

Klokkmarka 27

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 131/191 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Klokkmarka 27

Romslig 1/2-part tomannsbolig fra 2008 med sentral beliggenhet| 2 bad| Stor garasje på ca 47 kvm| Hagestue

Adresse	Klokkmarka 27 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	131/191 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	2008
Soverom	2
Etasje	2

Romslig 1/2-part av tomannsbolig beliggende på Klokkmarka på Valderøya. Boligen ligger i en rolig gate og har gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Boligen ble oppført i 2008 og går over to etasjer. 1.etasje inneholder hall m/trapp, helfliset bad, vindfang, vaskerom og stue/kjøkken - fra stuen har man utgang til hagestue som ligger på terrassen. Loftet inneholder hall m/trapp, helfliset bad, kott og 3 soverom. Utvendig er tomten opparbeidet med plen, terrasser og gruset innkjørsel og parkering. Stor garasje på ca 47 kvm ble bygd i 2013 og her også montert løftebukk. I garasjen er her avdelt en bod og det er laget til lagringshems.
- Velkommen til visning - husk påmelding!

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	19
Vedlegg	21
Budgivning	80

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

Tomannsbolig 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 Gjørund 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 tunneller. 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

Klokkmarka 27, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0097/26

SELGER

Vegard Heltne Sæther
Caroline Helen Valderhaug Sæther

MATRIKSEL

Gårdsnummer 183, bruksnummer 1065, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

ENERGIKLASSE

C

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

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.009 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, grus og treterrasser. På treterrasse mot nord ved garasje er det bygd ei enkel leikehytte. Denne treterrassen har også et overbygg i bakre del. Arealet på tomten gjelder for begge seksjonene.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.04.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eiendommen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2008, bestående av en hovedetasje og en loftsetasje. Byggegrunnen er ukjent, men det er benyttet drenerende masser som grus rundt boligen.

Fundamenteringen består av en støpt ringmur og betongplate direkte mot grunnen, og boligen er bygget uten kjeller. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein. Hagestuen og en tilbygd bod har tak tekket med steinbelagte stålplater.

Det er installert metallrenner og nedløp fra byggeåret, hvor nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen. Det videre rørsystemet er ikke kjent. Det er montert stigetrinn, plattform for feier og snøfangere på taket.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag over en støpt plate mot grunnen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Hagestuen har malte trevinduer med 2-lags glass fra cirka 1994. Hovedytterdøren er en malt dør fra 2024, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass som leder ut til den innglassede terrassen. Fra terrassen er det et skyvefelt i aluminium med 2-lags glass.

Fra hagestuen er det utgang til en treterrasse med levegg mot naboseksjonen. Mot nord er det en enkel utebod med gruset gulv og enkle trekonstruksjoner.

GARASJE:

Garasjen har et støpt betonggulv og en bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er i tre og tekket med betongstein. Garasjen er utstyrt med en stor metallport med portåpner og har en enkel lagringshems. Deler av garasjen er avdelt til en bod, og mot øst er det en treterrasse.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er mindre deler med mose på taktekingen.

- Utvendig > Takteking - hagestue/innglasset terrasse

Avvik: Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Dette gjelder taket på hagestue som kun har ca 4-5 gr helning, dette er for lite på en slik type takteking.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ved befaring ikke målt unormale fuktforhold ved stikkprøver.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist råteskader i bordkledning i delevegg inn mot nabo, men på nabosiden.

- Utvendig > Utebod

Avvik: Konstruksjonen er av enkelt standard. Bordkledning går helt ned i terrasse etc.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

- Innvendig > Hagestue/innglasset terrasse

Avvik: Hagestue har en enklere konstruksjon enn resten av bygget, det er ukjent hvordan særlig gulvkonstruksjon er oppbygd, påvist tegn på et trebjelkelag ned mot bakkenivå. Jamfør og takteking i forhold til lav vinkel på takteking på hagestue.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Sprekkene synes å være i overganger i brannmur/pipe og ikke i selve pipen.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Mer enn halvparten forventet brukstid er oppbrukt på anlegget.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

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

Aldersvurdering gjelder sentralstøvsuger.

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

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

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

· Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Antydning til riss i servant.

- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

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

- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Tetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på rommet, dette gjelder særlig i overgang gulv/vegg. Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

- Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger i aktsomhetszone med tanke på kvikkleireskred.

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 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Hadde en lekkasje rundt skorsteins beslaget, utbedret i rundt 2014-2015

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

Ja.

Beskrivelse: Vi har hatt mus 3 stk for ca 14 år siden, bod dør hadde stått open.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Alt av el installasjoner i garasjen er utført av faglært, men firmaet gikk konkurs, så det finnes ikke dokumentasjon på dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Eltilsyn Linja 16/04/24.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Sæther's bygg.

Beskrivelse: Reperasjon av lekkasje tak rundt skorsteins beslaget og byttet undertaket i området lekkasjen oppstod.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Beskrivelse: Manglende ferdig attest garasje og vinterhage. Hagestue er nå søkt om, garasje blir sendt fortløpende.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

· Hagestue er oppført av selger samt faren. Det elektriske arbeidet er utført av Cofteck Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring fra 2022 på sistnevnte arbeid.

2019:

· Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2019, montert av Oddbjørn Valderhaug.

2017:

· Ny måler i 2017.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

· Bygningen har en malt hovedytterdør fra 2024

2015:

· Eier opplyser om en lekkasje rundt pipe i 2014/15. Sæther Bygg AS reparerte lekkasjen ved å tekke taket rundt skorsteinsbeslaget og bytte undertaket i det berørte området.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Området mot øst er regulert til friområde.

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

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

OPPVARMING

Gulvvarme på begge badene. Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca. 2019. Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue med sotlukestein.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest angående del av tomanns bolig - snr 1 datert 03.11.2008.

Det foreligger godkjent søknad om tiltak uten ansvarsrett på garasje og bod datert 13.07.2012. Det foreligger vedtak på oppføring av garasje datert 12.08.2013. I vedtaket står det at når arbeidet er utført skal det søkes om ferdigattest for tiltaket. Pr. 20.05.2026 foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Selger opplyser om at det er sendt inn søknad om ferdigattest på tiltaket. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

I loftsetasje så er ene soverommet på tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad. Dette rommet har noe begrenset lysinnslipp i forhold til byggeårets krav.

I hovedetasje er overbygd inngangsparti omgjort til et eget vindfang, og endel av hovedarealet i boligen.

Vaskerommet er opprinnelig byggemeldt som bod. Dette er bruksendring som krever søknad.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Hagestue:

Tilbygd hagestue er ikke meldt inn. Selger opplyser om at det er sendt inn søknad om ferdigattest på tiltaket. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etasje inneholder hall m/trapp, bad, vindfang, vaskerom og stue/kjøkken.

Loftet inneholder hall m/trapp, bad, kott og 3 soverom

Boligen har romslige terrasser samt hagestue.

Garasje og bod på ca. 47 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 29.04.2026 utført av Frode Mauren.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk og parkett på gulv. Hvitvarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Bad på loft er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelt tak med noe innfelt spottbelysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg med tilluft via spalte ved dør.

Bad i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk skjer via balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår og har malt betonggulv, malte sponplater på vegger og panelt tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering gjennom veggventil.

Innvendige overflater

Gulv: Loftsetasjen har laminatgulv. Hovedetasjen har parkett, laminatfliser og vinyl.

Vegger: Malte tapetserte vegger.

Himling: Panelt tak i loftsetasjen og himlingsplater i taket i hovedetasjen. Det er noe innfelt spottbelysning.

Hagestuen har laminat på gulv, malte panelplater på vegger og panel i taket.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i rør-i-rør-system. Rørskap er plassert i vaskerom med avrenning til rom med sluk.

Stoppekran og vannmåler er lokalisert i vaskerom.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.

- Andre installasjoner: Det er montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen fra ca. 2019. Boligen har sentralstøvsuger fra byggeår med enhet plassert i vaskerom.

