

Kolvikparken 16

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 2 700 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Kolvikparken 16

Trivelig leilighet m/sentral beliggenhet| 2
soverom| Gangavstand til butikker, skole,
barnehage, turområde| Elbil-lader

Adresse	Kolvikparken 16 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 2 700 000,-
Omkostninger	Kr 86 490,-
Totalpris	Kr 2 786 490,-
Fellesutgifter	Kr 1 664,-
BRA-i/BRA Total	67/67 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1996
Soverom	2
Etasje	2

Trivelig leilighet beliggende i Søre Skaret på Valderøya. Fra leiligheten har du gangavstand til butikker, skoler, barnehage og flott turområde. Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder stue/kjøkken, gang, bad, vindfang, 2 soverom og bod. Kjøkkenet har innredning fra 2011 og har integrerte hvitevarer. Badet ble pusset opp i 2010/2011 og har flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med gulvvarme, dusjhjørne, toalett, innredning m/servant og opplegg for vaskemaskin. Det er rør-i-rør system på vannrør. Utvendig er tomten felles og tilhørende sameiet - det er parkering på sameiets grunn. - Velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	90

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

Kolvikparken 16, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0140/26

SELGER

Rimante Miksiene
Ovidijus Miksys

MATRIKKE

Gårdsnummer 183, bruksnummer 882, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Kolvikparken Sameie med orgnr.: 929078748 i Giske kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.974 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass og noe beplantet areal med plen. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

1/8

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.07.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1996

BYGGEMÅTE

Bygningen er en 8-mannsbolig fordelt over to etasjer med en underliggende krypkjeller.

Bygget ble opprinnelig oppført i 1994, før det ble demontert og gjenreist på sin nåværende tomt i 1996.

Veggkonstruksjonen har en utvendig kledning av stående bordkledning.

Kledningen på den sørlige fasaden ble skiftet rundt 2015.

Takkonstruksjonen består av tresperrer med en mønedrager av stål i en gitterkonstruksjon, som er synlig fra kryploftet.

Taket er tekket med betongtakstein som ligger på lekter og sløyfer, over et undertak av takspanplater.

Det er montert en heltrukken pipehatt over taket.

Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeåret.

Nedløpsrørene er ført ned til rør i grunnen.

Etasjeskilleren er konstruert med et isolert bjelkelag.

Leiligheten er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

To av vinduene, plassert mot sør, ble skiftet i 2017.

Hovedytterdøren er laget av teak og stammer fra byggeåret.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) – Overflater – Vegger og himling

Avvik: Det er registrert overflateskader i form av riss/sprekker i flisfuger i våtsone.

- Våtrom (bad, vaskerom) – Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Vanntett sjikt er nå ca 15–16 år.

Vanntett sjikt har utifra alder en usikker fremtidig funksjon iht. tabell C.1/C.2, uten registrerte skader.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning

- Våtrom (bad, vaskerom) – Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Innredningen har noe skader i form av sprekker/skader i overflater utover normal slitasjegrad.

- Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Avvik: Det er målt høydeforskjell på over 15 mm i stue/kjøkken over 2 m.

- Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt – Tilluft og luftskifte

Avvik: Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Det er påvist områder med noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Yttervegg - Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer og ytterdør fra byggeår har stedvis endel slitasjegrad som vil kreve vedlikehold.

- Yttertak - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Avvik: Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025. Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Gulv

Avvik: Det er begrenset fall inne i dusjsjonen.

Det er fysiske hindringer (terskler, kanter, oppkanter mv.) som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluket.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Zaptec ladeboks ved parkeringsplass.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

• Det er i 2025 montert el-bil lader av Bravida AS som det ligger dokumentasjon på boligmappa.no.

2020:

• Det er gjort mindre arbeid av BRA elektro AS i 2020 som det ligger dokumentasjon på boligmappa.no.

2011:

• Bad og kjøkken er oppgradert i ca 2010/11- utført gjennom tidligere eier ingen dokumentasjon.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2017:

- 2 vinduer mot sør ble skiftet ut i 2017.

2015:

- Det opplyses om at bordkledning mot sør ble skiftet ca 2015

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Skaret, Valderøy datert 18.01.1972.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommuneplanens arealdel.

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

OPPVARMING

Gulvvarme i vindfang og bad. Det er montert pipe i leiligheten.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er i 2025 montert el-bil lader av Bravida AS som det ligger dokumentasjon på boligmappa.no.

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 Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hus nr 13,14,15 og 16 datert 17.04.1996.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

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

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, gang, bad, vindfang, bod og 2 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 06.07.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Det er malte tapetserte veggflater og himlingsplater i innvendige tak. Det er parkett på gulv i leiligheten, laminat på kjøkkenet og flislagt gulv med gulvvarme i vindfang.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate fra ca. 2011. Det er installert kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut via mekanisk avtrekk.

Bad oppusset rundt 2010/11 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malt MDF-panel i himling. Rommet har dusjhjørne, toalett og servantinnredning, samt opplegg for vaskemaskin. Rør-i-rør-skapet er montert på badet.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er oppgradert ca. 2010/11 i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, utført som rør-irør-system med fordelerskap på badet; stoppekran er påvist i skapet.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast (PVC/PP), med lufting over tak.
- Det er påvist en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca. 2011, montert på kryploft.
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu; vifte er montert på kryploft.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 67 m² Stue/kjøkken, gang, bad, vindfang, bod og 2 soverom

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 700 000,-

VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 254,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon 140l.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 955,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 664,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Byggforsikring (ikke innbo).

Denne innbetales hver 3.mnd.

Styreleder informerer om at det er planlagt endringer av fellesutgiftene, men det er ingenting som er avklart og vedtatt enda.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 542 328,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 169 312,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 700 000,- (Prisantydning)

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

kr. 67 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 86 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 786 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

1996/5758-1/58 30.04.1996 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

17.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

SP7472878.1.3

KOMMENTAR FELLESgjELD

Ingen fellesgjeld iht opplysninger gitt fra styreleder datert 17.08.2026.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Det føres ingen regnskap da det er kun byggforsikringen som betales via fellesutgiftene.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Verken selger eller styreleder har på forespørsel fra meglerforetaket fremlagt sameiets vedtekter.

Meglerforetaket er ikke gjort kjent med om det foreligger noen husordensregler for sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

21.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

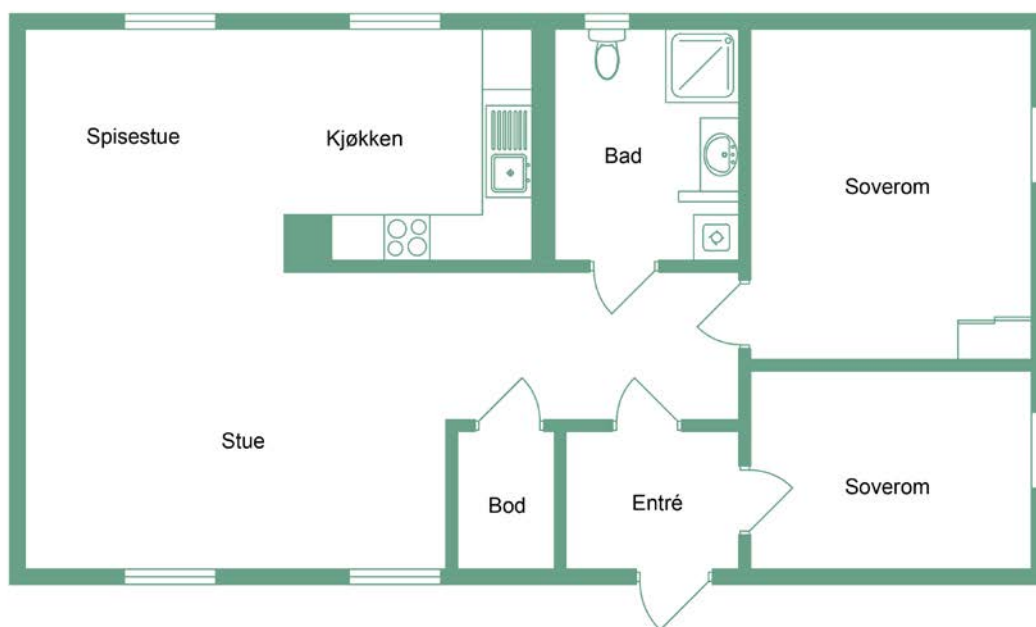
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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



Kolvikparken 16

notar

notar.no @notaraalesund

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

KOLVIKPARKEN 16

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Energiattest



SELVEIERLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED
VERDITAKST

Kolvikparken 16

6050 VALDERØYA



Matrikkel	Gnr 183: Bnr 882, : Snr 2
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	1996
Befaringsdato	06.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STRVLEK7
Rapportdato	14.07.2026

1
TG3

9
TG2

15
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
10 000 - 20 000

BRA-i
67 m²

BRA-e
0 m²

BRA-b
0 m²

TBA
0 m²

Vurdert markedsverdi
kr 2 500 000

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag/spesielle forhold	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Beskrivelse av område	6
3.2 - Eiendommer	6
3.3 - Arealer	6
3.4 - Kolvikparken 16	7
5 - Verdivurdering	10
5.1 - Oppsummering	10
5.2 - Teknisk verdi	10
5.3 - Sammenlignbare objekter	11
6 - Tilstandsrapport	12
6.1 - Kolvikparken 16	13
6.2 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	21
4 - Bilder	9
7 - Vedlegg og kilder	23
8 - Forutsetninger	24
9 - Ansvarlig takstingeniør	27
10 - Versjoner av rapporten	28

2 Sammendrag/spesielle forhold

2.1 SAMMENDRAG

3-roms selveierleilighet i 8-mannsbolig på Valderøya, bygd t til OL i 1994 og gjenreist på denne tomte i 1996. Leiligheten ligger i et etablert område med kort avstand til skole, barnehage, butikk og turterreng.

Markedsverdi er vurdert til 2 500 000 kr per 14.07.2026, basert på markedsforhold, beliggenhet og tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten (utarbeidet etter forskrift om Tryggere bolighandel og NS 3600:2025) viser i hovedsak normal slitasje for alder, men med noen forhold å merke seg: Badet fra ca. 2010/11 har aldersutsatt membran, begrenset fall og løsninger som kan hindre lekkasjevann i å nå sluk; snarlige enkle tiltak (f.eks. dusjkabinett) anbefales, med planlagt full rehabilitering på sikt. Avtrekksviften er moden for utskifting (TG2), og det er målt noe skjevhet/ujevnheter i gulv som normalt vurderes ved større oppgraderinger. Utvendig kledning og vinduer/ytterdør har værslitasje med behov for lokalt vedlikehold, mens takteking vurderes funksjonell, men aldersmessig med usikker fremtidig funksjon (sameiets anliggende). Rør-i-rør fra ca. 2010/11, plastavløp og VV-bereder fra ca. 2011 fremstår hensiktsmessige.

Samlet sett fremstår leiligheten som ordinær for alderen, hvor markedsverdien reflekterer både dagens standard og forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig knyttet til bad, ventilasjon og ytre vedlikehold.

2.2 SPESIELLE FORHOLD

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag)
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.

