

Øvre Nordstranda 33

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr 3 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 181/221 kvm Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Øvre Nordstranda 33

Valderøya - Romslig enebolig med nydelig utsikt og garasje i svært barnevennlig område. Renoveringsbehov.

Adresse	Øvre Nordstranda 33 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 106 490,-
Totalpris	Kr 3 606 490,-
BRA-i/BRA Total	181/221 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1963
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Øvre Nordstranda 33! Her byr vi på en enebolig med stort potensiale. Fra huset er det nydelig, uhindret sjøutsikt østover. Det er veranda mot syd med gode sol- og utsiktsforhold. I hovedetasjen er her gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og trapperom. I underetasjen er her gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, 2 soverom og 3 boder. Det er også en garasje med grav på eiendommen. Taket på huset er fra 2009 og badet i hovedetasjen ble renoveret i 2017. Det ble installert luft-til-luft varmepumpe på stuen i 2016. Videre er det skiftet en del vinduer i hovedetasje og kjeller de siste årene. Boligen fremstår som velholdt, men med renoveringsbehov i forhold til dagens standard.

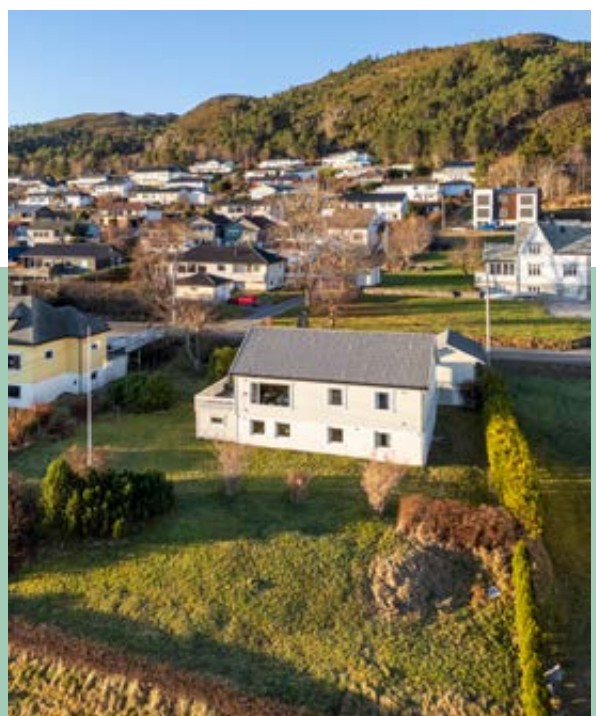
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	40
Vedlegg	42
Budgivning	115

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

Enebolig beliggende på Valderøya i Giske kommune. Øya byr på flotte turmuligheter og vakre naturskjønnheter. Her kan du gå turer langs kysten, på lokale stier og fjellområder, eller utforske de mange små buktende strendene. Fjellet Signalen er et kjent og populært turmål på øya og er 231 moh. Signalen gir fantastisk panoramautsikt over Ålesund, fjordene, og de omkringliggende øyene og fjellene.

Området er et attraktivt område for barnefamilier å bo i med kort avstand til både skole og barnehage. Valderøya har også et godt idrettstilbud med muligheter for å spille fotball, håndball og friidrett. Det er kort avstand til dagligvarebutikker både på Gjøesund og Ytterland. Det er også treningssenter og muligheter for å spille squash på

Ytterland.

Fra Valderøya har du enkel adkomst til Ålesund via ferge eller bil. Det er ca. 10-12 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske og bomfrie tuneller. Dette gjør det enkelt å kombinere landlig ro med det praktiske bylivet når du ønsker det.

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0006/26

SELGER

Aase Pauline Sæther v/Kari Urkedal ihht fremtidsfullmakt.

MATRIKKE

Gårdsnummer 183, bruksnummer 299, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

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 1.171 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, støpt platting, trapp og asfalt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.01.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG:

Eneboligen er fra 1963 og har gjennomgått ulike vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, inkludert nytt tak, oppgradering av bad/vaskerom i 1. etasje, og utskifting av enkelte vinduer og dører.

Bygningen er fundamentert på en betonggrunnmur, og byggegrunnen er ukjent. Det er også forstøtningsmur av betong på eiendommen.

Dreneringen er fra byggeåret 1963.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med fasader som i hovedsak har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater fra 2009.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium, hvor enkelte deler ble skiftet i 2009.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag, med et betongdekke mot grunnen i kjelleren.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede glass fra byggeåret, 1980-tallet og 2018.

Hovedytterdøren er i teak, balkongdøren er en malt tredør fra 2018, og kjellerdørene er enkle tredører.

Eiendommen har en balkong med støpt dekke og rekkverk av tre. Trappen opp til hovedinngangen er utført i betong med rekkverk av stål.

GARASJE:

Garasjen, oppført i 1980, har en uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Fasaden er kledd med liggende kledning fra 2014, og taket er tekket med stålplater fra samme år. Bygningen er fundamentert på grunnmur med en støpt betongplate og har en mindre krypkjeller.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt opptil undertaket, noe som kan medføre kondens- og fuktproblematikk.

Det er spor etter tidligere fuktskade, men det ble ikke målt fukt under befaringen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene er fra byggeåret og har skader samt slitasje, men de er fortsatt funksjonelle.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:

Det er påvist rustskader på rekkverket.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak

på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene fungerer, men enkelte dører fra byggeåret har skader og høy slitasje, noe som tilsier at det på sikt må påregnes tiltak.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på kobberrørene fra byggeåret, og det er påvist irr på vannrørene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på avløpsrør fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Det er observert at enkelte rom har begrenset ventilasjon, noe som er synlig i vinduskarmer hvor det er spor etter duggproblematikk.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det er utvendig påvist mindre sprekker i pussoverflaten.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er avvik:

Forstøtningsmurene har mindre sprekker og manglende overflatebehandling/maling.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger ikke i et påvist rasfarlig eller skredutsatt område, men den er innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

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

Det ble under befaringen opplyst om et tidligere problem med tett avløp, som nå er utbedret. Avløpsledningene er fra byggeåret og går i dag gjennom en septiktank som ikke er i bruk.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Septiktanken er ikke i bruk. Det er gjort en forbikobling der avløpsrøret går gjennom tanken og videre inn på det kommunale avløpsnett. Dette opplyses å være gjort i samråd med fagperson.

Det kan likevel være behov for fremtidig tiltak knyttet til tanken.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu plassert i dusjsone, noe som medfører at både konstruksjonen og vinduet utsettes for fuktbelastning.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

På grunn av aluminiumslisten på gulvet vil lekkasjevann utenfor dusjsone ikke renne til sluk, men ut av rommet.

Det er registrert lite fall fra døren til sluket, 4 mm.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Det er opplyst i egenerklæringsskjema at arbeid i forbindelse med gjenoppbygging av våtrommet er utført av fagperson på rørlegger arbeid, resterende arbeid er utført av familie medlem av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og utløser TG 2.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skade på skapet under vasken. Det ble under befaring opplyst at skaden skyldes en tidligere drypplekkasje. Lekkasjen er utbedret.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Kjøkkenet fungerer tilfredsstillende, men sammenlignet med dagens standard bør det påregnes oppgradering på sikt.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er passert.

På loftet er det påvist ventilasjonsrør som bærer preg av slitasje. Røret går gjennom et kaldt rom og er uisolert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Det er observert rustskader på enkelte nedløp.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskadet kledning flere steder, samt høyt fuktnivå og værslitasje på treverket. Det anbefales tiltak i nær fremtid for å utbedre skadene.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeåret og 1980-tallet har slitasje og skader som tilsier at det må påregnes tiltak i nær fremtid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er påvist råteskader og værslitasje på rekkverket.

I redskapsboden under balkongen er det tegn til at dekket ikke er tett, og det er synlig rustet armering i dekket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflatene i kjelleren har skader og slitasje som tilsier at det må påregnes tiltak i nær fremtid. For øvrig er det normal slitasje på overflatene, sett i sammenheng med byggets alder.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjeller innenfor to meter på opptil 15 mm, og gjennom hele rommet er det målt høydeforskjeller på opptil 20 mm.

I kjelleren er det påvist forhold som tilsier at det ikke er fuktsikring mot grunnen. Det er registrert høye fuktverdier i dekke og fukt under gulvbelegg.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluken i kjelleren (TG 3). Det er utført feiing av pipen i april 2025 og da uten merknader, men pipen er fra byggeåret og nærmer seg tiden for fornyelse basert på alder (TG 2).

