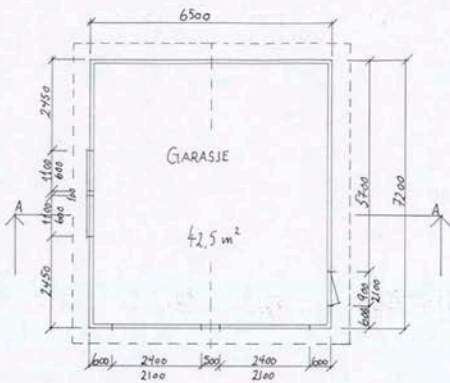
Garasjen er på 47 m² og skal stå 1 m frå nabogrensa, ca. 12 m frå vegmidte og 7,5 m frå anna bygning.


Frode Helland
teknisk sjef

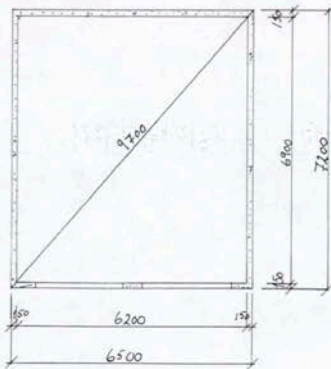
RETT UTSKRIFT
SKODJE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Utskrift sendt: 

Postadresse	Telefon	Telefaks	Bankkontonr.	Kommunenr.	Organisasjonsnr
6260 Skodje	70 27 50 00	70 27 59 48	3901.05.52064	1529	964980454



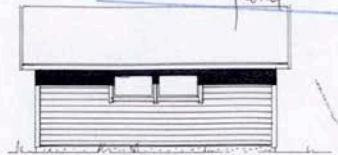
GRUNNRIS



FUNDAMENTPLAN



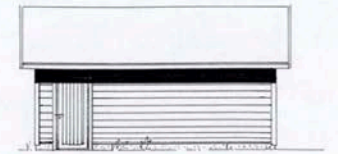
FASADE ØST



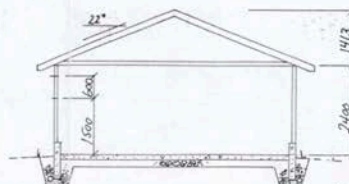
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD



SNITT A-A:

SPESIFIK KVALITET
 008603/97 KH
 02 05 1997
 Gr. 42.5 m²
 L42
 97/01380

STOR.	TEGNER	BYGGERE	REV.
V. Molvær	VIDAR MOLVÆR ENDREHAUGEN 30 6035 FISKAERSTRAND tlf. 701 90195	ROALD ØVSTEGÅRD BRUSDAL 6260 SKODJE	
DATO:	11.11.97	TEGNING AV:	NYBYGG GARASJE M/FASADER & PLAN
MÅLSTOKK:	1:100	TEGNER, P.R.	REV.

DOKUMENT PÅ DET NÆRMESTE FOR DÅS
 BYGGEPLAN OG BYGGERE PÅ NR. 037/97
 BYGGEPLAN OG BYGGERE PÅ NR. 1015/97
 J. Ørd

A. S. TØRNBØY

SKODJE KOMMUNE	
6244/13	Sek. Sb BEI
3 0 OKT 2013	
P 42/011	S 242
Sak nr: 13/553	Dok. nr.:



Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven § 20-2

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder								
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune	
	42 11				6260 Skodje			
Tiltakets art	Adresse						Postnr.	Poststed
	Reiakvam						6260	Skodje
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebyggelse, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1							
	<input checked="" type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
	<input type="checkbox"/>	Antennesystem (SAK10 § 3-1 e)						
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
<input type="checkbox"/>	Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)							
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1							
<input type="checkbox"/>	Annet:							
	Planlagt bruk/formål			Beskriv				
				Terrasse med Carport under				