2.3 OPPDRAGETS MANDAT

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

2.4 OPPDRAG

Kunde/rekvirent
Rimante Miksiene

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 2 500 000

Dato verdsetting

14.07.2026

Befaringsdato

06.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Rimante Miksiene

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

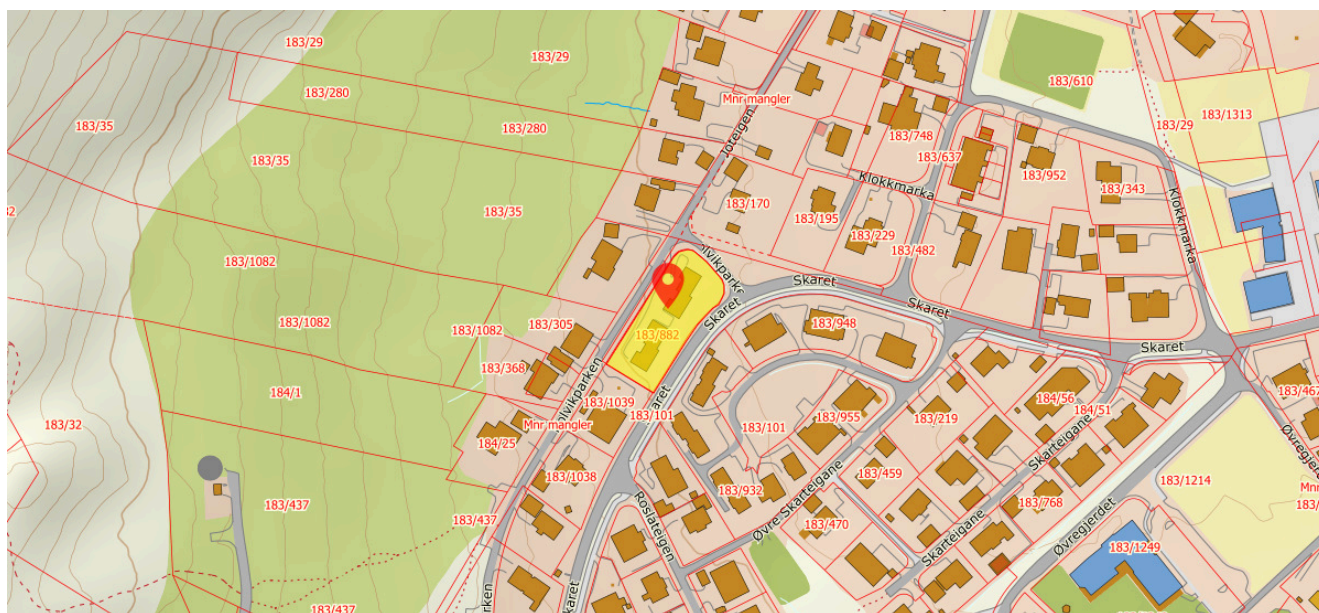
Tlf. 92236850

14.07.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 87b68ba6-8e41-43ee-9da2-e8ab93b16878 - version 1)



Kilder: Kartverket

3 Eiendom og bygninger

3.1 BESKRIVELSE AV OMRÅDE

Leilighet beliggende i Søre Skaret på Valderøya i Giske kommune.

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og 4-mannsboliger samt noe blokkbebyggelse i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, nyere barneskole, nærbutikk og turterreng.

Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

3.2 EIENDOMMER

Matrikkel		Tomteareal	1974.1 m ²
Kommune	1532 GISKE		
Gårdsnummer	183		
Bruksnummer	882		

Totalt tomteareal 1974.1 m²

3.3 AREALER

Totalt bruksareal 67 m²

Sum BRA-i 67 m²

Sum BRA-e 0 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 0 m²

Kolvikparken 16

2. etasje TBA: 0 m² Sum BRA: 67 m²

Internt bruksareal (BRA-i) Stue/kjøkken, Soverom, Soverom, Gang, Bad, Vindfang, Bod 67 m²

3.4 KOLVIK PARKEN 16

Selveierleilighet

Kolvikparken 16
6050 VALDERØYA

Byggeår	1996
Kommune	1532
Gårdsnr.	183
Bruksnr.	882



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 183: Bnr 882

Seksjon 2

MIKSYS OVIDIJUS	1/2
MIKSIENE RIMANTE	1/2

3.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

8-mannsbolig over 2 etasjer med krypkjeller, opprinnelig oppført til Lillehammer-OL i 1994, demontert og gjenreist på nåværende tomt i 1996.

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning; kledning mot sør ble skiftet ca. 2015. Taket er teknet med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak av takspanplater.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, og nedløp er ført til rør i grunnen.

Takkonstruksjon av tresperrer med mønedrager av stål i gitterkonstruksjon, synlig på kryploft; bjelkelag er isolert og det er delvis gulvdekke på loftet.

Det er montert stigeledd for feier, og taktekkingens vinkel medfører ikke krav til snøfangere.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, to vinduer mot sør ble skiftet i 2017, og hovedytterdør i teak fra byggeår.

Det er heltrukken pipehatt over tak.

INNENDIGE FORHOLD

I 2. etasje er det malte tapetserte veggflater og himlingsplater i innvendige tak. Det er parkett på gulv i leiligheten og flislagt gulv med gulvvarme i vindfang.

Det er malte fyllingsdører som innerdører.

Det er montert pipe i leiligheten.

VÅTROM

Bad oppusset rundt 2010/11 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malt MDF-panel i himling. Rommet har dusjhjørne, toalett og servantinnredning, samt opplegg for vaskemaskin. Rør-i-rør-skapet er montert på badet.

KJØKKEN

Kjøkkengulvet har laminat. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate fra ca. 2011. Det er installert kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut via mekanisk avtrekk.

TEKNISKE FORHOLD

Innvendige vannledninger er oppgradert ca. 2010/11 i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, utført som rør-i-rør-system med fordelerskap på badet; stoppekran er påvist i skapet.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast (PVC/PP), med lufting over tak.

Det er påvist en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca. 2011, montert på kryploft.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu; vifte er montert på kryploft.

3.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

8-mannsbolig over 2 etasjer.

Bygget har 2 etasjer + krypkjeller.

Byggene ble opprinnelig bygd til Lillehammer OL i 1994, deretter demontert og satt opp på denne tomte i 1996.

3.4.3 ETASJER

2. ETASJE

3.4.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1996

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etasje.

Bygget er en 8-mannsbolig over 2 etasjer + krypkjeller.

2011	Bad og kjøkken etc	Bad og kjøkken etc er oppgradert i ca 2010/11- utført gjennom tidligere eier ingen dokumentasjon.
-------------	--------------------	---

3.4.5 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass og noe beplantet areal med plen.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i reguleringsplan for Søre Skaret og er avsatt til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Det er parkeringsareal på sameiets grunn.

Kostnader:

- Eiendomskatt ca kr 4000 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 20 000 pr år
- Fellesutgifter ca kr 1 200 pr mnd (forsikring)

4 Bilder



5 Verdivurdering

5.1 OPPSUMMERING

Dato verdsetting 14.07.2026
Estimert markedsverdi 2 500 000

3-roms selveierleilighet beliggende i 8-mannsbolig fra 1996 i Søre skaret på Valderøya i Giske kommune.

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og 4-mannsboliger samt noe blokkbebyggelse i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng.

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.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

5.2 TEKNISK VERDI

Kolvikparken 16

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 850 000
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 850 000

Teknisk verdi Kolvikparken 16	2 050 000
--------------------------------------	------------------

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	650 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	2 700 000
--	------------------

5.3 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Joteigen 19, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2011 Soverom: 2	12/12/2024	2 850 000	2 950 000	36 420 Areal: 81 m²
Kolvikparken 16, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1996 Soverom: 2	04/30/2025	2 390 000	2 390 000	36 769 Areal: 65 m²
Øvregjerdet 8, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2008 Soverom: 2	11/02/2022	2 550 000	2 550 000	35 915 Areal: 71 m²
Måsemyrane 14, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2005 Soverom: 2	04/30/2026	2 700 000	2 900 000	40 845 Areal: 71 m²
Kolvikparken 14, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1996 Soverom: 2	05/27/2020	1 800 000	1 800 000	27 692 Areal: 65 m²
Kolvikparken 6, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1996 Soverom: 2	11/13/2020	1 800 000	1 910 000	29 385 Areal: 65 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

34 689 kr

6 Tilstandsrapport

KOLVIKPARKEN 16

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TG1
A.2.13.1	Vannledninger	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.14.1	Radon	
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 10 000 - 20 000

TG3

6.1 KOLVIK PARKEN 16



Byggeår: 1996

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad 2. etasje

Årstall: 2010

Beskrivelse:

- Bad/våtrom er oppusset rundt 2010/11 basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.
- Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt MDF panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.
- Rør i rør skapet er montert på badet.



TG2 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert overflateskader i form av riss/sprekker i flisfuger i våtsone.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdet indikerer svekket overflatefunksjon og mulig underliggende fuktpåvirkning, og må jevnlig observeres for eventuell utvikling.

TG3 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

- Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
- Det er målt et lokalt fall på 3-5 mm fra sluk og til dusjkant. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall. Det er dusjkant som hindre tilgang til sluk for hele badet.
- Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

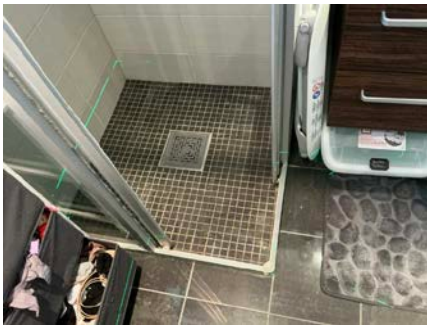
Vurdering/Avvik:

- Det er begrenset fall inne i dusjsonen.
- Det er fysiske hindringer (terskler, kanter, oppkanter mv.) som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluket.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tiltak må iverksettes snarlig. Ombygging av gulv og terskelløsninger/tettesjikt eller endret dusjløsning er nødvendig for å sikre bedre avrenning til sluk fra hele badet.
- Forholdet innebærer betydelig skadepotensial ved lekkasje på badet utenfor våtsonen.
- Kostnadsestimat er basert på at dusjhjørne byttes ut med for eksempel et dusjkabinett, som vil medføre at hele badet har tilgang til sluk, full ombygging av fall og høydeforskjell vil medføre betydelig høyere kostnadsestimat, og bør tas når badet skal rehabiliteres. Det må imidlertid undersøkes nærmere hvorvidt fjerning av dusjvegg kan gjøres uten at en må foreta tiltak på gulvet, dette kan medføre høyere kostnad.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 20 000



TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2010

Beskrivelse:

- Det er smøremembran fra ca 2010/11 og plastsluk fra samme tid.
- Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra sluk til topp gulv ved dør.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt er nå ca 15-16 år.
- Vanntett sjikt har utifra alder en usikker fremtidig funksjon iht. tabell C.1/C.2, uten registrerte skader.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning

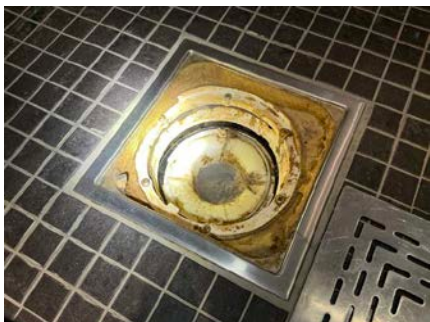
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør påregnes utskiftning av tettesjikt på sikt. En sik utbedring vil kreve full oppgradering av hele våtrommet.
- Planlegging av rehabilitering anbefales for å redusere risiko for fremtidige fuktskader.
- Det anbefales på sikt en ombygging av våtromsgulvet med justering av sluk- og membran høyder/oppkanter slik at tilstrekkelig høydeforskjell oppnås i henhold til dagens krav.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra ca 2010/11 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk på bad

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Innredningen har noe skader i form av sprekker/skader i overflater utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- For å lukke avviket må det foretas tiltak/utskiftning av innredningen.
- Uten utbedring vil det være risiko for at skadene utvikler seg.