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: 131 m²

BRA - e: 47 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 43 m²

VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Hall m/trapp, bad, vindfang, vaskerom og stue/kjøkken

BRA-b: 13 m² Innglasset terrasse/hagestue

2. etasje

BRA-i: 53 m² Hall m/trapp, bad, kott og 3 soverom

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Bod og garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Treterrasser.

IKKE MÅLBARE AREALER

Kott på loft og deler av badet på loft er ikke måleverdig på grunn av takhøyder og bredde med minimum 60 cm med høyde over 1,90 m. Særlig på bad med fall på gulvet er det vanskelig å helt nøyaktig fastslå det måleverdige areal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasje

I tilknytting til garasjen er det en treterrasse på terreng med delvis overbygg mot nord.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 541,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 471,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 550 500,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 404 000- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (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

2008/208589-1/200 11.03.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

18.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

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, befaringsrapport av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.05.2026

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.	44 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart

- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest for tomannsbolig
- Vedtak for garasje
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

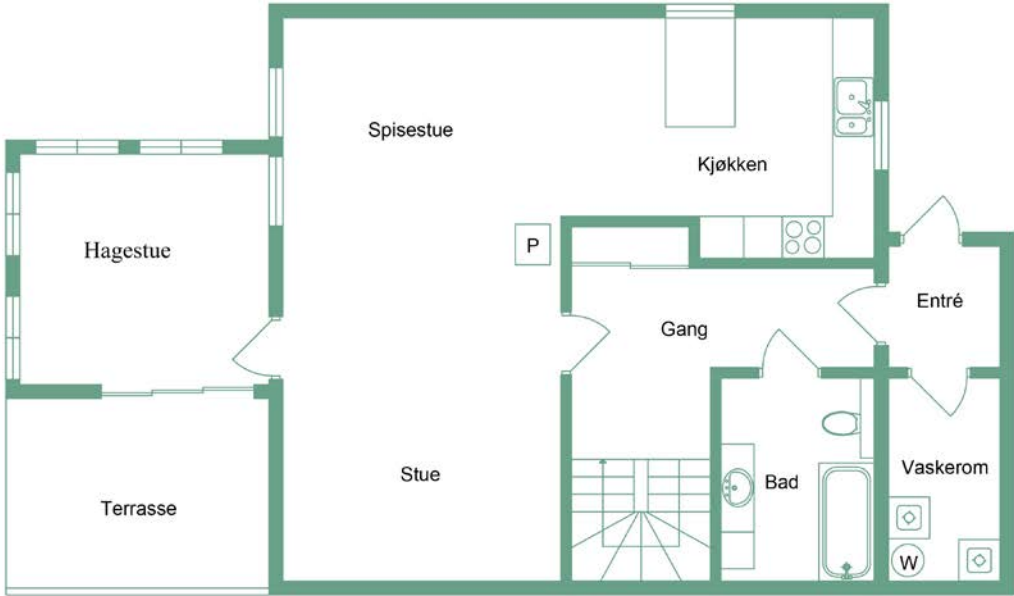
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Klokkemarka 27

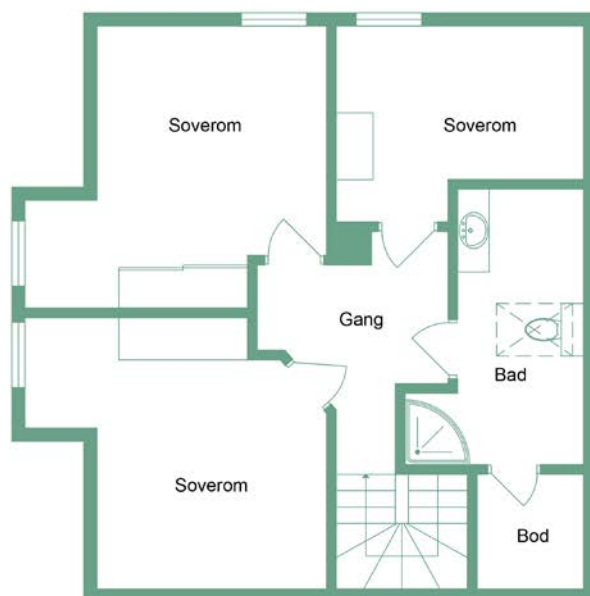
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Klokkmarka 27

2 Etg

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Vedlegg

KLOKKMARKA 27


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest for tomannsbolig
- Vedtak for garasje
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Vertikaldelt 2-mannsbolig

 Klokkemarka 27, 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 183, bnr. 1065, snr. 1

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 18845-2916

Eiendomsverdi ref nr: GE1777

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2008.
Boligen har hovedetasje + loft.

Eiendommen ligger i et seksjonert sameie som består av 2 enheter.

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.

Vertikaldelt 2-mannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer.

På hagestue og enkel tilbygd bod mot nord er det steinbelagte stålplater.

Metallrenner og nedløp fra byggeår er installert, med nedløpsrør ført ned i rør i grunnen. Videre rørsystem er ukjent. Pipehatt etc utbedret i 2014/15.

Stigetrinn og plattform for feier er installert, og snøfangere er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i hovedbygget.

I hagestue er det malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1994.

Bygningen har en malt hovedytterdør fra 2024 og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass som fører ut til hagestue/innglasset terrasse. Fra denne er det en enklere aluminiumsdørskyvefelt med 2-lags glass. Det er utgang fra hagestue til treterrasse på ca 13 kvm, levegg mot naboseksjon. Det er mot nord tilbygget ei enkel utebod med ikke-måleverdige areal, det er gruset gulv og enkle trekonstruksjoner på denne.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Loftsetasjen har laminatgulv, malte tapetserte vegger og panelte tak.

Hovedetasjen har parkett, laminatfliser og vinyl på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i taket. Det er også noe innfelt spottbelysning.

Hagestue har laminat på gulv, malte panelplater på vegger og panel i innvendige tak.

Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue med sotlukestein.

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår, beisa trinn. Den har et trekkverk. Det er montert håndrekk på vegg.

Innvendig har boligen malte innvendige dører.

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft

Bad på loft er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelte innvendige tak, noe innfelt spottbelysning.

Det har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør - overkant.

Vaskerom

Vaskerom i hovedetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Rommet har malt betonggulv, malte sponplater på vegger og panelte innvendige tak.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. På rommet er montert varmtvannstank, rør i rør skap, ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger.

Det er naturlig ventilering av rommet gjennom veggventil.

Bad 1.etasje

Bad i hovedetasje er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.

Bad i hovedetasje har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har badekar, vegghengt toalett og innredning med servant.

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte i overkant ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra byggeår.

Benkeplaten er av laminat, det er fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er parkett på gulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket på egen lapp. Det er stoppekran og vannmåler i vaskerom.

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2019, montert av Oddbjørn Valderhaug.

Det er montert sentralstøvsuger fra byggeår, enhet montert i vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår, montert i vaskerom.

El anlegg er fra byggeår, utført av El Montasje AS.

Ny måler i 2017. Det foreligger el.tilsyn fra Linja fra 16/04/24 uten avvik. Hagestue er utført av Coffteck Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring fra 2022 på sistnevnte arbeid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

Støpt ringmur og betongplate, mot grunnen, kjellerløst hus.