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
Areal	Navn på plan						
	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	186	48	234				1851
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.be.no eller kontakt kommunen						
	$234 \times 100 / 1851 = 12.6\%$						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q-
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q-
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Avstand	Minste avstand til nabogrense	4	m
	Minste avstand til annen bygning	ca. 6	m
	Minste avstand til midten av vei	ca. 24	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak</i>	
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* * Beskriv <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Ragnhild Steinbru	Telefon (dagtid) 63999624	Mobiltelefon 95947766
Adresse Steinsgårdsveien 138	Postnr. 2032	Poststed maura
Dato Underskrift for R. Steinbru RS Steinbru	E-post	
Gjentas med blokkbokstaver RAGNHILD STEINBRU	Eventuelt organisasjonsnr.	



Møtebok for teknisk sjef

UTSKRIFT

Sak nr.: DS 160/13 Delegasjonssak
Dato: 25.11.2013
Saksbeh: Bent Leite
Arkivsak: 13/553
Arkivkode: BGNR 42/011

**GNR. 42 BNR. 11 - RAGNHILD STEINSBU - SØKNAD OM TILTAK -
TILBYGG TIL BUSTADHUS - VERANDA/CARPORT**

I medhald av delegert mynde til rådmannen, og vidaredelegering til teknisk sjef er det gjort følgjande

VEDTAK:

I medhald av §21-4 i Plan- og bygningslov vert byggemeldinga godkjent på følgjande vilkår:

1. I medhald av §23-6 i *Plan- og bygningslov*, vert Ragnhild Steinsbu godkjent som ansvarshavande for heile byggearbeidet.
2. Arbeidet må utførast i samsvar med *Plan- og bygningslov av 27. juni 2008 nr. 71 m/ forskrifter*.
3. Verandaen må sikrast med gjerde; minimum: 0,9 meter høgt, horisontale/vertikale åpningar høgst 0,1 meter.
4. Tilbygget kan ikkje takast i bruk før kommunen har skrive ut ferdigattest etter §21-1 i *Plan- og bygningslov*.
5. Det skal betalast sakshandsamingsgebyr etter gjeldande regulativ, jfr pbl § 33-1.

I medhald av § 21-4, 4. ledd ved det gjeve løyve til igangsetjing av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklagast til fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå meldinga om vedtaket er motteke i samsvar med Forvaltningslova § 28.

Eventuell klage bør grunngjevast, og skal sendast Skodje kommune, 6260 Skodje, til førebuande handsaming.

Nærare opplysning om framgangsmåte ved klage er teke inn i vedlegg til meldinga om vedtaket.

SAKSDOKUMENT:

Søknad om tiltak journalført 30.10.2013 vedlagt:

1. Nabovarsel: Gjenpart og Kvittring
2. Situasjonkart
3. Teikning

SAKSOPPLYSNINGER:

Postadresse	Sentralbord	Telefaks	E-post	Bankkonto	Kommunenr.	Organisasjonsnr.
6260 Skodje	70 24 40 00	70 24 40 01	postmottak@skodje.kommune.no	3910.23.89682	1529	964980454

Søknaden omfattar oppføring av veranda/carport til bustadhuset på gnr. 42 bnr. 11. Tilbygget skal oppførast i betong med rekkverk av tre for veranda.

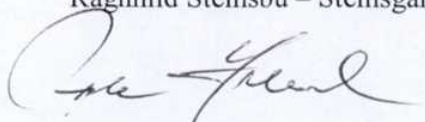
Det har ikkje kome merknader frå berørte naboer til det planlagde tiltaket.

VURDERING:

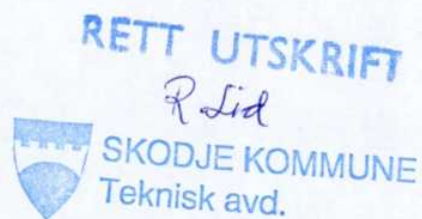
Verandaen på sikrast med gjerde minimum 0,9 meter høgt. Horisontale og vertikale åpningar i rekkverket kan høgst vere 0,10 meter.