TG1 A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er benyttet eksisterende hulltakning fra soverom bak dusjsone som kontrollpunkt, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

- I 2. etasje, i stue/kjøkken er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 16 mm, og ca 9 mm på hovedsoverom, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 20 mm gjennom hele stue/kjøkken og ca 10 mm gjennom hele hovedsoverommet, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt høydeforskjell på over 15 mm i stue/kjøkken over 2 m.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu.
- Vifte er montert på kryploft.

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Eier bør planlegge for utskifting av ventilasjonsviften innen en rimelig tidshorisont, og sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold inntil utskifting gjennomføres, slik at funksjon opprettholdes så langt det lar seg gjøre.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

- Innvendig vannledning er oppgradert i ca 2010//i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Det er utført som rør-i-rør system med fordelerskap på bsdet, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
- Stoppekran er påvist i skapet.
- Kurser i rørskapet er merket

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

- Det er påvist lufting over tak

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

- Det er påvist en 200 l varmtvannstank fra ca 2011 montert på kryploft.
- Tanken står i et område som er smurt med membran og rør ned til bad som vil synliggjøre lekkasjer.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

- Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen befinner seg lavere enn 3 etasje og det er ikke utført måling av radon i boligen, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

- Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Kjøkkengulvet har laminatgulv som overflate.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut, via mekanisk avtrekk.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

- Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate fra ca 2011.
- Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Det er i tillegg installert vannstoppsystem.



Oversikt kjøkken

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

- Boligen har i 2. etasje malte tapetserte veggflater og himlingsplater i innvendige tak.

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er parkett på gulv i leiligheten.
- Leiligheten har flislagt gulv i vindfang med gulvvarme.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

- Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning.
- Det opplyses om at bordkledning mot sør ble skiftet ca 2015
- I hovedsak vurdert fra bakkenivå og stikkprøver fra vinduer.
- Det er kun tilgjengelig del av kledning som grenser mot boenheten som er vurdert.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist områder med noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring/vedlikehold av værslitte og oppsprukne trepaneler/treverk bør utføres.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeutviklingen fortsette med økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning og redusert levetid på kledningen.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

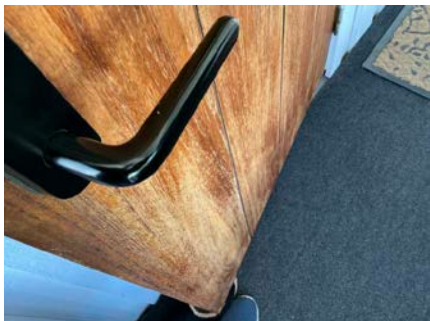
- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
- 2 vinduer mot sør ble skiftet ut i 2017.
- Teak hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Vinduer og ytterdør fra byggeår har stedvis endel slitasjegrad som vil kreve vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring/utskifting av værslitte og oppsprukne vinduer/dører bør utføres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeutviklingen fortsette med økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonene.

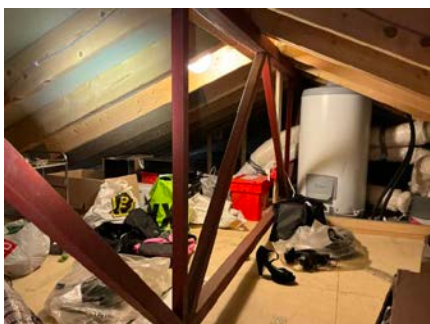


A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

- Takkonstruksjon av tresperrer med mønedrager av stål i gitterkonstruksjon, synlig på kryploft.
- Bjelkelag er isolert. Det er delvis gulvdekke på loftet.
- Tilgang til kryploft via trappeluke i himling på ene soverommet.



TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

- Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak.
- Undertak er av takspenplater.
- Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befarings

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskifting/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Et anliggende for sameiet.

A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

- Det er montert stigetrinn for feier. Ru takteking som utifra takvinkel ikke har krav til snøfangere.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

- Det er heltrukken pipehatt over tak.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

- Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

6.2 FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

El anlegg er fra byggeår, ny måler 2017.

Det er montert el-bil lader.

Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 1996

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Ja

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Ja

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

- Det er gjort el-arbeid i forbindelse med bad og kjøkken i 2011, men foreligger ikke noe dokumentasjon.
- Det er gjort mindre arbeid av BRA elektro AS i 2020 som det ligger dokumentasjon på boligmappa.no.
- Det er i 2025 montert el-bil lader av Bravida AS som det ligger dokumentasjon på boligmappa.no.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Ja

Jfr beskrivelse.

7 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	26.06.1995		Nei
Midl brukstillatelse	17.04.1996		Nei
Reguleringskart	06.07.2026		Nei
Situasjonskart	06.07.2026		Nei
Egenerklæring	10.07.2026		Nei

8 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKESESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil,

anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

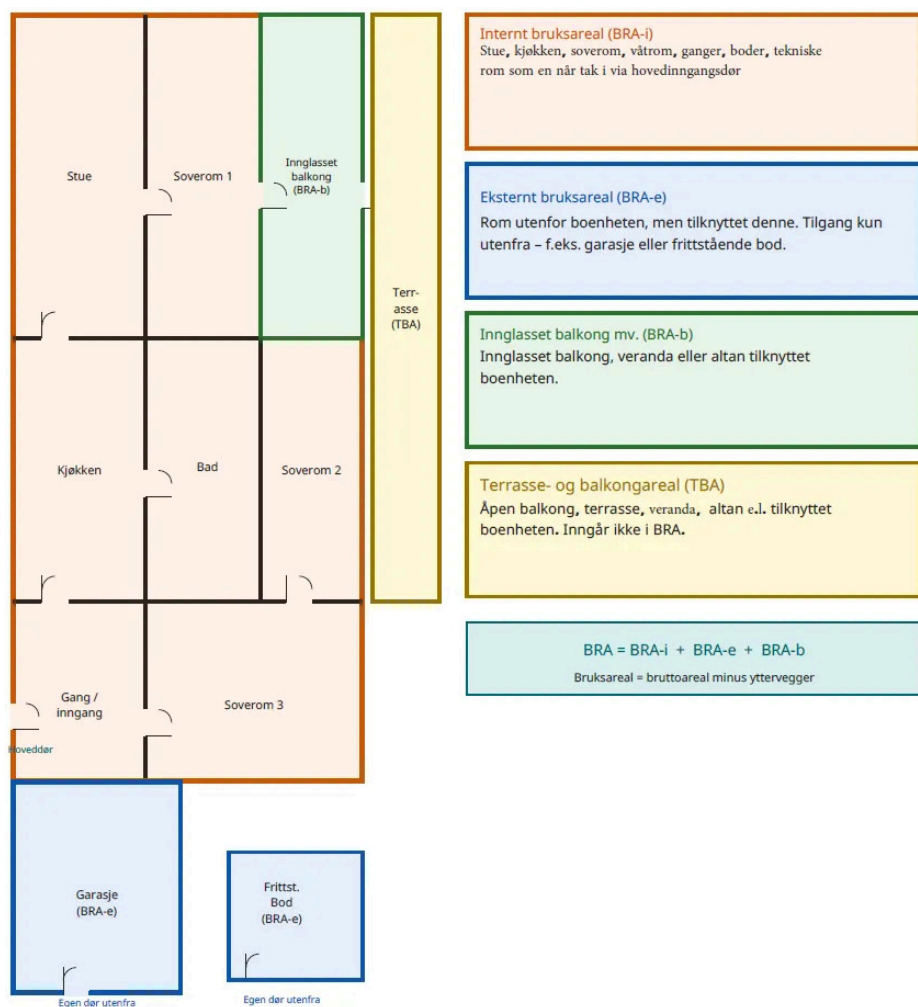
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

9 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



10 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	14.07.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0140/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ovidijus Miksys	Rimante Miksiene

Gateadresse	
Kolvikparken 16	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0140/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OM, RM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OM, RM

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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.

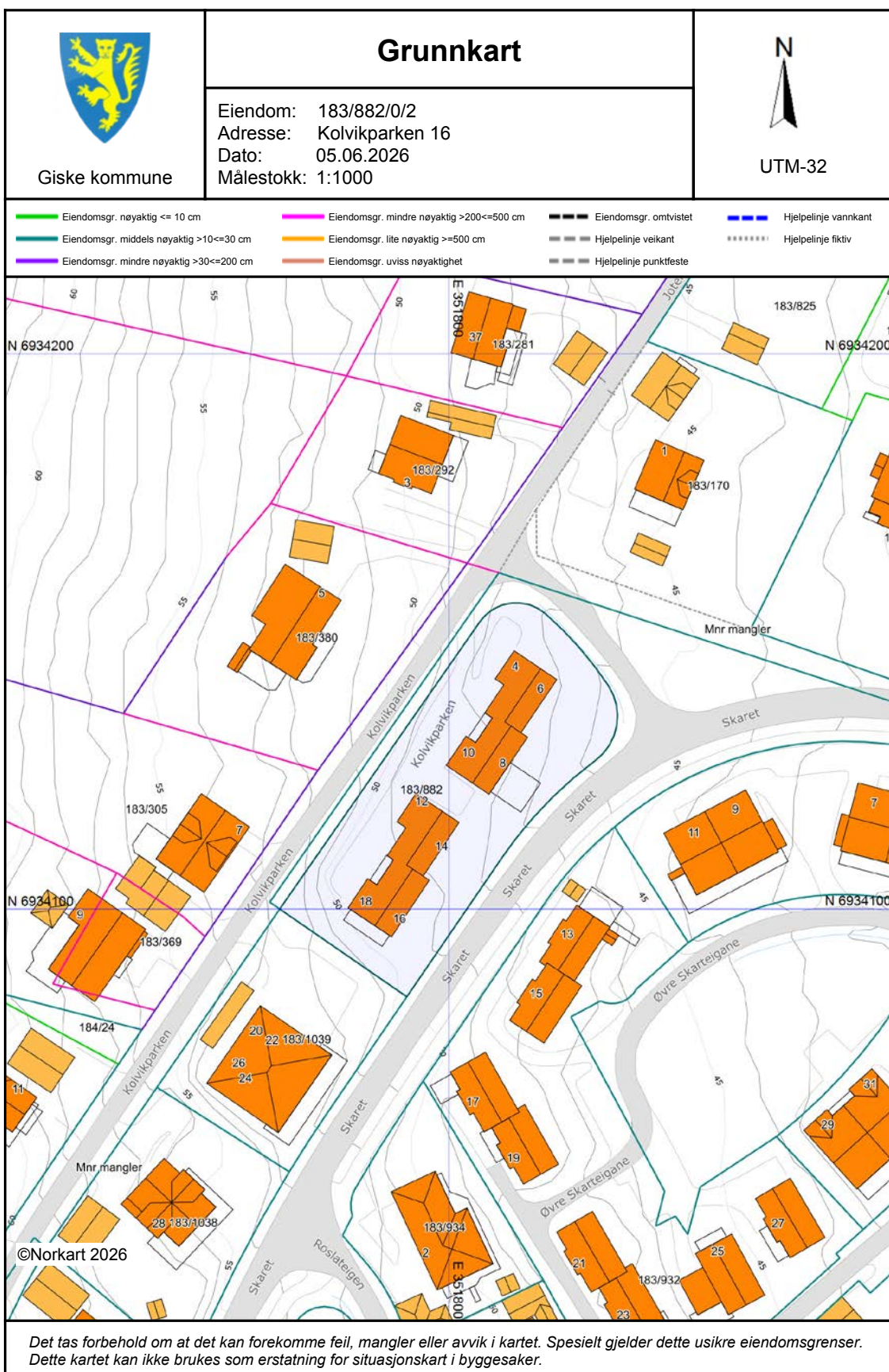
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