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er i hulltaking påvist fuktnivå i treverk på over 30 vektprosent, noe som tilsvarer vått treverk. Det er også gjort andre observasjoner som tydelige tegn på fuktproblematikk i kjelleren, herunder høye fuktverdier ved overflatemålinger, forekomst av skruketroll under teppe/gulvbelegg på soverom, samt kalkutslag.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til loft mangler rekkverk, og det er åpninger mellom trinnene på over 10 cm. Trappen er også noe bratt, og det er begrenset takhøyde i enden av trappeløpet oppe på loftet. Slik trappen fremstår nå, egnert den seg dårlig som trapp mellom boligrom.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er gjort observasjoner av fuktproblematikk på befaring, noe som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Rommet har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Rommet er fra byggeåret, og det er påvist fuktskjolder på overflatene.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mur.

Helse, Miljø og sikkerhet

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn

dagens forskriftskrav.

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.

- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1963.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe fukt inntrengning i kjeller etasje fra nedgravd såle.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Valderøy Rørservice.

Beskrivelse: Full Renovering av bad i hovedetasjen 2017.

Skiftet ut kobber rør og deler av avløp. Rør i rør system på dette badet. Skap under vask.

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

Ja.

Beskrivelse: Badet ble revet ned helt til stendere og bygd opp på nytt. Membran på gulv og tak inkl membraner sluk og gjennomføringer.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll

på vann/avløp?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nordstrand VVS.

Beskrivelse: Septiktank bypasset i samråd med Nordstrand VVS ifbm at nyere boliger nedenfor eiendommen fikk ett kommunalt anlegg og huset er tilkoblet dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Noe fuktinnsig i kjeller ifølge takstrapport.

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

Ja.

Beskrivelse: Taket ble skiftet i 2009 ifbm fukt rundt pipe.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utskifting av gammel innstallasjon på nytt bad og i garasje.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bjerknes Bygg.

Beskrivelse: Det har vært en gradvis faglært utskifting siste 10år hvor Hustak, Garasjekledning, Garasjeport, Vindu i garasjen, Vindu i kjelleren og Terrassedør har blitt skiftet. Dette har pågått siden 2008 og frem til 2018. Ta kontakt med megler for nærmere info.

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.

Beskrivelse: Gjerde mellom nabo i sør står ikke i grensen men er plassert litt innpå vår eiendom. Det var og er fortsatt ett godt naboskap og det ble gjort en avtale med

tidligere eier av den eiendommen fordi de ønsket rom til å sette opp stige.

Kommentar fra selger: Innkjørsel ble nylig re-asfaltert.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Reasfaltering vei/parkering

2018:

- Skiftning av enkelte vinduer og balkongdør

2017:

- Gjenoppbygging bad/vaskerom 1.etasje

2016:

- Luft-luft varmepumpe plassert på stue.

2014:

- Nytt yttertak, bordkledning, vinduer og garasjeport.

2009:

- Ny takteking

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Skaret, Valderøy datert 18.01.1972. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei (33 kvm).

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030 datert 14.06.2018.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune.

OPPVARMING

Bad/vaskerom har varmekabler. Luft-luft varmepumpe plassert på stue. Vedovn på stue.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt på asfaltert innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Dette er imidlertid ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden. Ifølge opplysninger i matrikkelen er boligen registrert med hovedetasje og kjeller. Loftsetasjen fremstår ikke som godkjent for varig opphold. Det er også uklart hvilke rom i kjelleren som eventuelt er godkjent som oppholdsrom, da det ikke finnes tilgjengelige godkjente byggetegninger. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger en godkjent byggemelding vedrørende garasje datert 15.08.1979. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket.

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Kjeller:

Gang m/trapp kjeller, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, 2 soverom og 3 boder

Utvendig redskapsbod

1. Etasje:

Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og trapperom

Balkong på ca. 16 kvm.

Loft:

BRA-i 23 kvm: Soverom, gang og uinnredet loft.

Eiendommen har også en garasje på ca. 25 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.01.2026 utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre og stål. Deler av kjøkkenet er fra byggeåret, mens noe er av nyere dato. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Flislagt bad/vaskerom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har panel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er et vindu plassert i dusjonen. Rommet har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom fra byggeåret med støpt gulv, pussede overflater

på vegger og synlige bjelker i tak. Det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom i kjeller:

Toalettrom fra byggeåret med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant, og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, betong og strie.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Noen av overflatene i 1. etasje er av nyere dato.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Bad/vaskerom i 1. etasje har rør-i-rør-system, med rørskap under servanten.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast fra nyere dato og støpejern fra byggeår. Deler av avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med tiltak på bad/vaskerom i 1. etasje.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2006.
- Andre installasjoner: Luft-luft varmepumpe fra 2016 er plassert i stuen.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 181 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 16 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Gang m/trapp kjeller, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, 2 soverom og 3 boder

BRA-e: 15 m² Utvendig redskapsbod

1. etasje

BRA-i: 81 m² Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue og trapperom

Loft

BRA-i: 23 m² Soverom, gang og uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Balkong.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BRA-e: Areal under balkong på ca 15 m². Takhøyde er på ca 1,95 m, men ujevnt gulv som gjør areal noe usikkert.

Loft: Delvis innredet loft med lav takhøyde, men deler av loft på ca 23 m² er målbart areal. Resten er ikke målbart areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 712,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiing, renovasjon, vann og avløp.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2025.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 090,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2025.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 751 301,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 3 005 202,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert

bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 87 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 106 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 606 490,- (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/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1962/104951-1/58 12.11.1962 BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA

1962/103657-1/58 01.09.1962 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 183
BNR: 13

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1962/103657-2/58 01.09.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 1304
Bestemmelse om dreisvann/stikkrenner m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Parsellen skal ha rett til å lede kloakk og dreisvann over
hovedbruket til nærmeste avløpsgrøft.

GRUNNBOKSDATO

26.01.2026

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

26.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% 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.)
Trykking av prospekt	kr.	1 500,- (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 Søderberg & 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 gjennomgås 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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler 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 megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

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 lenger 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

avslutte

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

Plantegning

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

ØVRE NORDSTRANDA 33

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger - garasje
- Vedtak - garasje
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 183, bnr. 299

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 20499-1296

Referansenummer: OS1184

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

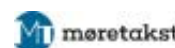
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
970 32 020



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er 63 år gammel. Det er i senere tid utført ulike vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, blant annet på taket, bad/vaskerom i 1. etasje, samt utskifting av enkelte vinduer, balkongdør og innvendige overflater. Flere bygningsdeler er imidlertid fortsatt fra opprinnelig byggeår. Det er registrert forhold som tilsier at det må påregnes vedlikeholds- og utbedringstiltak både på kort og lengre sikt.

Boligen er funksjonell i hovedetasjen, men både enkelte utvendige konstruksjoner, kjeller og loft har et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som bør planlegges og gjennomføres over tid.

Omfanget og tidspunktet for slike tiltak vil i stor grad avhenge av bruken av boligen, særlig med tanke på kjeller og fuktproblemer. For nærmere beskrivelse og vurdering av tilstanden vises det til rapporten.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Nedløp, takrenner og beslag er utført i stål/aluminium. Enkelte deler er skiftet i forbindelse med ny takteking i 2009. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har i hovedsak liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra byggeåret, 1980-tallet, og noen i kjelleren er fra 2018. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra 2018 og enkle kjellerdører i tre. Balkong på ca. 16 m² med utgang fra stue. Balkongen har støpt dekke og rekkverk av tre. Under balkongen er det en utvendig redskapsbod. Trapp opp til hovedinngang er utført i betong, med rekkverk av stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Noen av overflatene i 1. etasje er av nyere dato. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er betongdekke mot grunn i kjelleren. Boligen har trolig mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene i 1. etasje fremstår som nyere, mens dørene i kjeller og på loft fremstår som fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom kjeller

Typisk grovt vaskerom fra byggeåret med støpt gulv, pussede overflater på vegger og synlige bjelker i tak. Opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og stål. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Deler av kjøkkenet fremstår som fra byggeåret, mens noe er av nyere dato. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant. Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med unntak av bad/vaskerom i 1. etasje som har rør-i-rør-system. Det er foretatt besiktigelse i rørskap under servant på bad/vaskerom i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast fra nyere dato og støpejern fra byggeår. Deler av avløpsrørene er skiftet i forbindelse med tiltak på bad/vaskerom i 1. etasje. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-luft varmepumpe plassert på stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg med skrusikringer og ny type strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmur er av betong. Eiendommen har skrånende terreng fra vest mot øst, med relativt flatt terreng rundt bygningen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1963. Vannmåler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Dette er imidlertid ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden. Ifølge opplysninger i matrikkelen er boligen registrert med hovedetasje og kjeller. Loftsetasjen fremstår ikke som godkjent for varig opphold. Det er også uklart hvilke rom i kjelleren som eventuelt er godkjent som oppholdsrom, da det ikke finnes tilgjengelige godkjente byggetegninger. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

