

Øvre Skjong 3

VALDERØYA | SKJONG

notar



Prisantydning Kr 3 290 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 194/224 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Øvre Skjong 3

Enebolig med garasje og fin plassering på Skjong

Adresse	Øvre Skjong 3 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 3 290 000,-
Omkostninger	Kr 83 340,-
Totalpris	Kr 3 373 340,-
BRA-i/BRA Total	194/224 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1963
Soverom	1

Innholdsrik enebolig med fin plassering på Skjong på Valderøya. Boligen ble satt opp i 1963, ble bygd på i 1974 og 1987 og går over to plan. I tillegg er her et uinnredet lagringsloft med muligheter. Huset er innholdsrikt og ligger vestvendt med gode solforhold. Det vil være påregnelig med oppgraderinger og modernisering ved eierskifte.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	41
Vedlegg	45
Budgivning	111

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





Inngangsparti



Velkommen inn



Entré/trapperom og stue 1



Stue 1



Stue 1



Stue 1 har utgang til veranda



Veranda mot øst



Utsikt fra veranda



Utsikt fra veranda



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue 2



Stue 2



Stue 2



Stue 2 har utgang til terrasse



Terrasse



Terrasse



Bad



Bad



Soverom



Lagringsloft/bod



Lagringsloft/bod



Lagringsloft/bod



Lagringsloft/bod



Rom brukt som soverom (godkjent som bodareal - ikke søkt om bruksendring)



Rom brukt som soverom (godkjent som bodareal - ikke søkt om bruksendring)



Kjellerstue (godkjent som hobbyrom - ikke søkt om bruksendring)



Bod i underetasje



Bod



Vaskerom



Utgang fra vaskerom



Hage



Garasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et trivelig og barnevennlig område med meget gode solforhold på Skjong. På sommerstid kan soltimene nytes til det fulle fra morgen til kveld.

Gangavstand til både kjøpesenter, barnehage, busstopp, skoler og idrettshall, samt flotte turområder ved både fjell og sjø.

Giske kommune byr ellers på gode tur-, fiske- og rekreasjonsmuligheter, i tillegg til allsidige fasiliteter for både trening og idrett. Med bil via undersjøiske tunneler tar det kun knappe 10 minutt fra eiendommen til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Fra Ålesund til Valderøya via undersjøiske tunneler. Ta første avkjørsel til venstre ned mot rundkjøringen på Ytterland og følg skilting mot Valderhaug. Kjør 400 m og ta av til venstre. Du vil nå få boligen på din høyre hånd etter et lite stykke.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Skjong 3, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

2-0238/25

SELGER

Bobestyrer Advokat Bjørn-Ivar Borgund

HJEMMELSHAVER

Marit Gulli Grebstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 186, bruksnummer 57 i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el,

olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Årlig strømforbruk er ikke opplyst. Kostnader vil imidlertid variere etter abonnement og forbruk.

Eier har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 814,1 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med plen, gruset adkomstvei, støpte flate, bad og beplantning, hekk, flaggstang etc. Det kan nok tyde på at det ligger en eldre septiktank liggende igjen på tomten.

Deler av gruset stikk-/adkomstvei inn til eiendommen ligger på gnr 186, bnr 215, jfr. vedlagte kart. Grunnen eies av Giske kommune.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.09.2025 utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

Enebolig fra tidlig 1960-tallet med senere tilbygg på 1970/80-tallet. Boligen har hovedetasje, underetasje og råloft.

UTVENDIG

Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. På tilbygg er tekkingen av eldre dato (fra 1980-tallet), mens hovedtaket har tekking fra 2000-tallet. Renner og nedløp er av metall fra ulike tidsepoker (1980-tallet og nyere). Nedløpsrør er avsluttet ved mur. Det er montert stigetrinn og feieplattform, samt stedvis snøfangere. Yttervegger er oppført i bindingsverk fra byggeår, og fasadekledningen

består av liggende bordkledning. Taket har sperrekonstruksjon i tre, vurdert fra loftsetasjen som i stor grad fremstår uinnredet. På loftsgulv er det trebord. Vinduer i hovedetasjen består blant annet av malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet. I boden og hall i underetasjen er det registrert eldre trevinduer med enkle glass fra byggeår, mens garasjen har trevinduer med enkle glass. Øvrige vinduer i boligen er PVC med 2-lags glass, etablert ca. 2017. Bygningen har en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 1982 mot øst, samt to enkle kjellerdører i tre. Det finnes en boddør i malt finér, en teakdør og en garasjeport i tre med vippefunksjon. Hovedytterdøren er en malt utførelse, mens det også er en nyere PVC-balkongdør med 2-lags glass fra 2017. Fra tilbygd stue er det utgang til en østvendt betongveranda på ca 7 m² med rekkverk i tre. Fra stue er det også adkomst til en vestvendt, flislagt betongterrasse på ca 8 m² med trekkverk. Ved inngangspartiet er det utvendig betongtrapp med rekkverk i stål og glass.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Drenering antas å være fra byggeåret, med ukjent type og omfang. Grunnmuren er utført i betongstein, og utvendig er den pusset/slemmet og malt. Tomten rundt boligen er relativt flat og planert.