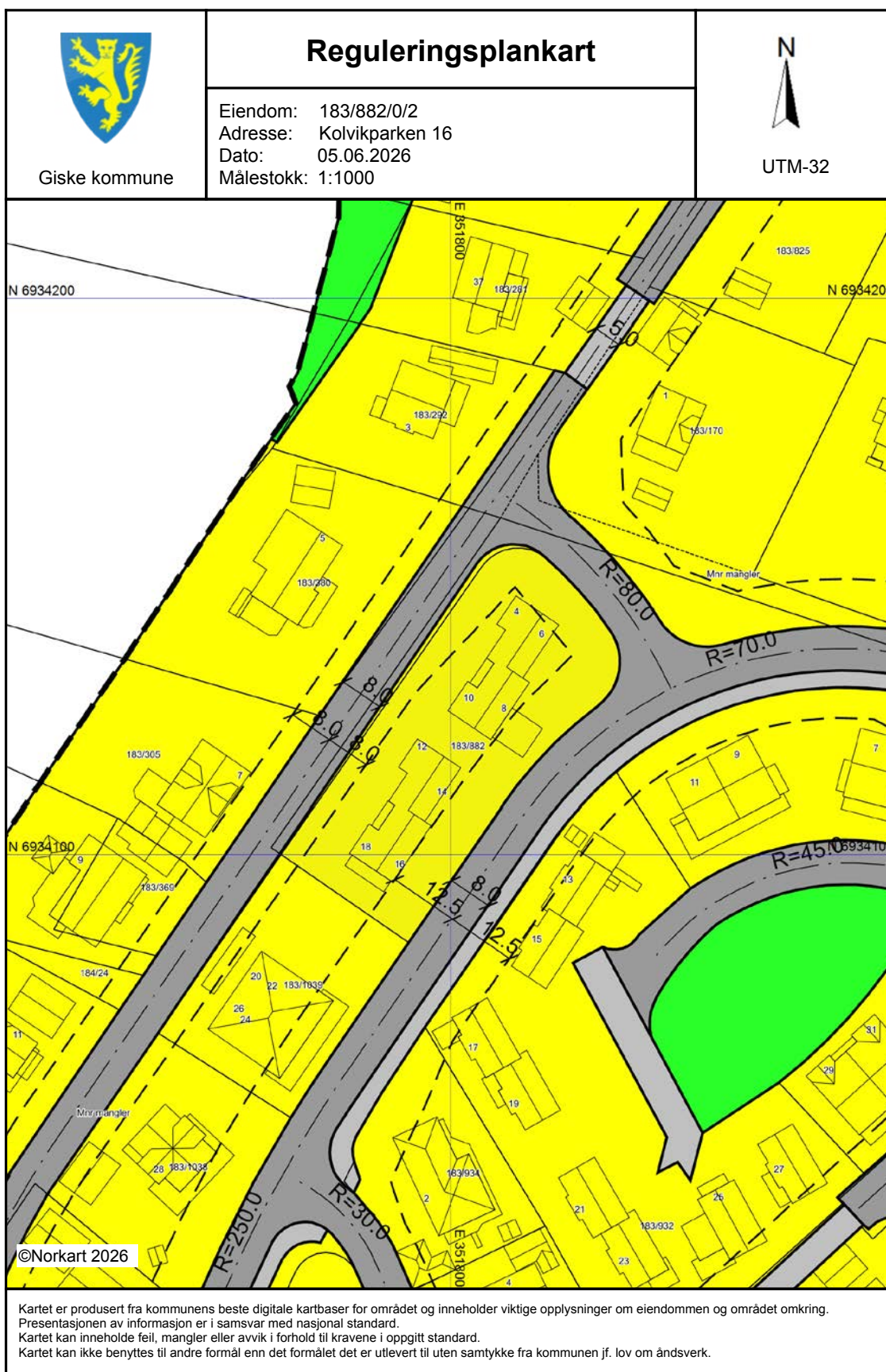
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ovidijus Miksys	e7d043209cb80d461273 cad6138a8886a170388	10.07.2026 18:36:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0140/26

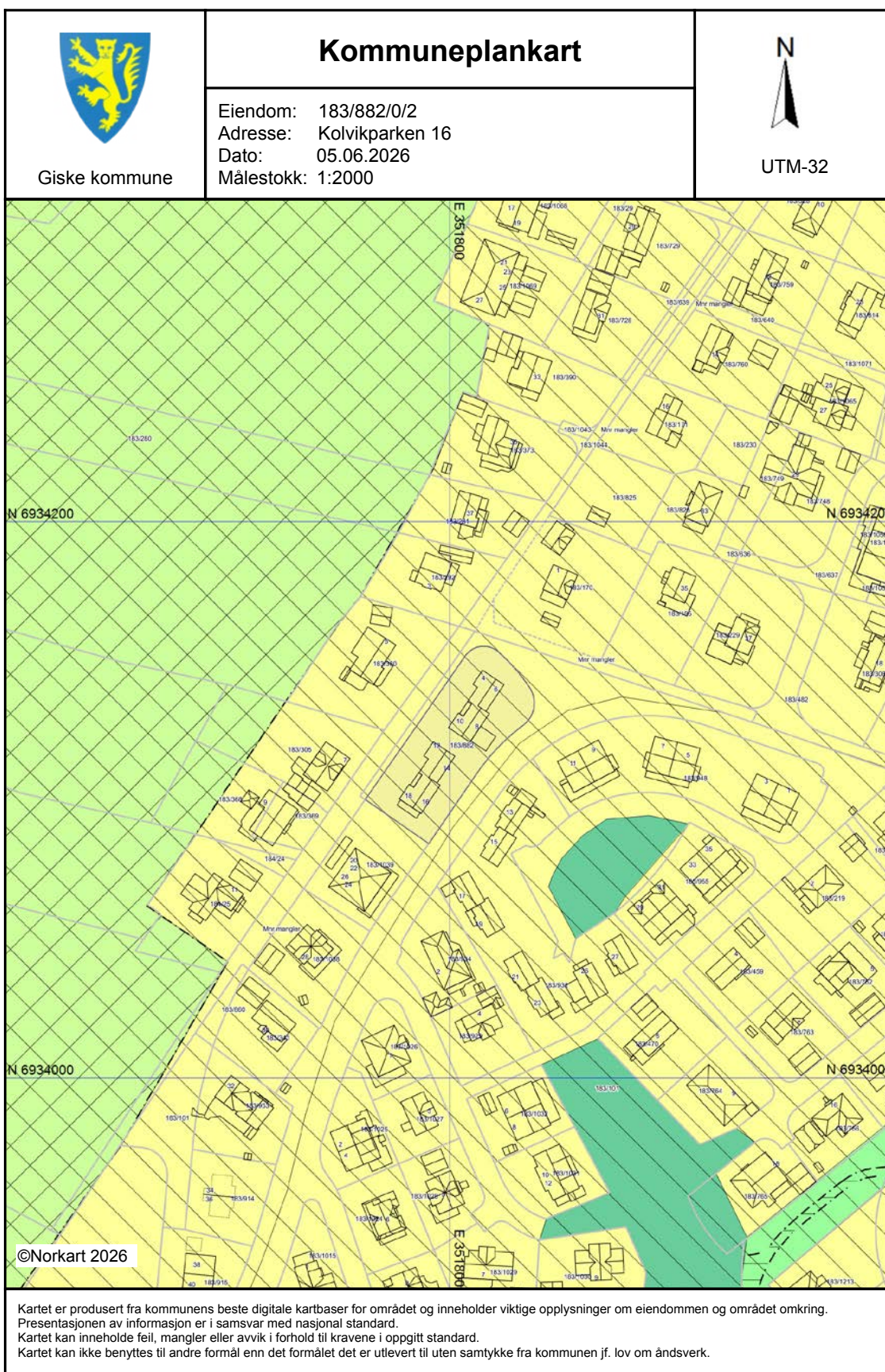
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - eksisterende
-  Turdrag - nytt

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kommune

GISKE

Mellombels bruksløyve

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

Meldar (namn, adresse)

Nordstrand entreprenør A/S
6050 VALDERØY

Byggherre (namn, adresse)

Møre totalprosjekt A/S
c/o Nordstrand entreprenør A/S
6050 VALDERØY

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Søre Skaret - Valderøy

183

882

Spesifikasjon

Dato for søknad

250995

Kva slag arbeid

Nybygg

Bus

Kva slag bygg

Bustadhus

Behandling/vedtak

Teknisk hovudutval

Vedtatt

101095

Saknr.

105/95

61295

122/95

300196

3/96

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

☒ heile bygget☐ følgjande del av bygget:

Hus nr 13-14-15-16

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Merknader

- UTVENDIG TILKOMSTVEGAR MED RAMPE OG PARKERINGSPLASSER SKAL OPPARBEIDAST FERID I SAMSVAR MED PLANER.
- Eldstad er ikkje montert og feieluke må justerast før pipe kan nyttast.
- Før omn kan takast i bruk, skal den vere meldt til og godkjent av brannsyn/feiar.
- Div. utveddig arbeid står att på bygget, dette skal ordnast straks.
- Tilkomst og avkøyrsløse er endra etter søknad frå utbyggjar i sit.plan av 20.11.95 seinare endra den 06.04.96 på grunn av høgdeforskjell og plassering av parkeringsplassen for husa.

Eventuelt må det monterast murkant mot veg.

Bygningsnr. 17119877

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

Underskrift

Stad

Valderøy

Stempel/underskrift

Dato

17.04.96

Ole Bjørn Molnes
Ole Bjørn Molnes
avdeling.