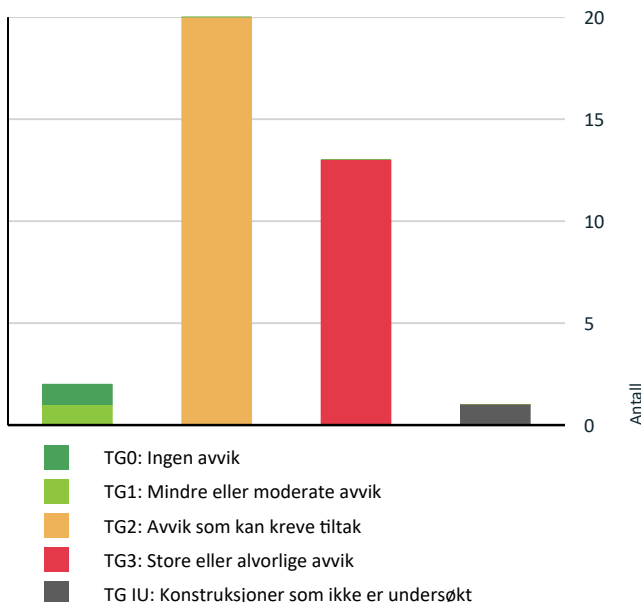
Garasje

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

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

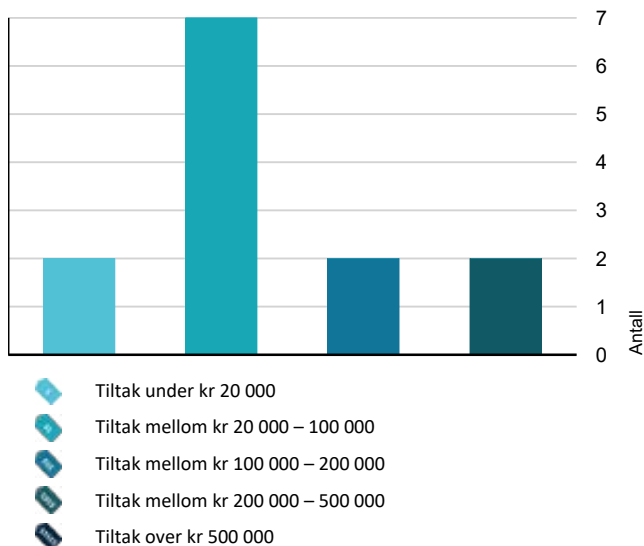
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er utfylt, men eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Det er observert rustskader på enkelte nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist råteskadet kledning flere steder, samt høyt fuktnivå og værslitasje på treverket. Det anbefales tiltak i nær fremtid for å utbedre skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Vinduene fra byggeåret og 1980-tallet har slitasje og skader som tilsier at det må påregnes tiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist råteskader og værslitasje på rekkverket.

I redskapsboden under balkongen er det tegn til at dekket ikke er tett, og det er synlig rustet armering i dekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflatene i kjelleren har skader og slitasje som tilsier at det må påregnes tiltak i nær fremtid. For øvrig er det normal slitasje på overflatene, sett i sammenheng med byggets alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det er målt høydeforskjeller innenfor to meter på opptil 15 mm, og gjennom hele rommet er det målt høydeforskjeller på opptil 20 mm.

I kjelleren er det påvist forhold som tilsier at det ikke er fuktsikring mot grunnen. Det er registrert høye fuktverdier i dekke og fukt under gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluken i kjelleren (TG 3). Det er utført feiing av pipen i april 2025 og da uten merknader, men pipen er fra byggeåret og nærmer seg tiden for fornyelse basert på alder (TG 2).

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er i hulltaking påvist fuktnivå i treverk på over 30 vektprosent, noe som tilsvarer vått treverk. Det er også gjort andre observasjoner som tydelige tegn på fuktproblematikk i kjelleren, herunder høye fuktverdier ved overflatemålinger, forekomst av skruketroll under teppe/gulvbelegg på soverom, samt kalkutslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til loft mangler rekkverk, og det er åpninger mellom trinnene på over 10 cm. Trappen er også noe bratt, og det er begrenset takhøyde i enden av trappeløpet oppe på loftet. Slik trappen fremstår nå, egner den seg dårlig som trapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er gjort observasjoner av fuktproblematikk på befaring, noe som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Rommet har ingen ventilasjon utover åpning av vindu. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er fra byggeåret, og det er påvist fuktskjolder på overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt opptil undertaket, noe som kan medføre kondens- og fuktproblematikk.

Det er spor etter tidligere fuktskade, men det ble ikke målt fukt under befaringen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er fra byggeåret og har skader samt slitasje, men de er fortsatt funksjonelle.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:

Det er påvist rustskader på rekkverket.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene fungerer, men enkelte dører fra byggeåret har skader og høy slitasje, noe som tilsier at det på sikt må påregnes tiltak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på kobberrørene fra byggeåret, og det er påvist irr på vannrørene.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på avløpsrør fra byggeår.

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

Det er avvik:

Det er observert at enkelte rom har begrenset ventilasjon, noe som er synlig i vinduskarmer hvor det er spor etter duggproblematikk.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utvendig påvist mindre sprekker i pussoverflaten.

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

Det er avvik:

Forstøtningsmurene har mindre sprekker og manglende overflatebehandling/maling.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger ikke i et påvist rasfarlig eller skredutsatt område, men den er innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

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

Det ble under befaringen opplyst om et tidligere problem med tett avløp, som nå er utbedret. Avløpsledningene er fra byggeåret og går i dag gjennom en septiktank som ikke er i bruk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Septiktanken er ikke i bruk. Det er gjort en forbikobling der avløpsrøret går gjennom tanken og videre inn på det kommunale avløpsnettet. Dette opplyses å være gjort i samråd med fagperson.

Det kan likevel være behov for fremtidig tiltak knyttet til tanken.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu plassert i dusjsone, noe som medfører at både konstruksjonen og vinduet utsettes for fuktbelastning.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

På grunn av aluminiumslisten på gulvet vil lekkasjevann utenfor dusjsone ikke renne til sluk, men ut av rommet.

Det er registrert lite fall fra døren til sluket, 4 mm.

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

Det er avvik:

Det er opplyst i egenerklæringsskjema at arbeid i forbindelse med gjenoppbygging av våtrommet er utført av fagperson på rørlegger arbeid, resterende arbeid er utført av familie medlem av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og utløser TG 2.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skade på skapet under vasken. Det ble under befaring opplyst at skaden skyldes en tidligere drypplekkasje. Lekkasjen er utbedret.

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

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

Kjøkkenet fungerer tilfredsstillende, men sammenlignet med dagens standard bør det påregnes oppgradering på sikt.

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er passert.

På loftet er det påvist ventilasjonsrør som bærer preg av slitasje. Røret går gjennom et kaldt rom og er uisolert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer delvis preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Reasfaltering vei/parkering
2018	Modernisering	Skiftning av enkelte vinduer og balkongdør
2017	Modernisering	Gjenoppbygging bad/vaskerom 1.etasje
2009	Modernisering	Ny takteking

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forholdene er kun vurdert ut i fra alder og observasjoner gjort fra bakkenivå og fra loft.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag er utført i stål/aluminium. Enkelte deler er skiftet i forbindelse med ny takteking i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er observert rustskader på enkelte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres rustskader på nedløp, og deformerte renner og nedløp bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer, fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har i hovedsak liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råteskadet kledning flere steder, samt høyt fuktnivå og værslitasje på treverket. Det anbefales tiltak i nær fremtid for å utbedre skadene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å bedre luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Høyt fuktnivå og værslitasje på treverket kan føre til ytterligere råteskader og redusert levetid for fasaden, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak bør iverksettes snarlig for å unngå forverring av skadene og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen ligger helt opptil undertaket, noe som kan medføre kondens- og fuktproblematikk.

