

Ytterlandsvika 20

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr 4 000 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 168/207 kvm Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Ytterlandsvika 20

Valderøya - Renoveringsobjekt med uante muligheter på stor tomt. Svært attraktiv beliggenhet like ved sjøen

Adresse	Ytterlandsvika 20 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Omkostninger	Kr 118 990,-
Totalpris	Kr 4 118 990,-
BRA-i/BRA Total	168/207 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1967
Soverom	3
Etasje	2

Boligen ble oppført i 1967 og går over to etasjer. Hovedetasjen inneholder 3 soverom, kjøkken, bad og stue. Underetasjen er stort sett uinnredet, bortsett fra gang og 1 soverom. Det er oppført en romslig, enkel garasje på østsiden av huset.

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet like ved sjøen. Her er det svært gode solforhold og nydelig sjøutsikt.

Tomten er på hele 2471 kvm. og her er det verdt å undersøke mulighetene for utskilling av en egen tomt.

- Hjertelig velkommen til visning!

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	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	107

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



Eiendommen har fri beliggenhet med utsikt mot sjøen, med stor tomt som gir muligheter for utvikling.



Tomten har en flat planering med enkel adkomst fra offentlig vei, og er opparbeidet med plenarealer.



Boligen har en fri beliggenhet med utsikt mot sjøen, ideell for de som ønsker nærhet til vann.



Tomten er opparbeidet med plenarealer og ligger på et lavere nivå enn boligen, med stående vann.



Boligen har en sørvendt balkong med betongunderlag og malt overflate.



Garasjen har støpte fundamenter og liggende bordkledning.



Fra stuen er det enkel tilgang til entréen, som har praktisk plass til oppbevaring.



Varmepumpe installert i stuen sørger for energieffektiv oppvarming.



Parkettgulvet gir en varm og solid overflate i stuen, mens vedovnen og varmepumpen sørger for effektiv oppvarming.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i stuen.



Fra balkongen er det utsikt mot sjøen og naustene, med betonggulv og trerekkverk som rammer inn området.



Balkongen har betonggulv og trerekkverk med liggende kledning, som gir utsikt mot et grønt område.



Parkettgolv i stuen gir et solid og lettstelt underlag.



Vedovn i stuen gir ekstra varme og komfort på kjølige dager.



Kjøkkenet har hvite slette fronter med eikelist og laminat benkeplate, samt fliser mellom overskap og underskap.



Takhøye skap gir god oppbevaringsplass på kjøkkenet.



Flislagte vegger og gulv gir badet et solid uttrykk, med varmekabler for ekstra komfort.



Garderobeskap med malte skapdører gir god oppbevaringsplass på soverommet.



Rommet har tapetserte vegger med mønster og et stort vindu som gir godt lysinnslipp. Et innebygd skap gir praktisk oppbevaringsmulighet.



Garderobeløsning med malte skapdører gir god oppbevaringsplass i soverommet.



Tretrapp fra byggeår med tette stusstrinn og trerekkverk med stående spiler gir karakter til gangen.



Stort vindu gir godt lysinnslipp i rom med ubehandlet murvegg og betonggulv.



Vaskekjelleren har ubehandlet støpt gulv og vegger, med eldre støpejernsluk. Det er montert samlestock for vannrør og rør-i-rør system til badet.



Rommet har trepanelte vegger og innebygde hyller for praktisk oppbevaring.



Ubehandlet murvegg og betonggulv gir et robust og enkelt vedlikeholdt rom.



Taktekking av stål/aluminiumsplater gir lang levetid.



Tomten er flatplanert med enkel adkomst fra offentlig vei, ideell for utvikling eller opparbeiding.



Boligen ligger i et attraktivt boligområde med stor tomt og muligheter for utvikling.



Eiendommen har en stor ubebygget del av tomten, med potensial for utvikling eller opparbeiding.



Garasjen har støpte fundamenter og en lakkert leddport, med enkel adkomst fra privat vei.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende i Ytterlandsvika 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

Ytterlandsvika 20, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0009/26

SELGER

Anny-Karin Ytterland sitt dødsbo V/Anita Ytterland Karlsen
ihht fullmakter

MATRIKKE

Gårdsnummer 188, bruksnummer 32, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

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 2.472 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er omtrent flatplanert med flat og lett asfaltert vegadkomst fra offentlig veg fra øst. Det er inngang til boligen fra sør med støpt platting foran inngangsparti med veranda over som skjermer inngangspartiet. Det er oppført en garasje på østsiden av huset. Tomten er opparbeidet med av boligen. Tomten er opparbeidet med plenarealer og på sørsiden et litt lavere nivå enn golvnivået i underetasjen på boligen. Opplyst på befaring at det er lagt ny drenering rundt huset gjennom ubebygget del av tom mot vei til nausta på sørsiden. Det har vært ekstremt mye nedbør siste tiden og der er stående vann på tomten. Opplyst årsak er at der ikke er etablert drenering gjennom vegen til nausta.

Selger opplyser om at det ble lagt dreneringsgrøft med rør og pukk fra hovedveien til sørvest hjørne av tomta, dette grunnet tilsig av overflatevann. Dette ble utført juli 2025.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.10.2025. utført av Byggtakst Møre AS v/Steinar Åkre.

BYGGEÅR

1967

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG UTVENDIG:

Eneboligen er oppført over to etasjer med kryploft i 1967 og fremstår i stor grad som original fra byggeår.

Bygningen er fundamentert med stripefundamenter av betong under en grunnmur av betongstein. Grunnmuren er utvendig pusset og overflatebehandlet, og er innvendig synlig i store deler av underetasjen. Dreneringen rundt boligen ble oppgradert i 2022.

Ytterveggene består av bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro som undertak, og taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater. Det er et kryploft med adkomst via en nedtrekkbar stige fra en luke i himlingen.

Takrenner og nedløp er av metall og ført ned i rør i bakken. Det er observert rustskader på vindusbeslag i mur.

Etasjeskillet mellom hovedetasjen og det kalde loftet har ikke dampsperre.

Vinduene har malte trekarmer med 2-lags isolerglass fra byggeår, med unntak av store vinduer i en bod under stuen som har enkelt glass. Hovedytterdøren er en malt og lakkert tredør med sidefelt i glass. Det finnes også en tredør med glassfelt fra 1980- eller 1990-tallet, samt en malt balkongdør i tre med isolerglass fra 1987.

Mot sør er det en balkong i betong med malt overflate og et trekkverk med liggende kledning.

GARASJE UTVENDIG:

Til eiendommen hører en garasje med støpte fundamenter, ringmur og plate på grunn. Ytterveggene er av uisolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av takstoler med sutakplater og metallplater som takteking. Garasjen har en lakkert leddport, en sidedør og fire vinduer.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert litt muselort – der står en musefelle.

Der er ikke dampsperre mellom oppvarmet hovedetasje og kaldt loft.

Stedvise mørke felt i takkonstruksjon – sannsynlig pga. manglende dampsperre i etasjeskillet og kondensering i den kalde årstiden.

Det er isolasjon uten papir på kryploft – reduserer isolasjonsverdien.

- Utvendig – Vinduer skiftet på 1980 og 1990-tallet

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

- Utvendig – Vindu bad og soverom underetg.

Avvik: Det er avvik:

Rustskader inne i bunnen av selve isolerglasset i badevinduet

- Utvendig – Dører

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

Oppsprukket kledning under vindu balkongdør.

Korrosjonskade dørvrider hoveddør.

- Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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

Liggende kledning uheldig i forhold til klatreproblematikk.

- Innvendig – Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fra byggeår som har oppgraderingsbehov.

- Innvendig – Radon

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

- Innvendig – Pipe og ildsted

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

Ikke ubrennbar kledning ved sotluke i vindfang.

Fjerne gammelt ildsted i stue.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Det er avdekket at det er brukt isoporisolasjon i vegg mot mur som er ubrennbar isolasjon som må avdekkes med brannkledning.

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Småskader innerdører

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > 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.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

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

Det er avvik:

Det ser ut som der er hull i sluk

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

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Skifte tank pga alder og normalt svekket effekt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: I forhold til at dett er et el.anlegg fra byggeår så anbefales el-kontroll

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Innsiden av grunnmuren har misfarging. Stedvis utvendig noe småriss i overflate

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Opplyst det ikke er lagt drenerør gjennom veg til nausta

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- Tomteforhold - Septiktank

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

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1967 må undersøkes nærmere.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: Det er avvik:
Overflatevann ved mye nedbør

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfanger på alle tak med glatt overflate

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Enkle glass i store vinduer underetg.

- Våtrom - Underetasje > 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 - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger rundt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- El.anlegg fra byggeår er oppgradert med automatsikringer i sikringsskap Det er har vært el.tilsyn i 2025 og pålegg er utbedret - mottatt dokumentasjon

2022:

- Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2022.
- Dreneringen er oppgradert i 2022. Utført av Bolsetgruppen AS - faktura for jobb framvist

2005:

- Oppgradert bad med varmekabler og nye fliser golv/ vegger samt sanitærutstyr. Framlagt nye vannrør fra vaskekjeller.
- Det er avløpsrør av plast innvendig i huset til vaskekjeller - disse skiftet i forbindelse med oppgraderinger bad og kjøkken.
- Det er nye vannrør til bad i forbindelse med oppgraderinger av bad med plast (rør i rør).

2000:

- Skiftet vinduer i soverom

1990:

- Oppgradert kjøkkeninnredning på 1990-tallet
- noe oppussing i stue/kjøkken fra 1980/1990 tallet
- Ytterdør er malt lakkert tredør med sidefelt med glass. 1980/1990-tallet tredør med glassfelt.

1987:

- Balkongdør fra 1987 er malt tredør med isolerglass.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (1940 kvm), havneområde (322 kvm), annet trafikkområde (9 kvm) og anlegg for leg (201 kvm) ihht reguleringsplan for Skjong Ytterland Del 2 og 3 datert 28.06.1988. Se vedlagt

reguleringsplan. Ihht reguleringsbestemmelsene for denne planen er utnyttelsesgraden på 35%. Se vedlagt reguleringsplan og reguleringsbestemmelser.

Garasjen står utenfor byggelinjen. Se mer informasjon og vilkår under punktet ferdigattest/brukstillatelse.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune.

OPPVARMING

Det er varmekabler på bad. Eldre kombi olje/vedfyring i stue - opplyst ikke i bruk og bør fjernes. Vedovn i stue. Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2022.

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.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintank må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger byggemelding bolighus på gnr 188, bnr 32 datert 27.01.1967.

Det foreligger byggemelding angående garasje datert 29.03.1993. Det står følgende i byggemeldingen:

Da garasjen kommer i strid med eventuell fremtidig vegføring, har Lars H. Ytterland tatt konsekvensen av dette i det han har skrevet under en uttalelse med slik ordlyd: "Med hjemme i §8 i bygningsloven om midlertidig dispensasjon om oppføring av garasje på gnr 188, bnr 32 i det jeg viser til vedtak i Giske bygningsråd i møte den 18.06.1980 under sak nr. 174 forplikter underskrevne eier av gnr 188, bnr 32 seg til, uten utgifter for kommunen, etter pålegg når som helst, å fjerne eller endre den midlertidig brukstillatelsen bruk og dersom det blir krevd, gjenopprette den tidligere tilstanden.