Giske Kommune
Bygningskontrollen

Kopi sendt til☒ ansvars-
havande

Namn

Eldar Nordstrand, 6050 VALDERØY

Adresse

☒ andre

Namn

Feiaren i Giske her

Adresse

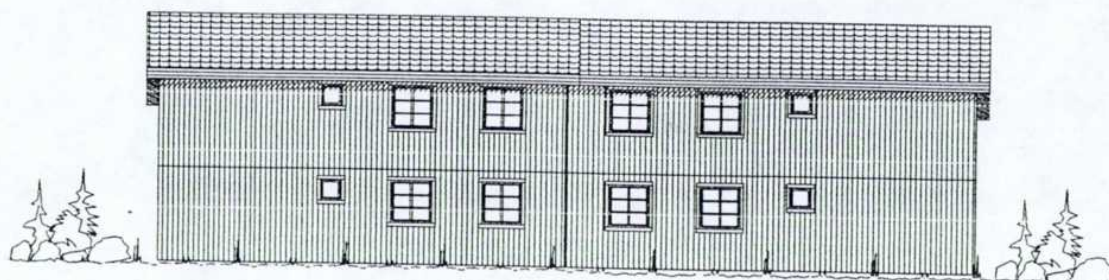
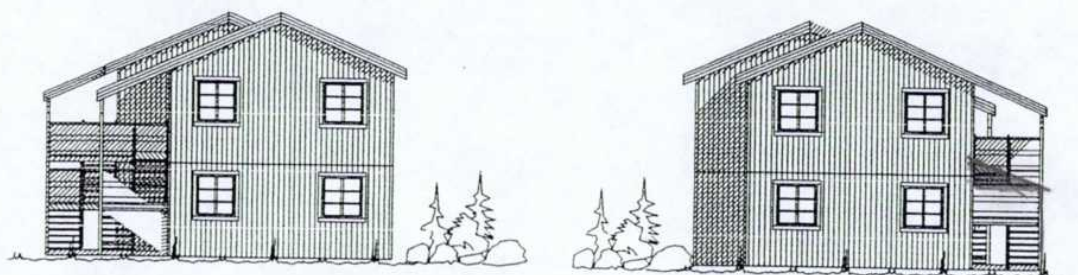
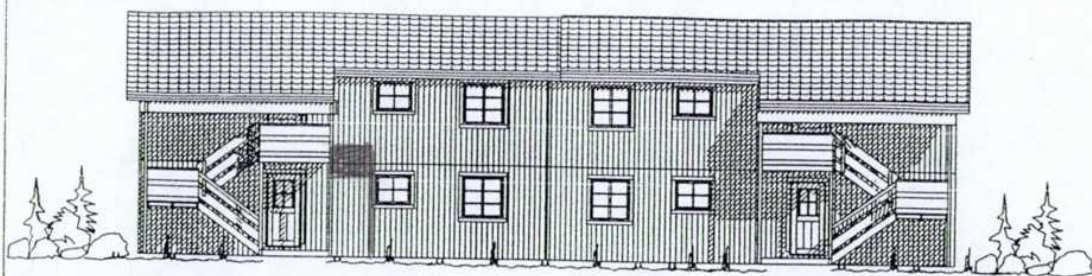
Namn

Adresse

Namn

Adresse

2



FASADER

DATO 26.6.95

TEGN. SE

TEGN.NR. 501

MAL 1:200

GODKJ.

