

Sperravegen 59

GISKE

notar



Prisantydning Kr 2 000 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 146/146 kvm Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Sperravegen 59

**Giske - Sjarmerende enebolig fra 1940 med
nydelig beliggenhet og flott utsikt.
Renoveringsbehov.**

Adresse	Sperravegen 59 6052 GISKE
Prisantydning	Kr 2 000 000,-
Omkostninger	Kr 68 990,-
Totalpris	Kr 2 068 990,-
BRA-i/BRA Total	146/146 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1940
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Sperravegen 59!

Boligen går over 3 etasjer og har loft, kjeller og hovedetasje. På loftet er her bod, gang og 3 soverom. I hovedetasjen er her kjøkken, stue, spisestue og gang. I kjelleren er her bad, vaskerom og bod.

Eiendommen har idyllisk og usjenert beliggenhet, og har en fin ramme for å skape et flott hjem.

- Hjertelig velkommen til visning!.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	25
Vedlegg	29
Budgivning	95

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



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende på Giske i Giske kommune. Området er et attraktivt område for barnefamilier å bo i med kort avstand til både skole, ungdomsskole og barnehage. Det er dagligvarebutikk på Ytterland. Giske har også et godt idrettstilbud med muligheter for å spille både fotball og håndball.

Giske har flere fine strender, som er perfekte for soling, bading og piknik. Øya er kjent for sine rolige bukter og skjermede strender, hvor du kan nyte en avslappende dag i naturen.

Giske er også kjent for Giskespelet. Forestillingen er et historisk spel som forteller historier knyttet til øyas fortid,

spesielt med fokus på middelalderen og de tidlige kongene på Giske, samt kjente personer og hendelser knyttet til området. Giskespelet blir tradisjonelt arrangert på sommeren.

Øyene rundt kan også by på blant annet treningssenter på Ytterland på Valderøya og golfbane på Kvalsund på Vigra.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sperravegen 59, 6052 GISKE

OPPDRAKSNUMMER

1-0243/25

SELGER

Nadia Anne Giske

MATRIKKE

Gårdsnummer 127, bruksnummer 49, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 270 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Arealet er tatt ut i fra skylddelingsforretningen fra 1939. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og forstøtningsmurer. Eiendomsgrensene fremstår noe uklare i tilgjengelige kartløsninger. Ved en grensepåvisning av eiendommen kan det forekomme avvik på oppgitt areal.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.12.2025. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

1940

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1940 og vurderes som et renoveringsobjekt.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Grunnmuren er av betong, og det er også forstøtningsmurer av betong.

Dreneringen er trolig fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med liggende bordkledning som fasade. Kledningen er skiftet på vestveggen og stedvis på sørveggen.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Hovedtaket er tekket med skifertakstein, mens et tilbygg mot vest har pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål eller aluminium.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, med et støpt dekke mot grunn i kjelleren.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 80- og 90-tallet, samt to nyere vinduer fra 2014. På kryploftet er det vinduer med 1-lags glass fra byggeåret.

Hovedytterdøren er i teak, og kjellerdøren er en enkel tredør.

Inngangstrappen er av betong med rekkverk av tre, og deler av trappen er flislagt.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er på kryploftet påvist spor etter tidligere lekkasje, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenoppbygget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Det er påvist spor etter skadedyr (mott) i takbjelker på kryploftet, samt spor etter tidligere fuktskader. Det er ikke påvist forhøyet fuktnivå i treverket.

- Innvendig > Innvendige trapper

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Det er påvist kloakkluft i kjelleren på befaringsdagen. Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at avløpsrørene gikk tette sommeren 2025. Rørene ble spylt opp, og problemet ble løst, men tilstanden på rørene ble ikke kontrollert etter dette.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Observasjoner av spor etter kondens i vindusrammene indikerer at enkelte rom har behov for bedre ventilering.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Varmtvannstanken i kjelleren lot seg ikke inspisere da

den var innebygget. Alder for begge varmtvannstankene er ukjent.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Tomteforhold > Septiktank

- Kjøkken > Tetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har slitasje og skader utover det som anses som normalt.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Rommet har ikke tettesjikt, og det er påvist spor etter fukt rundt yttervegger langs gulvet. Fuktigheten vurderes å kunne stamme fra utsiden eller fra grunnen. Dette samsvarer også med opplysninger fra eier om at det i 2020 var vann i kjelleren. Det er også gjort målinger i åpen konstruksjon i naborom bak dusjkabinett, der ble det påvist normalt fuktnivå (8 vektprosent).

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Rommet har ikke tettesjikt, og det er påvist spor etter fukt rundt yttervegger langs gulvet. Fuktigheten vurderes å kunne stamme fra utsiden eller fra grunnen. Dette samsvarer også med opplysninger fra eier om at det i 2020 var vann i kjelleren.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Taktekingen og undertaket er av eldre dato, og det er observert mosevekst samt generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Tilbygg mot vest mangler takteking, har kun pappshingel. På kryploftet er det registrert spor etter tidligere fuktgjennomtrengning, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i kledningen, flere steder høyt fuktnivå i kledningen samt jevnt over høy værslitasje og manglende overflatebehandling/maling.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Flere vinduer har råteskader, værslitasje og punkterte

glass. Det må påregnes at de fleste vinduene må skiftes innen kort tid, med unntak av de to mot vest som er fra 2014. Råteskadene er observert på flere av de eldre vinduene, men det anbefales en nærmere gjennomgang for å kartlegge omfanget på hvert enkelt vindu.

- Utvendig > Dører

Avvik: Døren til kjelleren har råteskader. Ytterdøren i 1. etasje er av eldre dato, og det er risiko for trekk gjennom døren.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Trappen har omfattende skader, og det er påvist løse og sprukne fliser. Rekkverket har et høyt fuktnivå som tilsvarer råteskade (54 vektprosent).

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er flere steder åpen konstruksjon og manglende ferdigstilte overflater. I tillegg er det påvist slitte og skadede overflater flere steder.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er i kjelleren påvist høydeforskjeller og nivåforskjeller på over 25 mm innenfor to meter, samt over 30 mm gjennom hele rommet.

I 1. etasje og på loftet er det påvist noe mindre høydeforskjeller, mellom 15 og 20 mm innenfor to meter, og mellom 20 og 25 mm gjennom hele rommet.

Det er påvist spor etter skadedyr (mott) i takbjelkene i kjelleren. Det er også påvist knirk i gulvet på loftet.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt informasjon om at tiltak på pipen må gjennomføres i nær fremtid.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Ved hulltaking, fuktmålinger og visuell besiktigelse i kjelleren er det påvist forhold som indikerer fuktproblematikk. Det er målt fuktverdier på opptil 27 vektprosent, og det er flere steder spor etter vanninntrengning.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at det i 2020 var vann i kjelleren.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/

tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist flere sprekker i grunnmuren, samt manglende overflatebehandling.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Terreng skråner inn mot bygningen. Eier har opplyst at det i 2020, under perioder med mye nedbør, kom vann inn i kjelleren.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er ikke montert kjøkkenventilator, kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

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

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

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

Følgende punkt er tatt opp under Helse, Miljø og Sikkerhet Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Occasionally there have been odours from the sewage pipe in the bathroom. Once the bathroom floor received water from outside. The floors of the bathroom and the laundry do not have cracks that I am aware of but there is a gap between the concrete and the doors. The toilet is not firmly

fixed in the bathroom and it was like that when I purchased the house.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: VVS Rorlegger A/S 6055 Godoya.