Giske bygningsråd oppfatter søknaden fra Lars H. Ytterland om oppføring av garasje på gnr 188, bnr 32 på den måten at garasje kan taes bort den gangen det offentlige måtte kreve det.

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 henlegges/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.

Det foreligger bekreftelse på skiftig av ilsted datert 19.03.2013.

BYGGETEGNINGER:

Giske kommune opplyser om at der ikke finnes plantegning av 1.etasje. Det er vanskelig for foretaket å foreta en konkret vurdering på eventuelle søknadspliktige tiltak som kan være utført i ettertid.

I underetasjen er der endret planløsning i forhold til mottatt byggetegning. Blant annet etablert et soverom som er byggemeldt som brensel, matbod og rulle og tørkerom. Endring fra sekundær til primærareal er søknadspliktig. Det er ikke søkt om bruksendring.

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Underetasje inneholder vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom og 2 boder

1.etasje inneholder gang, trapperom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom

Veranda på ca. 11 kvm.

På eiendommen er det også en garasje på 39 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.10.2025, utført av Steinar Åkre.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med takhøye skap, hvite slette fronter med eikelist og laminat benkeplate. Det er

montert fliser på veggen mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser om at oppvaskmaskin på kjøkkenet er defekt.

Bad

Badet i første etasje ble oppgradert for ca. 20 år siden og har fliser på gulv og vegger, samt varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar og en hvit innredning med helstøpt servantplate over underskap. Himlingen har hvite takplater. Badet har mekanisk, fuktstyrt avtrekksvifte.

Vaskerom

Vaskekjeller i underetasjen med støpejernsluk fra byggeår. Rommet har ubehandlet støpt plate på grunn og ubehandlede vegger/murvegger. Samlestokk for vannrør (rør i rør) til bad er montert her.

Innvendige overflater

Overflater er i hovedsak fra byggeår, med unntak av noe oppussing i stue/kjøkken fra 1980/1990-tallet og et innredet soverom i underetasjen.

Gulv: Det er golvbelegg fra byggeår i hovedetasjen og underetasjen, med unntak av stuen som har parkett. Boder og vaskekjeller har ubehandlede, støpte gulv.

Vegger: I hovedetasjen er det tapeter, malt tapet eller strie. Kjøkkenet har hvite plater. I underetasjen er veggene trepanelte eller har tapet, mens boder og vaskekjeller har ubehandlede vegger.

Himling: Det er hvitmalt tak i hovedetasjen og i innredede rom i underetasjen. Boder og vaskekjeller har ubehandlede plater i taket.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er nye vannrør av plast (rør i rør) til badet, synlige i vaskekjelleren.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast og ble skiftet i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken. Det er støpejernsluk fra byggeår i vaskekjeller, og bunnledninger under kjellergulvet er fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe i

stuen i 2022.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 1980-tallet.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra byggeår og er oppgradert med automatsikringer i sikringsskapet. Det er utført utbedringer etter tilsyn i 2025. Ny kurs til varmepumpe har samsvarserklæring datert 16.02.2021. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere i himlingen i begge etasjer.

HVITEVARER

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

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 168 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 11 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 m² Vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, trapperom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Veranda.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: ja. Selger opplyser at det ble skiftet pipehatt og beslag i Des 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

Garasje:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 000 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 141,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 621,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 693 698,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 774 791,- 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. 4 000 000,- (Prisantydning)

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

kr. 100 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 990,- (Omkostninger totalt)

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

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1971/102077-1/58 22.05.1971 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1966/106125-1/58 16.11.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 188

BNR: 5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

20.10.2026

EGENERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere

opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.01.2026

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 1.75% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, dronebilder, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysning	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan 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 deknings salg 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.

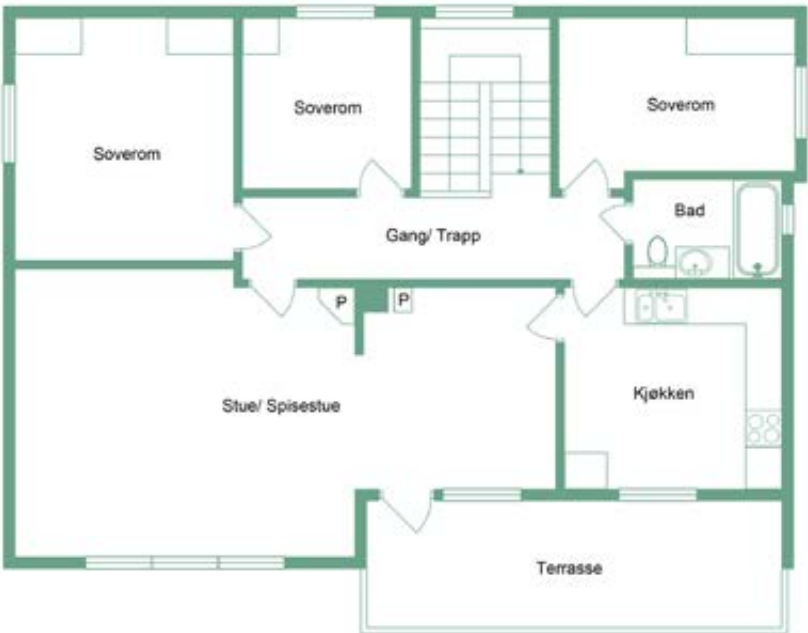
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 avsluttet.

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

Plantegning



Ytterlandsvika 20

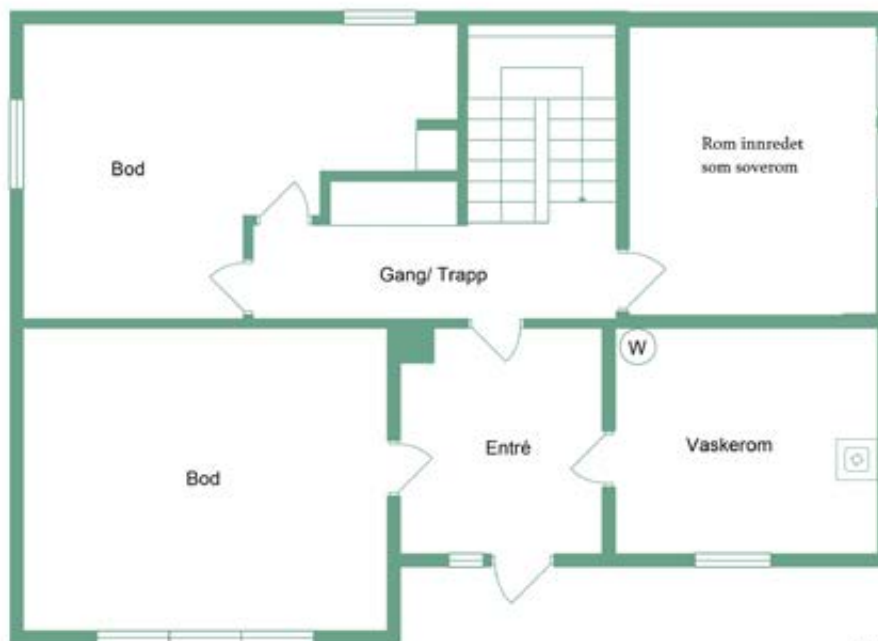
1 Etg

notar.no @notaralesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Ytterlandsvika 20

U Etg

notar.no

@notarsaleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

YTTERLANDSVIKA 20

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart med bestemmelser
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Byggetillatelse
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ytterlandsvika 20, 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 188, bnr. 32

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 14127-1657

Referansenummer: OC7861

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.05.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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



Rapportansvarlig

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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 lovliggheit (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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer med kryploft fra 1967.
Boligen framstår i stor grad original fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater
Taket er besiktiget fra bakkenivå da det er to etasjer opp fra bakkenivå og dessuten mye vind og regn på befaringsdagen. 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.
Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.
Rustskader vindusbeslag mur
Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon med taktro undertak. Det er luke i himling ned nedtrekkbar stige. Der ligger noe provisorisk golvbord på kryploft. Besiktigte langs midtsone.
Vinduer med malte trekarmar og 2 lags isolerglass fra byggeår unntatt store vinduer i bod under stue med enkelt glass.
Ytterdør er malt lakkert tredør med sidefelt med glass. 1980/1990-tallet tredør med glassfelt.
Balkongdør fra 1987 er malt tredør med isolerglass.
Balkong foran stue/kjøkken mot sør er av betong med malt overflate. Trerekkverk med liggende kledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak er overflater fra byggeår med unntatt av noe oppussing i stue/kjøkken fra 1980/1990 tallet, innredet soverom i underetasje og bad oppgradert på 2000-tallet.
Det er følgende overflater innvendig i boligen:
I hovedetasje er det golvbelegg fra byggeår unntatt stue med parkett på golvene, vegger er tapeter/malt tapet/strie og det er hvite plater i kjøkken ellers hvitmalt innvendige tak.
eller med tapet - ubehandlede i boder og vaskekjeller.
I underetasje er det golvbelegg på golvene unntatt boder og vaskekjeller med ubehandlede støpte golv, vegger er trepanelte eller med tapet unntatt ubehandlede i boder og vaskekjeller og det er hvitmalt i innredde rom og ubehandlede plater i boder og vaskekjeller.
I denne boligen er det kun utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Det tas spesifikt forbehold om ikke undersøkte overflater dvs andre registreringer vil kunne forekomme når denne leiligheten/boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter oppheng på vegger som skruer etc. er normalt og vil bli synlige nå oppheng fjernes - dette er normalt i alle boliger.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe/lecapeipe i boligen.
Eldre kombi olje/vedfyring i stue - opplyst ikke i bruk og bør fjernes Vedovn i stue.
Stor del av underetasjen er synlig innvendig mur/pusset mur. Det er utforingsvegger mot mur i trappegang og soverom.
Tretrapp fra byggeår med tette stusstrinn og trerekkverk med stående spiler i indre vange 90 cm returgelender i 1 etg for lavt

Innvendig har boligen finerte dører fra byggeår.
Garderobeskap er stedbygde med malte skapdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje oppgradert for ca 20 år siden med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med vegghengt wc, badekar og hvit innredning med helstøpt servant plate over underskap. Varmekabler. Vaskekjeller med støpejernsluk fra byggeår. Det er i ettertid montert samlestokk for vannrør - rør i rør til bad.
Det er en typisk vaskekjeller fra byggetidspunktet med ubehandlet støpt plate på grunn og ubehandlede vegger/murvegger.
Eldre varmtvannstank er plassert her.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med takhøye skap og med hvite slette fronter med eikelist i underkant overskap/overkant underskap. Laminat benkeplate. Montert fliser på vegg mellom overskap og underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast innvendig i huset til vaskekjeller - disse skiftet i forbindelse med oppgraderinger bad og kjøkken.
Det er støpejernsluk fra byggeår i vaskekjeller og det legges til grunn at bunnledninger under kjellergolv er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2022.
Varmt vannstanken er på ca. 300 liter vurdert fra 1980-tallet
El.anlegg fra byggeår er oppgradert med automatsikringer i sikringsskap
Det er har vært el.tilsyn i 2025 og pålegg er utbedret - mottatt dokumentasjon
Brannslukningsapparat - det legges stil grunn at dette er under 10 år.
Røykvarslere i himling i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er oppgradert i 2022. Utført av Bolsetgruppen AS - faktura for jobb framvist
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur er utvendig pusset og overflatebehandlet. Innvendig synlig grunnmur i stor del av etasjen. Eier opplyser at det har vært sprekker i mur etter sprengning i nabolaget - opplyst meldt skadesak og utbedret.
Flat ubebygget del av tomt som er på noe lavere nivå enn nivået rundt boligen. Opplyst olagt ny drenering rundt boligen og på del av ubebygget tomt. Der er stående vann på tomt del mot sør etter mye nedbør siste dagene.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1967 og koblet til septiktank sannsynlig med overløp grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1967.
Det er stående vann på ubebygget del av tomt - beskrevet i rapporten under tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Eier har innhentet tegninger fra kommunen - Giske Kommune opplyst at der ikke finnes plantegning av 1 etasje. Den framstår original fra byggeår.