Det er spor etter tidligere fuktskade, men det ble ikke målt fukt under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen bør tilpasses slik at det oppnås tilstrekkelig lufting mellom isolasjonsmaterialet og undertaket. God ventilasjon i dette hulrommet er viktig for å lede bort fuktig luft og redusere risikoen for kondensdannelse, som over tid kan føre til råte og andre fuktskader.

Området der det tidligere har vært fuktskade bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle endringer eller tegn til ny fukt. Det er imidlertid sannsynlig at skaden har oppstått før den nye taktekingen ble lagt, og at årsaken nå er utbedret.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra byggeåret, 1980-tallet, og noen i kjelleren er fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeåret og 1980-tallet har slitasje og skader som tilsier at det må påregnes tiltak i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med fukt- og råteskader, samt vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke. Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Sprekker og slitasje i karmene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Tiltak bør også vurderes for å bedre ventilasjonen og redusere innvendig kondens, for å unngå ytterligere skader på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra 2018 og enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er fra byggeåret og har skader samt slitasje, men de er fortsatt funksjonelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører med punkterte eller sprukne glassruter bør utbedres eller skiftes ut for å hindre varmetap og fuktskader i treverket.

Værslitte karmen og sprekker i trevirket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte.

Utetthet mellom dørblad og karm bør tettes for å unngå kald trekk og økt varmetap.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller repareres for å sikre god funksjonalitet og brukervennlighet.

Det er naturlig å påregne utskifting av dørene i forbindelse med renovering.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 16 m² med utgang fra stue. Balkongen har støpt dekke og rekkverk av tre. Under balkongen er det en utvendig redskapsbod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er påvist råteskader og værslitasje på rekkverket.

I redskapsboden under balkongen er det tegn til at dekket ikke er tett, og det er synlig rustet armering i dekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadet og værslitt rekkverk bør skiftes ut for å ivareta sikkerheten og forhindre ytterligere forringelse. Ved montering av nytt rekkverk må gjeldende krav følges.

Dekket på balkongen må utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet, og rustet armering bør behandles eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for personskade, ytterligere råteskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Trapp opp til hovedinngang er utført i betong, med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Det er påvist rustskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rustskader på rekkverket bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre redusert sikkerhet og levetid for rekkverket. Ved montering av nytt rekkverk må gjeldende krav følges.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Noen av overflatene i 1. etasje er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflatene i kjelleren har skader og slitasje som tilsier at det må påregnes tiltak i nær fremtid. For øvrig er det normal slitasje på overflatene, sett i sammenheng med byggets alder.

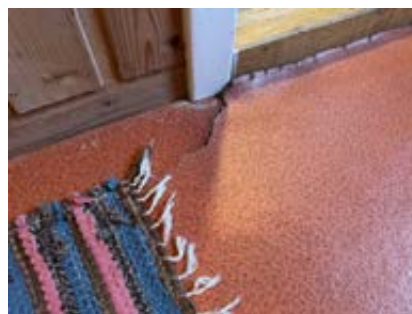
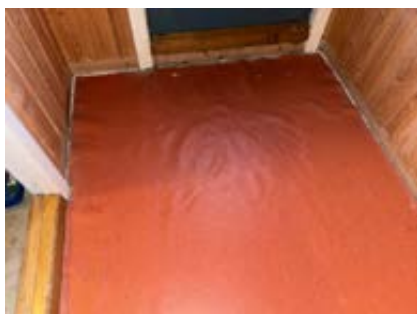
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader og slitasje i kjelleren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader. Normal slitasje på øvrige overflater må påregnes utbedret ved behov for å opprettholde funksjon og estetikk.

Kostnadsestimat er rettet mot de mest utsatte overflatene i kjelleren og er noe usikkert. Omfang og standard er avgjørende i kostnads sammenheng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er betongdekke mot grunn i kjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjeller innenfor to meter på opptil 15 mm, og gjennom hele rommet er det målt høydeforskjeller på opptil 20 mm.

I kjelleren er det påvist forhold som tilsier at det ikke er fuktsikring mot grunnen. Det er registrert høye fuktverdier i dekke og fukt under gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktsikring mot grunnen i kjelleren, da manglende fuktsikring og påviste høye fuktverdier kan føre til skade på konstruksjonen, dårlig inneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Bruken av kjelleren er avgjørende når tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har trolig mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluken i kjelleren (TG 3). Det er utført feiing av pipen i april 2025 og da uten merknader, men pipen er fra byggeåret og nærmer seg tiden for fornyelse basert på alder (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det må fjernes eller beskyttes brennbart materiale som er plassert nærmere enn 300 mm fra feieluken for å redusere brannrisiko.

Pipen bør kontrolleres av fagperson for å vurdere behov for utbedring eller fornyelse, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for lekkasjer eller brann.

Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun for tiltak i forbindelse med avstand til brennbart materiell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Veggene har plater og betong/mur. Gulvet har teppe, har belegget og er av betong. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 30. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er i hulltaking påvist fuktnivå i treverk på over 30 vektprosent, noe som tilsvarer vått treverk. Det er også gjort andre observasjoner som tydelige tegn på fuktproblematikk i kjelleren, herunder høye fuktverdier ved overflatemålinger, forekomst av skrukkefall under teppe/gulvbelegg på soverom, samt kalkutslag.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

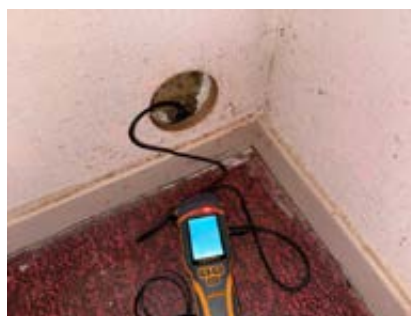
Det må gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader, samt tiltak for å fjerne årsaken til fuktinntrengningen.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere behov for rivning eller renovering av berørte konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, soppvekst og forringelse av innneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat er usikkert, må avklares nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til loft mangler rekkverk, og det er åpninger mellom trinnene på over 10 cm. Trappen er også noe bratt, og det er begrenset takhøyde i enden av trappeløpet oppe på loftet. Slik trappen fremstår nå, egner den seg dårlig som trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

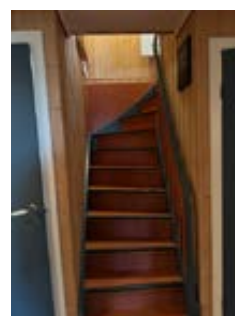
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper for å ivareta sikkerheten, samt redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller gjeldende krav.

Dagens utforming med store åpninger, manglende rekkverk og håndløper, samt bratthet og lav takhøyde, medfører økt risiko for fall og personskafe, spesielt for barn og eldre.

Trappen bør kun benyttes med stor forsiktighet inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene i 1. etasje fremstår som nyere, mens dørene i kjeller og på loft fremstår som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene fungerer, men enkelte dører fra byggeåret har skader og høy slitasje, noe som tilsier at det på sikt må påregnes tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av dører med skader og høy slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu plassert i dusjsonen, noe som medfører at både konstruksjonen og vinduet utsettes for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å montere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på konstruksjon og vinduet i våtsonen. Dette hindrer direkte vannsprut og høy luftfuktighet i å skade konstruksjonen over tid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

På grunn av aluminiumslisten på gulvet vil lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke renne til sluk, men ut av rommet.

Det er registrert lite fall fra døren til sluket, 4 mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst i egenerklæringsskjema at arbeid i forbindelse med gjenoppbygging av våtrommet er utført av fagperson på rørlegger arbeid, resterende arbeid er utført av familie medlem av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon/bilder på utført arbeid med sluk og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skade på skapet under vasken. Det ble under befaring opplyst at skaden skyldes en tidligere drypplekkasje. Lekkasjen er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene på skapet vurderes som kosmetiske, det vil si at de kun påvirker utseendet og ikke skapets funksjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Rommet har ingen ventilasjon utover åpning av vindu. Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og ventilasjon til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte ved dør og elektrisk styrt vifte.

Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Gang m/trapp.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Typisk grovt vaskerom fra byggeåret med støpt gulv, pussede overflater på vegger og synlige bjelker i tak. Opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre at rommet tåler normal bruk som vaskerom og for å redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for lekkasjer og skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og stål. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Deler av kjøkkenet fremstår som fra byggeåret, mens noe er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Kjøkkenet fungerer tilfredsstillende, men sammenlignet med dagens standard bør det påregnes oppgradering på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning og overflater for å oppnå bedre funksjonalitet og estetikk i tråd med dagens standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er passert.