MELDING OM ENDELEG VEDTAK TIL:

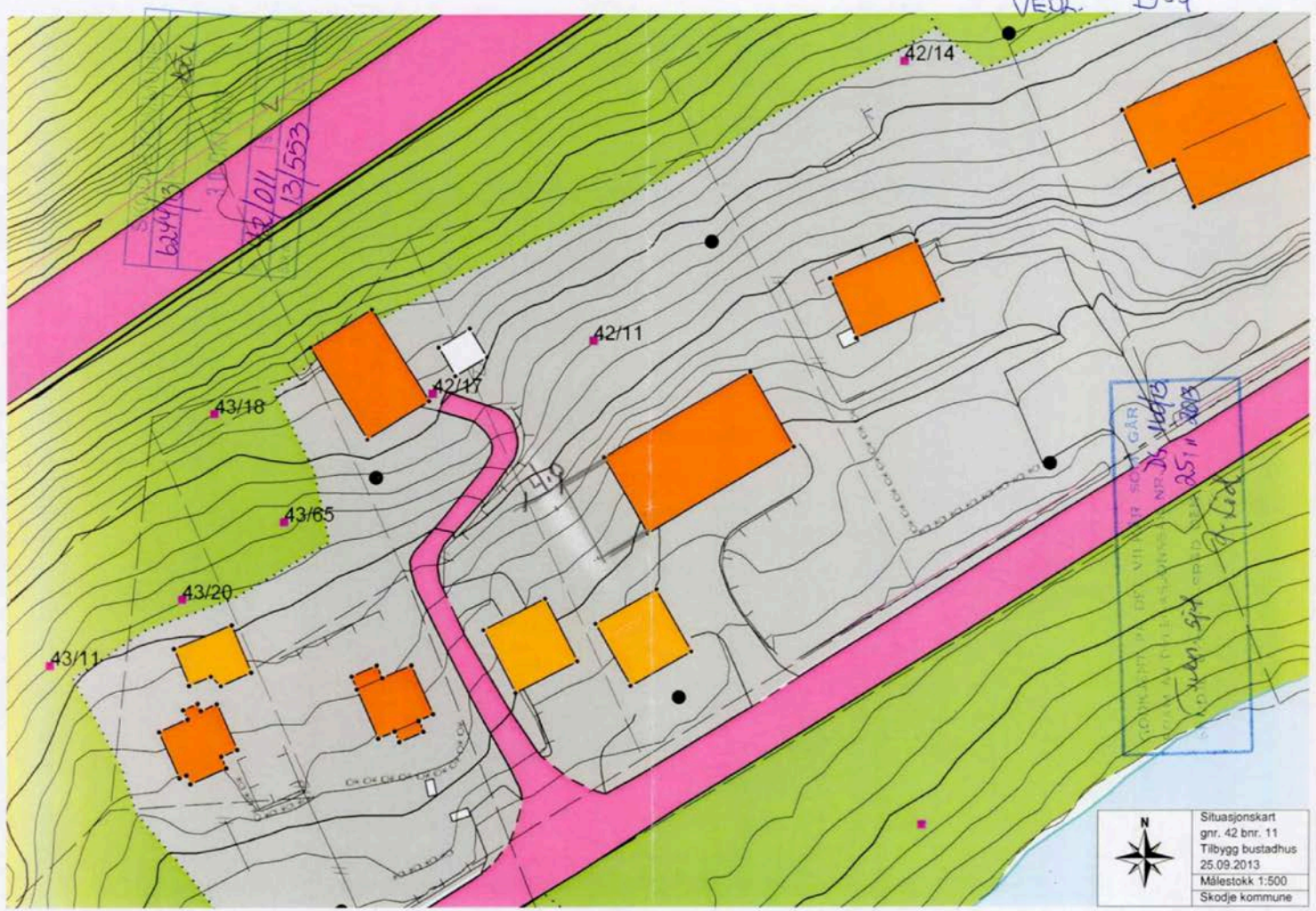
Ragnhild Steinsbu – Steinsgårdsveien 138 – 2032 Maura