Utvendige avløpsrør og vannledninger har ukjent materiale og alder. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Ved vurdering er det lagt til grunn at anlegget er av eldre dato.

SPEIELT FOR DETTE SALGSOPPDRAGET

Boligen ble oppført på 1960-tallet med senere tilbygg. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i salgsoppgaven og den vedlagte tilstandsrapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning.

Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Årstall i salgsoppgaven og den vedlagte tilstandsrapporten er å anse som ca-årstall, noe avvik kan forekomme.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte av vinduene i underetasjen har fukt/råte skader, som tilsier utskiftning. Det er også påvist rustne beslag.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er i kjeller påvist endel fuktighet både i nedkant vegg og i gulv, det er usikkert om utbedring av drenering vil løse disse problemene. Fuktighet i gulv kan stamme fra fuktopptrekk fra grunnen av. Dette løses ikke med utbedring av drenering. Store deler av grunnmur ligger over bakkenivå.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er en del av avskalling av belegget på platene på tilbygg, med påfølgende rustmerker.

Utvendig - Nedløp og beslag

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

Taknedløp mot nordvest under veranda medfører vann oppsamling da nedløp kun går gjennom betongplaten, og ikke videre i rør bort fra grunnmur. Aldersvurdering gjelder på tilbyggstak.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Gjelder hovedtaket. Konstruksjonen over tilbygget er gjenbygget, og ikke mulig å inspisere selve konstruksjonen.

Utvendig - Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Trerekkverk fremstår generelt som slitt og står foran behov for vedlikehold eller stedvis utskifting. På den flislagte terrassen er det registrert flere løse og sprukne fliser. Betongverandaen mot øst, som delvis ligger over garasje, har påvist vanninntrenging i overgang mellom gulv og vegg. Det er også stedvis synlig armering på undersiden. På verandaen mot vest går et taknedløp gjennom verandaen; rundt dette røret er det synlig armering, og det er også påvist sprekker i betongflaten på flere steder.

Utvendig - Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er også nokså stor avstand mellom rekkverk og betongtrapp i nedkant av rekkverket.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er tegn på at det mot nordvest kan være noe utvasking av fundamenter under grunnmur.

Tomteforhold - Terrengforhold

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

Eiendommen er i NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred markert blått "Aktsomhetsområde".

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 15.10.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers: navn Marit Gulli Grebstad

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

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

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i

egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

Plan Id: 2014010

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 14.06.2018

I henhold til ovennevnte plan så er eiendommen avsatt til:

Delareal: 814 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: BKBva_6b

Delareal 814 kvm

KPHensynsonenavn: H_190_3

KPSikring: Andre sikringssoner

Delareal: 505 kvm

KPHensynsonenavn: H_220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Kort om ovennevnte hensynsoner:

Innenfor hensynsone H_190_3 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (svarte streksymbol) på gjeldende restriksjonsplan for Ålesund lufthavn Vigra, Avinors tegning ENAL-P08, datert 07.11.2017. For områder som ligger mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor hensynsonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Innenfor hensynsone H_220_# skal det i forbindelse med område- og/eller detaljregulering gjennomføres støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Støyforholdene

skal avklares så tidlig som mulig i planprosessen ved at det blir utarbeidet en støyfaglig utredelse der støynivå blir tallfestet i tabell/punkt i kart for representative høyder. Støytiltak som går fram av støyutredelsen skal innarbeides i plankart og bestemmelser. Det må være gjennomført avbøtende tiltak innenfor gul sone før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for støyfølsom bosetning.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

KOMMUNEPLANER UNDER ARBEID

Plan Id: 2025004

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2025-

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

REGULERINGSPLANER

Plan Id: 2012001

Navn: Ytterland, nord for Demma

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 08.05.2014

I henhold til ovennevnte plan så er eiendommen regulert til:

Delareal: 764 kvm

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn: FS_5

Delareal: 24 kvm

Formål: Gang-/sykkelveg

Delareal: 26 kvm

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere

opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune evt. besøke kommunens hjemmeside.

OPPVARMING

- Vedovn fra 2012 i stue.
- Eldre vedovn i kjellerstue.
- Panelovn på stue.
- Panelovn på vegg på bad.
- Eldre panelovner på soverommene i underetasje.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Bobestyrer er ikke har ingen opplysninger om internett i huset.