På loftet er det påvist ventilasjonsrør som bærer preg av slitasje. Røret går gjennom et kaldt rom og er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da den er av eldre dato og over halvparten av forventet levetid er passert.

Ventilasjonsrøret på loftet bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt på avtrekk, noe som kan påvirke innneklimaet negativt, samt fare for fuktskader i konstruksjonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant. Belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er fra byggeåret, og det er påvist fuktskjolder på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader på overflatene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for dårlig innneklima og muggdannelse.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå opphopning av fukt og lukt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, med unntak av bad/vaskerom i 1. etasje som har rør-i-rør-system. Det er foretatt besiktigelse i rørskap under servant på bad/vaskerom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på kobberrørene fra byggeåret, og det er påvist irr på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av de eldre kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert og det er påvist irr.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt plutselig funksjonssvikt på vannledningsnettet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra nyere dato og støpejern fra byggeår. Deler av avløpsrørene er skiftet i forbindelse med tiltak på bad/vaskerom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør fra byggeår, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at enkelte rom har begrenset ventilasjon, noe som er synlig i vinduskarmer hvor det er spor etter duggproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilasjon i de rommene hvor det er observert begrenset ventilasjon og duggproblematikk i vinduskarmer.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårligere inneklima.

Andre VVS-installasjoner

Luft-luft varmepumpe plassert på stue.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skrusikringer og ny type strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

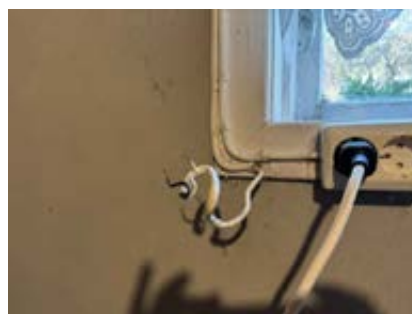
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene, det er utført arbeider på anlegget som ikke er gjort av dokumentert fagperson og det er påvist visuelle avvik.

Generell kommentar

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering. Tiltak på det elektriske anlegget må påregnes.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er gjort observasjoner av fuktproblematikk på befaring, noe som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere ny drenering samt utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det forventes økende fuktskader over tid, med risiko for muggdannelse, dårlig inneklima og gradvis nedbrytning av bygningskonstruksjonene.

Vurderingen må sees i sammenheng med bildedokumentasjonen og de observerte forholdene i rom under terreng, som viser tegn til fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utvendig påvist mindre sprekker i pussoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i pussoverflaten bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller frostsprengning i grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmurene har mindre sprekker og manglende overflatebehandling/maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene bør tettes og muren bør overflatebehandles/males for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for frostspreng og videre forringelse av konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng fra vest mot øst, med relativt flatt terreng rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger ikke i et påvist rasfarlig eller skredutsatt område, men den er innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokale terrengtilpasninger rundt bygningen for å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Dette bidrar til at overflatevann ledes bort fra bygningen, noe som reduserer risikoen for vannansamling, oppfukning av konstruksjoner og potensielle fuktskader.

Videre anbefales det å gjøre seg kjent med Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine aktsomhetskart, samt eventuelle geotekniske rapporter som foreligger for området.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det ble under befaringen opplyst om et tidligere problem med tett avløp, som nå er utbedret. Avløpsledningene er fra byggeåret og går i dag gjennom en septiktank som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, samt vurdere behov for utskifting.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller plutselige skader på grunn av alder og tilstandssvekkelser, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1963.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Septiktanken er ikke i bruk. Det er gjort en forbikobling der avløpsrøret går gjennom tanken og videre inn på det kommunale avløpsnettet. Dette opplyses å være gjort i samråd med fagperson.

Det kan likevel være behov for fremtidig tiltak knyttet til tanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på tilgjengelig informasjon anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å vurdere behov for eventuelle utbedringstiltak. Dette er særlig viktig dersom tanken er gammel eller ubrukt, da det er risiko for at den kan svekkes eller kollapse dersom den ikke fylles eller stenges forsvarlig.

Manglende dokumentasjon kombinert med høy alder gir usikkerhet om tankens tilstand. Dette kan medføre risiko for setningsskader, lekkasjer eller forurensning til grunnen dersom nødvendige tiltak ikke blir iverksatt.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
 - Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Loft har kun en rømningsvei via innvendig trapp.
- Rekkverkshøyden på balkongen er 82 cm. Åpningen i rekkverket ved inngangen er over 10 cm.
- Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget, se eget punkt for elektrisk anlegg.
- Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.
- Eiendommen ligger ikke i et påvist rasfarlig eller skredutsatt område, men den er innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire. Se eget punkt for terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre og har en uisolert utførelse. Utvendig fasade er kledd med liggende kledning fra 2014. Taket er tekket med stålplater fra 2014.

Garasjen er utstyrt med garasjeport med elektrisk portåpner, samt vinduer fra 2014. Bygningen er fundamentert på grunnmurer med støpt betongplate, og det er etablert en mindre krypkjeller/grav. Garasjen har innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2014 Modernisering Nytt yttertak, bordkledning, vinduer og garasjeport.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/181 m²

Enebolig: 4 Soverom, 3 Gang, Uinnredet loft, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Trapperom, Kjellerstue, Toalettrom, Vaskerom, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 25 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende på Øvre Nordstrand på Valderøya i Giske kommune. Fin beliggenhet med flott sjø utsikt, gode sol forhold og romslig tomt. Rolig område. Eiendommen ligger i relativ nærhet til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og flott turområde. Fra eiendommen tar det ca 15 minutter med bil til Ålesund sentrum.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Nordstranda 14 ,6050 VALDERØYA 221 m² 1966 4 sov	19-10-2025	5 300 000	5 420 000		5 420 000	21 855
2 Nordstranda 55 ,6050 VALDERØYA 168 m² 1964 4 sov	17-10-2022	4 000 000	3 600 000		3 600 000	21 429
3 Grovenbakken 11 ,6050 VALDERØYA 185 m² 1962 2 sov	16-09-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	20 213
4 Joteigen 16 ,6050 VALDERØYA 157 m² 1959 4 sov	11-01-2026	3 190 000	2 950 000		2 950 000	18 790
5 Grødalsvegen 9 ,6050 VALDERØYA 199 m² 1987 4 sov	24-09-2025	4 200 000	3 900 000		3 900 000	18 571
6 Nordstrandmyrane 22 ,6050 VALDERØYA 164 m² 1966 3 sov	27-08-2025	3 500 000	3 100 000		3 100 000	18 023
7 Øvre Nordstranda 80 ,6050 VALDERØYA 215 m² 1968 4 sov	09-03-2025	4 300 000	4 100 000		4 100 000	17 521

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	21 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

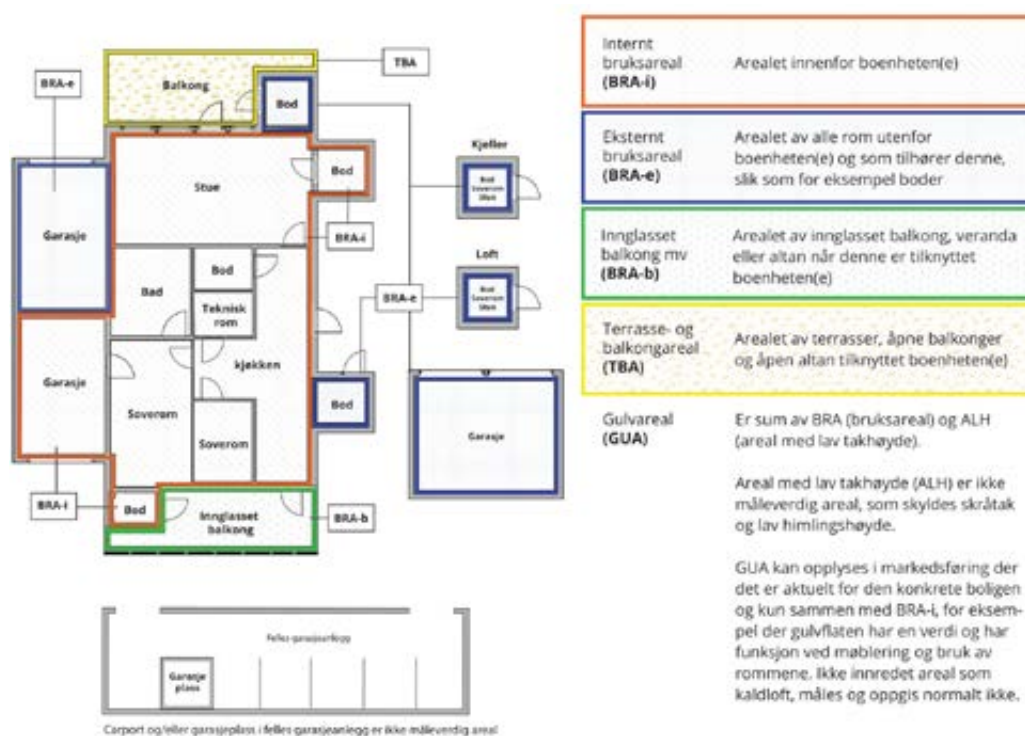
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	23			23		56	79
1.Etasje	81			81	16		81
Kjeller	77	15		92			92
SUM	181	15			16	56	252
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, gang, uinnredet loft		
1.Etasje	Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue, trapperom		
Kjeller	Gang m/trapp kjeller, soverom 3, soverom 4, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3	Utvendig redskapsbod	