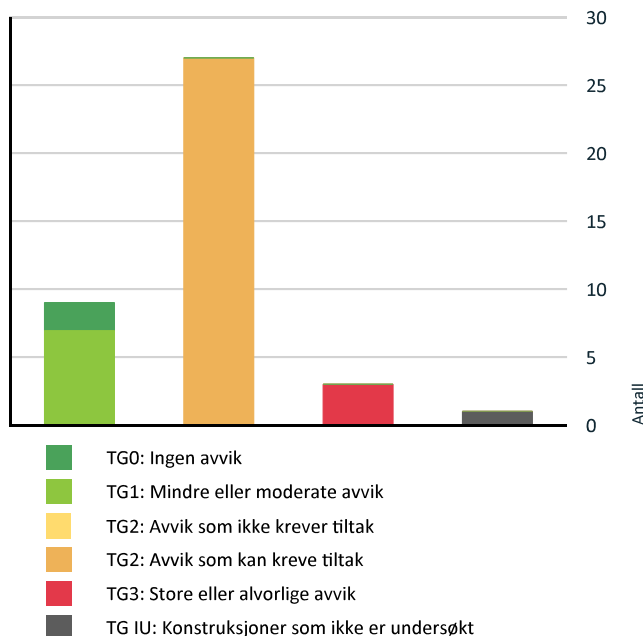
I underetasje er der endret planløsning i forhold til mottatt plantegning - bl. annet etablert et soverom bak vaskerommet i bodareal - noen vegger tatt bort. Bruksendring i forhold til innredning soverom hvor der på tegning viser bod. Ukjent om det er søkt bruksendring.

Garasje

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

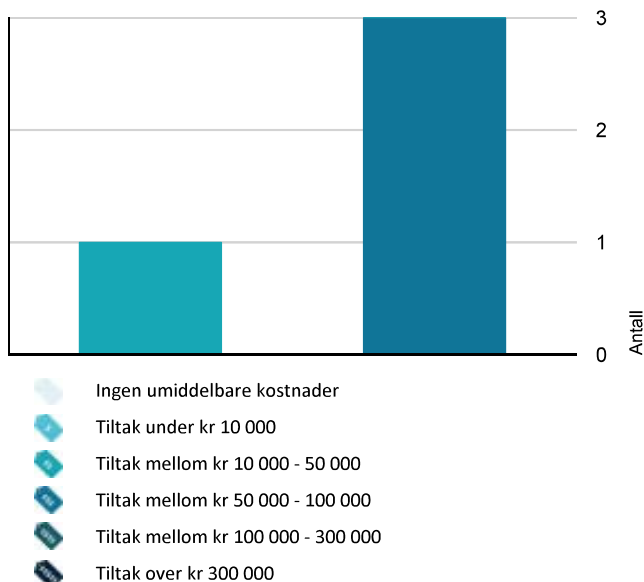
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Det er ikke innhentet opplysninger fra kommunen om eiendommen utover tegninger som eier har innhentet. Dette skal innhentes alltid når eiendommer skifter eier. Forutsetninger at bygningsmessige utførte tiltak på eiendommen er byggemeldt. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Selger er et dødsbo. Egenerklæringen som er utfylt regnes å være kun av orienterende art da arvinger ikke har bodd i huset siste 30 åra. Tidspunkt for opplysninger på arbeider som er gjort i huset er ikke eksakte.

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](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer skiftet på 1980 og 1990-tallet

[Gå til side](#)



Utvendig > Vindu bad og soverom underetg.

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oppgradert kjøkkeninnredning på 1990-tallet
Modernisering	Oppgradert bad med varmekabler og nye fliser golv/vegger samt sanitærutstyr. Framlagt nye vannrør fra vaskekjeller.
Modernisering	Skiftet vinduer i soverom
Modernisering	Innredet soverom i underetasje mot nordøst

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater
Taket er besiktiget fra bakkenivå da det er to etasjer opp fra bakkenivå og dessuten mye vind og regn på befaringsdagen.
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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.
Rustskader vindusbeslag mur

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfanger på alle tak med glatt overflate

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rustskader vindusbeslag mur



Ikke snøfangere

Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med utvendig stående bordkledning.
Opplyst ettermontert museband.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

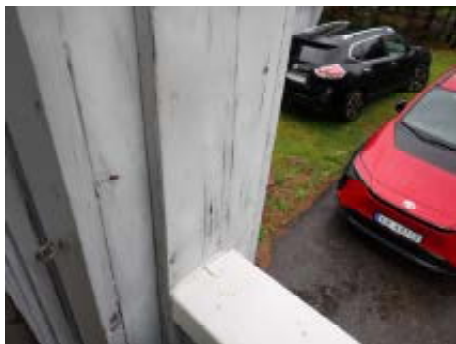
Tilstandsrapport



Råteskade kledning ved vindu vest



Montert museband - men der er åpninger mus kommer seg inn.



Vedlikeholdsbehov

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon med taktro undertak. Det er luke i himling ned nedtrekkbar stige. Der ligger noe provisorisk golvbord på kryp loft. Besiktigte langs midtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert litt muselort - der står en musefelle.
Der er ikke dampspærre mellom oppvarmet hovedetasje og kaldt loft.
Stedvise mørke felt i takkonstruksjon - sannsynlig pga. manglende dampspærre i etasjeskillet og kondensering i den kalde årstiden.
Det er isolasjon uten papir på kryp loft - reduserer isolasjonsverdien.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Undersøke omfang muselort



Ingen dampspærre mot 1 etg



Noe lite muselort



Uisolert ventilasjonskanal

Tilstandsrapport



Musefelle - isolasjon uten papir

TG 3 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra byggeår unntatt store vinduer i bod under stue med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkle glass i store vinduer underetg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer fra byggeår står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer skiftet på 1980 og 1990-tallet

Vinduer i soverom er skiftet på 1980-tallet + badevindu og soverom u.etg på 2000-tallet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdsbehov



TG 2 Vindu bad og soverom underetg.

Badevindu og soverom uetg. er trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2000-tallet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rustskader inne i bunnen av selve isolerglasset i badevinduet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte glass



TG 2 Dører

Ytterdør er malt lakkert tredør med sidefelt med glass. 1980/1990-tallet tredør med glassfelt.

Balkongdør fra 1987 er malt tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Oppsprukket kledning under vindu balkongdør.
Korrosjonskade dørvrider hoveddør.

Konsekvens/tiltak

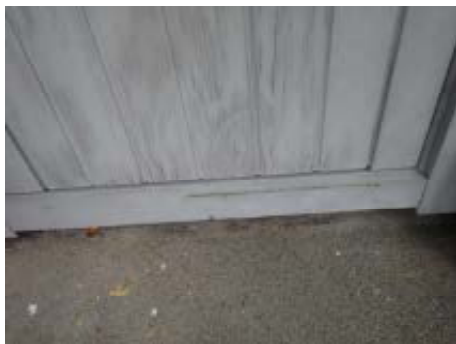
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Skifte kledning under vindu balkongdør evt. skifte balkongdør

Tilstandsrapport



Korrosjonsskader på lås/vrider og ellers noe overflateslitasje



Slitt kledning underkant vindu balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong foran stue/kjøkken mot sør er av betong med malt overflate. Trekkverk med liggende kledning.

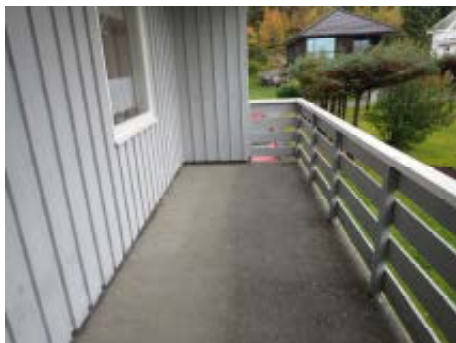
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Liggende kledning uheldig i forhold til klatreproblematikk.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 2 Overflater

I hovedsak er overflater fra byggeår med unntatt av noe oppussing i stue/kjøkken fra 1980/1990 tallet, innredet soverom i underetasje og bad oppgradert på 2000-tallet.

Det er følgende overflater innvendig i boligen:

I hovedetasje er det golvbelegg fra byggeår unntatt stue med parkett på golvene, vegger er tapeter/malt tapet/strie og det er hvite plater i kjøkken ellers hvitmalt innvendige tak.

eller med tapet - ubehandlede i boder og vaskekjeller.

I underetasje er det golvbelegg på golvene unntatt boder og vaskekjeller med ubehandlede støpte golv, vegger er trepanelte eller med tapet unntatt ubehandlede i boder og vaskekjeller og det er hvitmalt i innredde rom og ubehandlede plater i boder og vaskekjeller.

I denne boligen er det kun utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Det tas spesifikt forbehold om ikke undersøkte overflater dvs andre registreringer vil kunne forekomme når denne leiligheten/boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter oppheng på vegger som skruehull etc. er normalt og vil bli synlige nå oppheng fjernes - dette er normalt i alle boliger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

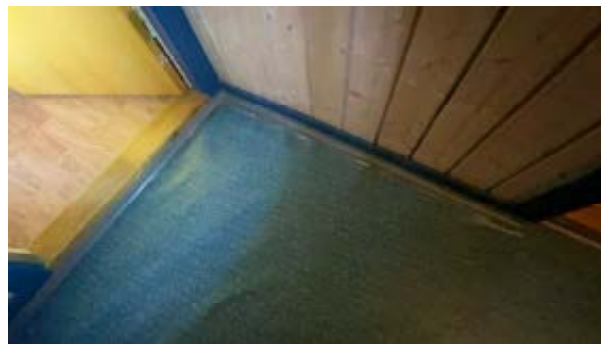
Overflater fra byggeår som har oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Ubehandlet betonggolv i bodareal



Belegg byggeår underetg løstnet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soveorm vest i 1. etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i vindfang i u.etg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i soverom i u.etg over en lengde på ca 2 m.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er elementpipe/lecape i boligen.