Frode Helland
teknisk sjef



VED. D-1



Nabolagsprofil

Brusdalsvegen 469

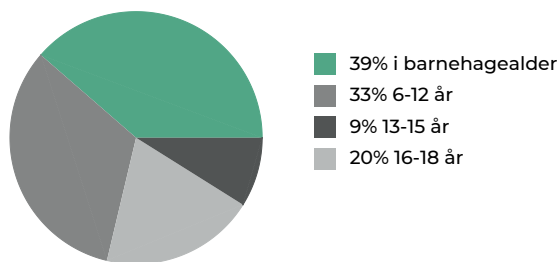
Offentlig transport

🚶 Rødsetstranda øst Linje 16, 230, 237	3 min 🚶 0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	30 min 🚶

Skoler

Møre barne- og ungdomsskule Skodje (1-... 90 elever, 8 klasser	3 min 🚶 2.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	5 min 🚶 4.6 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	6 min 🚶 4.9 km

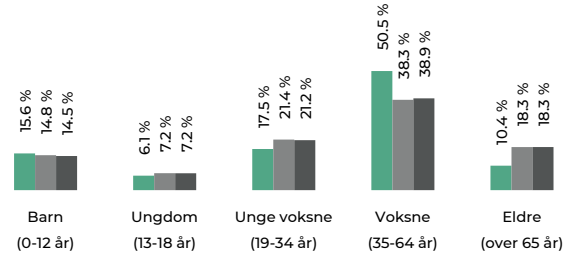
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brusdal	215	90
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fremmerholen barnehage (1-5 år) 77 barn	6 min 🚶 4.8 km
Høgvoll barnehage (0-5 år) 95 barn	6 min 🚶 5.7 km
Askepott barnehage (0-2 år) 14 barn	6 min 🚶 6.4 km

Dagligvare

Kiwi Breivika	5 min 🚶
Rema 1000 Breivika Post i butikk	6 min 🚶 5.9 km

Sport

🏀 Ballbinge v/ Møre barne- og ung.skole Aktivitetshall, fotball	3 min 🚶 2.8 km
🏀 Borgund v.g. skule Aktivitetshall	5 min 🚶 4.6 km
🏊 Sprek365 Spjelkavik	4 min 🚶
🏊 Spjelkavik Treningssenter	6 min 🚶



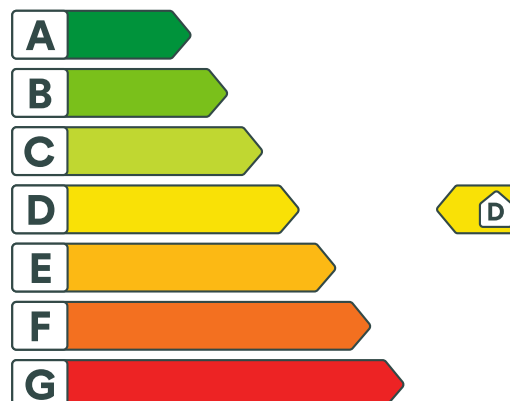
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse Brusdalsvegen 469, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking 22.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299930
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10264723
Gårdsnummer 542	Bruksnummer 11
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 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 206,0 m²	Oppvarmet bruksareal 191,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
195,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 429 kWh



Brusdalsvegen 469, 6260 SKODJE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brusdalsvegen 469, 6260 SKODJE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

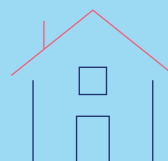
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0119/26

Adresse: Brusdalsvegen 469, 6260 SKODJE, gnr. 542, bnr.
11 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/