Kommentar

- Åpent areal (TBA): Balkong på ca 16 m2 med utgang fra stue.
- BRA-e: Areal under balkong på ca 15 m2. Takhøyde er på ca 1,95 m, men ujevnt gulv som gjør areal noe usikkert.
- Loft: Delvis innredet loft med lav takhøyde, men deler av loft på ca 23 m2 er målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Dette er imidlertid ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden. Ifølge opplysninger i matrikkelen er boligen registrert med hovedetasje og kjeller. Loftsetasjen fremstår ikke som godkjent for varig opphold. Det er også uklart hvilke rom i kjelleren som eventuelt er godkjent som oppholdsrom, da det ikke finnes tilgjengelige godkjente byggetegninger. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Kari Urkedal	Kunde
	Ole Urkedal	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	299		0	1170.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Nordstranda 33

Hjemmelshaver

Sæther Aase Pauline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Øvre Nordstrand på Valderøya i Giske kommune. Fin beliggenhet med flott sjø utsikt, gode sol forhold og romslig tomt. Rolig område. Eiendommen ligger i relativ nærhet til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og flott turområde. Fra eiendommen tar det ca 15 minutter med bil til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er regulert til boligbebyggelse. Deler av eiendommen mot øst er ikke regulert, men avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, støpt platting, trapp og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	15.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- **Se øvrig informasjon om areal** i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OS1184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0006/26	

Selger 1 navn
Kari Urkedal

Gateadresse	
Øvre Nordstranda 33	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt inntrengning i kjeller etasje fra nedgravd såle.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Full Renovering av bad i hovedetasjen 2017. Skiftet ut kobber rør og deler av avløp. Rør i rør system på dette badet. Skap under vask.
Arbeid utført av	Valderøy Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet ble revet ned helt til stendere og bygd opp på nytt. Membran på gulv og tak inkl membraner sluk og gjennomføringer.
-------------	---

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Septiktank bypasset i samråd med Nordstrand VVS ifbm at nyere boliger nedenfor eiendommen fikk ett kommunalt anlegg og huset er tilkoblet dette.
Arbeid utført av	Nordstrand VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnsig i kjeller ifølge takstrappport.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Taket ble skiftet i 2009 ifbm fukt rundt pipe.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utskifting av gammel innstallasjon på nytt bad og i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har vært en gradvis faglært utskifting siste 10år hvor Hustak, Garasjekledning, Garasjeport, Vindu i garasjen, Vindu i kjelleren og Terrassedør har blitt skiftet. Dette har pågått siden 2008 og frem til 2018. Ta kontakt med megler for nærmere info.
Arbeid utført av	Bjerknes Bygg

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	Gjerde mellom nabo i sør står ikke i grensen men er plassert litt innpå vår eiendom. Det var og er fortsatt ett godt naboskap og det ble gjort en avtale med tidligere eier av den eiendommen fordi de ønsket rom til å sette opp stige.
-------------	--

Innkjørsel ble nylig re-asfaltert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Urkedal	e243ae12c5d83295b2727 8ced33024abb9717b7e	16.01.2026 14:30:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-00006/26

- 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>







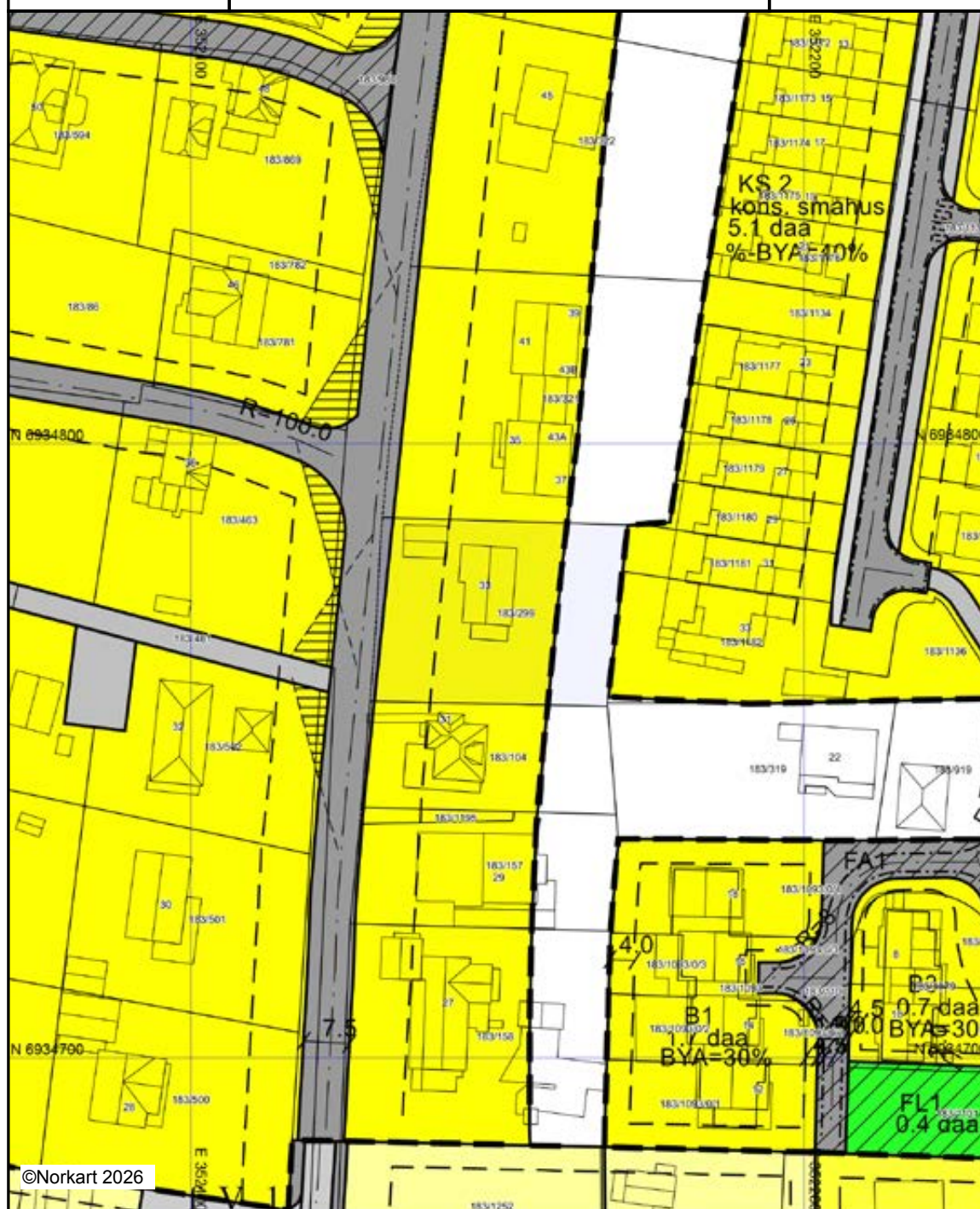
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/299
Adresse: Øvre Nordstranda 33
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift utnytting

- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



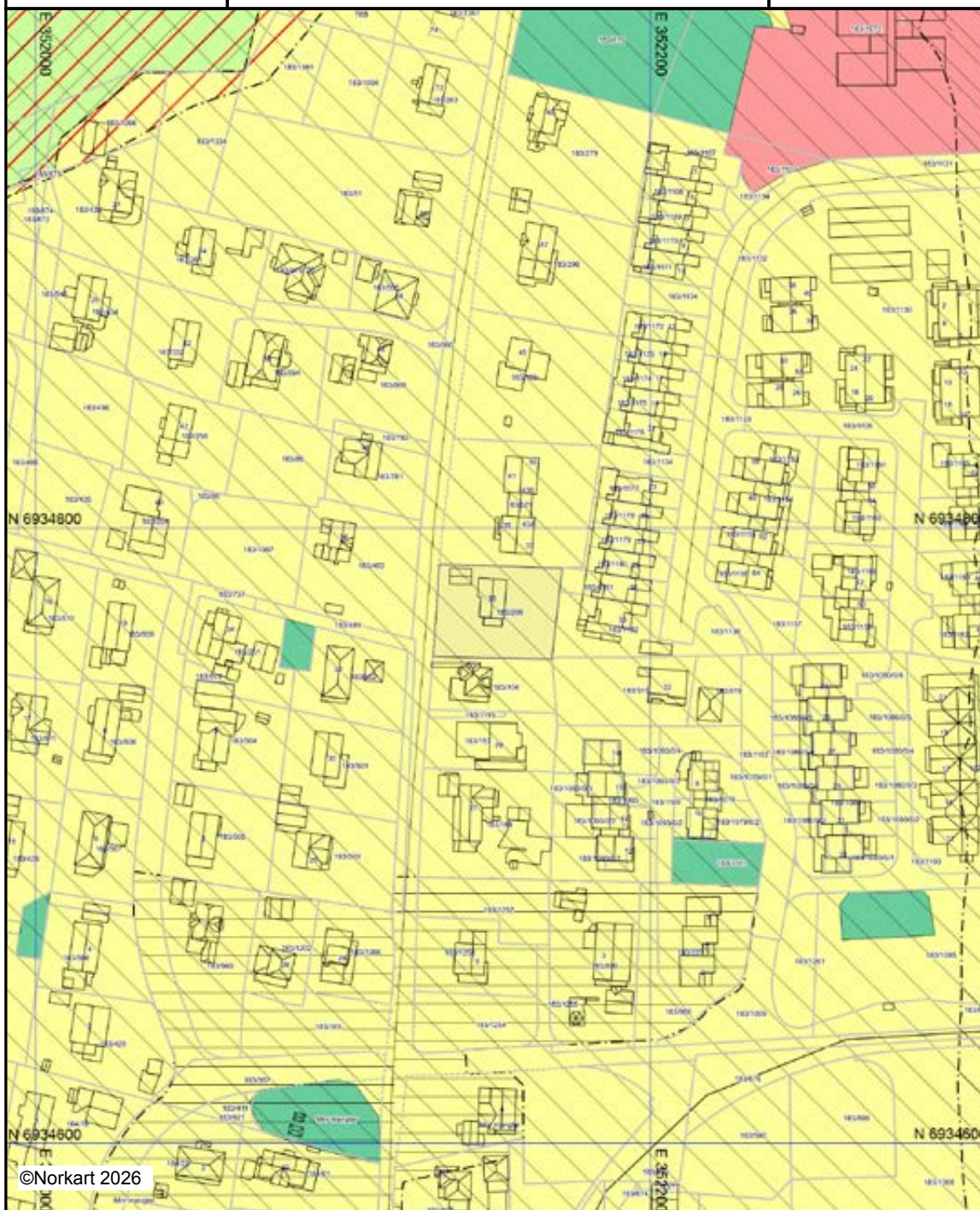
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/299
Adresse: Øvre Nordstranda 33
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitt hensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt hensynsgrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - nytt

PROTOKOLL

Valderøy, den 15.8. 19 79

Sak nr. 234

Karsten Sæther. Byggemelding garasje.

Karsten Sæther har ved byggemelding dagsett 31.7.1979 vedlagt 2 sett teikningar, situasjonskart i målestokk 1 : 1000 som viser garasja si plassering i høve til hus, naboeigedom og veg og underskriven nabovarsel frå Nikolai Hessen og Emma Nordstrand om at dei ingen merknad har til byggeplanane, anmeldt bygging av ny garasje på g.nr. 183 b.nr. 299 i Giske.

Karsten Sæther ynskjer å sette opp garasja nærare enn den opptrekte byggelina og må i så fall ha dispensasjon frå reguleringsføresegnene.

Karsten Sæther ser ut for å ville bygge ei ny avkøyrsløp til garasja, og dette kan vel ha sin føremun i det ein då kan bruke den gamle til parkeringsplass.

Til opplysning for bygningsrådet kan nemnast at Nikolai Hessen fekk dispensasjon frå reguleringsføresegnene i det han fekk sette opp garasja i ein avstand av 7,5 m frå regulert mitte veg.

Harry Gjørund er oppført som byggherre, men det skal sikkert vere ansvarshavende og Harry Gjørund har generell ansvarsrett innan Giske kommune.

VEDTAK:

Bygningsteknisk blir planane med oppføring av ny garasje for Karsten Sæther godkjent i samsvar med innsendt teikning og byggemelding og i samsvar med bygningslova, brannlova, byggeforeskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.

Bygningsrådet vil i medhald av § 14 i reguleringsføresegner i tilknytning til reguleringsplanen for Skaret, gi dispensasjon frå § 14 i reguleringsføresegnene til bygging av ny garasje på g.nr. 183 b.nr. 299 i Giske.

Byggemelding skal utfyllast i
2 eksemplar og sendast Giske
bygningråd saman med etternemnde
vedlegg i 2 eksemplar.

1. teikning av plan, snitt, fasader.
2. Målsett situasjonskart 1 : 1000.
3. Nabovarsel.

KRYSS AV I RUTENE.

GISKE BYGNINGSRÅD

Byggemelding
for
garasje - uthus - naust o.l.
til bygningsrådet
i Giske

Jan. 1360/29

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

I samsvar med § 93 i bygningslova, melder eg hermed frå at det på:

G.nr. 183 B.nr. 299 Stad Valderøy

er tenkt oppført GARASJE/UTHUS/NAUST/SKUR/BUD/LAGER med grunnflate:

Brutto 24 m²

Fundamentering: ☒ frostfri mur ☐ frostfrie søyler ☐ laus bakke

Byggegrunn: ☐ fjell ☐ grus/sand ☐ jord ☒ leire

Drenering: ☐ 2 rader 2" (3") rør ☐ 1 rad 4" rør ☒ inga drenering

Tilkomstveg: ☒ kommunal veg ☐ privat veg ☐ veg skal opparbeidast

Minste avstand: ☐ til anna hus 20-4 m ☐ til eigedomsgrense 0.5 m

Materialar: ☒ tre ☐ sement/steinblokker ☐ tegl ☐ alum. ☐ betong

anna material

Handsaming av: ☐ liggande kledning ☒ ståande kledning ☐ puss

Fasadar: ☒ synlege fuger ☐ aluminium ☐ anna material

Taktekking: ☐ 2 lag papp ☐ takstein ☐ skifer ☒ alum. ☐ anna

Isolasjon: ☐ mineralull ☐ blokker ☒ ingen isol. ☐ anna

Innv. kledning: ☐ panel/sponplater ☐ gipsplater ☒ inga kledn. ☐ anna

Piper: antal _____ dimensjonar _____

Valderøy den 31-2 19 29

Nabovarsel



I medhald av Bygningslova sin § 94 pkt. 3 vert De med dette varsla om at underskrivne i dag har

sendt inn byggemelding til Giske Bygningsråd på eigedomen gnr. 183 bnr. 299

i Giske. Teikningane kan ein få sjå på bygningssjefen sitt kontor eller hjå underskrivne.

Merknader må vera kome inn til Giske Bygningsråd innan to veker.

Valderøy den 23/2

Hauken Luthus
Underskrift

Ingen merknad til byggeplanane.

Nabo: Emma Nordstrand.

Nabovarsel



I medhald av Bygningslova sin § 94 pkt. 3 vert De med dette varsla om at underskrivne i dag har sendt inn byggemelding til Giske Byggningsråd på eigedomen gnr. 183 bnr. 299 i Giske. Teikningane kan ein få sjå på bygningssjefen sitt kontor eller hjå underskrivne. Merknader må vera kome inn til Giske Byggningsråd innan to veker.

Valderøy den 23/7

Kausten Larher
Underskrift

Ingen merknad til byggeplanane.

Nabo: Bodd Gernstorf

Nabovarsel



I medhald av Bygningslova sin § 94 pkt. 3 vert De med dette varsla om at underskrivne i dag har sendt inn byggemelding til Giske Byggningsråd på eigedomen gnr. 183 bnr. 299 i Giske. Teikningane kan ein få sjå på bygningssjefen sitt kontor eller hjå underskrivne. Merknader må vera kome inn til Giske Byggningsråd innan to veker.