Eldre kombi olje/vedfyring i stue - opplyst ikke i bruk og bør fjernes
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Ikke ubrennbar kledning ved sotluke i vindfang.

Fjerne gammelt ildsted i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ubrennbart under sotluke og på vegg ved sotluke



Ikke ubrennbar kledning under sotluke eller på vegg ved sotluke

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Stor del av underetasjen er synlig innvendig mur/pusset mur. Det er utføringsvegg mot mur i trappegang og soverom.

Det er ved hulltaking i utføringsvegg mot mur i soverom avdekket at det er brukt isoporisolasjon. Det er også brukt asfaltapp mot mur.

Det er målt 18 % fukt i bunnsvill med hammerelektrode

Der er synlig noe lite saltutslag innvendig mur i boder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avdekket at det er brukt isoporisolasjon i vegg mot mur som er ubrennbar isolasjon som må avdekkes med brannkledning.

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltapp på grunnmur. Asfaltapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

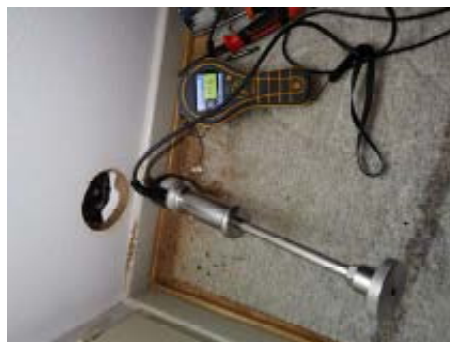
Isoporisolasjon bør fjernes og erstatte med ubrennbar isolasjon
Bruk av asfaltapp mot grunnmur i utforede trevegger i rom under terreng kan føre til fukt- og muggskader. Dette skyldes at asfaltappen hindrer nødvendig uttørking av konstruksjonen, noe som igjen kan forårsake mugglukt. Løsningen med asfaltapp var en vanlig løsning på byggetidspunktet.



Isolert med isopor



Asfaltapp mot mur



Målt 17,8 i bunnsvill med hammerelektrode.

Tilstandsrapport



Noe lite saltutslag innvendig mur

TG 2 Innvendige trapper

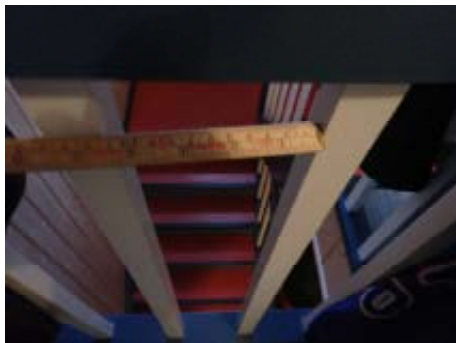
Tretrapp fra byggeår med tette stusstrinn og trekkverk med stående spiler i indre vange 90 cm returgelender i 1 etg for lavt

Vurdering av avvik:

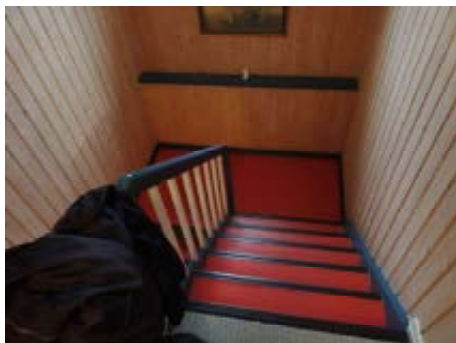
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Åpning i rekkverk over 10 cm.



Ikke montert håndløper på vegg

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

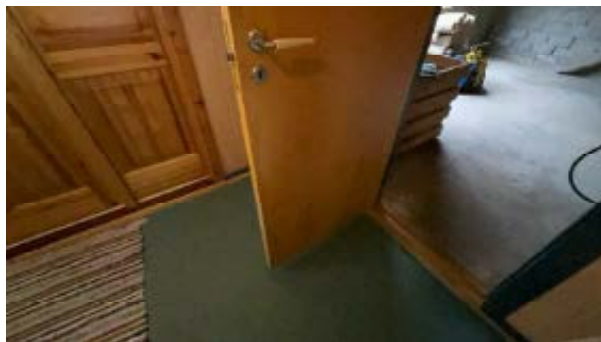
- Det er avvik:

Småskader innerdører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte innerdører som er snart 50 år.



Andre innvendige forhold

Garderobeskap er stedbygde med malte skapdører.
Garderober/skap er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

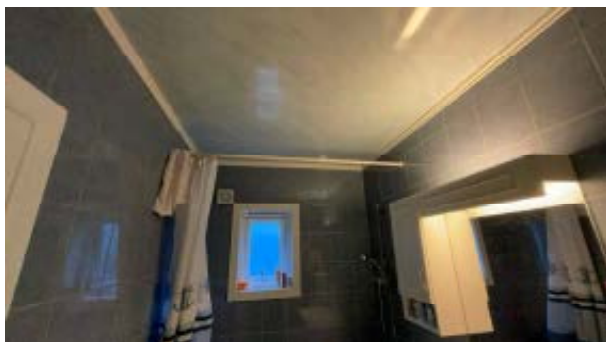
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1 etasje oppgradert for ca 20 år siden med fliser på golv og vegger.
Badet er utstyrt med vegghengt wc, badekar og hvit innredning med helstøpt servant plate over underskap. Varmekabler.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

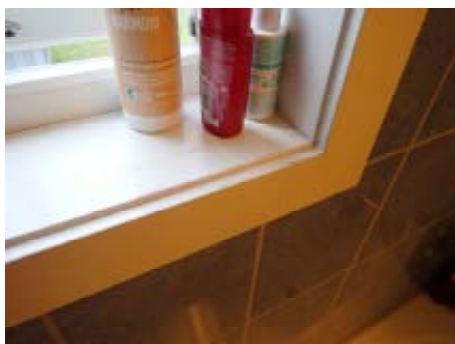
Flislagte vegger og innvendig hvite takplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekabler.

Det er kontrollmålt høydeforskjell på ca. 20 mm fra ok flis ved dør til ok slukrist. Forhøyet dørterskel med ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det ser ut som der er hull i sluk

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk må sjekkes nærmere og tiltak må vurderes av fagperson.



Viser hull i sluk



Membran synlig smurt i sluk

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt wc, badekar og hvit innredning med helstøpt servant plate over underskap. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasje kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk - fuktstyrt vifte.

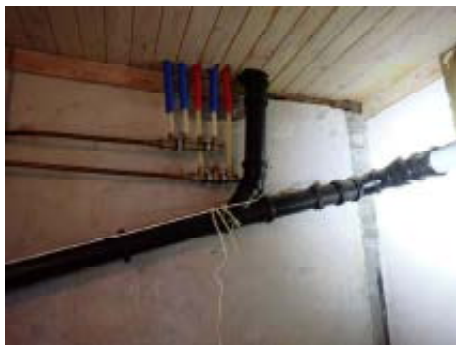
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Det er ikke mulig å komme til å mål i bunnsvill pga vannrør - ikke synlig noe fukt og heller ikngen lukt som tyder på lekkasje. I trepanelt himling i vaskekjeller kommer rørvløp fra bad ned og ikke synlig noe fuktmerker der heller. Dette legges til grunn for vurdering.



Hulltaking i kjøkkenbenk



Rørgjennomføring fra sluk i vaskerom under bad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskjekjeller med støpejernsluk fra byggeår. Det er i ettertid montert samlestokk for vannrør - rør i rør til bad.

Det er en typisk vaskekjeller fra byggetidspunktet med ubehandlet støpt plate på grunn og ubehandlede vegger/murvegger.

Eldre varmtvannstank er plassert her.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I kostnader er medtatt våtromsbelegg samt fuktsikker overflate vegg i våtsone.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger rundt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med takhøye skap og med hvite slette fronter med eikelist i underkant overskap/overkant underskap. Laminat benkeplate. Montert fliser på vegg mellom overskap og underskap.



Regnes som normal bruksslitasje



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Samlestokk vannrør (rør i rør) til bad

TG 1 Vannrør i bad

Det er nye vannrør til bad i forbindelse med oppgraderinger av bad med plast (rør i rør). Synlige i vaskekjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i huset til vaskekjeller - disse skiftet i forbindelse med oppgraderinger bad og kjøkken.
Det er støpejernsluk fra byggeår i vaskekjeller og det legges til grunn at bunnledninger under kjellergolv er fra byggeår.

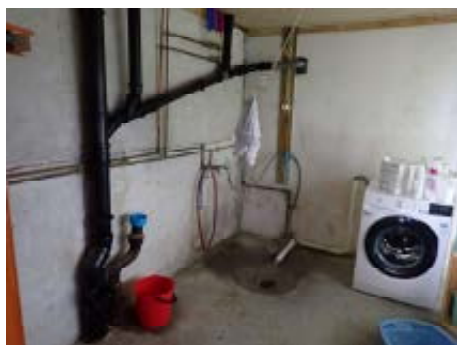
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Oppgraderinger av bunnledninger og luk i vaskekjeller står for tur.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter vurdert fra 1980-tallet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Skifte tank pga alder og normalt svekket effekt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg fra byggeår er oppgradert med automatsikringer i sikringsskap
Det er har vært el.tilsyn i 2025 og pålegg er utbedret - mottatt dokumentasjon

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.
1967
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
Ny kurs til varmepumpe - samsvarserklæring 16.02.2021. Ingen dokumentasjon på el.arbeider utført i forbindelse med bad og sikringsskap foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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

Tilstandsrapport

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? Sjekker 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?
Ukjent

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 I forhold til at dett er et el.anlegg fra byggeår så anbefales el-kontroll

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

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

Brannslukningsapparat - det legges stil grunn at dette er under 10 år. Røykvarsler i himling i begge etasjer.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er oppgradert i 2022. Utført av Bolsetgruppen AS - faktura for jobb framvist



Lite riss i mur ved vindu



Netting i ventiler løs/rustet

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur er utvendig pusset og overflatebehandlet. Innvendig synlig grunnmur i stor del av etasjen. Eier opplyser at det har vært sprekker i mur etter sprengning i nabolaget - opplyst meldt skadesak og utbedret.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Stedvis utvendig noe småriss i overflate

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt. vedlikehold.



Litt saltutsalg på nederste steinrad.

TG 2 Terrengforhold

Flat ubebygget del av tomt som er på noe lavere nivå enn nivået rundt boligen. Opplyst lagt ny drenering rundt boligen og på del av ubebygget tomt. Der er stående vann på tomt del mot sør etter mye nedbør siste dagene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Opplyst det ikke er lagt drenerør gjennom veg til nausta

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1967 og koblet til septiktank sannsynlig med overløp grøft.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Konsekvensen av at utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, vannskader, dårlig vannkvalitet, rotinntrenging, blokkerte rør og strukturelle skader på bygning eller uteområde.

Usikkert om dagens privat avløpsløsning med septiktank tilfredsstiller dagens krav/nye krav i forurensningslova for 2022 i forhold til utslipp.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1967.

Vurdering av avvik:

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

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1967 må undersøkes nærmere.