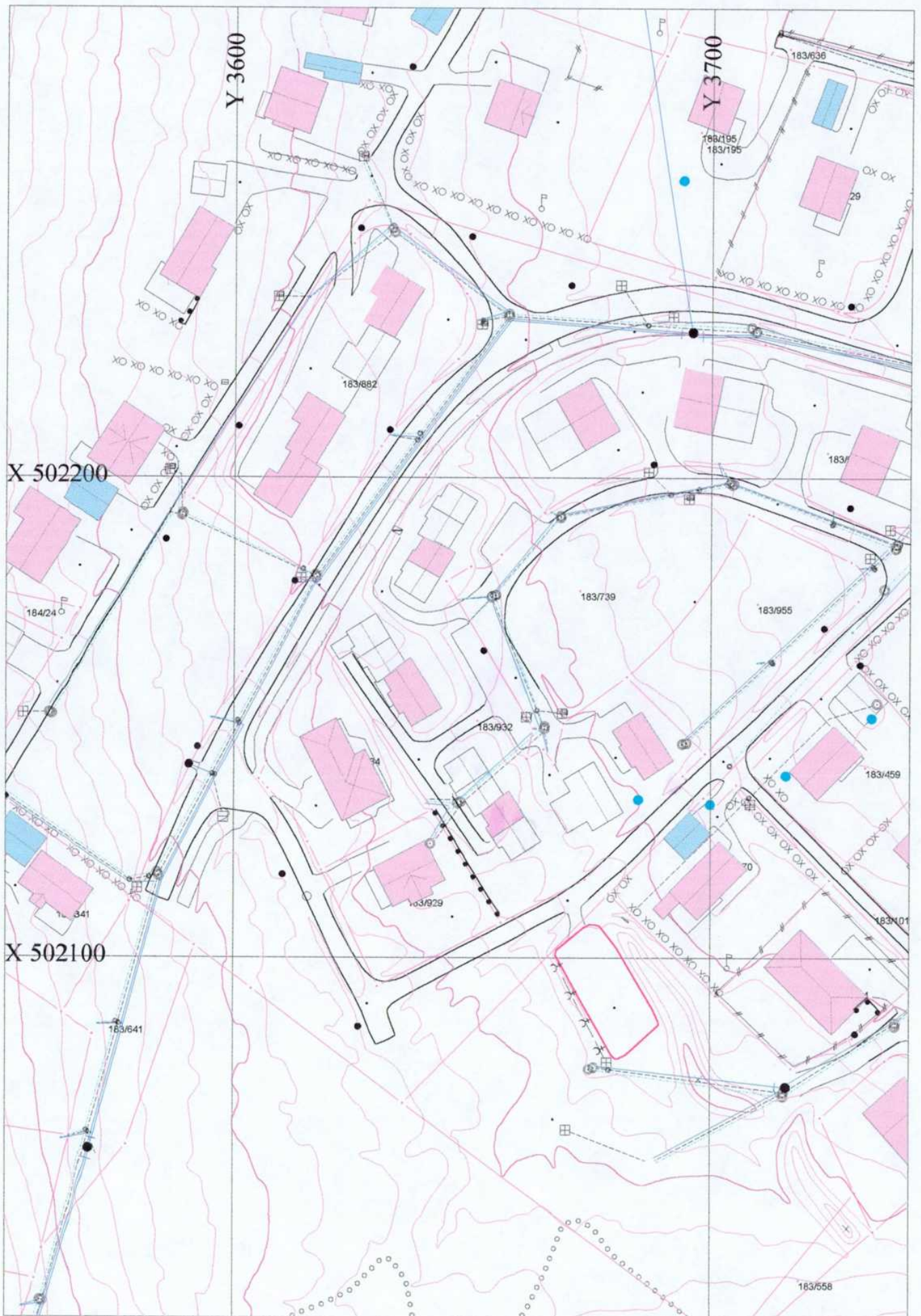
PROSJ.NR. 95291

NORDSTRAND
ENTREPRENØR AS

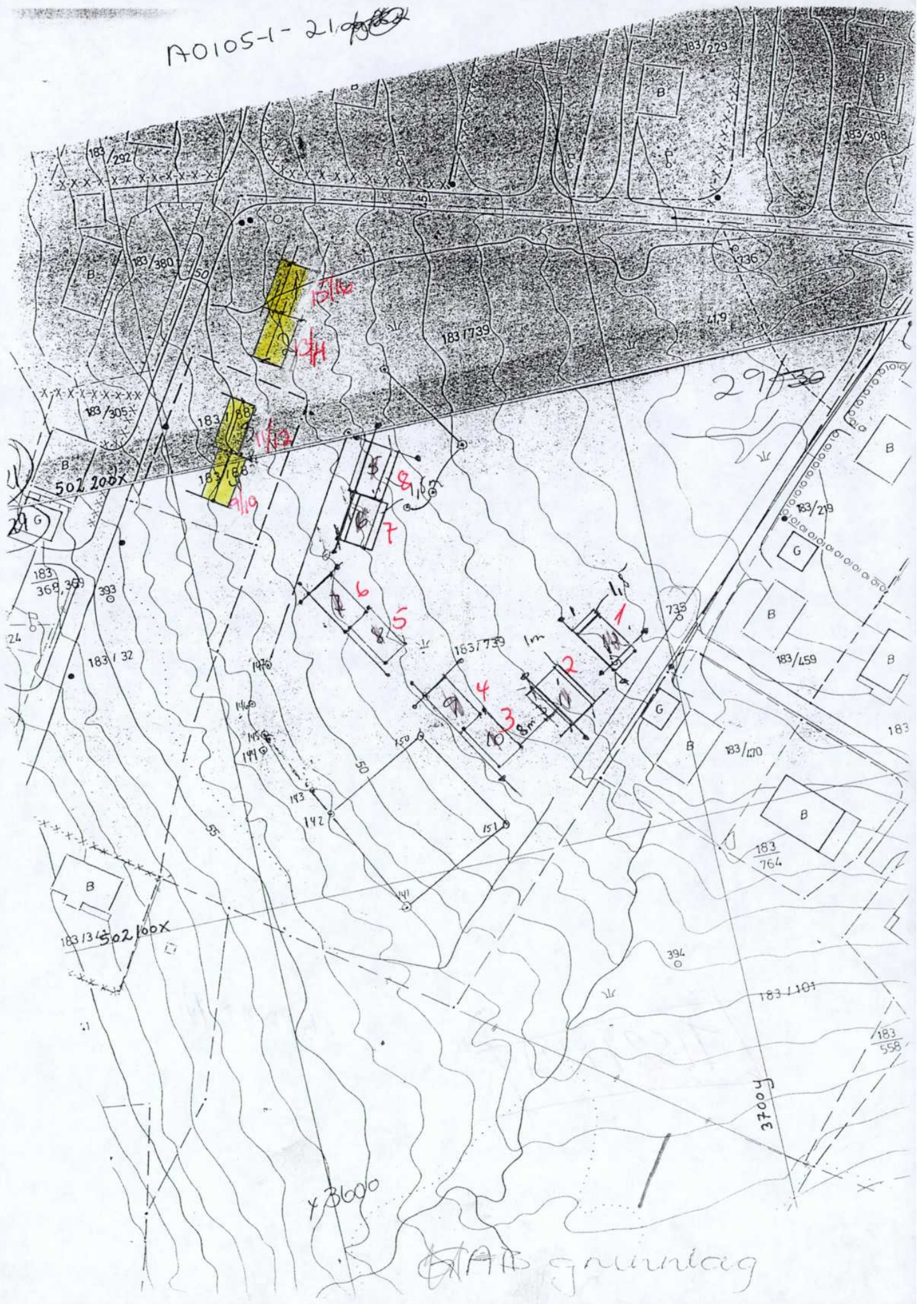


DATA DESIGN
SYSTEM

Byggebransjens DAK-system



170105-1-21

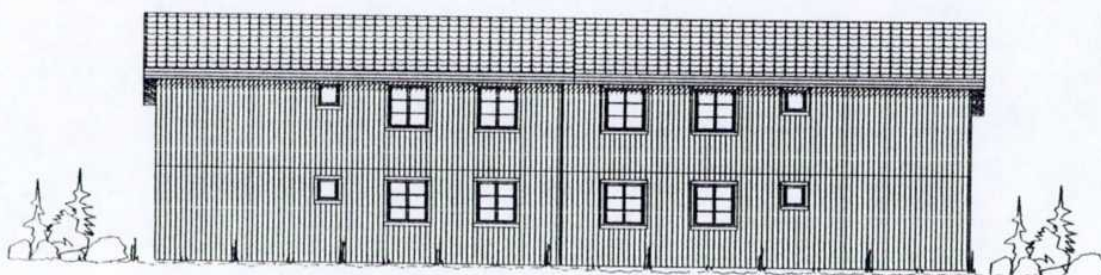
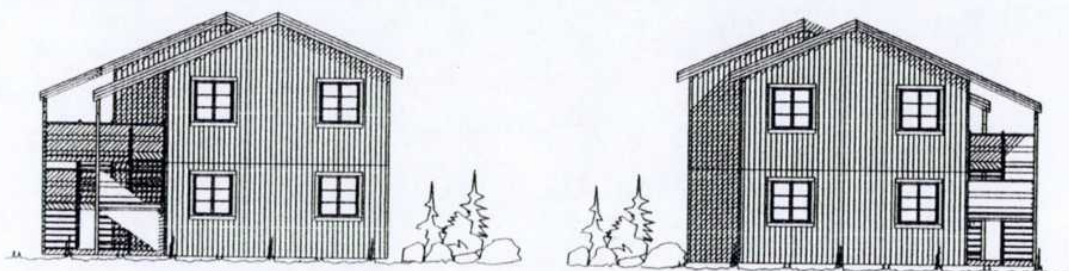
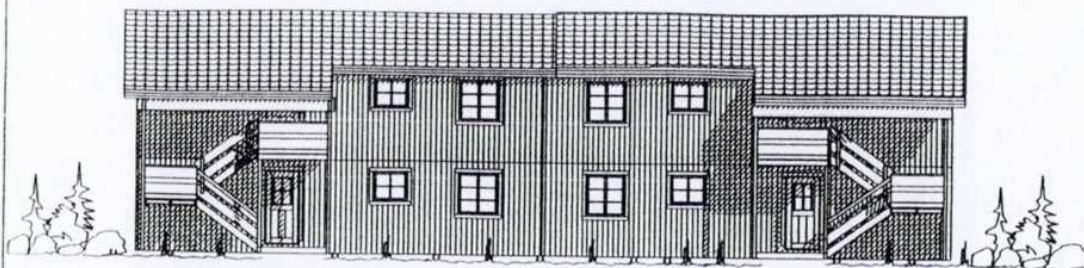


71

HC

71581464

061290 10



TEIKNINGA GODKJENT AV
GISCHE BYGNINGSRÅD
S.NR. 105195
FOR Giske bygningsråd
R. Strømsheim

FASADER

DATO 26.6.95

MAL 1:200

TEGN. SE

GODKJ.

TEGN.NR. 501

PROSJ.NR. 95291

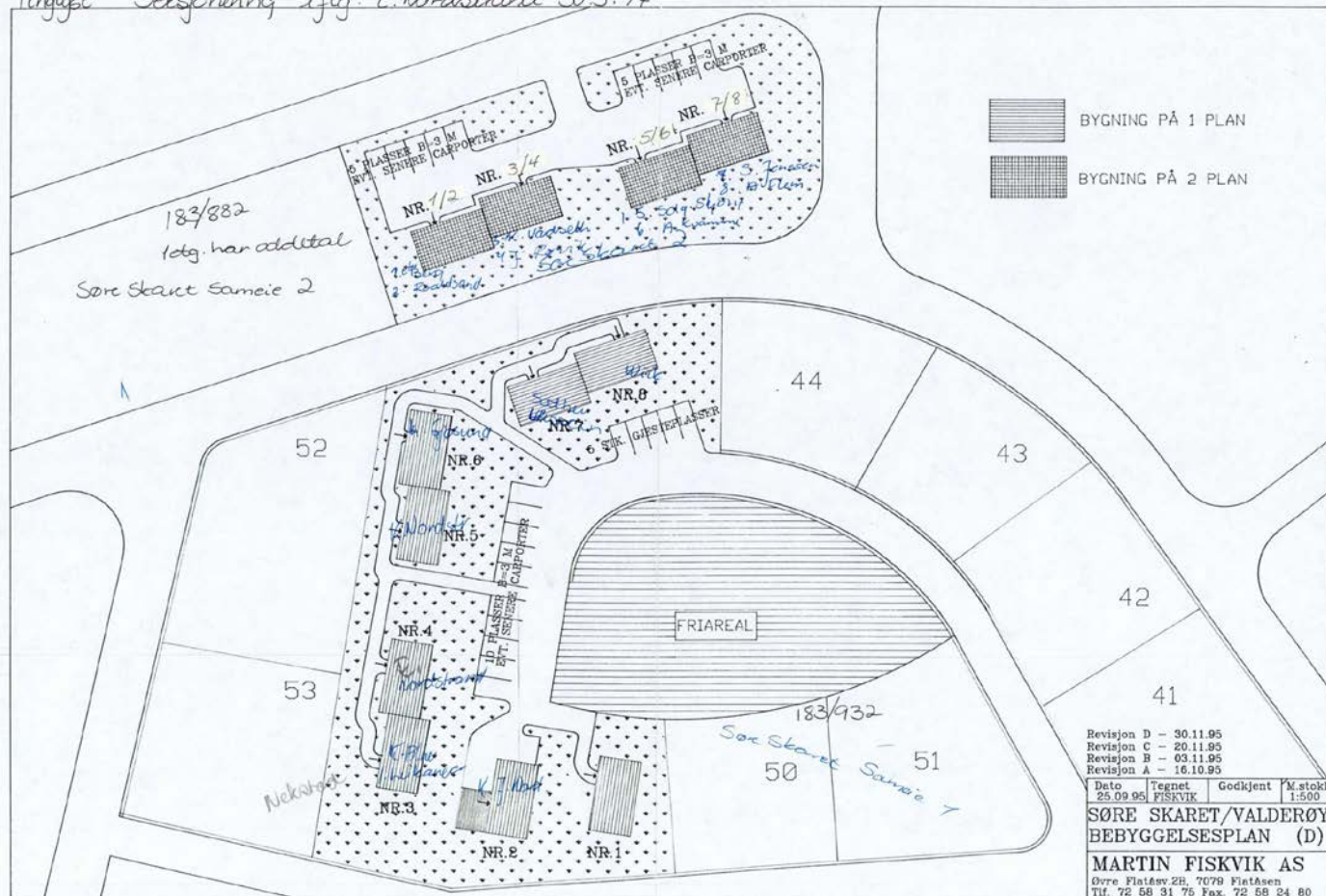
NORDSTRAND
ENTREPRENØR AS

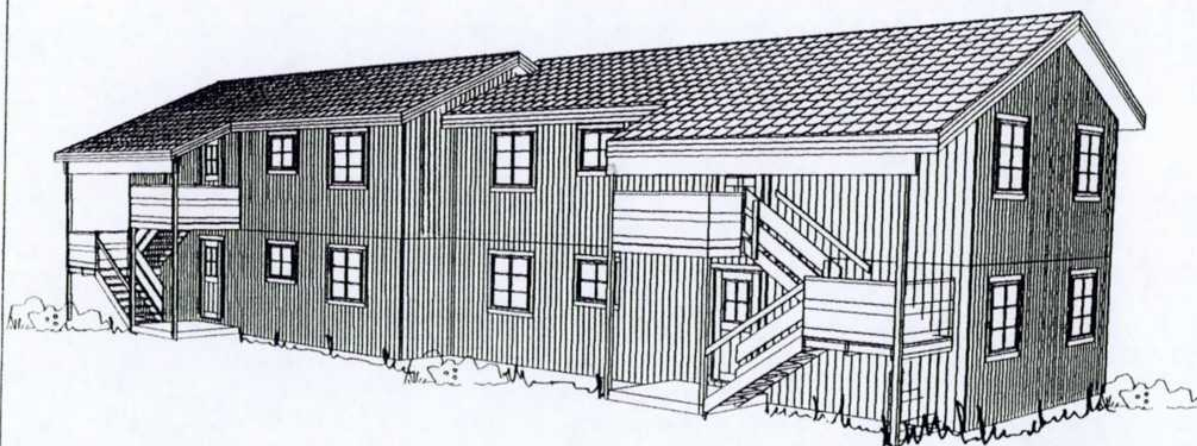


DATA DESIGN
SYSTEM

Byggebransjens DIAK-system

Tinglyst Seksjonering iflg. E. Nordstrand 30.5.97





TEKNINGAR GODKÄNT AV
 BYGGNINGSRÅD
 Th 105/95
 för Glänske bygningsråd
 RV Strömsholm

PERSPEKTIV.

DATO 26.6.95

MÅL 1:100

TEGN. SE

GÖDKJ.