Beskrivelse: I forbindelse med tett avløp/tilbakeslag av kloakk i underetasjen på Sperravegen 59 ble vi kontaktet for å bistå. Den 16.06.2025 kjørte vi ut med spylevogn og bisto kunden, det ble gjennomført en rørspyling for å fjerne blokkeringen. Blokkeringen var en propp på omtrent 4m som ble spylt ut i utvendig kum. Årsaken til problemet var høyst sannsynlig at avløpene har stått tørre i en periode slik at slam har tørket i avløpet og forårsaket blokkering når det ble tatt i bruk igjen. Det ble ikke gjennomført kamerainspeksjon på dette oppdraget.

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

Ja.

Beskrivelse: In the winter of 2020 as I recall there was moisture that arrived on bathroom floor from rain outside. This is the only occasion that it happened that I am aware of. I recall there was around 1-1.5cm of water on some parts of the floor.

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

Ja.

Beskrivelse: There are leaks under the street facing ground floor door. Historically there once was a small leak in the roof but this was repaired by a respected and very experienced professional builder from Giske, who also replaced some of the wooden facades around the house (they are clear to see) in 2024.

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

Ja.

Beskrivelse: The cement between the chimney bricks has in places worn away. The fire service checked the house in August 2025 and said that they chimney can still be safely

used for another year or so but the cement issue needs to be addressed. The ash door at the bottom of the chimney needs to be renewed, as does the glass in the basement fire place.

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

Ja.

Beskrivelse: Yes there are gaps in the concrete work of the rooms in the downstairs basement. Part of the floor in the tool room downstairs is not fully cemented. There are small cracks in the floor of the laundry room. I am aware of small cracks in the surface of the ceiling of the master bedroom, and small surface cracks in the paint on the lounge walls downstairs. The bare concrete floors on the ground floor are uneven.

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

Ja.

Beskrivelse: There was rot in some of the weatherboards (facade) on the outside of the house, but the professional builder, Snekker Andersen, Halvardsrema 10, 6052 Giske Firma 865492022MVA, replaced these in 2024. I also know that there were two mice in the house in 2020 but there have been no further mice or pest issues since then.

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 faglært.

Firmanavn: Acel AS Ystensgata 32, 6007 Alesund.

Beskrivelse: As I recall it was Acel that installed lights in the kitchen and the lounge. Note that I do not recall if I received a certificate of confirmation. Note that when I bought the house it was in a state of 'under renovation' and I have not completed the renovation work including on electrical matters.

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

Ja.

Beskrivelse: The hot water tank was checked and a proper

plug put in place by a local electrician.

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)?

Ja

Beskrivelse: My late husband built the sheds on the outside of the house, and put up some of the white wall panels at the entrance of the house. I believe that he had (before my purchase of the house and living in it) conducted some unskilled work removing the ceiling around the front entrance of the house and had started to renovate the kitchen.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Snekker Andersen, Halvardsrema 10, 6052 Giske Firma 865492022MVA

Beskrivelse: 1) He repaired door to the outside shed, 2); fixed a leak in the roof; 3)replaced all outside weatherboards on the facade that needed replacement and 4) he fixed a leak over the stairs inside the house by correcting a nail (as I recall) on the outside of the house.

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

Ja

Beskrivelse: VS Rorlegger A/S for the blocked toilet pipe - which he unblocked (see earlier section on plumbing)! I am not aware of any other reports.

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

Ja

Beskrivelse: When I took ownership of the house it was in a state of 'under renovation'. I did not start to assess in detail what would be needed to complete the renovation as I did not start this work. I only repaired that listed and ensured that the house was overall maintained and warm.

Kommentar fra selger: I have used google translate to complete this online questionnaire which I have completed to the best of my knowledge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at avløpsrørene gikk tette sommeren 2025. Rørene ble spylt opp, og problemet ble løst, men tilstanden på rørene ble ikke kontrollert etter dette.

2014:

- Luft-luft varmepumpe.
- 2 stk nyere vinduer på vest fra 2014.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligformål ihht kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune.

På kommunedelplanen er det en stiplet linje samt veg som ser ut til å gå over eiendommen. Dette er tunnelen som går fra Giske til Godøya under bakken og sjøen.

Området nord for eiendommen er også regulert til boligformål. Området syd og vest for eiendommen er avsatt til LNF-areal.

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

Luft-luft varmepumpe.

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

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann. Offentlig veg. Privat septiktank med årlig kommunal tømning.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke byggetegninger, hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest fra byggets opprinnelse (1940). Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Ettersom det ikke foreligger byggetegninger er det vanskelig for meglerforetaket å undersøke om det er gjort søknadspliktige endringer i forhold til byggetegningene.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1967 på tilbygget.

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

RADONMÅLING

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

INNHold

Kjeller:

Gang m/trapp, bad, vaskerom og bod.

1. Etasje:

Gang m/trapp, kjøkken, stue, spisestue og trapperom.

Loft:

Gang m/trapp loft, bod og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.09.2020, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stål og belagt treplate. Det er ikke montert kjøkkenventilator, kun naturlig ventilasjon.

Bad i kjeller:

Bad med støpt gulv og trepanel på vegger og i tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og gulvmontert toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eier har opplyst at det var vann i kjelleren i 2020.

Vaskerom i kjeller:

Grovt vaskerom med støpt gulv og trepanel på vegger og i tak. Det er opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu, teppe og betong.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte overflater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Eier har opplyst at avløpsrørene gikk tette sommeren 2025.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken i kjelleren har en kapasitet på ca. 200 liter, og det er i tillegg en mindre varmtvannstank plassert under kjøkkenbenken.
- Andre VVS-installasjoner: Luft-luft varmepumpe fra 2014.

HVITEVARER

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

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. §

3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 146 m²

BRA totalt: 146 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m² Gang m/trapp., bad, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 53 m² Gang m/trapp, kjøkken, stue, spisestue og trapperom.

Loft

BRA-i: 47 m² Gang m/trapp loft, bod og 3 soverom.

IKKE MÅLBARE AREALER

Det er 2 kvm i kjeller 1 kvm på loftet som ikke har målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 000 000,-

VERDITAKST

Kr 1 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 137,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feiegebyr, vann, slamtømming årling og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 269,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 521 001,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 084 002,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 000 000,- (Prisantydning)

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

kr. 50 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 68 990 (Omkostninger totalt)

kr. 2 068 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1939/100580-3/58 17.04.1939 BESTEMMELSE OM GJERDE

1953/102034-1/58 29.07.1953 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1939/100580-1/58 17.04.1939 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 127

BNR: 14

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1939/100580-2/58 17.04.1939 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 127 BNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 127 BNR: 284

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Parsellen er umlag trapetsforma med rette bytlinor og ca. 270 kvm. Grensar mot aust til hovedbruket, 14 m. langt, mot nord til hovedbruket, 13 m. langt, mot vest til den rodelagde byggdeveg, 19.5 m. langt, mot sud til Giske, gnr 127, bnr 1 - 22 m. langt.

Parsellen hev den samme rett som hovedbruket til vatn i Eliasskjelda. Hegn av parsellen er hovedbruket ivedkomande. Bytelinene er avmerka med bytesteinar.

GRUNNBOKSDATO

22.01.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

formidles til budgiver.