Eiendommen ligger på ei relativt planert tomt. Det er drenerende masser (grus) rundt boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning og offentlig avløpsløsning via private stikkledninger. Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt 2-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

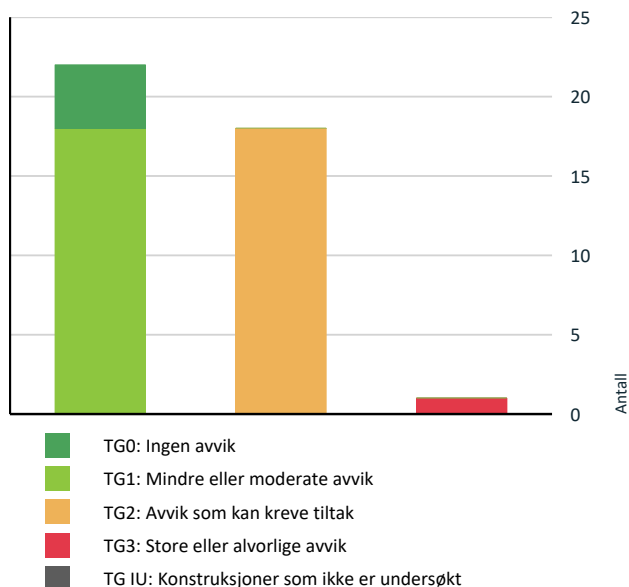
I loftetasje så er ene soverommet på tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad. Dette rommet har noe begrenset lysinnslipp i forhold til byggeårets krav.

I hovedetasje er overbygd inngangsparti omgjort til et eget vindfang, og endel av hovedarealet i boligen.

Tilbygd hagestue er ikke meldt inn.

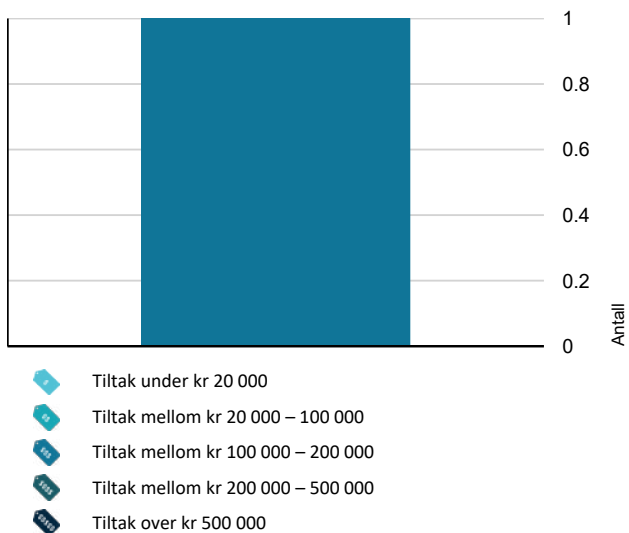
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det 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 bygningsfagkyndige (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 bygningsfagkyndige 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.»

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje med tilhørende terrasse. Boligen ble oppført i 2008. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

Før bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres. Kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt 2-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på rommet, dette gjelder særlig i overgang gulv/vegg. Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Det er mindre deler med mose på taktekkingen.

Mer enn halvparten forventet brukstid er oppbrukt på anlegget.

! Utvendig > Taktekking - hagestue/innglasset terrasse [Gå til side](#)

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Dette gjelder taket på hagestue som kun har ca 4-5 gr helning, dette er for lite på en slik type taktekking.

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

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

Aldersvurdering gjelder sentralstøvsuger.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved befarings ikke målt unormale fuktforhold ved stikkprøver.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist råteskader i bordkledning i delevegg inn mot nabo, men på nabosiden.

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Utvendig > Utebod [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen er av enkelt standard. Bordkledning går helt ned i terrasse etc.

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

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

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

! Innvendig > Hagestue/innglasset terrasse [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hagestue har en enklere konstruksjon enn resten av bygget, det er ukjent hvordan særlig gulvkonstruksjon er oppbygd, påvist tegn på et trebjelkelag ned mot bakkenivå. Jamfør og taktekking i forhold til lav vinkel på taktekking på hagestue.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekkene synes å være i overganger i brannmur/pipe og ikke i selve pipen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Antydning til riss i servant.

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

Det er avvik:

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



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

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred..

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG



Byggeår
2008

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er mindre deler med mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas rensing av mose på steinen for å unngå at denne kan vokse videre på taktekkingen.

Taktekking - hagestue/innlasset terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

På hagestue/innlasset terrasse og enkel tilbygd bod mot nord er det steinbelagte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Dette gjelder taket på hagestue som kun har ca 4-5 gr helning, dette er for lite på en slik type taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må taktekkingsstype byttes eller vinkel økes. Det vil være en risiko ved for liten takvinkel at fuktighet ved regn/vind trekker opp under taktekkingen, og kan medføre fuktskader.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metallrenner og nedløp fra byggeår er installert, med nedløpsrør ført ned i rør i grunnen. Videre rørsystem er ukjent. Eier opplyser om en lekkasje rundt pipe i 2014/15. Sæther Bygg AS reparerte lekkasjen ved å tekke taket rundt skorsteinsbeslaget og bytte undertaket i det berørte området. Stigetrinn og plattform for feier er installert, og snøfangere er montert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Besiktiget fra kryp- og kyllingloft som har adkomst via trappeluke. Noe gulv er lagt, men endel lagring som begrenser inspeksjonsmulighet. I tillegg besiktiget fra kottluke mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ved befaring ikke målt unormale fuktforhold ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i hovedbygget. I hagestue er det malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1994.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør fra 2024 og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass som fører ut til hagestuen. Fra hagestuen er det et enklere aluminiumsdørskjyvefelt med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra hagestue til treterrasse på ca 13 kvm, levegg mot naboseksjon. Terrasse mot nord anses som endel tilhørende garasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i bordkledning i delevegg inn mot nabo, men på nabosiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må skadet bordkledning byttes ut.

TG 2 Utebod

Beskrivelse

Det er mot nord tilbygget ei enkel utebod med ikke-måleverdig areal, det er gruset gulv og enkle trekonstruksjoner på denne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen er av enkelt standard. Bordkledning går helt ned i terrasse etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boden har en enkel konstruksjon, det er påregnelig med noe fuktgjennomtrening, og at denne konstruksjonen har kortere levetid enn resten av bygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loftsetasjen har laminatgulv, malte tapetserte vegger og panelte tak. Hovedetasjen har parkett, laminatfliser og vinyl på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i taket. Det er også noe innfelt spottbelysning.

Eier opplyser om at de for 14-15 år siden hadde 3 mus inne i huset som ble tatt, jfr egenerklæring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG 2 Hagestue/innglasset terrasse

Beskrivelse

Hagestue/innglasset terrasse har laminat på gulv, malte panelplater på vegger og panel i innvendige tak. Konstruksjonen har en noe enklere konstruksjon enn resten av bygget og har ikke vært i helårsbruk. Den står blant annet på en trekonstruksjon, ukjent underliggende konstruksjonsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hagestue har en enklere konstruksjon enn resten av bygget, det er ukjent hvordan særlig gulvkonstruksjon er oppbygd, påvist tegn på et trebjelkelag ned mot bakkenivå. Jamfør og takteking i forhold til lav vinkel på takteking på hagestue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Usikker gulvkonstruksjon i hagestue, må jevnlig observeres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluke i stue med sotlukestein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekkene synes å være i overganger i brannmur/pipe og ikke i selve pipen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad på loft er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelte innvendige tak, noe innfelt spottbelysning.
Det har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.

Tilstandsrapport



Oversikt bad
LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er dører nær/i våtsonen, betinger bruk av tett dusjkabinett.
Det er beisa panel i innvendige tak i våtsonen.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 8 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 8 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjikt er bak terskellist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



sluk bad loft

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør - overkant.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall bak dusjkabinett, det er foretatt fuktmåling med fuktnivå på 8 vekt%, tørt treverk.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i hovedetasje har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har badekar, vegghengt toalett og innredning med servant.



Oversikt bad hovedetasje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16-17 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 18 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er list ved terskel, men ukjent bakenforliggende løsning på tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning på tettesjikt ved dør bør undersøkes nærmere.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Antydning til riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom bak toalett på badet. Det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Rommet har malt betonggulv, malte sponplater på vegger og panelte innvendige tak.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. På rommet er montert varmtvannstank, rør i rør skap, ventilasjonsanlegg og sentralstøvsuger.