TG 2 Andre tomteforhold

Det er stående vann på ubebygget del av tomt - beskrevet i rapporten under tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatevann ved mye nedbør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenere bort overflatevann

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1993

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Forenklet beskrivelse garasje:

Støpte fundamenter/ringmur og støpt plate på grunn.

Yttervegger er bindingsverk uisolert med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er takstoler med sutakplater med metallplater takteking

Lakkert leddport.

Dør på siden. 4 vinduer.

Ikke innlagt lys og strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Enebolig: Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad, 4 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 39 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 4 400 000

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

Boligeiendom på stor tomt i attraktivt boligområde med adresse Ytterlandsvika 20 på Valderøya i Giske Kommune.

Boligen har lett adkomst rett nord for rundkjøringa på Ytterland med en naustrekke foran mot vest.

Garasje på eiendommen

Boligen framstår i stor grad original fra byggeår - noen oppgraderinger er gjort, men boligen har et vesentlig oppgraderingsbehov.

Stor tomt med potensiale - der er imidlertid et problem med stående vann i del av ubebygget tomt mot vegen til nausta mot sør.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ytterland 34 ,6050 VALDERØYA 155 m ² 1969 3 sov	16-10-2019	3 890 000	4 000 000		4 000 000	25 806
2 Nilsmysa 2 ,6050 VALDERØYA 216 m ² 1975 6 sov	18-05-2020	5 600 000	5 400 000		5 400 000	25 000
3 Ytterlandsvika 23 ,6050 VALDERØYA 179 m ² 1952 5 sov	18-01-2023	4 490 000	4 250 000		4 250 000	23 743
4 Skjongneset 17 ,6050 VALDERØYA 174 m ² 1979 3 sov	23-09-2025	4 400 000	4 600 000		4 600 000	23 350
5 Skjongmyra 20 ,6050 VALDERØYA 163 m ² 1974 3 sov	16-01-2025	4 200 000	3 850 000		3 850 000	22 000
6 Leitaskaret 2 ,6050 VALDERØYA 171 m ² 1977 4 sov	26-07-2018	3 490 000	3 500 000		3 500 000	20 468
7 Nilsgarden 6 ,6050 VALDERØYA 191 m ² 1960 3 sov	13-06-2024	3 990 000	3 950 000		3 950 000	19 458
8 Ytterland 36 ,6050 VALDERØYA 187 m ² 1968 5 sov	17-02-2021	3 900 000	3 600 000		3 600 000	19 251

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. 6718 x4	Kr.	26 872
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	27 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 380 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

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

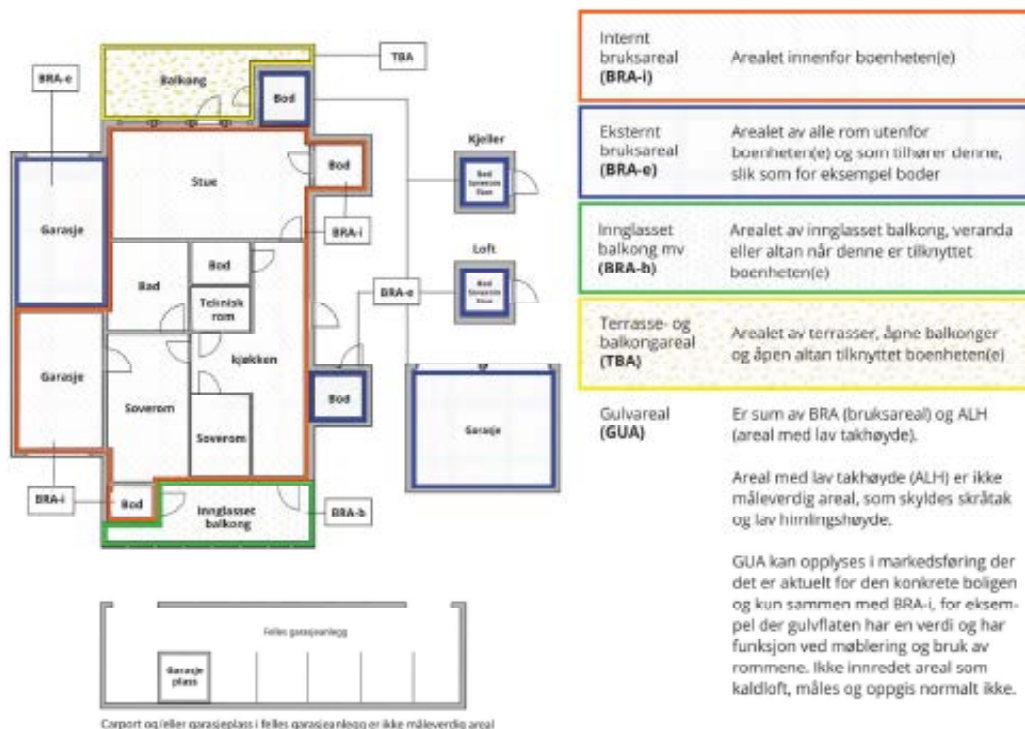
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	11
Underetasje	82			82	
SUM	168				11
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, trapperom, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier har innhentet tegninger fra kommunen - Giske Kommune opplyst at der ikke finnes plantegning av 1 etasje. Den framstår original fra byggeår.
I underetasje er der endret planløsning i forhold til mottatt plantegning - bl. annet etablert et soverom bak vaskerommet i bodareal - noen vegger tatt bort. Bruksendring i forhold til innredning soverom hvor der på tegning viser bod. Ukjent om det er søkt bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	40
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Harald Ytterland	Kunde
	Anita Ytterland Karlsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	188	32		0	2471.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytterlandsvika 20

Hjemmelshaver

Ytterland Anny-Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med adresse Ytterlandsvika 20 like nord for rundkjøringa på Ytterland på Valderøya.

Eiendommen har fri beliggenhet med fri utsikt mt sør. På vestsiden er der oppført flere naust med adkomstveg på sørsiden av denne eiendommen.

Solrik eiendom ved sjøen.

Stor ubebygget del av boligtomt på sørsiden.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er omtrent flatplanert med flat og lett asfaltert vegadkomst fra offentlig veg fra øst. Det er inngang til boligen fra sør med støpt platting foran inngangsparti med veranda over som skjerner inngangspartiet. Det er oppført en garasje på østsiden av huset. Tomten er opparbeidet med av boligen. Tomten er opparbeidet med plenarealer og på sørsiden et litt lavere nivå enn golvnivået i underetasjen på boligen.

Opplyst på befaring at det er lagt ny drenering rundt huset gjennom ubebygget del av tom mot vei til nausta på sørsiden. Det har vært ekstremt mye nedbør siste tiden og der er stående vann på tomten. Opplyst årsak er at der ikke er etablert drenering gjennom vegen til nausta. For detaljer kfr. eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringskart	17.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger el.anlegg	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
El-tilsyn - rapport avslutta tilsyn	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring montering kurs for varmepumpe	16.02.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	24.10.2025	Diverse korrektur

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

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/OC7861>

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.	
1-0009/26	
Selger 1 navn	
Anita Ytterland Karlsen	
Gateadresse	
Ytterlandsvika 20	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Anny Karin Ytterland	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Anita Karlsen, Harald Ytterland, Dagfinn Håhjem	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1-0009/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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
Anita Karlsen	73bbf4f2ad0a175ad8068 499af05da05482a4c13	20.01.2026 14:01:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0009/26

- 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>





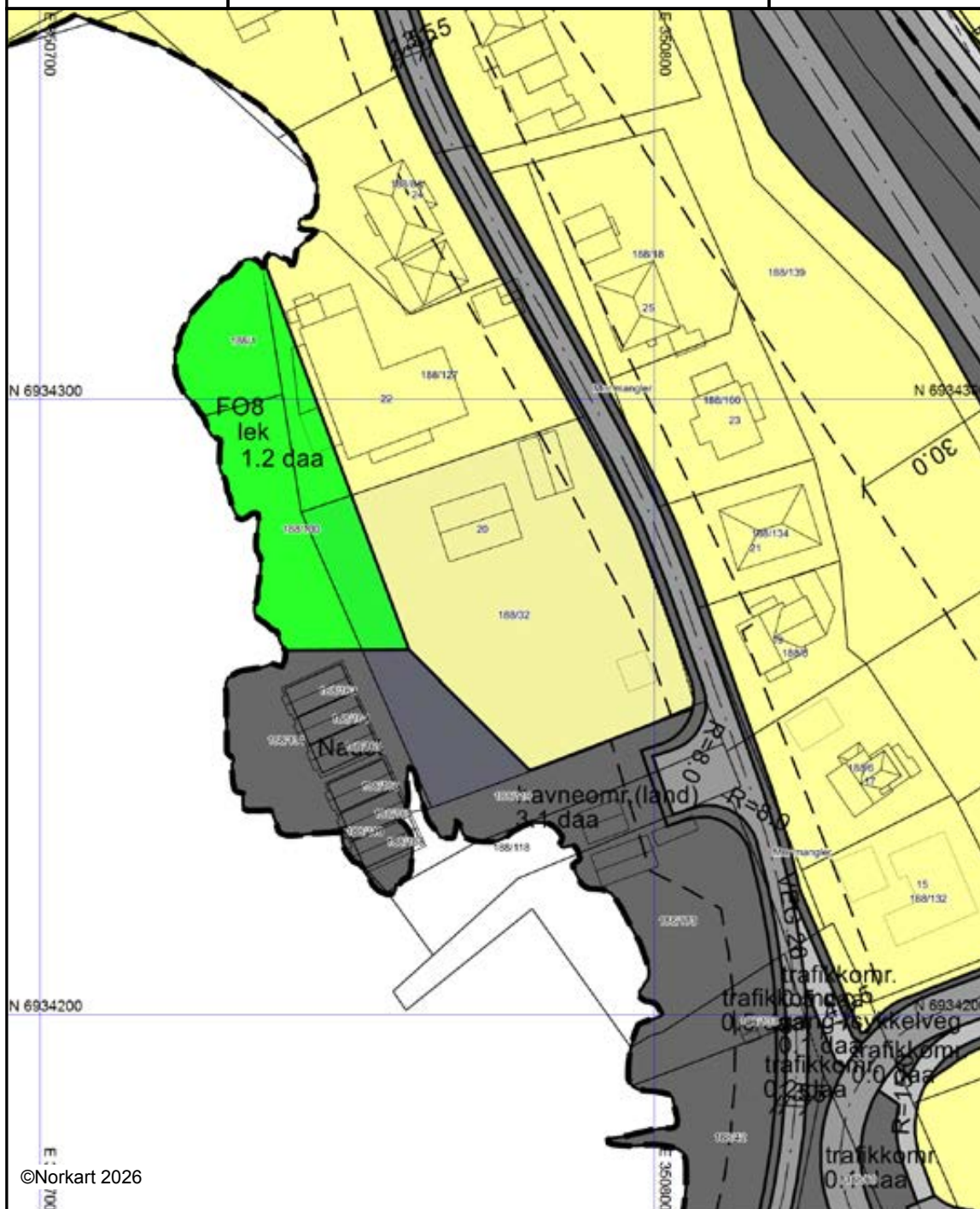
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 188/32
Adresse: Ytterlandsvika 20
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i> Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Havneområde (landdelen)
	Annettrafikkområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i> Anlegg for lek
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)</i> Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NYE SAMORDNA REGULERINGSFØRESEGNER FOR SKJONG - YTTERLAND DEL I, II OG III

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal bygningar plasserast som vist, eller i samsvar med dei retningslinjer som er fastsett i desse føresegnene.