TEG.NR. 502

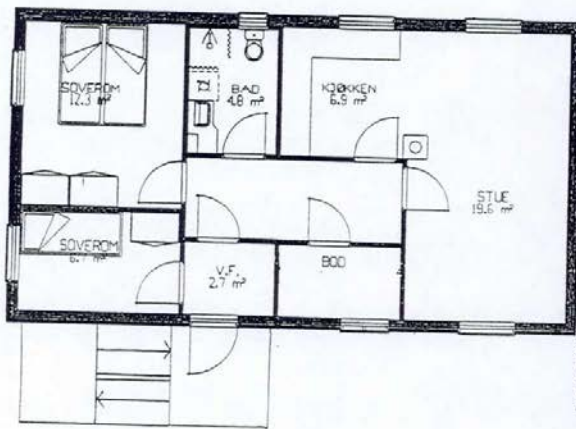
PROS.NR. 95291

NORDSTRAND
 ENTREPRENOR AS

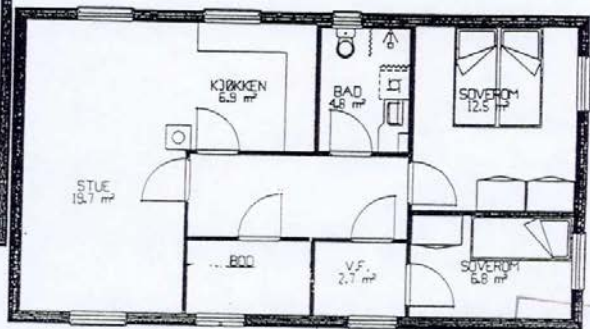


DATA DESIGN
 SYSTEM

Byggetransjens DAK-system



11.496



6.296

11.496

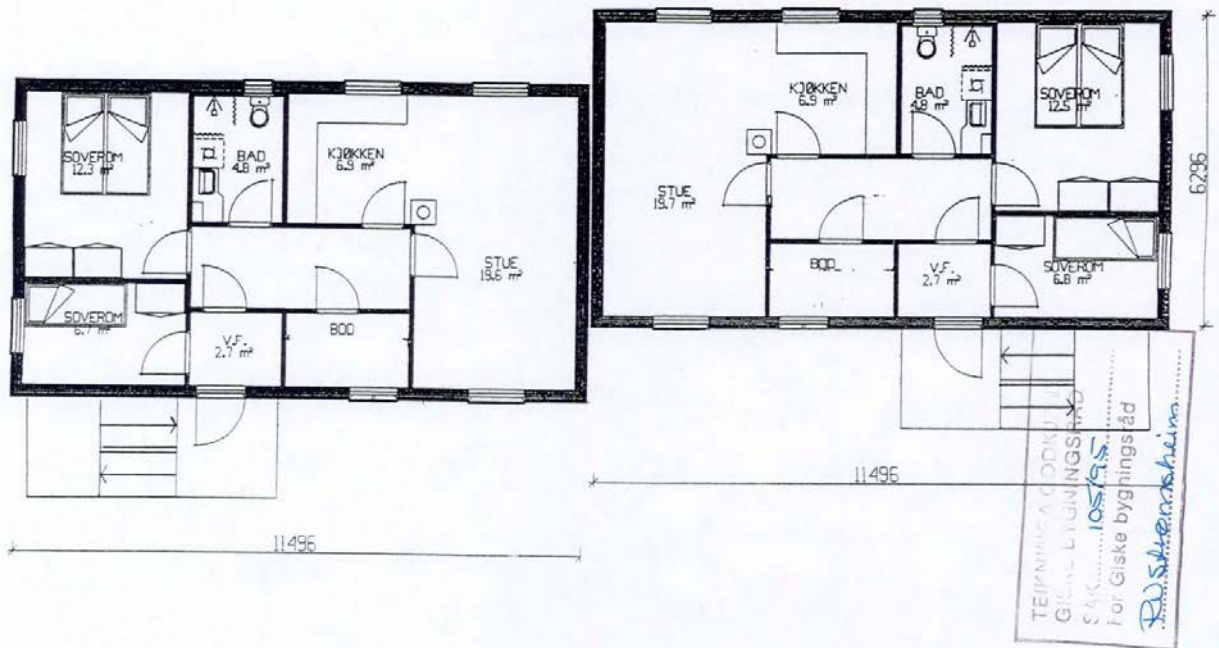
TEKNIKER GODKJØRT
 10/5/95
 For Gliske bygningsråd
 R. Strandsholm

PLAN 1. ETG, HUS 5 06 6.

DATO 26.06.95 TEKN. SE TEKN.NR. 550
 MAL 1:100 GODKJ. PROS.NR. 95271

NORDSTRAND
 ENTREPRENØRER OG BYGG

 DATA DESIGN
 SYSTEM
 Byggesystemer og -tjenester

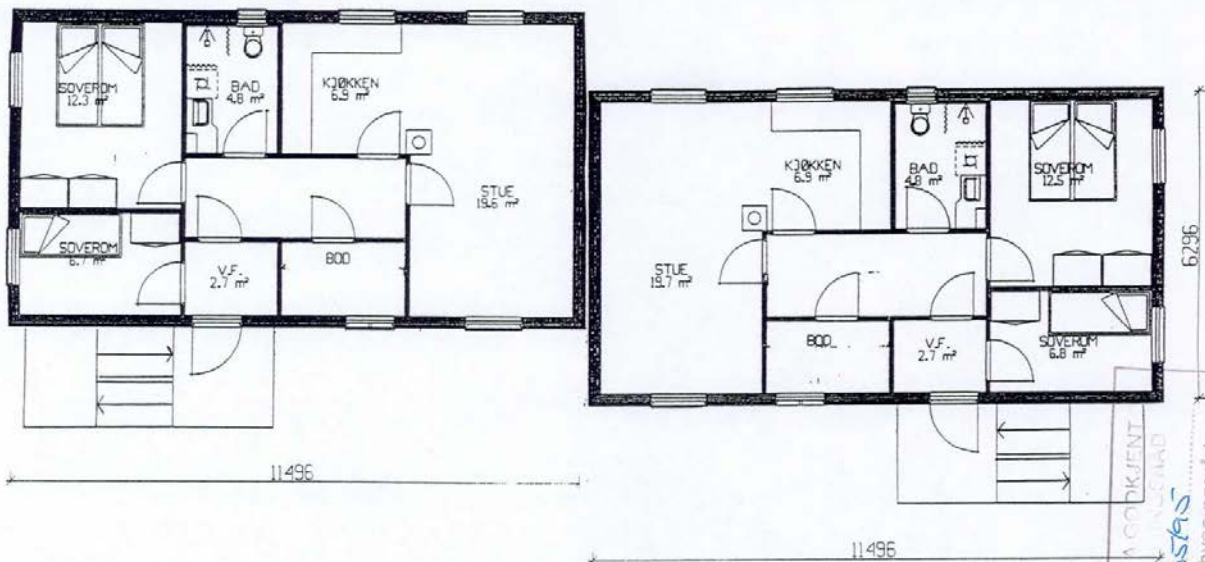


PLAN 2. ETG. HUS 1 OG 2.

DATO 26.06.95 TEGL. SE TEGLNRL 550
MAL 1:100 GOKJ. PROJ.NRL 95271

NORDSTRAND
ENTREPRENØR AS

DATA DESIGN SYSTEM
Byggesystemer, Data-system

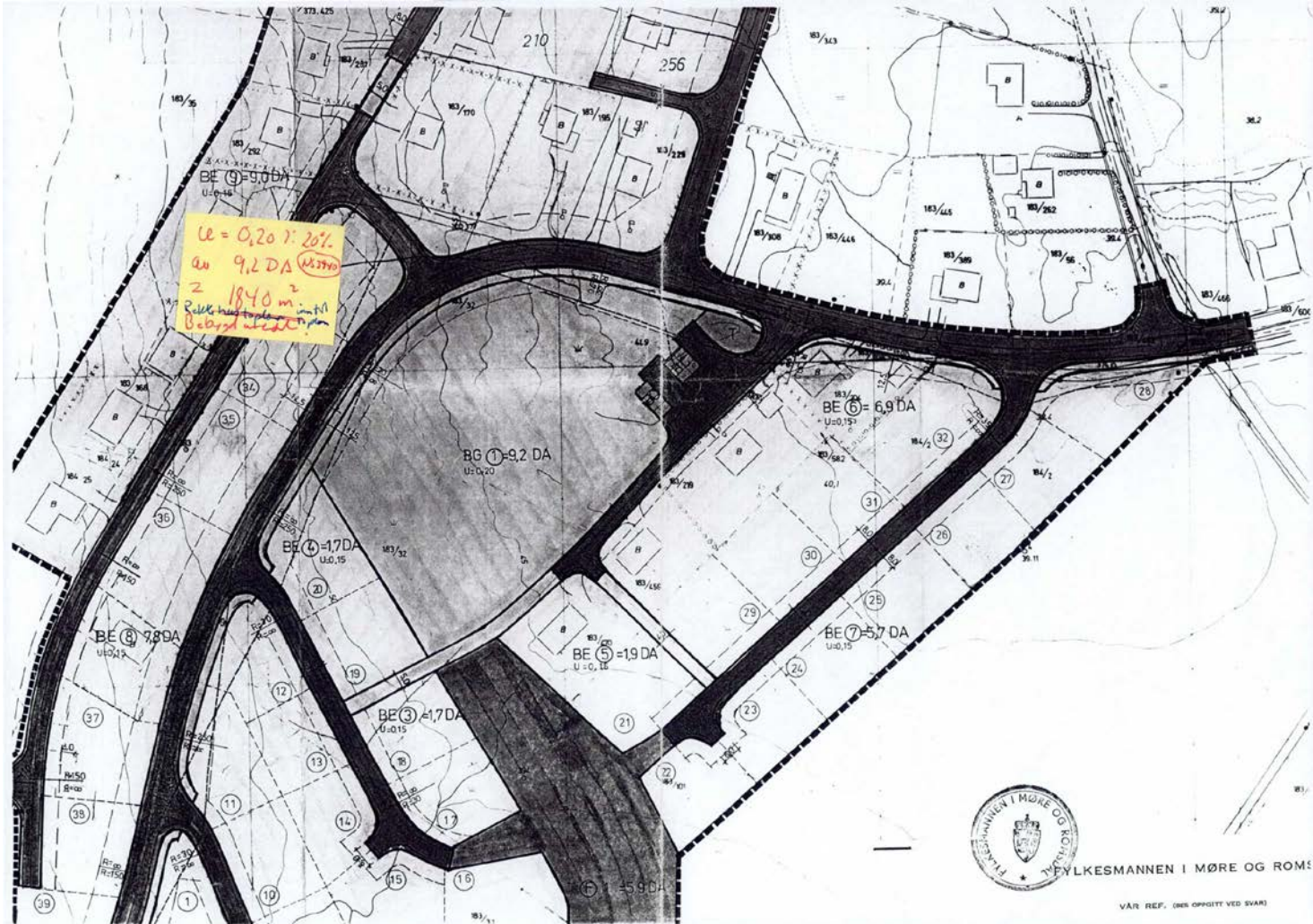


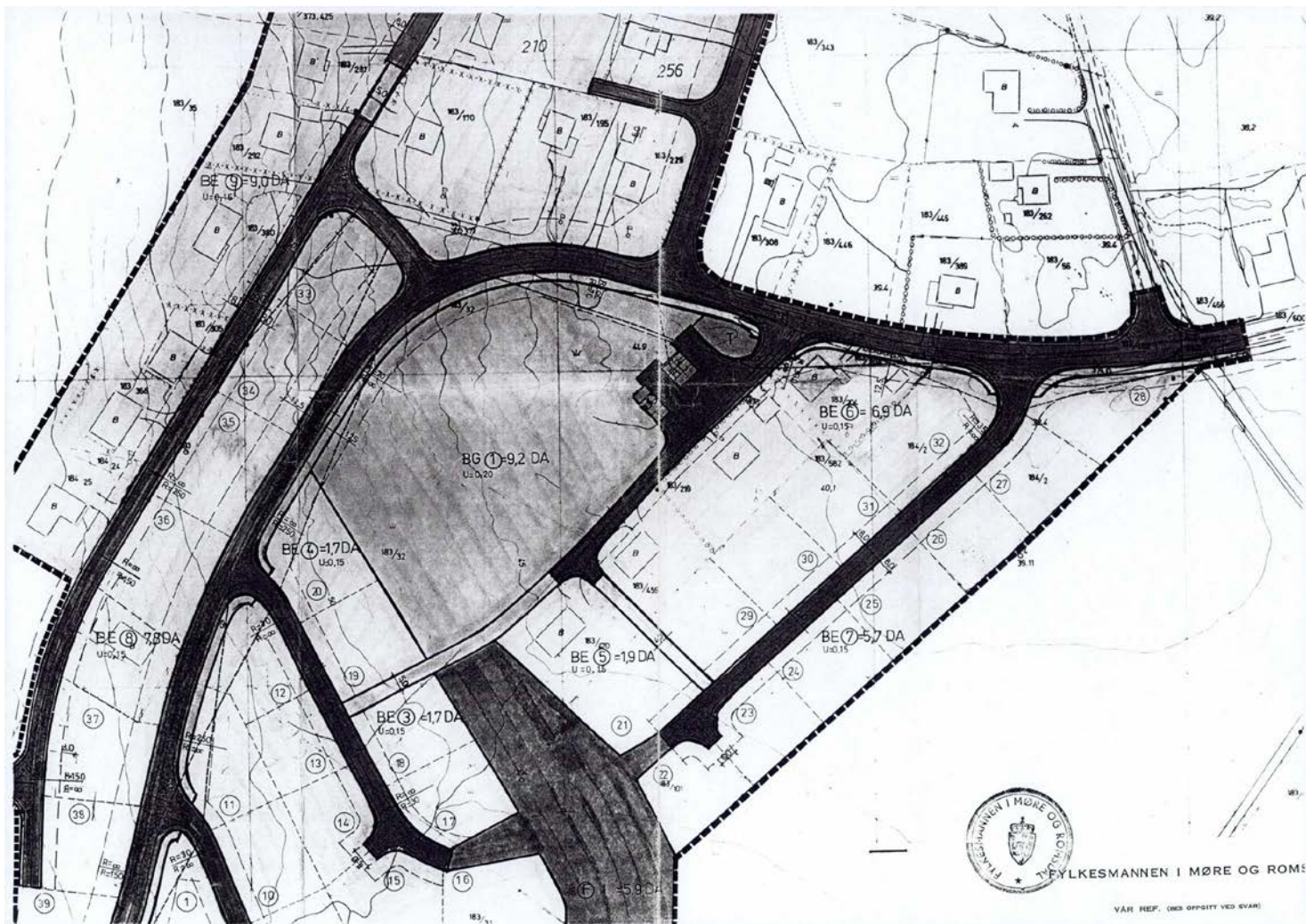
PLAN 2. ETG. HUS 5066.