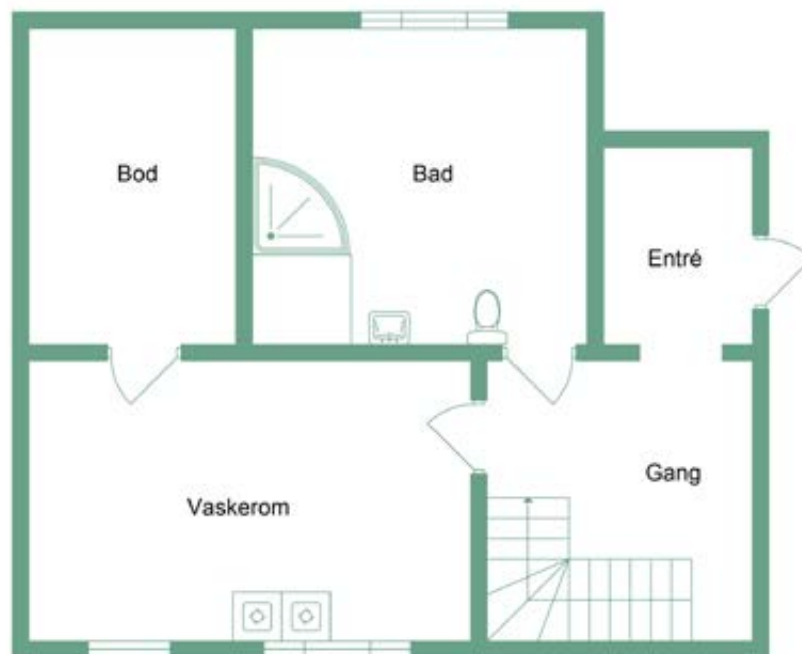
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



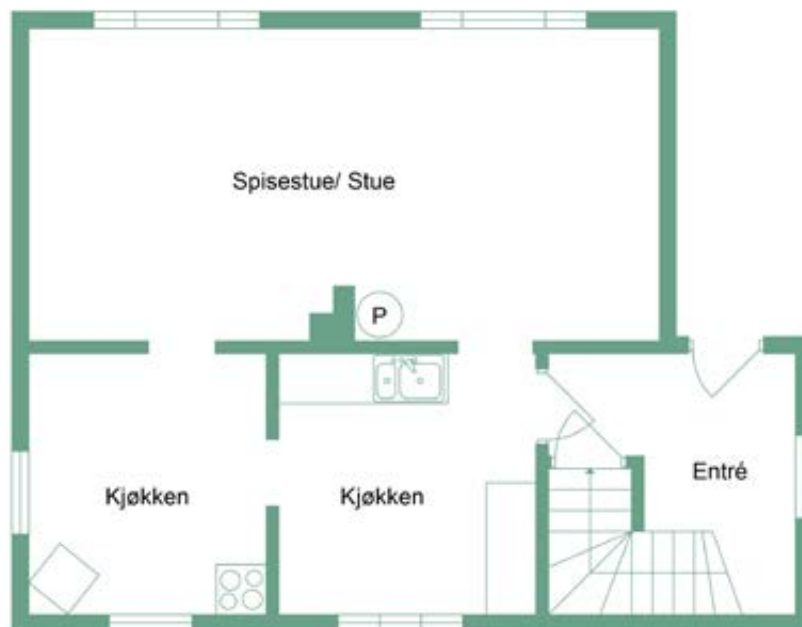
notar

Sperravegen 59
U Etg

notar.no @notarsaleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



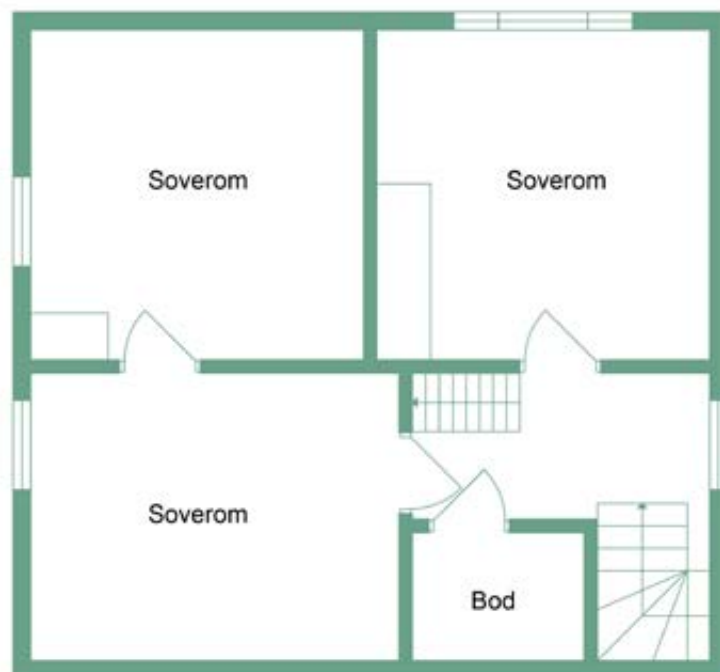
Sperravegen 59
1 Etg

notar.no @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

notar

Plantegning



notar

Sperravegen 59
2 Etg

notar.no @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SPERRAVEGEN 59

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger - tilbygg
- Skyldskifte
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sperravegen 59, 6052 GISKE

 GISKE kommune

 gnr. 127, bnr. 49

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20499-1294

Referansenummer: UE1677

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

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

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

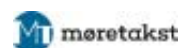
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes som et renoveringsobjekt. Det er avdekket flere bygningsmessige avvik som innebærer at kostbare utbedringer må påregnes innen kort tid. I tillegg foreligger det enkelte uavklarte forhold som bør undersøkes nærmere. Det vises for øvrig til de enkelte punktene i rapporten for nærmere beskrivelse.

Informasjon om vektprosent i treverk:

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

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein og påbygg mot vest har pappshingel.
Takrenner, nedløp og beslag av stål/aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på vest veggen og stedvis på sørvegg er skiftet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som i hovedsak er fra 80/90-tallet. 2 stk nyere vinduer på vest fra 2014. Vinduer med 1-lags glass fra byggeår på kryploft.
Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Trapp opp til inngang er utført i betong med rekkverk av tre. Deler av trappen er flislagt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, teppe og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke mot grunn i kjeller.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra nyere dato og sotluke/feieluke fra byggeår.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med støpt gulv og trepanel på vegger og i tak. Dusjkabinett, servant og gulvmontert toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom

Grov vaskerom med støpt gulv og trepanel på vegger og i tak.
Opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål og belagt treplate.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken i kjelleren har en kapasitet på ca. 200 liter, og det er i tillegg en mindre varmtvannstank plassert under kjøkkenbenken.
Eldre elektrisk anlegg med skru sikringer. Ny type strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er trolig fra rundt 1940.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type og alder.