§ 2

Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:

1 Byggeområder

- Frittliggende bustader, felt merka BE, maks BYA = 35 %
- Blanda bustadtyper, felt merka BBL, maks BYA = 40 %
- Industri, lager, verkstad, felt merka I, maks BYA = 75 %
- Vegkro, service m.m., felt merka S, maks BYA = 100 %
- Naust, felt merka N,
- Almen-nyttige formål, aldersbustader, felt merka A, maks BYA = 50 %

2 Trafikkområde

- Køyreveg, parkeringsplass m.v.
- Gang- og sykkelveg, fortau
- hamner
- Rabatter, anna trafikkområde

3 Friområde

- Områder for park, tur, leik og sport m.m.

BYGGEOMRÅDA

§ 3

Planlegginga av husa skal samordnast. Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringa for å bli informert om planlegginga av tomtene ikring.

For hus i same byggeline skal bygningsrådet krevje eit mest mogleg harmonisk preg i materialval, høgder, takvinklar og dimensjonering av fasadene.

Bustadhusa skal vere frittliggende på eig høgd, eller ei høgd og sokkelhøgde der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det, med utnyttingsgrad slik det er fastsett i § 2.1.

§ 4

Garasjer og carporter skal ha ein materialbruk, form og farge som harmoniserer med hovedhuset.

Utvendige pergolaer og solskjermer må stå i stil med bustadhuset sitt material og fargeval.

§ 5

Tomta skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan verke generande for naboar eller ferdselen. Synlege sår i terrenget etter sprenging og liknande skal tilplantast eller isåast.

Ein bør unngå høge forstøtningsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

Innhenging skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar og liknande.

§ 6

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og byggeforeskriftene.

Eit delområde kan først utbyggast når det er utarbeidd godkjent Plan for heile området, og då skal det på planen visast tilkomstvegar etc.

INDUSTRIOMRÅDER

§ 7

Arela skal nyttast til industriverksemdar som etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje vil føre til større ulemper for naboar i form av støy, lukt eller liknande. Bygningsrådet kan gi løyve til at areal kan nyttast til fiskebruk eller andre spesialtiltak for fiskarar.

Eit kvart industritiltak skal godkjennast av bygningsrådet. Det er ikkje lov å føre opp vanlege bustadbygg i området. Bustader som er nødvendige for drifta av dei einskilde industritiltak, som vaktmeisterbustader o.l. vert tillate.

§ 8

Arealet innan industriområda kan delast etter dei einskilde industritiltak sitt behov, men bygningsrådet avgjer kvar grensa skal gå i kvart einskilt høve.

Tomta skal ha best mogleg einskapa form.

Bygningsrådet skal i kvart einskilt høve godkjenne tomte si utnyttingsgrad.

Tilkomstene til tomtene skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet.

§ 9

Grunneigar i felt BE33, 34 og 39 kan fjerna steinmassene i 2 parti markert med symbol på planen. Bygningssjefen skal godkjenne sprengingsdybda, som må harmonisere med høgde på atkomstvegane.

Massane skal vere tatt ut før utbygging i nærområda kan finne sted. Sår i lendet bak byggefeltet skal ha dekkmasser forma slik at overgangen får ein naturleg profil utan hamrar som kan vera farlege for born i leik.

SMÅBÅTHAMN

§ 10

Området skal nyttast til småbåthamn med nødvendige bygg og anlegg som har naturleg tilknytning til denne. Naustområdet skal byggast ut etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Området kan nyttast til naustcamping.

FØRESEGNER FOR TRAFIKKOMRÅDA

§ 11

Det er ikkje tillate å legge avkøyrslar til riksveg, fylkesveg eller samlegater frå tomter som kan få avkøyrslar til vanlege kommunale vegar.

Tilkomst kan ikkje overbyggast der det ikkje er vist på planen med byggegrenser.

Parkeringsplass med avkøyrring skal utformast slik at den er minst mogleg plagsom for omgivelsane, og plasser skal skermast med planting, gjerde o.l. der det etter bygningsrådet sitt skjønn er nødvendig.

Innanfor dei frisktsonene som er innteikna på planen, må det vere friskt i ei høgd av 0,5 m over planen til dei tilstøytande vegar. Arealet innanfor trafikksona må ikkje bli brukt slik at friskt på noko tidspunkt vert hindra.

GENERELT

§ 12

Saman med byggemeldinga skal det sendast inn planar som viser korleis den delen av tomta som ikkje skal byggast på skal planerast og utnyttast. I planen skal det visast eventuelle skråningar og forstøtningsmurar, tilkomst- og parkeringsplasser, areal for av/pålessing, lagerareal og den parkmessige opparbeidinga.

Områda mellom byggelinjer og gater bør opparbeidast på ein parkmessig måte.

§ 13

Innhenging skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar og liknande.

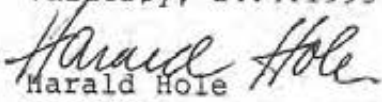
§ 14

Frå det tidspunkt då desse føresegnene gjeld kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

§ 15

Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillate mindre endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune.

Valderøy, 24.4.1995


Harald Hole
ordfører



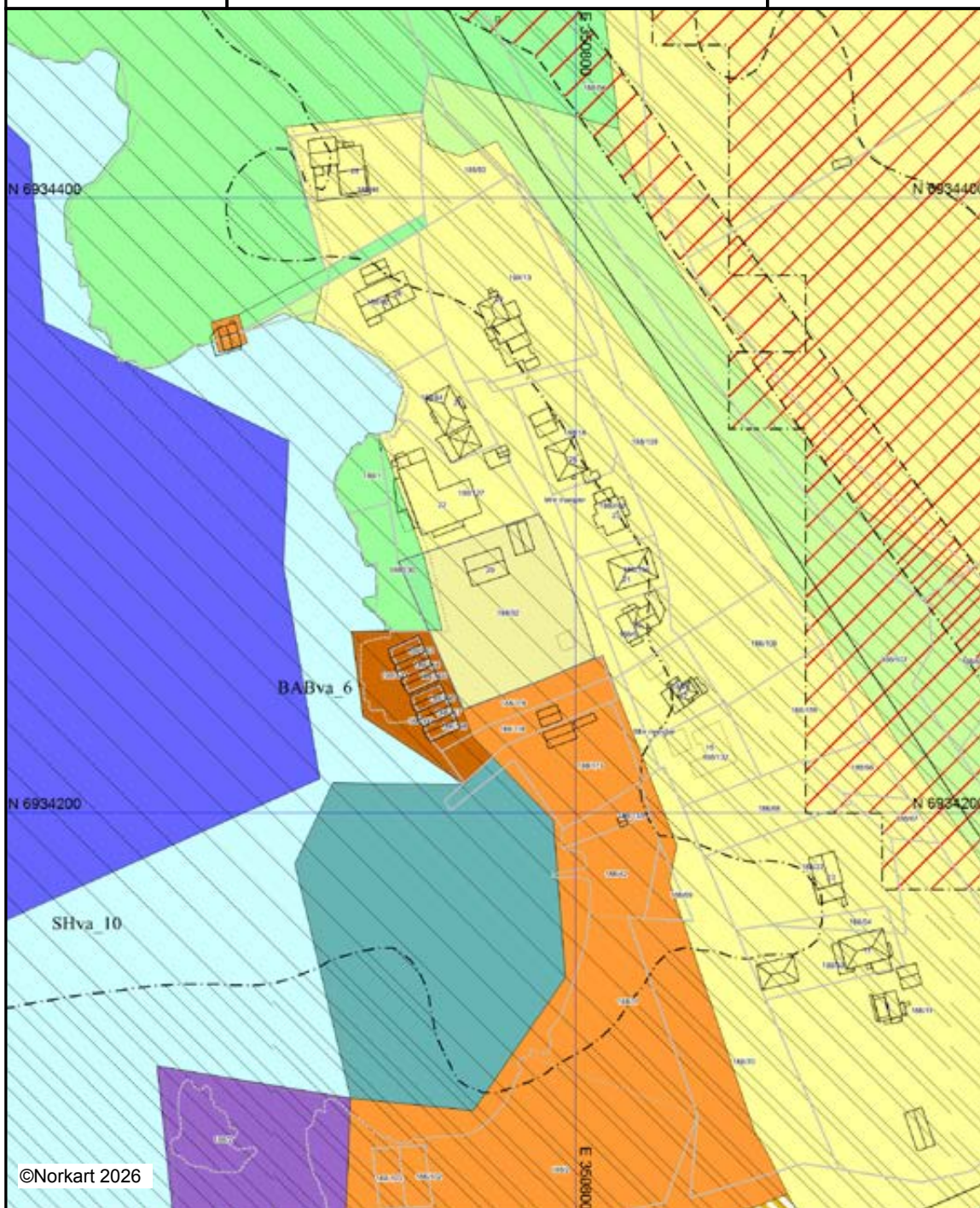
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 188/32
Adresse: Ytterlandsvika 20
Dato: 16.01.2026
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
-  Næringsbebyggelse - nytt
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - nytt
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - 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 tilhørent
-  Farleder - nytt
-  Småbåthavn - nytt
-  Fiske - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