Oversikt vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Jfr tettesjikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 16 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er list ved dørterskel, men ukjent hvordan tettesjikt ved denne er utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår, det er malt betonggulv som tettesjikt. Det er delvis treliester i overgang gulv/vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på rommet, dette gjelder særlig i overgang gulv/vegg. Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det er særlig ved en lekkasje av vann på rommet/gulvet at en fuktskade på tilliggende konstruksjoner vil oppstå som følge av mangler/avvik på tettesjiktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering av rommet gjennom veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er benyttet samme hull som for badet, fra vaskeromssiden. Det er ikke mulig å foreta fra tilliggende vegger grenser mot yttervegger, flislågt bad og naboseksjon. Det er i hulltakingen målt ca 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat, det er fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er parkett på gulv.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket på egen lapp. Det er stoppekran og vannmåler i vaskerom.

Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten forventet brukstid er oppbrukt på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre ventilasjonsanlegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2019, montert av Oddbjørn Valderhaug.

Det er montert sentralstøvsuger fra byggeår, enhet montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Aldersvurdering gjelder sentralstøvsuger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmt vannstank

Beskrivelse

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår, montert i vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg er fra byggeår, utført av El Montasje AS.

Ny måler i 2017. Det foreligger el.tilsyn fra Linja fra 16/04/24 uten avvik.

Hagestue er utført av Coffteck Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring fra 2022.

Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygnings sakkyndigs side

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger kun dokumentasjon på arbeid i hagestue som er utført av Coffteck Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring

Tilstandsrapport

datert 31.3.2022.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger i aktsomhetssone med tanke på kvikkleireskred..

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Aktsomhetssone i forhold til kvikkleire vil kunne få betydning dersom en skal foreta søknadsmessige tiltak på eiendommen slik som tilbygg e.l

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur og betongplate, mot grunnen, kjellerløst hus.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på ei relativt planert tomt. Det er drenerende masser (grus) rundt boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen i tre er teknet med betongstein.

Den har en stor metallport med portåpner og en enkel lagringshems med adkomst via en enkel trapp. Deler av garasjen er avdelt til ei bod.

Mot øst er det en treterrasse på ca. 43 m², delvis overbygd i bakre del.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/131 m²

Vertikaldelt 2-mannsbolig: 2 Hall m/trapp, 2 Bad, 3 Soverom, Kott, Vindfang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2008 med garasje beliggende i Søre Skaret på Valderøya i Giske kommune.. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Boligen er ca 18 år, jfr RApportsammendrag med TG 2 og 3. Den ligger i et etablert boligområde med gode sol og utsiktsforhold mot øst.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jovegen 17 ,6050 VALDERØYA 86 m ² 2021 3 sov	30-05-2024	3 650 000	3 925 000		3 925 000	45 640
2 Øvregjerdet 23C ,6050 VALDERØYA 106 m ² 2020 3 sov	25-08-2025	4 200 000	4 270 000		4 270 000	39 174
3 Valderhaugbakkane 16 ,6050 VALDERØYA 122 m ² 2012 3 sov	20-06-2024	4 100 000	4 250 000		4 250 000	34 000
4 Valderhaugbakkane 18 ,6050 VALDERØYA 122 m ² 2013 3 sov	01-07-2024	4 100 000	4 170 000		4 170 000	33 360
5 Måsemyrane 10 ,6050 VALDERØYA 122 m ² 2005 3 sov	27-04-2023	4 000 000	3 950 000		3 950 000	32 377
6 Måsemyrane 13 ,6050 VALDERØYA 124 m ² 2006 3 sov	16-04-2024	3 950 000	3 925 000		3 925 000	31 151
7 Skarteigane 10 ,6050 VALDERØYA 125 m ² 2000 3 sov	16-08-2023	3 500 000	3 800 000		3 800 000	30 400
8 Måsemyrane 2 ,6050 VALDERØYA 129 m ² 2007 4 sov	27-04-2026	4 000 000	3 875 000		3 875 000	30 039
9 Klokkmarka 25 ,6050 VALDERØYA 122 m ² 2009 3 sov	01-10-2020	3 200 000	3 200 000		3 200 000	26 230

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt ca	Kr.	8 239
Kommunale avgifter ca - vannmåler vil variere	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Vertikaldelt 2-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt 2-mannsbolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

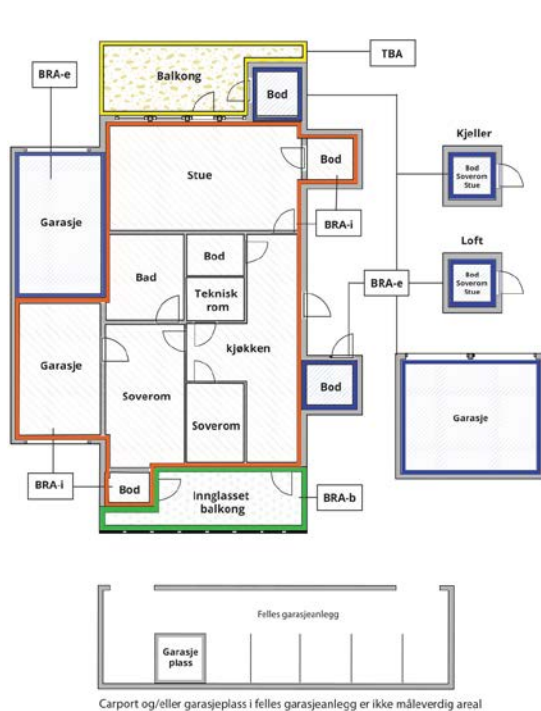
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt 2-mannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
1.etasje	78		13	91	
SUM	131		13		
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
1.etasje	Hall m/trapp, bad, vindfang, vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset terrasse

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Kott på loft og deler av badet på loft er ikke måleverdig på grunn av takhøyder og bredde med minimum 60 cm med høyde over 1,90 m. Særlig på bad med fall på gulvet er det vanskelig å helt nøyaktig fastslå det måleverdige arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I loftsetasje så er ene soverommet på tegning angitt som bod, dette er bruksendring som krever søknad. Dette rommet har noe begrenset lysinnslipp i forhold til byggeårets krav.

I hovedetasje er overbygd inngangsparti omgjort til et eget vindfang, og endel av hovedarealet i boligen.

Tilbygd hagestue er ikke meldt inn.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		47		47	43
SUM		47			43
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

I tilknytting til garasjen er det en treterrasse på terreng med delvis overbygg mot nord.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Vegard Heltne Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	1065		1	1009.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Klokkmarka 27

Hjemmelshaver

Sæther Caroline Helen Valderhaug, Sæther
Vegard Heltne

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2008 med garasje beliggende i Søre Skaret på Valderøya i Giske kommune.. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, grus, treterrasser etc. På treterrasse mot nord ved garasje er det bygd ei enkel leikehytte. Denne treterrassen har også et overbygg i bakre del.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.11.2008	Ferdigattest boligbygget	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.08.2005		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 18845-2916

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 25 av 26

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/GE1777>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0097/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Caroline Helen Valderhaug Sæther	Vegard Heltne Sæther
Gateadresse	
Klokkmarka 27	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalnr.	442967

Document reference: 1-0097/26

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: CHVS, VHS

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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Manglende ferdig attest garasje og vinterhage. Hagestue er nå søkt om, garasje blir sendt fortløpende

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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.