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

[Gå til side](#)

Det aktuelle punktet omhandler en samlet vurdering av bygningsdelar og forhold i boligen som kan påvirke helse, ytre miljø og/eller personsikkerhet, og som derfor er trukket spesielt frem i rapporten. Punktene er listet opp under Helse, miljø og sikkerhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

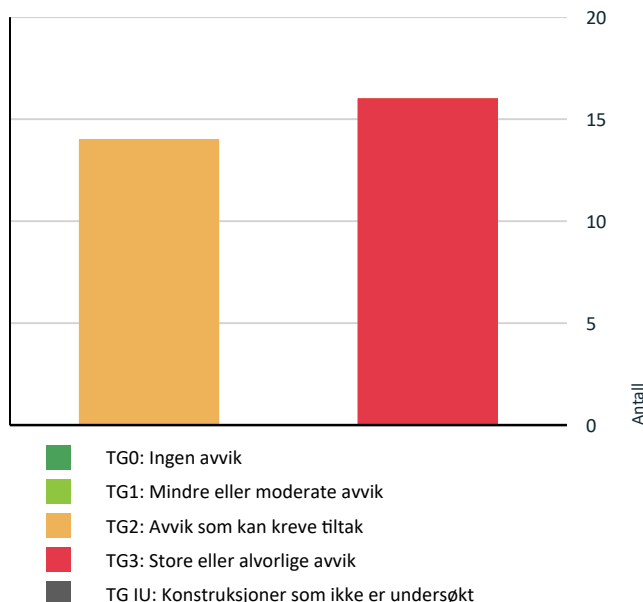
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

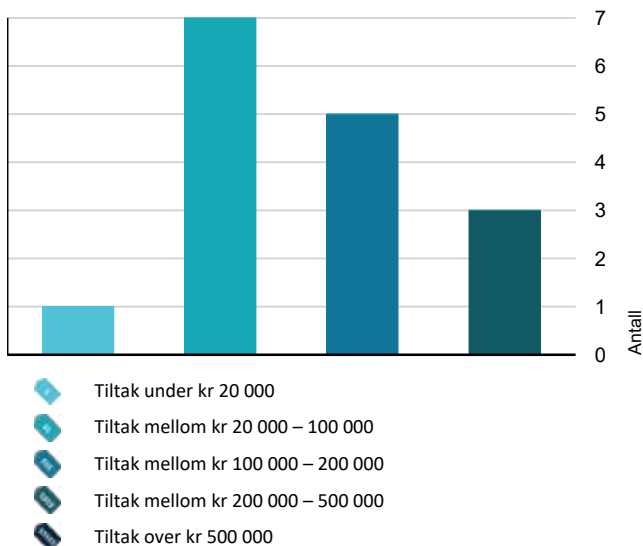
Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Dette er imidlertid ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Flere av rommene i huset var på befaring fulle av ting som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon. Rapporten er utarbeidet etter beste evne, men det kan være avvik

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekingen og undertaket er av eldre dato, og det er observert mosevekst samt generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Tilbygg mot vest mangler takteking, har kun pappshingel. På kryploftet er det registrert spor etter tidligere fuktgjennomtrengning, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er påvist spredte råteskader i kledningen, flere steder høyt fuktnivå i kledningen samt jevnt over høy værslitasje og manglende overflatebehandling/maling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Flere vinduer har råteskader, værslitasje og punkterte glass. Det må påregnes at de fleste vinduene må skiftes innen kort tid, med unntak av de to mot vest som er fra 2014. Råteskadene er observert på flere av de eldre vinduene, men det anbefales en nærmere gjennomgang for å kartlegge omfanget på hvert enkelt vindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren til kjelleren har råteskader. Ytterdøren i 1. etasje er av eldre dato, og det er risiko for trekk gjennom døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trappen har omfattende skader, og det er påvist løse og sprukne fliser. Rekkverket har et høyt fuktnivå som tilsvarer råteskade (54 vektprosent).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er flere steder åpen konstruksjon og manglende ferdigstilte overflater. I tillegg er det påvist slitte og skadede overflater flere steder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Det er i kjelleren påvist høydeforskjeller og nivåforskjeller på over 25 mm innenfor to meter, samt over 30 mm gjennom hele rommet.

I 1. etasje og på loftet er det påvist noe mindre høydeforskjeller, mellom 15 og 20 mm innenfor to meter, og mellom 20 og 25 mm gjennom hele rommet.

Det er påvist spor etter skadedyr (mott) i takbjelkene i kjelleren. Det er også påvist knirk i gulvet på loftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Feieluke er skadet.

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt informasjon om at tiltak på pipen må gjennomføres i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved hulltaking, fuktmålinger og visuell besiktigelse i kjelleren er det påvist forhold som indikerer fuktproblematikk. Det er målt fuktverdier på opptil 27 vektprosent, og det er flere steder spor etter vanninntrengning.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at det i 2020 var vann i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist flere sprekker i grunnmuren, samt manglende overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet skråner inn mot bygningen. Eier har opplyst at det i 2020, under perioder med mye nedbør, kom vann inn i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke montert kjøkkenventilator, kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.

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

Det er påvist kloakkluft i kjelleren på befaringsdagen.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at avløpsrørene gikk tette sommeren 2025. Rørene ble spylt opp, og problemet ble løst, men tilstanden på rørene ble ikke kontrollert etter dette.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er på kryploftet påvist spor etter tidligere lekkasje, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Observasjoner av spor etter kondens i vindusrammene indikerer at enkelte rom har behov for bedre ventilering.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenoppbygget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Det er påvist spor etter skadedyr (mott) i takbjelker på kryploftet, samt spor etter tidligere fuktskader. Det er ikke påvist forhøyet fuktnivå i treverket.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken i kjelleren lot seg ikke inspisere da den var innebygget. Alder for begge varmtvannstankene er ukjent.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har slitasje og skader utover det som anses som normalt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke tettesjikt, og det er påvist spor etter fukt rundt yttervegger langs gulvet. Fuktigheten vurderes å kunne stamme fra utsiden eller fra grunnen. Dette samsvarer også med opplysninger fra eier om at det i 2020 var vann i kjelleren. Det er også gjort målinger i åpen konstruksjon i naborom bak dusjkabinett, der ble det påvist normalt fuktnivå (8 vektprosent).

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Rommet har ikke tettesjikt, og det er påvist spor etter fukt rundt yttervegger langs gulvet. Fuktigheten vurderes å kunne stamme fra utsiden eller fra grunnen. Dette samsvarer også med opplysninger fra eier om at det i 2020 var vann i kjelleren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar

Byggeåret er anslått ut fra skylddelingsforretningen fra 1939. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter når bygningen faktisk ble oppført, og byggeåret er derfor usikkert.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen og undertaket er av eldre dato, og det er observert mosevekst samt generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Tilbygg mot vest mangler takteking, har kun pappshingel. På kryploftet er det registrert spor etter tidligere fuktgjennomtrengning, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak må påregnes, men usikkert når og i hvilket omfang. Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig, samt vurdere ytterligere undersøkelser av takteking og undertak for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt siden taket har passert mesteparten av forventet brukstid og det er registrert spor etter tidligere fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål/aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er på kryploftet påvist spor etter tidligere lekkasje, men det er ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nye beslag er naturlig å påregne i forbindelse med tiltak på taktekingen. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til tidligere lekkasje, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å forhindre fremtidige fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for nye lekkasjer og påfølgende skader på konstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på vest veggen og stedvis på sørvegg er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist spredte råteskader i kledningen, flere steder høyt fuktnivå i kledningen samt jevnt over høy værslittasje og manglende overflatebehandling/maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør utføres lokal utbedring der det er nødvendig. Overflatebehandling og maling må fornyes for å beskytte treverket mot videre nedbrytning. Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fremtidige råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er usikkert, omfanget bør kartlegges nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Deler av takkonstruksjonen fremstår som gjenoppbygget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Det er påvist spor etter skadedyr (mott) i takbjelker på kryploftet, samt spor etter tidligere fuktskader. Det er ikke påvist forhøyet fuktnivå i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på gjenoppbyggingen av takkonstruksjonen for å redusere usikkerhet rundt utførelsen. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av tidligere fuktskader og skadedyrangrep, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og tidligere skader er økt risiko for skjulte skader, redusert bæreevne og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som i hovedsak er fra 80/90-tallet. 2 stk nyere vinduer på vest fra 2014. Vinduer med 1-lags glass fra byggeår på kryploft.