Valderøy den 23/7

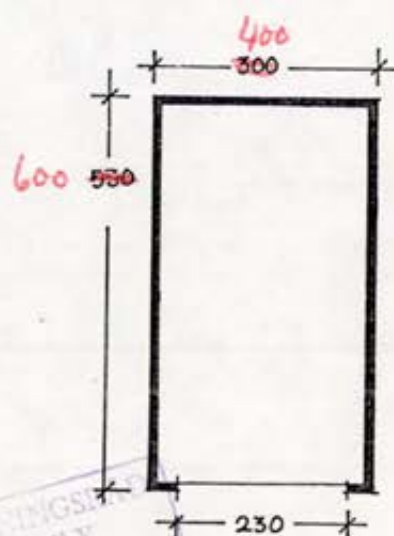
Karl Len Løkken
Underskrift

Ingen merknad til byggeplanane.

Nabo: Nikolai Hessel

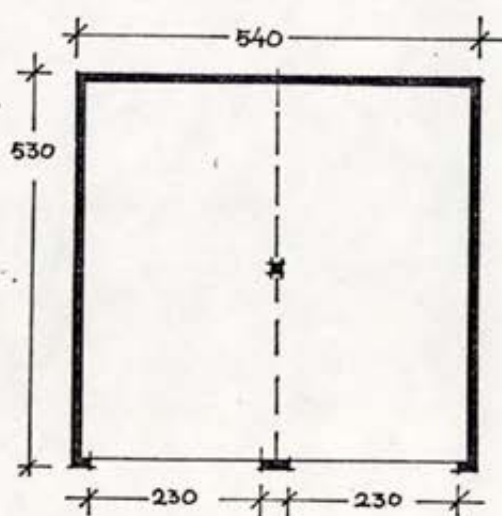
TYPE 2

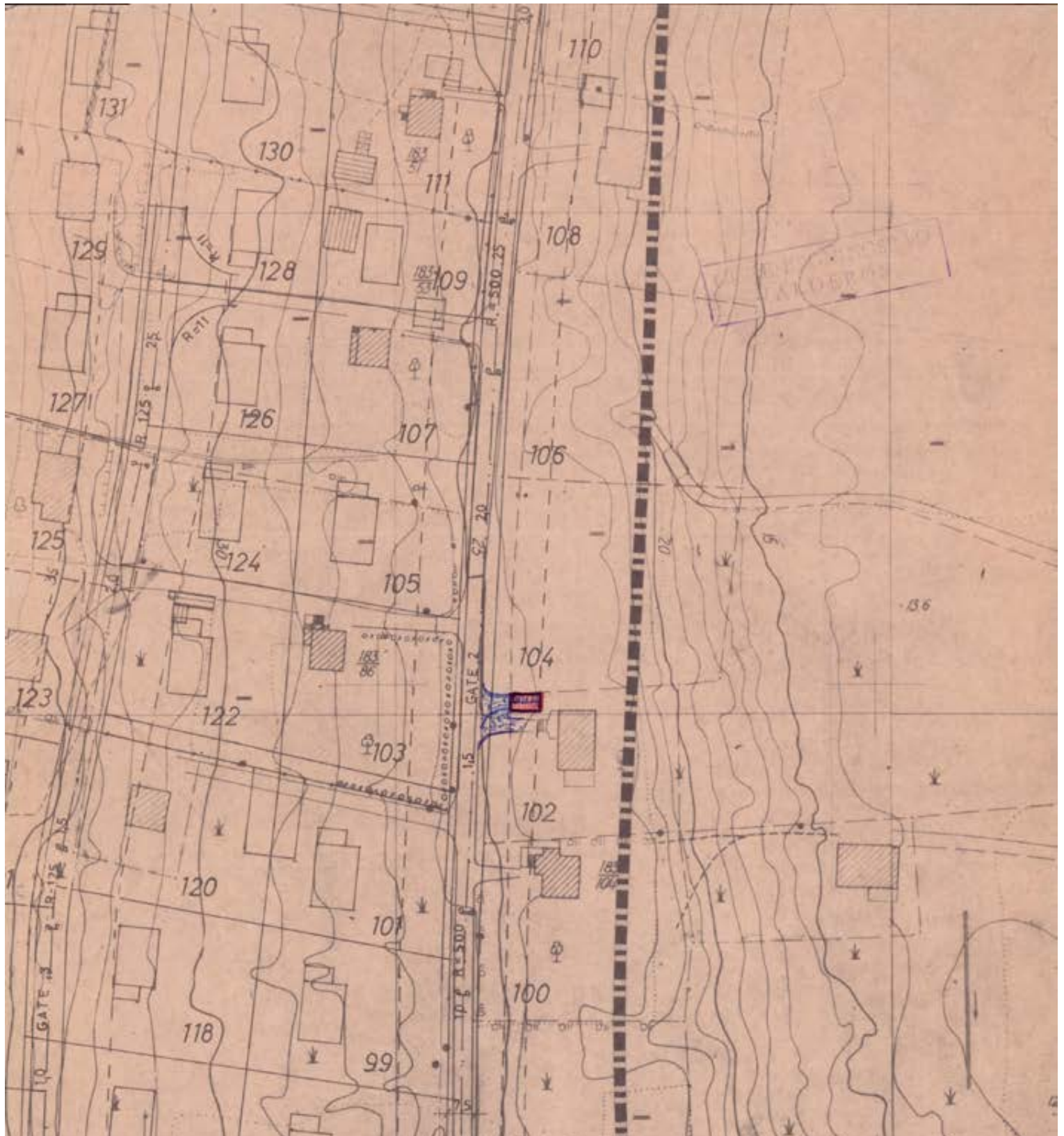
ENKEL



GJEBBYGNINGS
VALDERØY

DOBBEL





Karsten Lethur, Valderøy 21.11.19 P. Chalk
Flarmut garasjplate

$$z = 120 \quad f_c = 12 \quad f_s = 320 \quad l_n = 3,55 \text{ m}$$

Betong C 25 KS 40

$$\text{Nyttelast } 2500 \cdot 1,6 = 4000 \text{ N/m}^2$$

$$\text{Egenlast } 24000 \cdot 0,12 \cdot 1,2 = 3456 \text{ N/m}^2$$

$$7456 \text{ N/m}^2$$

$$M_y = \frac{7456 \cdot 3,55^2}{8} = 11745 \text{ Nm}$$

$$d = 120 - 20 - 5 = 95 \text{ mm}$$

$$M_d = 0,31 \cdot 12 \cdot 95^2 = 33573 \text{ Nm}$$

$$A_s = \frac{11745000}{320 \cdot 95 \left(1 - 0,19 \frac{11}{33}\right)} = 412 \text{ mm}^2/\text{m}$$

$$c/c = \frac{1000}{412 : 79} = 192 \text{ mm}$$

Velger ϕ 10 c/c 190 mm

$$A_s \text{ fordelingsjern: } \frac{0,04 \cdot 1000 \cdot 120 \cdot 12}{320} = 180 \text{ mm}^2/\text{m}$$

$$c/c = \frac{1000}{180 : 50} = 278 \text{ mm}$$

Giske Kommune
Byggesakskontrollen
21.11.77 Sv. Valden

Arlio'

Kansu Sekku

garaje



Adresse

Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250205

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18108429

Gårdsnummer

183

Bruksnummer

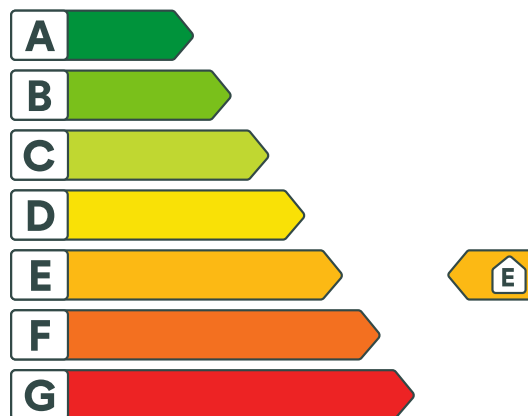
299

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

1963

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

244,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

231,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 975 kWh



Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 tilsvarer 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 7: 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. Kjøøl - 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 varmeelementer 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 gukftøler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

[illegible]

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.

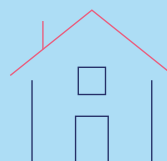
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0006/26

Adresse: Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA, gnr.
183, bnr. 299 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. 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/