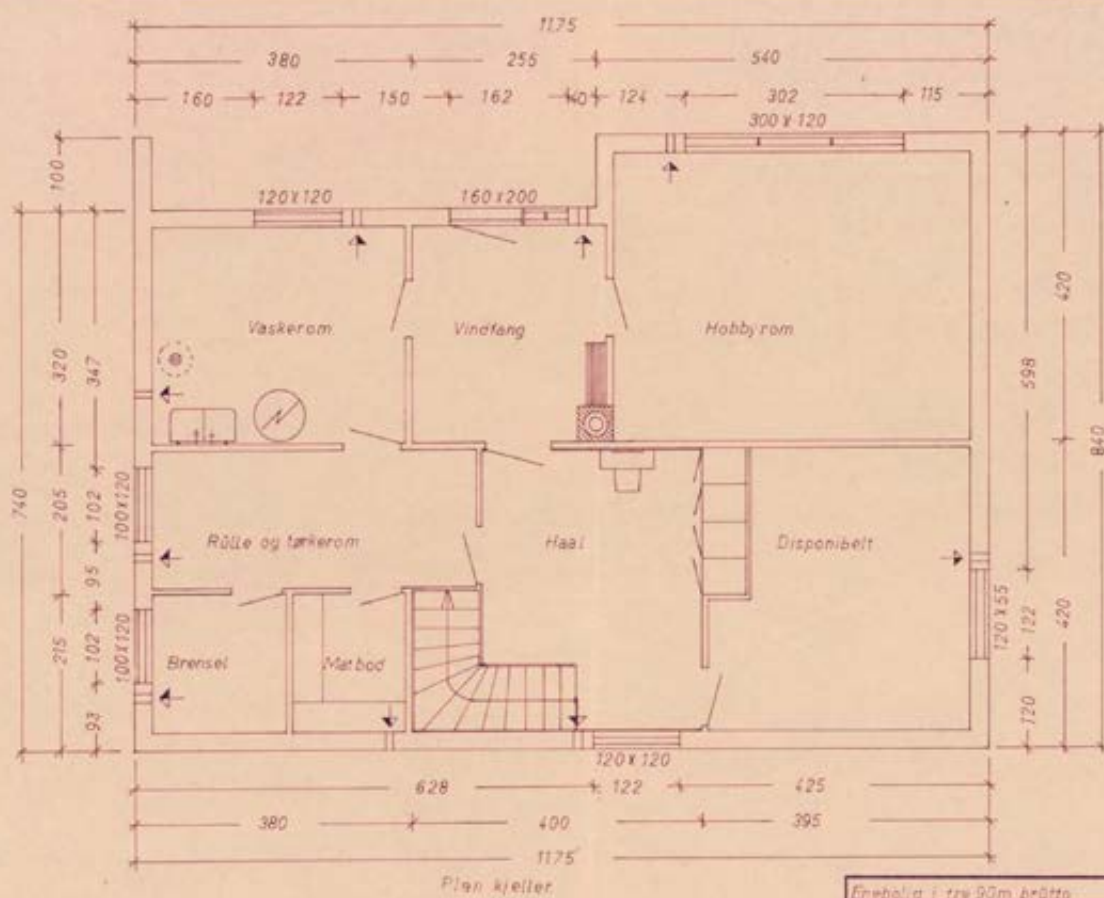
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenning)
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt hensynsgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn



Plan kjeller

TEKNIKA B.B. GILDE

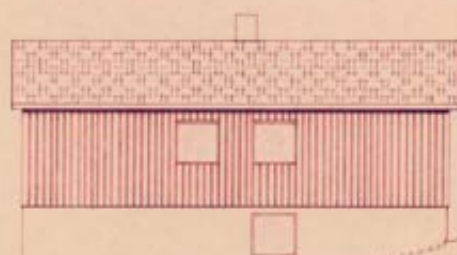
GIKKE BYGGENGILDE

den 7.12.1956
Hans R. Skjold
Hans R. Skjold

Førbehold i tre 20m brøtts For Lars H. Ytterland Valdery Valdery den 10-11. 1956 Hans R. Skjold	Målestokk	1:50
	Skala	
Beregning for:		
Beregnet av:		



Syd



Nord



Vest



Øst



TEIKNINGA ER GODKJENT
I
GISKE BYGNINGSRÅD

den 7-2-66

Lena - marknad

Lena den 2-2-66

Bygningstilsynet

Fasader

Enebolig i tre, 90m brutto For Lars H. Ytterland Valderøy Valderøy den 10-11-1966 Hans P. Skjång Valderøy	Påtegning	Tegn.	
	1.100	Tras.	
		Sk.	
		Erklæring for:	
	Erstattet av:		

N

GISKE BYGNINGSRAD
VALDERBY

KOMMUNAL VEG.

GAARDEN
CHAPLET FBR

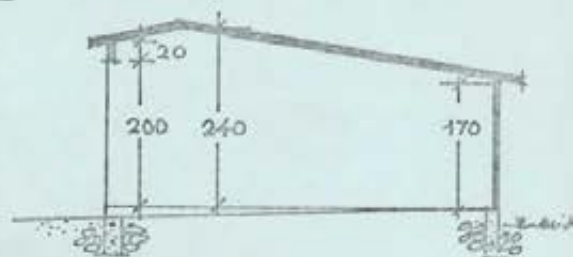
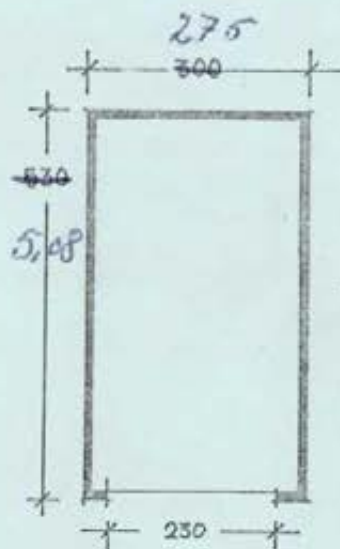
SjØ