Vurdering av avvik:

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

Flere vinduer har råteskader, værslitasje og punkterte glass. Det må påregnes at de fleste vinduene må skiftes innen kort tid, med unntak av de to mot vest som er fra 2014. Råteskadene er observert på flere av de eldre vinduene, men det anbefales en nærmere gjennomgang for å kartlegge omfanget på hvert enkelt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader, værslitasje og punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales en grundig gjennomgang av samtlige vinduer for å kartlegge omfanget av skader, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Døren til kjelleren har råteskader. Ytterdøren i 1. etasje er av eldre dato, og det er risiko for trekk gjennom døren.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Døren til kjelleren bør skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for inntrenging av fukt og kulde.

Ytterdøren i 1. etasje bør vurderes skiftet eller oppgraderes for å bedre isolasjonsevnen og forhindre trekk, noe som vil gi økt komfort og redusere varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Utvendige trapper

Trapp opp til inngang er utført i betong med rekkverk av tre. Deler av trappen er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trappen har omfattende skader, og det er påvist løse og sprukne fliser. Rekkverket har et høyt fuktnivå som tilsvarer råteskade (54 vektprosent).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Trappen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg bruk, og løse eller sprukne fliser må fjernes eller erstattes for å hindre snublefare. Rekkverket må utbedres eller byttes grunnet høyt fuktnivå og risiko for råteskader, for å unngå fare for personskade ved bruk. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og økt risiko for ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu, teppe og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er flere steder åpen konstruksjon og manglende ferdigstilte overflater. I tillegg er det påvist slitte og skadede overflater flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør ferdigstilles og skader utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Kostnadsestimat noe usikkert, ønsket omfang og standard vil ha påvirkning på den endelige kostnaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er i kjelleren påvist høydeforskjeller og nivåforskjeller på over 25 mm innenfor to meter, samt over 30 mm gjennom hele rommet.

I 1. etasje og på loftet er det påvist noe mindre høydeforskjeller, mellom 15 og 20 mm innenfor to meter, og mellom 20 og 25 mm gjennom hele rommet.

Det er påvist spor etter skadedyr (mott) i takbjelkene i kjelleren. Det er også påvist knirk i gulvet på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre høydeforskjellene må etasjeskiller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Spor etter skadedyr (mott) i takbjelkene bør undersøkes nærmere og eventuelt behandles for å hindre videre skadeutvikling.

Knirk i gulvet på loftet kan utbedres ved å etterfeste eller avstive gulvbordene.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er redusert brukskomfort, økt risiko for skjevbelastning og videre konstruksjonsskader. Skadedyr kan føre til svekkelse av bærende konstruksjoner, og knirk kan indikere bevegelse eller svakheter i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er noe usikkert da forholdene bør avklares nærmere, dette knytter seg spesielt til mott skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, vedovn fra nyere dato og sotluke/feieluke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Feieluke er skadet.

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt informasjon om at tiltak på pipen må gjennomføres i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bad og inspeksjonsluke. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27 som tilsvarer vått treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking, fuktmålinger og visuell besiktigelse i kjelleren er det påvist forhold som indikerer fuktproblematikk. Det er målt fuktverdier på opptil 27 vektprosent, og det er flere steder spor etter vanninntrengning.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at det i 2020 var vann i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring og ventilasjon. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktskader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklimate og bygningskonstruksjon.

Dette punktet bør sees i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad med støpt gulv og trepanel på vegger og i tak. Dusjkabinett, servant og gulvmontert toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Rommet har ikke tettesjikt, og det er påvist spor etter fukt rundt yttervegger langs gulvet. Fuktigheten vurderes å kunne stamme fra utsiden eller fra grunnen. Dette samsvarer også med opplysninger fra eier om at det i 2020 var vann i kjelleren. Det er også gjort målinger i åpen konstruksjon i naborom bak dusjkabinett, der ble det påvist normalt fuktnivå (8 vektprosent).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktigheten, samt vurdere nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende tettesjikt.

Manglende tettesjikt og påvist fukt medfører økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Grov vaskerom med støpt gulv og trepanel på vegger og i tak. Opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Rommet har ikke tettesjikt, og det er påvist spor etter fukt rundt yttervegger langs gulvet. Fuktigheten vurderes å kunne stamme fra utsiden eller fra grunnen. Dette samsvarer også med opplysninger fra eier om at det i 2020 var vann i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktigheten, samt vurdere nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende tettesjikt.

Manglende tettesjikt og påvist fukt medfører økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stål og belagt treplate.

Vurdering av avvik:

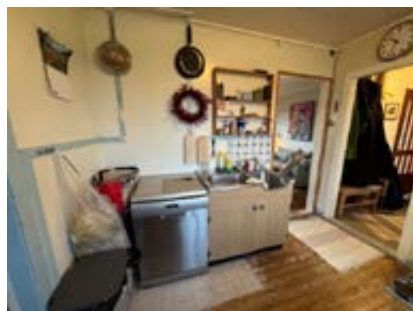
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har slitasje og skader utover det som anses som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen ser ut til å fungere, men bør vurderes for utbedring eller utskifting for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere forringelse.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke montert kjøkkenventilator, kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos og fukt. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboerne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist kloakkluft i kjelleren på befaringsdagen.

Eier har i egenerklæringsskjema opplyst at avløpsrørene gikk tette sommeren 2025. Rørene ble spylt opp, og problemet ble løst, men tilstanden på rørene ble ikke kontrollert etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Observasjoner av spor etter kondens i vindusrammene indikerer at enkelte rom har behov for bedre ventilerings.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-luft varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i kjelleren har en kapasitet på ca. 200 liter, og det er i tillegg en mindre varmtvannstank plassert under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken i kjelleren lot seg ikke inspisere da den var innebygget. Alder for begge varmtvannstankene er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på alder og utførelse av begge varmtvannstankene, samt sørges for at tanken i kjelleren gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende informasjon om alder og utilgjengelighet for inspeksjon medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan øke risikoen for plutselige skader eller lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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.

Eldre elektrisk anlegg med skru sikringer. Ny type strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene og det er påvist avvik.

Generell kommentar

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, men anlegget fremstår visuelt at behov for oppgradering må påregnes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra rundt 1940.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Dette punktet må sees i sammenheng med rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist flere sprekker i grunnmuren, samt manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres, og manglende overflatebehandling bør påføres for å hindre videre forvitring og fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er noe usikkert da tilstanden og omfanget bør avklares nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenghold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget skråner inn mot bygningen. Eier har opplyst at det i 2020, under perioder med mye nedbør, kom vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen, for å redusere risikoen for inntrenging av vann i kjeller og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat er noe usikkert, det er naturlig å vurderer dette tiltaket i sammenheng med tiltak på drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsledninger, samt septiktank.

Videre bør det gjennomføres en tilstandsvurdering av ledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er tegn på svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller plutselige skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på type og alder for septiktanken, samt vurderes om det er behov for nærmere kontroll eller utskifting.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for plutselige skader som lekkasjer eller strukturelle svikt, noe som kan føre til forurensning av grunnvann og kostbare reparasjoner.