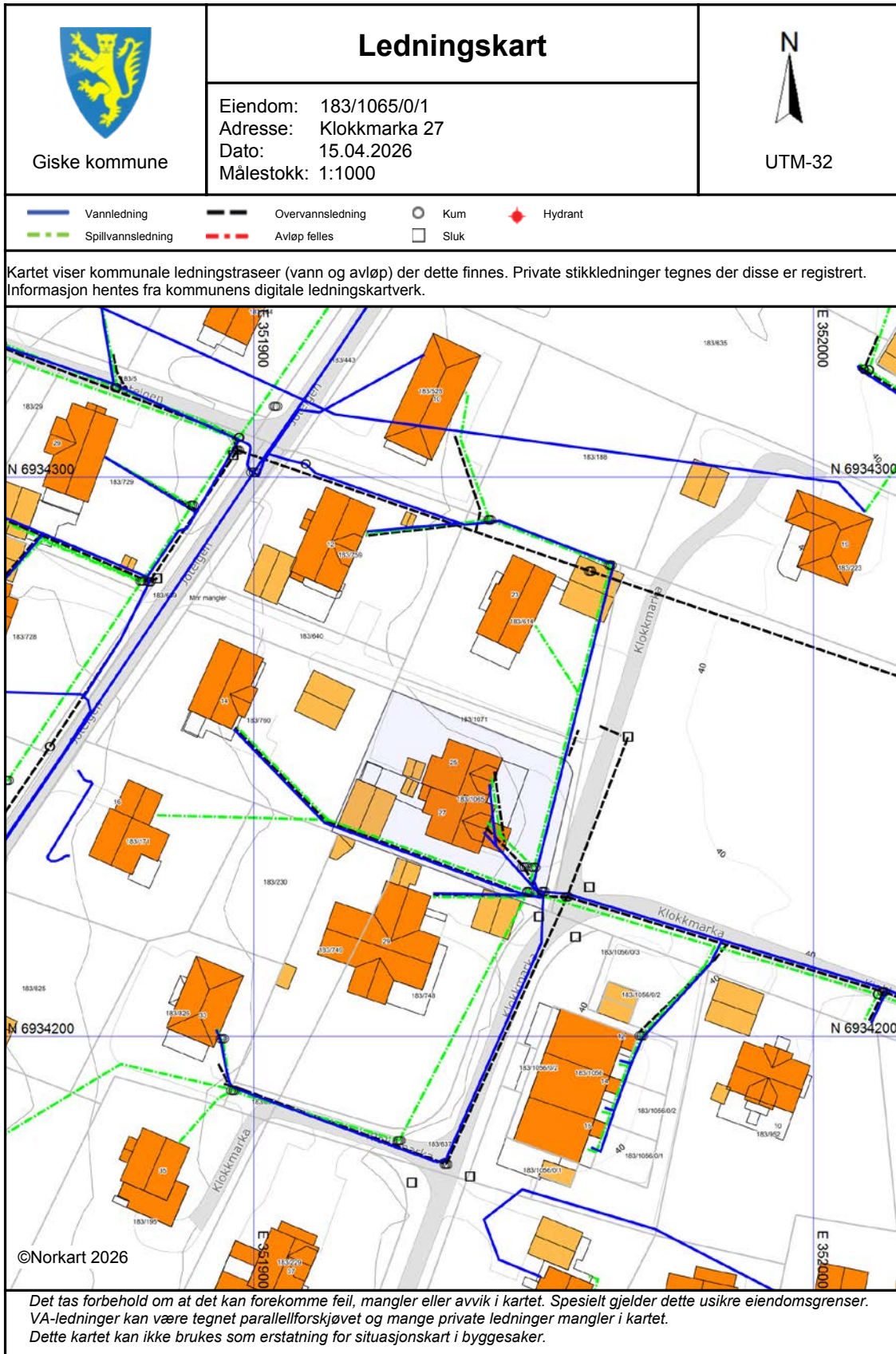
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline H. V Sæther	e5af700044aeb4c0a303 c52e1fa3eb1802cd435b	22.05.2026 08:35:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Sæther	3b3b8bd30a3e283e0088 513bae24036008f8a50c	21.05.2026 18:16:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0097/26

- 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
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjørveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19:</i>	
	Annet kombinertformål
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Energianlegg
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr</i>	
	Kjørveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Turveg
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandlinje
	Vegstegning/ fysisk spere
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



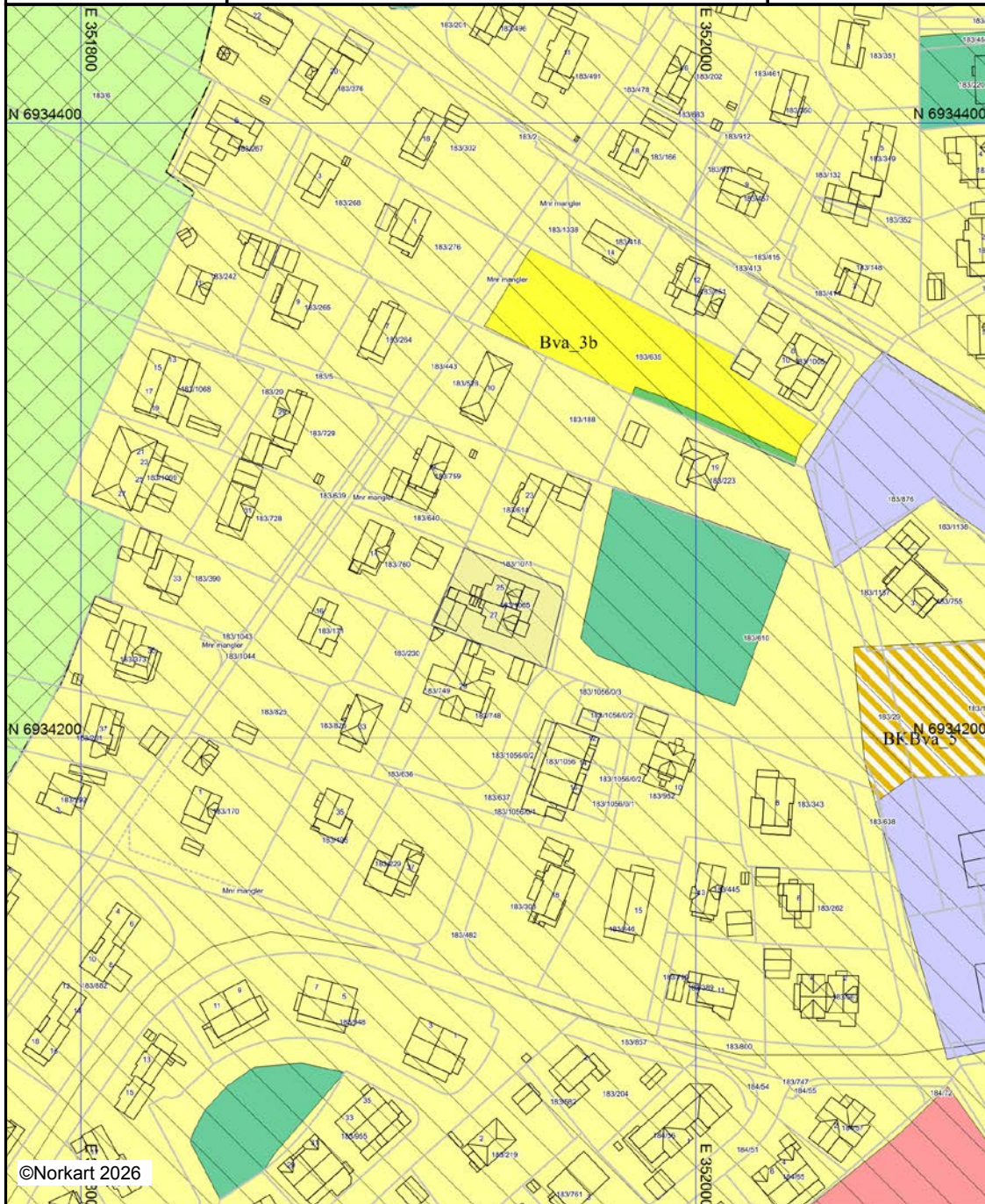
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/1065/0/1
Adresse: Klokkemarka 27
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Forretninger - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  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-


-  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

 <p>GISKE KOMMUNE</p> <p>Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 VALDERØYA</p> <p>Saksbehandler: Alexander Remøy Ytterland</p>	<h2>Ferdigattest</h2> <p>Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1</p>			
	Vår ref. 2007000871 - 18			
	Eigedom/byggestad			
	Gnr 183	Bnr 1065	Festenr -	Seksjon 1