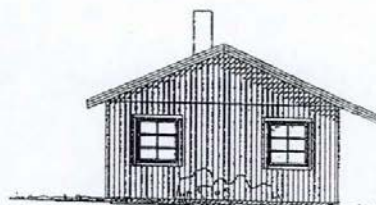
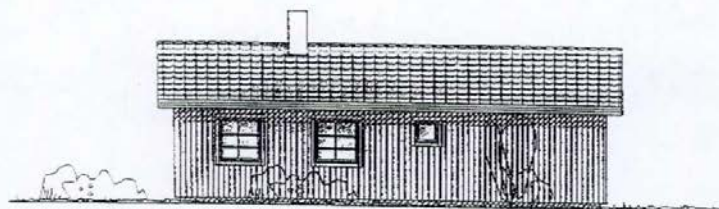
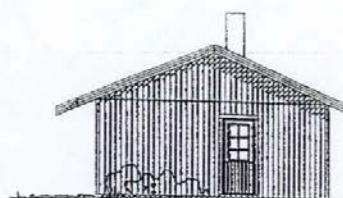
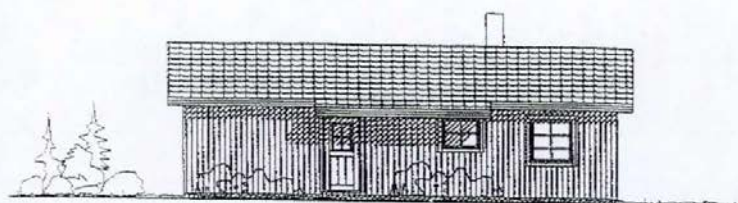
DATO 26.06.95	TEGN. SE	TEGN.NR. 550
MAL 1:100	GODKJ.	PROS.NR. 95271

NORDSTRAND

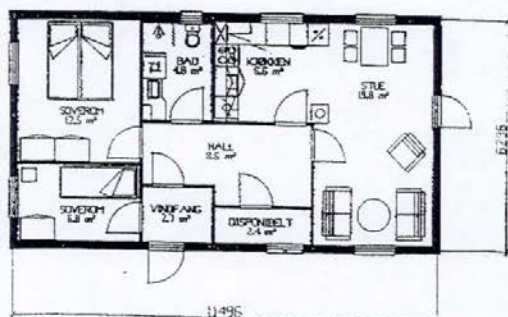
DATA DESIGN
SYSTEM
Byggetransmissiøns DAK-system







TEKNIKA GÖRANT AV
GÅRNE BYGNINGSRÅD
105795
Gliske byggnadsråd
P. Stenroos



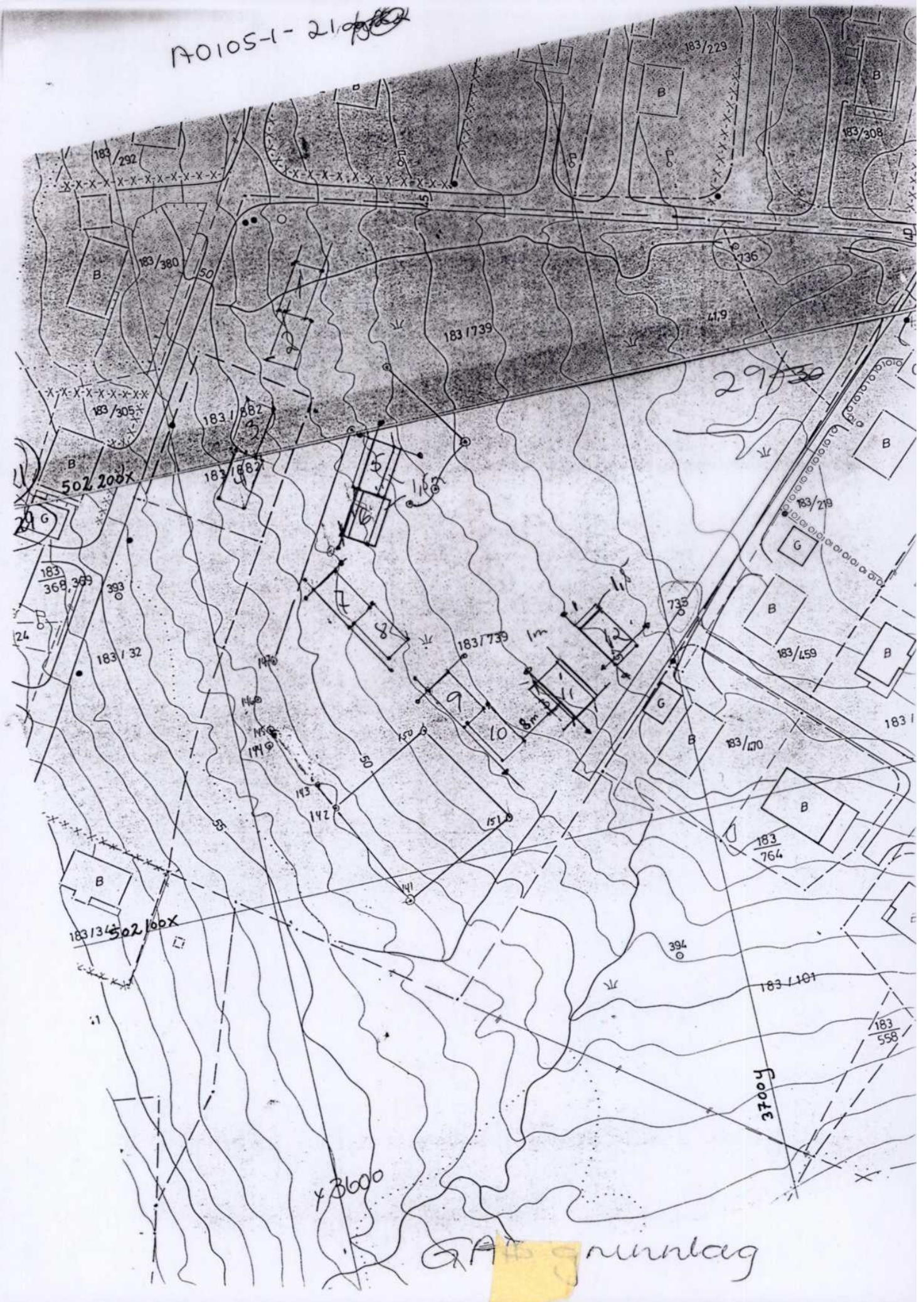
När det gäller planlösning så se tey. som
redovisar 2. etg. lösningar. (Disparom justert.)

OBS: Denne tey. viser rett vendt utgåve!

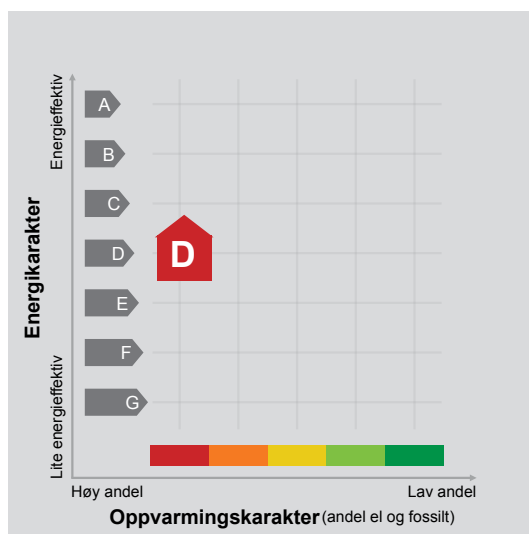
ED 1* (Alternativ)

NORDSTRAND		TEK. NR.	TEK. NR.
		COOK.	510
		PSA	11100
		DA 111	RETTI

170105-1-21



Adresse	Kolvikparken 16
Postnummer	6050
Sted	VALDERØYA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	183
Bruksnummer	882
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17119877
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-97151
Dato	25.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

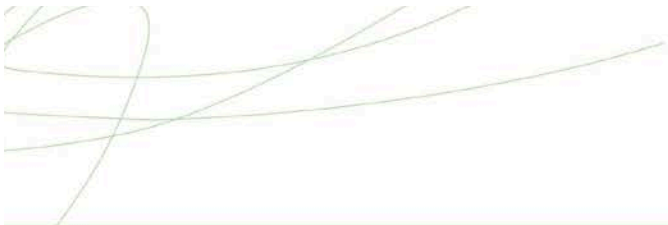
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

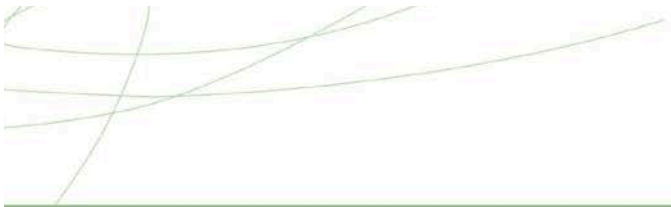
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På~~ ~~den~~ ~~til~~ ~~en~~ ~~er~~ ~~beskrevet~~ ~~i~~ ~~energimerkeforskriften~~ ~~(bygninger)~~.

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillingen i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 vegg.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

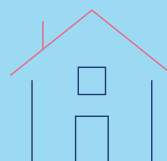
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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: 1-0140/26

Adresse: Kolvikparken 16, 6050 VALDERØYA, gnr. 183, bnr. 882, snr. 2 i Giske kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/