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

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 befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

○ På loftet mangler trappen delvis rekkverk, noe som øker risikoen for fall.

○ Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for marin leire. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at eiendommen er direkte utsatt for ras- eller skredfare.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Enebolig: 3 Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom, 2 Bod, 3 Soverom, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Burmavegen 23 ,6052 GISKE 166 m ² 1960 6 sov	16-11-2023	2 400 000	1 900 000		1 900 000	11 446
2 Myrvegen 27 ,6052 GISKE 130 m ² 1920 3 sov	05-08-2019	1 500 000	1 200 000		1 200 000	9 231

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	21 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

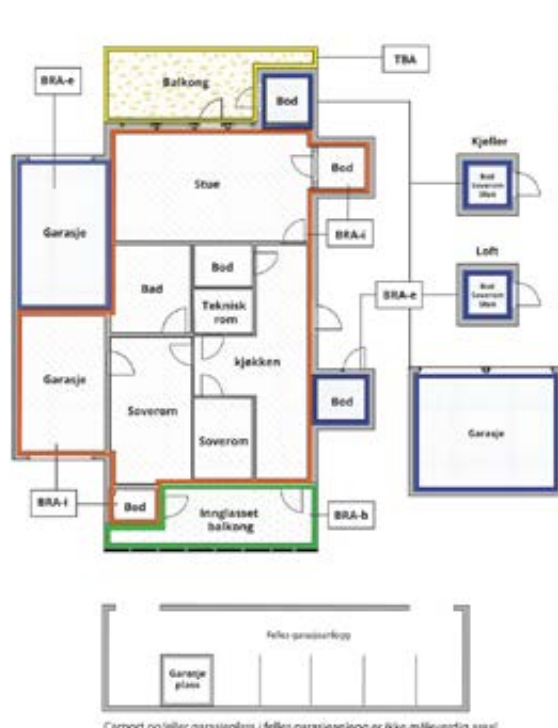
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	53			53			53
Loft	47			47		1	48
Kjeller	46			46		2	48
SUM	146					3	149
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, spisestue, trapperom		
Loft	Gang m/trapp loft, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang m/trapp kjeller, bad, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for boligen. Dette er imidlertid ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Sverre Linløkken Nilsen	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	127	49		0	270 m ²	Skylddelings forretningen fra 1939	Eiet

Adresse

Sperravegen 59

Hjemmelshaver

Giske Nadia Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Sperravegen på i Giske i Giske kommune. Sørvendt beliggenhet med gode sol og utsikts forhold, ligger fint til for seg selv og nær beliggenhet til barneskole. Eiendommen ligger ca 4 km fra Ytterland på Valderøya, her finner du blant annet dagligvarebutikk og gode kollektive muligheter til blant annet Ålesund. Til Ålesund sentrum tar det ca 15 minutter med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septiktank.

Regulering

Eiendomsgrensene fremstår noe uklare i tilgjengelige kartsystemer, men eiendommen ligger ikke innenfor et regulert område. Ut fra kommuneplanens arealdel ser eiendommen i hovedsak ut til å ligge i et område avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og forstøtningsmurer.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene fremstår noe uklare i tilgjengelige kartløsninger. Ifølge skylddelings forretningen fra 1939 har eiendommen imidlertid et oppgitt areal på om lag 270 m².

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB	33687763			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	05.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UE1677>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0243/25	

Selger 1 navn
Nadia Anne Giske

Gateadresse	
Sperravegen 59	
Poststed	Postnr
GISKE	6052

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0243/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Occasionally there have been odours from the sewage pipe in the bathroom. Once the bathroom floor received water from outside. The floors of the bathroom and the laundry do not have cracks that I am aware of but there is a gap between the concrete and the doors. The toilet is not firmly fixed in the bathroom and it was like that when I purchased the house.

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

Svar

Nei

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med tett avløp/tilbakeslag av kloakk i underetasjen på Sperravegen 59 ble vi kontaktet for å bistå. Den 16.06.2025 kjørte vi ut med spylevogn og bisto kunden, det ble gjennomført en rørspyling for å fjerne blokkeringen. Blokkeringen var en propp på omtrent 4m som ble spylt ut i utvendig kum. Årsaken til problemet var høyst sannsynlig at avløpene har stått tørre i en periode slik at slam har tørket i avløpet og forårsaket blokkering når det ble tatt i bruk igjen. Det ble ikke gjennomført kamerainspeksjon på dette oppdraget.

Arbeid utført av

VVS Rorlegger A/S 6055 Godoya

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

In the winter of 2020 as I recall there was moisture that arrived on bathroom floor from rain outside. This is the only occasion that it happened that I am aware of. I recall there was around 1-1.5cm of water on some parts of the floor.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

There are leaks under the street facing ground floor door. Historically there once was a small leak in the roof but this was repaired by a respected and very experienced professional builder from Giske, who also replaced some of the wooden facades around the house (they are clear to see) in 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

The cement between the chimney bricks has in places worn away. The fire service checked the house in August 2025 and said that they chimney can still be safely used for another year or so but the cement issue needs to be addressed. The ash door at the bottom of the chimney needs to be renewed, as does the glass in the basement fire place.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Yes there are gaps in the concrete work of the rooms in the downstairs basement. Part of the floor in the tool room downstairs is not fully cemented. There are small cracks in the floor of the laundry room. I am aware of small cracks in the surface of the ceiling of the master bedroom, and small surface cracks in the paint on the lounge walls downstairs. The bare concrete floors on the ground floor are uneven.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

There was rot in some of the weatherboards (facade) on the outside of the house, but the professional builder, Snekker Andersen, Halvardsrema 10, 6052 Giske Firma 865492022MVA, replaced these in 2024. I also know that there were two mice in the house in 2020 but there have been no further mice or pest issues since then.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

As I recall it was Acel that installed lights in the kitchen and the lounge. Note that I do not recall if I received a certificate of confirmation. Note that when I bought the house it was in a state of 'under renovation' and I have not completed the renovation work including on electrical matters.

Arbeid utført av

Acel AS Ystensgata 32, 6007 Alesund

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

The hot water tank was checked and a proper plug put in place by a local electrician.

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

Beskrivelse

My late husband built the sheds on the outside of the house, and put up some of the white wall panels at the entrance of the house. I believe that he had (before my purchase of the house and living in it) conducted some unskilled work removing the ceiling around the front entrance of the house and had started to renovate the kitchen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1) He repaired door to the outside shed, 2); fixed a leak in the roof; 3)replaced all outside weatherboards on the facade that needed replacement and 4) he fixed a leak over the stairs inside the house by correcting a nail (as I recall) on the outside of the house.

Arbeid utført av

Snekker Andersen, Halvardsrema 10, 6052 Giske Firma 865492022MVA

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

VS Rorlegger A/S for the blocked toilet pipe - which he unblocked (see earlier section on plumbing)! I am not aware of any other reports.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

When I took ownership of the house it was in a state of 'under renovation'. I did not start to assess in detail what would be needed to complete the renovation as I did not start this work. I only repaired that listed and ensured that the house was overall maintained and warm.

I have used Google translate to complete this online questionnaire and have completed it to the best of my knowledge.