Ansvarleg søker (namn og adresse) MøreHus AS Postboks 273 6283 VATNE	Tiltakshaver (namn og adresse) Caroline Helen Valderhaug og Vegard Heltne Sæther 6050 Valderøya
---	--

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	VEDTAK NR
LØYVE TIL TILTAK	31.07.2007	Fkt 104/07
ENKLE TILTAK	-	-
RAMMELØYVE ETTER SØKNAD	-	-
Igangsetningsløyve etter søknad	-	-

SPESIFIKASJON
TILTAKET/BYGGETS ART: DEL AV TOMANNSBUSTAD

Adresse: Rådhuset 6050 VALDERØYA	Telefon: 70 18 80 00	Telefax: 70 18 80 01	Bankgiro: 3904 07 00300 7874 06 81183	E post: post@giske.kommune.no
---	--------------------------------	--------------------------------	--	---

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
09.09.2008	BJØRN SÆTRE, MØRE HUS AS
08.09.2008	MINDOR NORDSTRAND, NORDSTRAND VVS AS
03.09.2008	JOAKIM VALDE, VASTO DA
03.09.2008	PÅL STENSETH, BETONGHUS ANS
28.03.2008	HÅKON KVILE, KARLSEN OG KVILE AS
MERKNADER	<p>De(n) kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve</p> <p>I løyvet (jf. Pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 93).</p> <p>Før eldstader vert montert/teke i bruk, skal slike meldast til/godkjennast av brannsyn/feriar eller anna fagperson med godkjenning for slik arbeid.</p> <p>Tilkomst for feiing og vedlikehald av pipe skal vere sikra</p> <p>Stikkrenne min 8" skal vere lagt under veg for tilkomst</p>

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Valderøya	03.11.2008	Avd.ingeniør bygg- og oppmåling

Utskrift til	
FOLKEREGISTERET/LIKNINGSKONTORET	Serviceboks 3, 6025 ÅLESUND
BRANNSJEFEN,- / RENOVASJON,-	her
TILTAKSHAVER	Caroline Helen Valderhaug og Vegard Heltne Sæther
SØK	MøreHus AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar til UTF

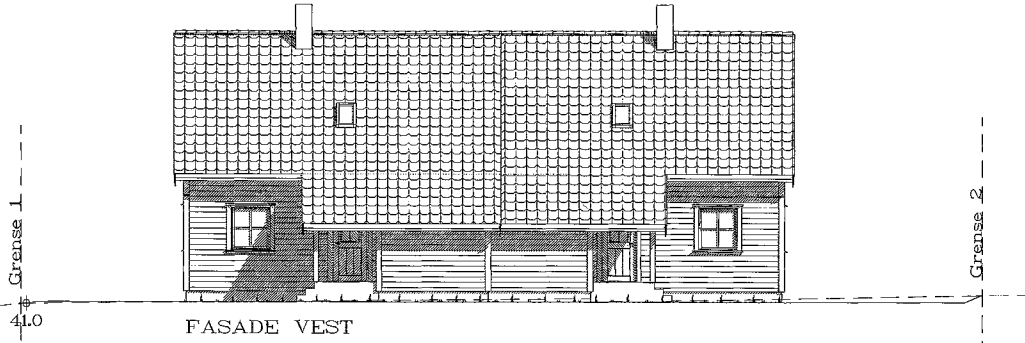
Adresse:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:	E post:
Rådhuset	70 18 80 00	70 18 80 01	3904 07 00300	post@giske.kommune.no
6050 VALDERØYA			7874 06 81183	



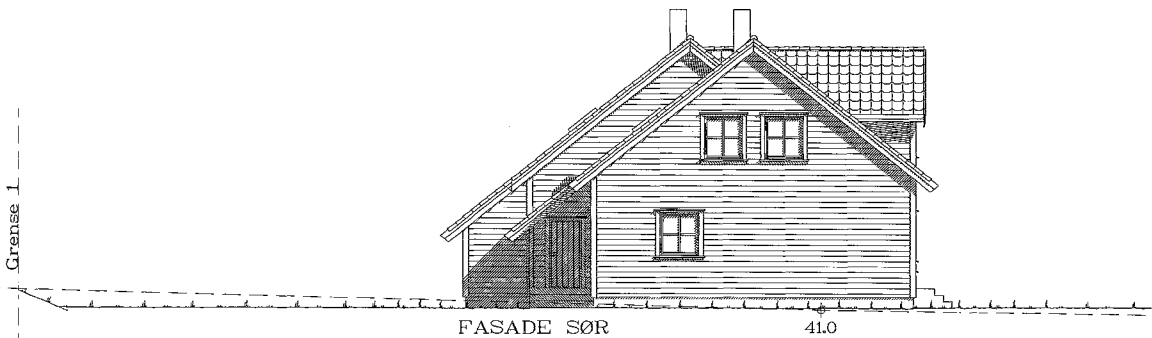
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE.	TEGN.
		TITTEL: FASADER	G.NR: 183	B.NR: 1065
		TILTAKSHAVER: Skaret -Valderøy	DATE: 08.05.2007	
		BYGGEPLASS: Skaret Valderøy	TEGN: BF	
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTEVESGT. 12 6003 ALESUND TLF 70022203	SAK.NR: 06345	
			TEGN.NR: 505	
			PROSJEKT: 2-Mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I

© Data Design System




FASADE VEST

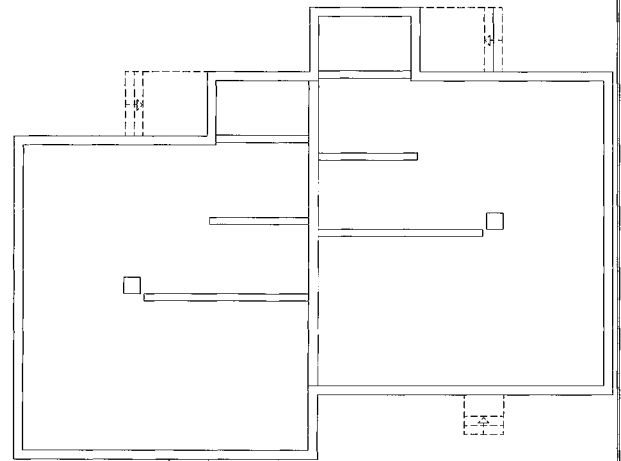
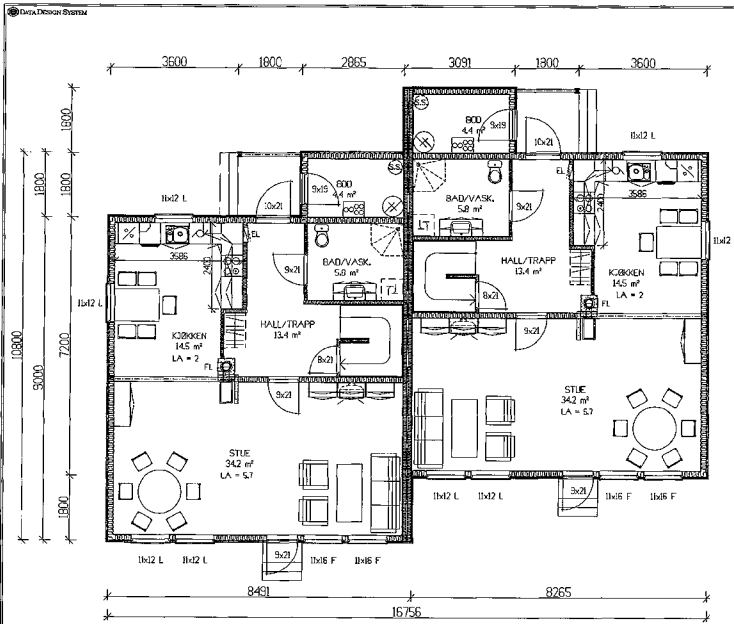


FASADE SØR

41.0

A		Endret plassering ventanlegg		13.10.2005	mms
REV. / ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	GNR: 183	BNR: 1065	DATE:	TEGN.
TITTEL: FASADER				MÅL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Skaret - Valderøy				DATE: 01.09.2005	
BYGGEPLASS: Skaret Valderøy				TEGN: BF	
ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s		YSTENESGT. 12 8003 ALESUND TLF 7062220		SAKNR: 06345	
				TEGNNR: 506	
				PROSJEKT:	2-Mannsbolig
				SAKSBEHANDLER:	
TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØRKLIS AVS IKKE MEDVIRKER I.					