SjØ

Holme

TYPE 3

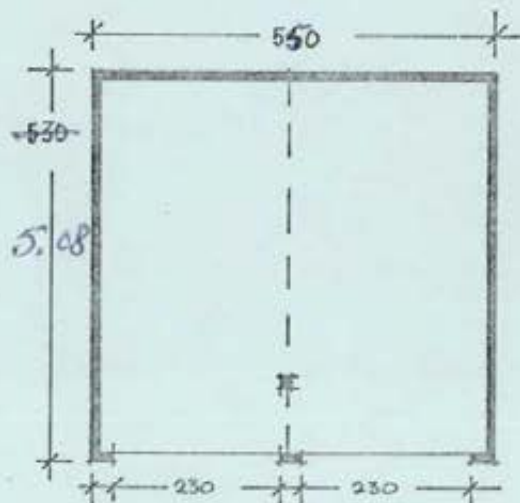
ENKEL



ORDINÆRT SNITT

GIEKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

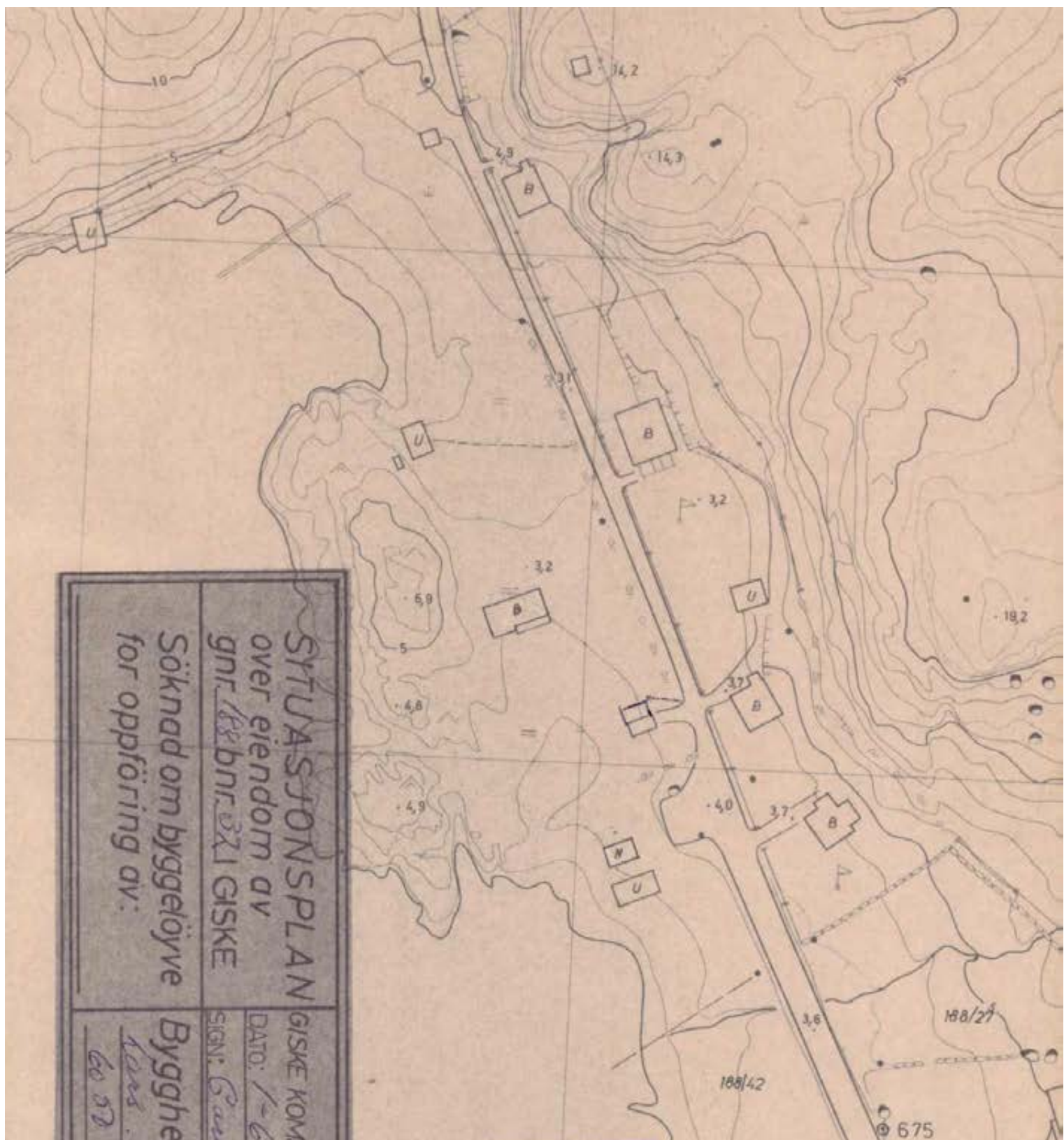
DOBBEL



SERIE

Handwritten signature





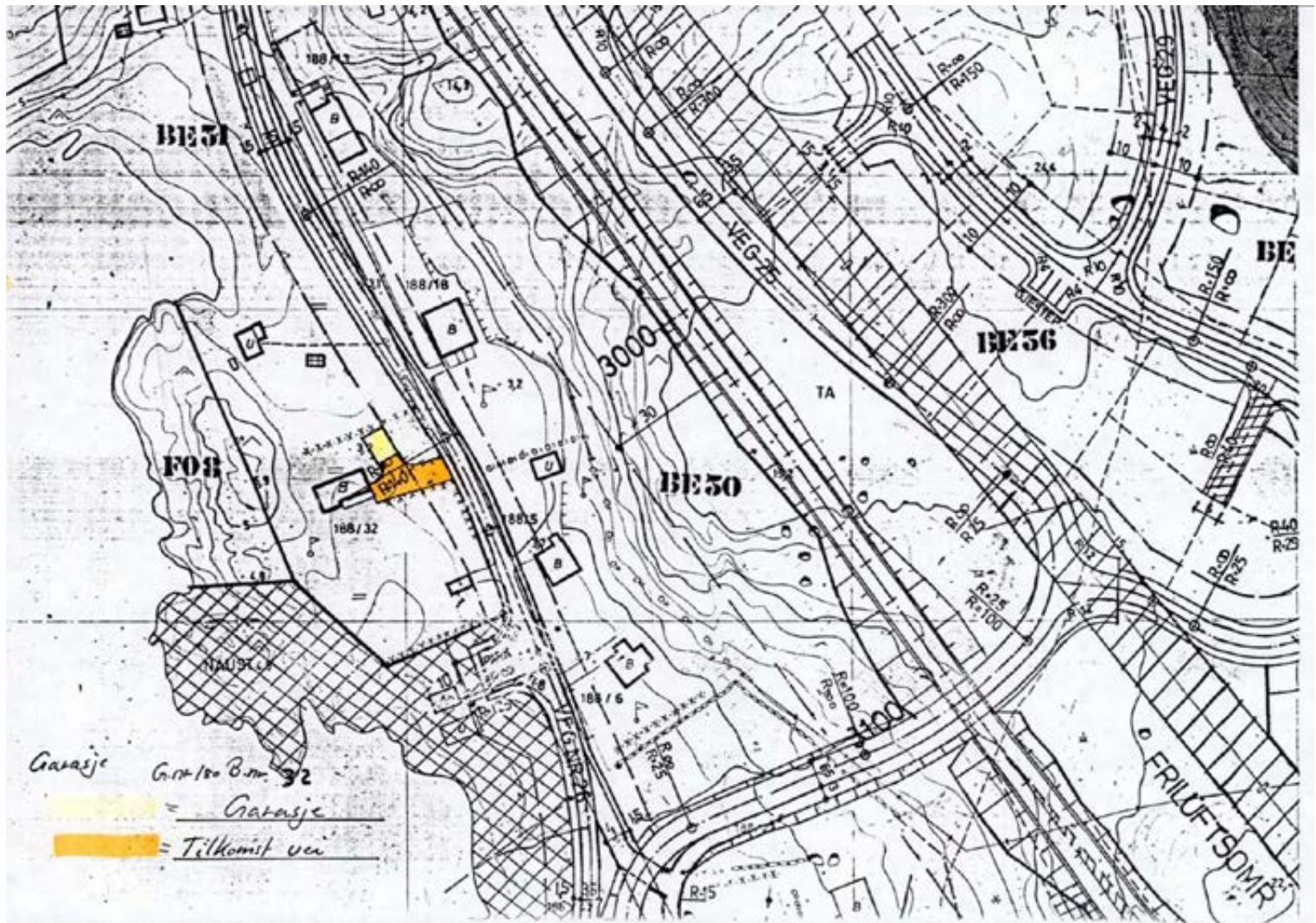
SITUASJONSPLAN
over eiendom av
gnr 188 bnr 271 GISCHE
Søknad om bygge- og
for oppføring av:

GISCHE KOM
DATO: 1-6

SIGN: GISCHE

Byggherren

188/42



Date	Const./Tgnest	Gudgens	Milestones	
15-2-93			1:100	
George for Lore Ytterland			Estimating for:	Estimate as:
				F.L.S.
Remarking	Remarking			



MØTEBOK FOR EN SAK

SAK NR 93/19

BEHANDLA AV	9.0 MARS 1993
BYGNINGSSJEF	SAK NR : 93/19
SAKSBEH.: OLE BJØRN MOLNES	JOUR.NR : 93/226
DATO : 23.03.93	AVGJ. AV:
MAPPE : G188032	

GNR 188 BNR 32
LARS H YTTERLAND, 6050 VALDERØY
BYGGEMELDING GARASJE

Anmelder Skjong Johan L,,,6050 VALDERØY
Byggherre Ytterland Lars H,,,6050 VALDERØY
Eiendom 188,32,0,0,

VEDLEGG:

Byggemelding med nødvendig vedlegg. Nabovarsel.

SAKSOPPLYSNINGER:

Eigedomen ligg i regulert område.

Vegtilkomst til regulert veg.

Johan L.Skjong søker om ansvarsrett for heile arbeidet.

VURDERING:

Slik garasje er teikna inn på situasjonsplanen har ein ingen merknader til at det vert bygd garasje på eigedomen.

Med bakgrunn i dette finn ein å fatte slikt

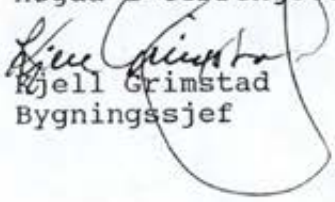
VEDTAK:

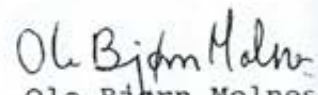
Med heimel i § 11-1 nr.2 i plan og bygningslova av 14.06.85 nr.77 med endringer ved lov av 20.juni 1986,, Jfr. § 93 2.ledd og K.sak 105/88 godkjenner bygningssjefen i Giske at Lars H. Ytterland får bygge garasje som omsøkt på Gnr.188 Bnr.32.

Johan L. Skjong blir godkjendt som ansvarshavande for heile byggearbeidet.

Bygningskontrollen må varslast i samsvar med vedlagte byggekontrollkort.

Bygningskontrollen får fullmakt til plassere bygget og fastsette høgda i terrenget.


Kjell Grimstad
Bygningssjef


Ole Bjørn Molnes
Avd.ing.



GISKE KOMMUNE

Rett utskrift.

Dato : 29.03.93

P. S. Strømsheim

PROTOKOLL

Valderøy, den 18.6. 1980

Sak nr. 174

Lars H. Ytterland. Byggemelding garasje.

Lars H. Ytterland har ved byggemelding dagsett 1.6.80 vedlagt to sett teikningar, underskreven nabovarsel av Lars L. Ytterland og Odd Ytterland om at dei ingen merknad har til byggeplanane, og situasjonskart i M 1:1000 anmeldt bygging av ny garasje på g.nr. 188 b.nr. 32 i Giske.

På særskilt skjema har Lars H. Ytterland søkt om å stå som ansvarshavande for byggearbeidet.

Då garasja kjem i strid med eventuell framtidig vegføring, har Lars H. Ytterland teke konsekvensen av dette i det han har skreve under ei fråsegn med slik ordlyd:

"Med heimel i § 8 i bygningslova om midlertidig dispensasjon om oppføring av garasje på g.nr. 188 b.nr. 32 i det eg viser til vedtak i Giske bygningsråd i møte den 18.6.1980 under sak nr.174 forpliktar underskrivne eigar av g.nr. 188 b.nr. 32 seg til , utan utgifter for kommunen, etter pålegg når som helst, å fjerne eller endre den utførde eller halde opp med mellombels tillaten bruk og dersom det vert kravd, gjennopprette den tidlegare tilstanden."

Bygningssjefen vil uttale at når Lars H. Ytterland søker om dispensasjon på den måten som han har gjort, og i tillegg legg fram underskreven fråsegn i samavar med vedtekt til § 8 i Bygningslova, då skulle det ikkje vere noko i vegen for at ei ny garasje kan oppførast i tilknytning til den garasja som alt står på eigedomen.

VEDTAK

Giske bygningsråd oppfattar søknaden frå Lars H. Ytterland om oppføring av garasje på g.nr. 188 b.nr. 32 på den måten at garasja kan takast bort den gongen det offentlege måtte krevje det.

Bygningsrådet godkjenner at Lars H. Ytterland får føre opp omsøkt garasje i samsvar med innsendt byggemelding og teikning, og i samsvar med bygningslova, brannlova, byggeforskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune på vilkår av at fråsegna, som er underskreven av Lars H. Ytterland, også blir underskreven av Anny Karin Ytterland, og tinglyst som hefte på g.nr. 188 b.nr. 32 i Giske.

PROTOKOLL

Valderøy, den 18.6. 1980

Sak nr.

Framhald av sak nr. 174

Bygningsrådet godkjenner og at Lars H. Ytterland får stå som ansvarshavande for byggearbeidet i samsvar med innsendt søknad dagsett 1.6.1980.

Sendt:

Lars H. Ytterland, 6050 Valderøy

Valderøy den 7.7.80

*Valborg Olavnes*GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

GISKE KOMMUNE

Bygningsrådet

J.nr.

Ark nr.

Serutskrift

av møteboka for Giske bygningsråd

av det som vedkjem sak nr. 120/66 i møte den 7. desember 1966

Av 5 medlemmer var 4 til stades.

Sak nr. 120/66 - Lars H. Ytterland, byggemelding bustadhus.

Lars H. Ytterland, Valderøy, har ved byggemelding dagsett 26.11.1966 - vedlagt to sett teikningar søkt om løyve til å bygga bustadhus på Gnr. 188 bnr. 32 i Giske.

Samrøystes vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggeplanane i samsvar med innsendt teikning og byggemelding, og på vilkår av at byggearbeidet vert utført i samsvar med gjeldande føresegner.

Utskrifta er rett !

Ingeniørkontoret den 27/1-1967.

Egil Rimstad
Egil Rimstad

-bygn.sjef-

INTERNKONTROLL
 montering av ildsted

GISKE KOMMUNE	
Arkivnr. 13/510-1	Løpnr. 13/3671
19 MAR 2013	
Arkivkode P	01 Bygg 188/0032
Arkivkode S	M70
Avt. sta	Sakssett liker
Kassasjef	Anny Ytterland

VALEN VARME
 Stettevik - 6260 Skodje
 Tlf. 916 18 420
 Foretaksnr. 980 593 568 MVA

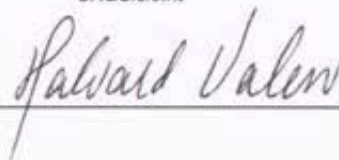
navn og adresse	Ytterlandsvika 20, 6050 Valderøy.	
gnr. og bnr.	188/32	
ildstedtype	Jøtul 602 R. Vedovn.	
sintef nr.	045-041	dbe nr.

KONTROLL AV		KOMMENTARER
brannmur	OK	
avstand til treverk ovn	OK	
avstand til treverk rør	OK	
pipens tilstand	OK	
underlagsplate	OK	
feieluke rengjort	OK	
ovn-mekanisk funksjon	OK	
hvis olje:		
nivåer		
kobberledning		
dagtank/automat		
prøvefyrt		
tetthetskontroll		
bruks/monteringsanvisning	OK	
overlevert kunde	OK	

endringer: Fjernet Contura vedovn.

dato: 24 / -12.

underskrift:





Adresse

Ytterlandsvika 20, 6050 VALDERØYA

Dato for energimerking

22.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-249380

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10286778

Gårdsnummer

188

Bruksnummer

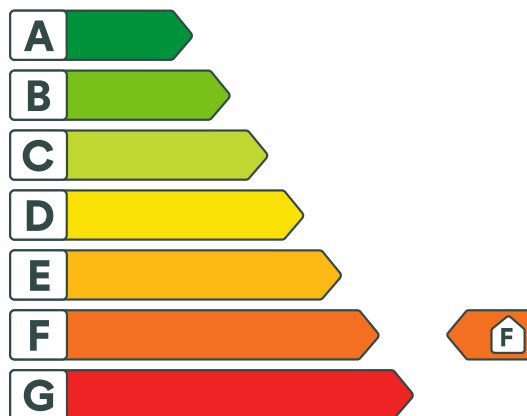
32

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



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

1967

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

168,0 m²

Oppvarmet bruksareal

168,0 m²

Oppvarmet etasje

1

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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

318,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

300,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 695 kWh



Ytterlandsvika 20, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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-antennor 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. AVTREKKSIFTER** 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]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.

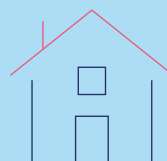
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 1-0009/26

Adresse: Ytterlandsvika 20, 6050 VALDERØYA, gnr. 188,
bnr. 32 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.01.2026

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/