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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Giske	5c64118a138e8dd68b466 9fb903a0583b8b457a9	06.02.2026 11:14:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0243/25

- 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>

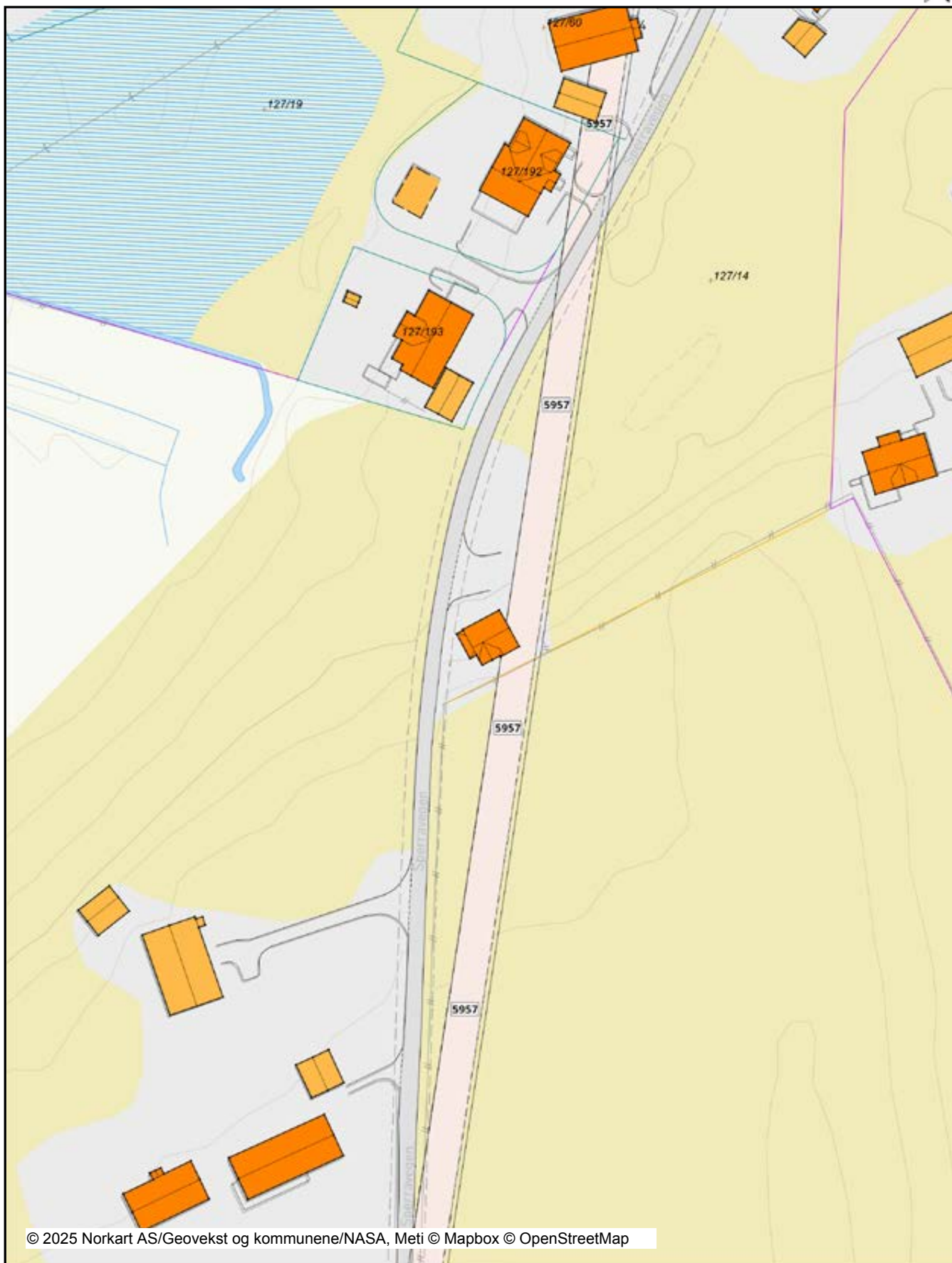


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.12.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense >= 500 cm
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant i tunnel
	Vegdekkekant
	Autovern
	Vegskulderkant
	Veg
<i>Bygninger</i>	
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Nadia Anne Giske
Sperravegen 59

6052 Giske

Dykkar ref

Vår ref.: 23/3917 - 18

Dato: 12.01.2023

Gbnr 127/49 - Retting i Matrikkelen

Giske kommune er i gong med å rydde opp i eigedomar som ikkje har teig/ikkje finnes i det digitale matrikkelkartet. I den forbindelse mottok du dette brevet.

De er registrert som eigar (har grunnbokheimel), til eigedomen:

Gnr 127 Bnr 49 i Giske kommune.

Nemnte eigedom er tinglyst i Grunnboka og registrert i Matrikkelen, men er ikkje søkbar/ikkje registrert i det digitale matrikkelkartet. Vi har difor ikkje kjennskap til kor eigedomen ligg og kor grensene går.

Eigedomen gir heller ikkje resultat når offentlege karttjenester (td. 1881, Google Maps) nyttast av kommunen, andre offentlege etatar eller privatpersoner. Dette er uheldig og kan føre til feil i rettigheter og plikter knytt til eigedomen. Matrikkelen er til dømes grunnlag for skatter og avgifter.

Feilen/mangelen kan skyldast fleire forhold. Det kan vere feilregistreringar i Grunnbok og Matrikkel, skrivefeil eller liknande. Mest sannsynleg er det ein feil i overgangen frå papirkart til digitalt kart.

Vi ber om tilbakemelding og informasjon om kor eigedomen ligg og kor grensene går, slik at det kan rettast i matrikkelkartet.

Dersom De veit kor eigedomen ligg kan vi ved ein rettingsprotokoll få registrert inn eigedomen. Alternativet er å søke om ei grensepåvising av eigedomen (gebyrbelagt).

Ver vennleg å sende svar/informasjon til post@giske.kommune.no og merk med arkivsaknr. 23/3917. Eller du kan booke time med saksbehandlar via Giske kommune si heimeside: [Booking - Hovedportal \(giske.kommune.no\)](#)

Link til det kommunale kartet finn du her: [Publikum \(kommunekart.com\)](http://Publikum (kommunekart.com))

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Skylddeling over egedomen ligg vedlagt.

Nokre definisjoner:

Grunnbok:

Grunnbok er eit register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast egedom og andelar i borettslag. Kvar registerbetegnelse har eit eget grunnboksblad, som inneheld opplysningar om heimel, pengeheftelser, servitutter og grunndata. Grunnboka er eit rettighetsregister.

Matrikkelen:

Matrikkelen er Noregs offisielle egedomsregister over fast egedom. Registeret inneheld informasjon om egedomsgrenser, areal, bygningar, bruksenheter og adresser.

Matrikkelkartet:

Matrikkelkartet er det digitale kartet knytt til informasjon frå Matrikkelen. Kartet viser egedomsgrensene til egedomar.

Med helsing

Dagny Rødland

ingeniør

tlf.:

e-post: Dagny.Kristin.Rodland@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
-----------------	---------------

12.01.2023	127-49 Skylddeling
------------	--------------------

Meny

Kartlag

Sperravegen 59, Giske



Bakgrunn

Norkart

© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, meteo
© Mapbox © OpenStreetMap

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter - WC:

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Giske den 19. 6. 7

Arne F. Giske anmelder Arne F. Giske byggherre

Adresse: Giske Adresse: Giske

Arne F. Giske, Fredrik L. Giske ansvarshavende

Adresse: Giske

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommune teknisk Forening
(Enertrykk forbudt)

GISKE BYGNINGSRAD
VALDERØY

Eds. Antskud. Bl. 672
Ny revidert utgave jan. 1966.