——— PLANERT TERRENG
 - - - - - EKISTERENDE TERRENG

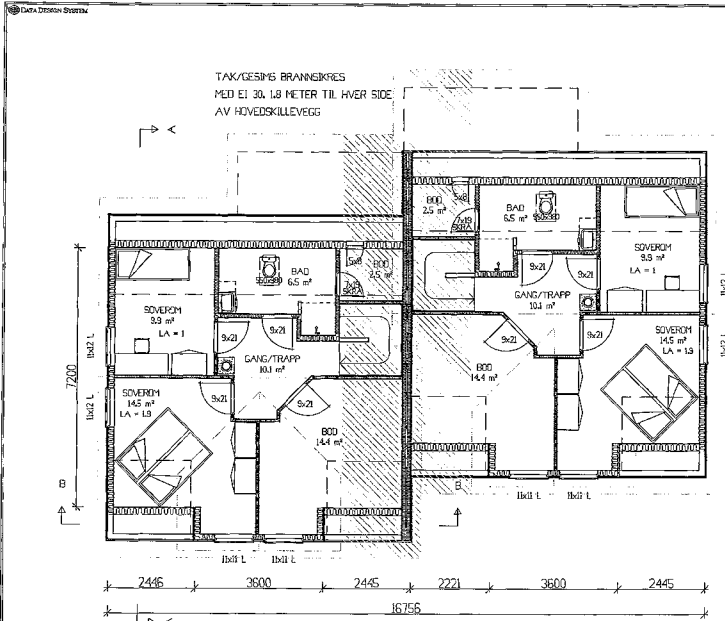


FUNDAMENTSPLAN

PLAN 1.ETG

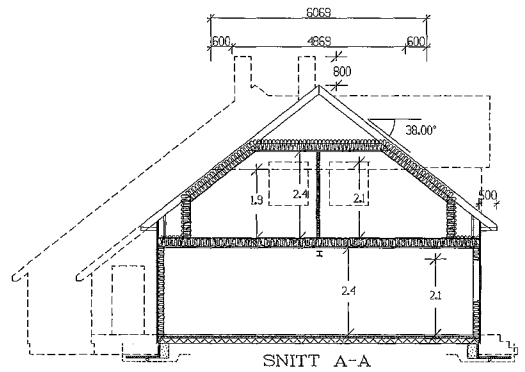
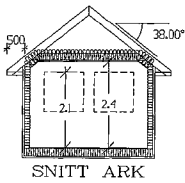
BYA total = 171.7 m²
 BTA pr.leilighet = 82.8 m²(inkl.bod)
 BRA pr.leilighet = 70.1 m²

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE	TEGN.
		TITTEL: PLAN 1.ETG/FUND.	CNR: 183	BNR: 1065
		TILTAKSHAVER: Skaret -Valderøy	DATE: 01.09.2005	
		BYGGEPLASS: Skaret Valderøy	TEGN: BF	
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTENESGT. 12 8009 A.ESUND TLF 7002220	SAK.NR.: 06345	
			TEGN.NR.: 507	
			PROSJEKT:	
			2-Mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	
TEIENINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HØRER TIL HØRERUS A/S IKKE MEDVIRKER I				



PLAN 2.ETG

BTA pr-leilighet = 55.3 mf
 BRA pr-leilighet = 53.3 mf



REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATEL.	TEGN.
		TITTEL: PLAN 2.ETG/SNITT	G.NR: 183	B.NR: 1065
		TILTAKSHAVER: Skaret -Valderøy	MÅL: 1:100	
		BYGGEPLASS: Skaret Valderøy	DATEL: 01.09.2005	
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTENESGT. 12 6003 ALESUND TLF 70102220	TEGN: BF	
			SAK.NR: 06345	
			TEG.NR: 508	
			PROSJEKT: 2-Mannsbolig	
			SAKSBEHANDLER:	



SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Saksansvarleg
Fullmaktsvedtak komité tekniske saker	12.08.2013	198/13	ROVA

Saksbehandlar: Robert Valderhaug	Arkiv: GNR-183/1065, K2-L42	Arkivsaknr 12/1358-8
-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------

183/1065 - SEKSJON 1 - BYGGELØYVE GARASJE TIL SÆTHER CAROLINE VALDERHAUG OG SÆTHER VEGARD HELTNE

Saksutgreiing:

Det vert søkt om mindre tiltak på eigedom, jf. plan- og bygningslov (pbl) § 20-2
Tiltaket det vert søkt om er mindre frittstående bygg formål garasje, med
bruksareal(BRA)46,4 m² og bebygd areal(BYA) 49,1m². Utnyttingsgrad vert på 22%
(reguleringsplan 25%).

Tiltaket vert oppført i inntil 1 etasje med mønehøgd 5,5m over gjennomsnitt terreng

Tiltaket er i samsvar med pbl 29-4b jf TEK10 § 6-4. Tiltaket vert utført med saltak.

Reguleringsplan Skaret av 18.1.1972, er lagt til grunn i behandlinga av tiltaket.

Reguleringsområde er til formål bustad.

Tiltakshavar er Vegard Sæther.

Tiltakshavar har teke på seg ansvaret for arbeidet i samsvar med søknad, og står ansvarleg for
at arbeidet vert forsvarleg utført og i høve gjeldande regelverk.

Det ligg føre fråsegner som tillet plassering

Gebyr jf pbl § 33-1:

Søknad om tiltak etter pbl kap. 20 § 20-2 kr 6958,-

Vurdering:

Tiltaket er i samsvar med krav til søknad jf. Pbl § 20-2, med tilhøyrande føreskrift, men har
eit mindre avvik frå gjeldande reguleringsplan. Tiltaket har oppgitt byggehøgd på 5,5m, dette
er eit avvik frå kommuneplanen av 22.9.2009 §2,3 som vise til at garasje skal vere inntil
50m² og maks mønehøgd på 5m. Me ser at omsøkt tiltak kan tilpassast denne høgd og velje å
legge dette til grunn for vedtak. Tiltaket har og ein endra retningsplassering knytt til det som
kom fram på godkjent situasjonsplan men me ser dette som mindre vesentleg. Elles er tiltak i
samsvar med gjeldande plan for området. Tiltaket er meint oppført på seksjonert fellesareal,
men me ser at tomt klart har karakter av ”deling” og at kvar seksjon har eigen tilkomst samt
tilnærma like utbyggingsmuligheit. Me innstille difor for at tiltakshavar får byggje garasje
som omsøkt, men då med gjennomsnittleg mønehøgd på maks 5m.



GISKE KOMMUNE

6050 VALDERØYA

Vedtak:

Med heimel i Pbl §20-2, med tilhøyrande føreskrifter, samt delegert mynde frå rådmannen, godkjenner ein at arbeidet beskrive i saksutgreiing og vurdering kan utførast i høve søknad. I samsvar med søknad, jf. føreskrift om saksbehandling er CAROLINE VALDERHAUG OG SÆTHER VEGARD HELTNE, eigar av gnr. 183 bnr.1065 seksjon 1, ansvarleg for byggearbeidet.

Tiltaket skal ikkje plasserast nærare kommunale leidningar enn 2 meter. Tiltakshavar skal sjølv syte for at tiltaket ikkje kjem i konflikt med tele- og straumkablar.

Når arbeidet er utført skal det søkjast om ferdigattest for tiltaket etter PBL § 21-10.

Igangsetjing av tiltaket kan ta til når alle gebyr for tiltaket er betalt.

Godkjenninga er gyldig i 3 år i samsvar med Pbl § 21-9.