Jan. 76/67
nrk 5730

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utfordges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovligheit. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal underlegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innendes til bygningssjefens kontor.

Til BYGNINGSRADET i Giske

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____
gate nr. _____

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ²⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, inntredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerende verdi av byggearbeidet: ³⁾ ca. kr. 30.000

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:
Tomtens størrelse 1600 m²
Eldre bebyggelse areal 54 m²
Areal av nybygg 25 m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ⁴⁾ m²

¹⁾ Innk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomtverdi måttes ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det inntreffer til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *2 sk.*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens bærekraftighet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering: *Se*

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovsdialett og vannliførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygginger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.^{*)}
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)
Oppgi over vedkommende eiendommer og deres siere eller leiere skal gis. Med splenaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kuttering for at brevene er sendt).

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilystet, (jfr. lov om arbeiderværn av 7. desember 1956 (§ 14).
(Arbeidsløyrens uttalelse skal vedlegges splenaden).

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se i sideplan

^{*)} Gjenboer er eter eller leier av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gata.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra naboegrens og annen bebyggelse: *Se i sideplan*

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot gruefuktighet:

Forskr. kap. 9 - 19. Vegger:

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og takteknig:

Forskr. kap. 25. Etasjekillere:

Forskr. kap. 5. Varmer og lydisolasjon:

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og seppelredkast:

Rønopplegg, avstand frå nærmeste hushjørne

<i>? : Lars Erik Roen,</i>	<i>127/177</i>	<i>32 mm</i> <i>110 mm pvc</i> <i>160 mm pvc</i>	<i><u>3.00 m</u></i>
<i>Eivind Giskegjende</i>	<i>127/161</i>	<i>32 mm</i> <i>110 mm pvc</i> <i>160 mm pvc</i>	<i><u>3.50 m</u></i>
<i>Roar Kalvo</i>	<i>129/30</i>	<i>110 mm pvc</i> <i>110 mm pvc</i>	
<i>Elly Giske</i>	<i>127/80</i>	<i>32 mm</i> <i>110 mm pvc</i>	<i><u>5.20 m</u></i>
<i>Kenneth Auset</i>	<i>121/100</i>	<i>32 mm</i> <i>110 mm pvc</i>	<i><u>0.80 m</u></i>
<i>Ståle Tunnes</i>	<i>127/108</i>	<i>32 mm</i> <i>110 mm pvc</i>	<i><u>1.00 m</u></i>
<i>Torgeir Sjunsen</i>		<i>32 mm</i> <i>110 mm pvc</i>	<i><u>1.30 m</u></i>
<i>Kjell Tunnes</i>	<i>129/49</i> <i>?</i>	<i>4" belong</i>	

GISKE KOMMUNE

Bygningsrådet

J.nr.

Ark nr.

Serutskrift

av møteboka for Giske bygningsråd

av det som vedkjem sak nr. 4/67 i møte den 1. februar 1967.

Av 5 medlemmer var 3 til stades. + Varamann.

Sak nr. 4/67 - Hans K. Giskeødegård, tilbygg til bustadhus.

Hans K. Giskeødegård, Giske, har ved byggemelding dagsett ? 1967 vedlagt to sett teikninger, søkt om løyve til å bygga tilbygg til bustadhuset sitt på Gar. 127 bnr. 49

Samrøystes vedtak:

Byggeplanane vert godkjende.

Utskrifta er rett !

Ingeniørkontoret den 13. februar 1967.

I samhøve med lov um bustadlån.

Skyldskifte.

Mån- dag den 4/4 1939 heldt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt upp, skyldskifte på garden „Ingerplass“, Giske
g.nr. 127 b.nr. 14 med skyld mark 0,32 i Giske
herad. Skyldskifte er kravt av Johan R. Bjørgeholm, Giske,
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.
Menns oppnemningsbrevet følger. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, so nær
som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ Seljar og kjøpar. Andre interesserte var
der ikkje.

Mennene valde til formann fyrstelærer Peder Gidske, Valderøy.

De n fråskilde lut av garden hev desse

grensone :⁴⁾

Parsellen er umlag trapetsforma med rette bytelinor og ca.

270 kvm.

Grensar mot aust til hovudbruket, 14 m. langt, mot nord
til hovudbruket, 13 m. langt, mot vest til den rodelagde

bygdeveg, 19,5 m. langt, mot sud til „Giske“, gnr.

127, bnr. 1. (Olav O. Giske), 22 m. langt.

Parsellen hev den same rett som hovudbruket til vatn i

- ¹⁾ Skyldskifte kann ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslovi).
- ²⁾ Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 1/4 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd fyrr tenesta vert haldi, og utsegn skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- ³⁾ Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her upplysja um det er prova at dei hev fenge varsel, eller, når det gjeld grannane, um det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).
- ⁴⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensorne mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva upp, dersom eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølv markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst um det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).

„Eliaskjelda''. Hegn av parsellen er hovudbruket uved-
komande. Bytelinone er avmerka med bytosteinar.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt?
2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje skog som trengst til husbergning og gards-tarv?
3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt?
4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, so lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet?
6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fråskilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike fyremål? Byggjetuft.
7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov um odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821?

Me vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at.....

me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.¹⁾

- b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på de n fråskilde lut vart sett til 0,02 skm.

Attverande skyld på hovudbølet er 0,33 skm.

De n fråskilde lut fekk bruksnamnet²⁾ „Solbakk“

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:³⁾ Kjøparen.
Me er samde i skyldskiftet.

Johan R. Bjørgeholm.

Oline Bjørgeholm. Hans H. Giskeødegård.
seljarar. kjøpar.

- 1) Det som ikkje høver, stryk ein.
- 2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2, § 21).
- 3) Dersom det ikkje er upplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale um kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd um korleis partane skal byta kostnaden seg-imillom.

Partane fekk opplysning um at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kann dei anka skyldskiftet til overskyn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmannslovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at fyrstelærer Peder Gidske, Valderøy, skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Peder Gidske.

Kristen E. Valderhaug.

Ole Thu.

Godteke til tinglysing

19

Tinglyst på.....

De frâskilde lut hev fenge g.nr. b.nr.

For tinglysingi kr.



Adresse

Sperravegen 59, 6052 GISKE

Dato for energimerking

21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248049

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

18103230

Gårdsnummer

127

Bruksnummer

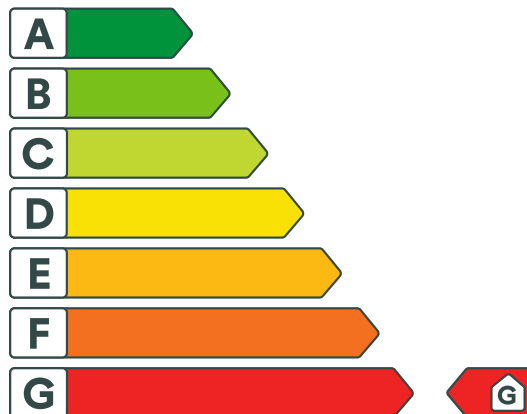
49

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1940

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

146,0 m²

Oppvarmet bruksareal

146,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

402,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

378,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 293 kWh



Sperravegen 59, 6052 GISKE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

NOTATER

[illegible]

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

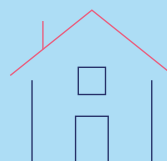
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0243/25

Adresse: Sperravegen 59, 6052 GISKE, gnr. 127, bnr. 49 i
Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/