Endringar av tiltaket kan ikkje gjerast utan gyldig løyve ligg føre.

Elles gjeld normalvilkår for byggeløyve i Giske kommune.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med forvaltningslova kap.VI og Pbl § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Fristen for klage er 3 – tre – veker etter De har motteke dette vedtaket
Eventuell klage skal stilast til Giske kommune.

Olav Megrund
Einingsleiar teknisk eining

Robert Valderhaug
avd.ing. byggesak

For meir informasjon ta kontakt med saksbehandlar telefon: 70 18 80 23

E-post: rova@giske.kommune.no

Vedlegg:

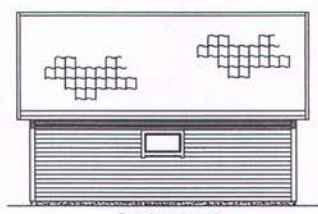
Dok.dato	Tittel	Dok.ID
12.08.2013	TEIKNINGAR OG SITUASJONSPLAN	215259
12.08.2013	Normalvilkår for byggjeløyve i Giske kommune.doc	217004

Utskrift til:

Vegard H. Sæther og Caroline Valderhaug Sæther	Klokkmarka 27	6050	VALDERØYA
--	---------------	------	-----------



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØYA



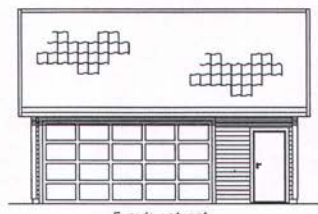
Fasade mot vest



Fasade mot nord



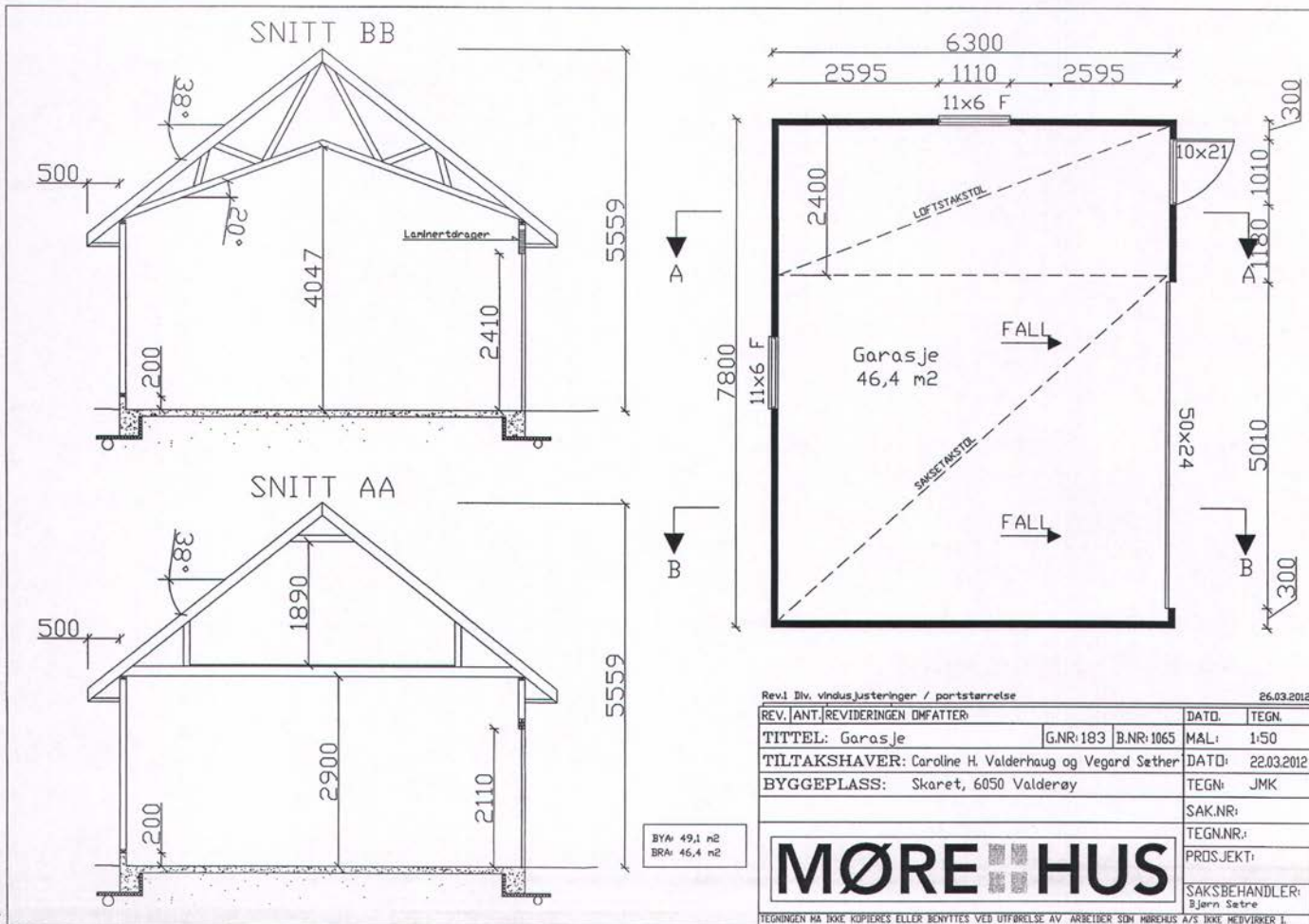
Fasade mot sør



Fasade mot øst

Rev. I Div. vindusbsteringer / portstørrelse			26.03.2012		
REV. ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:			DATE	TEGN.
TITTEL:	Garasje	G.NR: 183	B.NR: 1065	MAL:	1:100
TILTAKSHAVER:	Caroline H. Valderhaug og Vegard H. Sether			DATE:	22.03.2012
BYGGEPLASS:	Skaret, 6050 Valderøy			TEGN:	JMK
				SAK.NR.:	
				TEGN.NR.:	
				PROSJEKT:	
				SAKSBEHANDLER:	Bjørn Setre
TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.					

MØRE HUS



Rev.1 Blv. vindusjusteringer / portstørrelse		26.03.2012	
REV. ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE	TEGN.
	TITTEL: Garasje	G.NR: 183	B.NR: 1065
	TILTAKSHAVER: Caroline H. Valderhaug og Vegard Sæther	MÅL:	1:50
	BYGGEPLASS: Skaret, 6050 Valderøy	DATE:	22.03.2012
		TEGN:	JMK
		SAK.NR:	
		TEGN.NR:	
		PROSJEKT:	
		SAKSBEHANDLER:	Bjørn Setre
TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HIREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.			

MØRE HUS



Adresse

Klokkmarka 27, 6050 VALDERØYA

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296851

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300003952

Gårdsnummer

183

Bruksnummer

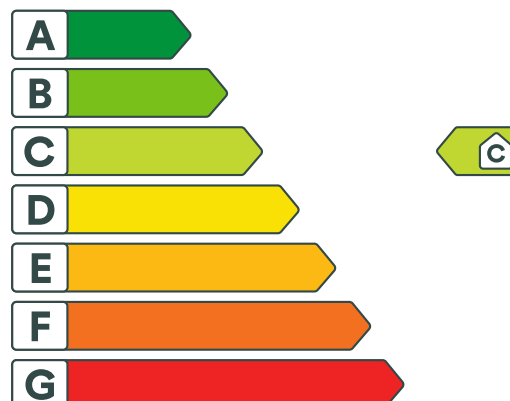
1065

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

138,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

133,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 159 kWh



Klokkmarka 27, 6050 VALDERØYA



Detaljering

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



Klokkmarka 27, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

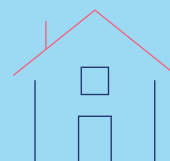
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0097/26

Adresse: Klokkemarka 27, 6050 VALDERØYA, gnr. 183, bnr.
1065, snr. 1 i Giske kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.05.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

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

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

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

FINANSIERING

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

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/