PARKERINGSFORHOLD

Tomta er opparbeidet med gruset adkomstvei/ parkeringsareal. Boligen ble tilbygd med en enkel garasje i 1974.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, jfr. vedlagte veistatuskart.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

I følge vedlagte tilstandsrapport utført av bygningskyndig takstmann så kan det tyde på at det ligger en eldre septiktank igjen på tomte. Vann, avløp og slamtømming annet hvert år er inkludert i kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage, bussholdeplass, småbåthavn og butikk etc.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Valderøy barneskule (1-7 kl.)
Giske ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Skjong Nordre som ligger ca 2 minuttsgange/0.1 km fra eiendommen. Her passerer Linje 3. Til Ålesund Lufthavn, Vigra tar det ca 8 minutt med bil.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG NYBYGG

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken byggeanmeldelse, byggetegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til enebolig nybygg, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden ca 1963. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte ikke foran nevnte dokumenter. Se for øvrig viktig informasjon nedenfor.

ENEBOLIG TILBYGG

Giske kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Byggemelding tilbygg datert 06.07.1974.
- Byggemeldte tegninger datert 15.06.1962 (opprinnelig tegninger).
- Byggemeldt tegning tilbygg udatert.
- Vedtak om godkjenning av tilbygg i tilknytning til nåværende bolighus datert 10.07.1974. I følge vedtaket så må saken fremlegges for bygningssjefen/bygningskontrollen til godkjenning.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til enebolig tilbygg, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tilbygget kan derfor ikke dokumenteres. Se viktig informasjon nedenfor.

ENEBOLIG TILBYGG

Giske kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Melding om mindre byggarbeid på boligeiendom datert 24.11.1987.
- Byggemeldte tegninger udatert.

Giske kommune har ikke fremlagt noen ferdigmelding knyttet til denne meldingssaken. Se viktig informasjon nedenfor.

VURDERING AV TEGNINGER/LOVLIGHET

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

Det foreligger flere varianter av tegninger fra ulike tidsepoker i kommunens arkiv, noe som gjør dem uoversiktlige. Meglerforetaket har foretatt en relevansvurdering og alle tegningene/dokumentene fremlagt i meglerpakken er derfor ikke omtalt i salgsoppgaven, men kopi kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

Som nevnt ovenfor så er det relativt vanlig for bygg i dette området å mangle tegninger dersom de er oppført før 1965. Når det er sagt så foreligger det noen tegninger datert 15.06.1962. Disse tegningene er stemplet av Giske bygningsråd, men de ble nok ikke innsendt til kommunen i forbindelse med selve nybygget på tidlig 1960-tallet. Grunnen til det er at Giske kommune først ble etablert i 1965. Bygningsloven kom også i 1965. Tegningene datert i 1962 ble derfor trolig innsendt som opprinnelig tegninger i forbindelse med tilbyggssøknad i 1974. Det foreligger nemlig tegninger som omfatter hele bygget i forbindelse med tilbygg fra 1974, også disse er stemplet av Giske bygningsråd. I tillegg foreligger det tilbyggstegninger fra 1987. Lovlighetsvurderingen er basert på de foran nevnte tegningene, men det er usikkert om de kan anses som «godkjente» når det gjelder de opprinnelige delene av bygget. Loftetasjen fremkommer ikke i tegningene med måleverdig areal (kun på snitt-tegning). Loftet er dermed godkjent som bodareal/lagringsloft. I hovedetasjen er det inntegnet et opprinnelig soverom som i dag er en del av stuen. Dette er en mindre endring som ikke er søknadspliktig. Inngangspartiet er også flyttet noe nedover i trappeløpet som opprinnelig var utvendig. I underetasjen viser de opprinnelige tegningene arealer mot vest godkjent til boder («mat – ved – hobby»), mens disse i dag er innredet som to soverom og kjellerstue. Dette utgjør en bruksendring som er søknadspliktig. I den forbindelse så bemerkes det også at takhøyde i underetasje cirka pluss +/- 2,15 m. Det foreligger for øvrig ingen plantegninger som viser dagens løsning for garasje/utebod, men fasadetegningene indikerer dette.

Det er også foretatt noen fasadeendringer. På tegninger fra 1962 så er en større del av underetasjen nedsenket i grunnen, enn det som er faktisk situasjon (ikke uvanlig for tidsepoken). Dette fremkommer dog mer korrekt på nyere tegninger. Det er også foretatt noen endringer på vinduer

og dører knyttet til størrelser, plasseringer samt nyinstalleringer som ikke fremkommer på tegningene. Pipe fremkommer på tegning fra 1962 og 1974, men ikke på tegning fra 1987 (pipe var dog ikke en del av søknad i 1987).

I forbindelse med oppgradering og modernisering av huset så vil det være å anbefale å få utarbeidet nye korrekte og komplette tegninger, som innsendes til kommunen for godkjenning/stadfesting.

VIKTIG INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 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 lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

LOFT

2 boder.

FØRSTE ETASJE

Trapperom 1, stue 1, trapperom 2, hall, kjøkken, bad, soverom og stue 2.

UNDERETASJE

Hall m/trapp, soverom 1, vaskerom, bod 1, bod 2, kjellerstue, soverom 2, bod 3 og garasje.

Takhøyde i underetasje cirka pluss +/- 2,15 m.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Blant annet så har boligen 3 rom som har vært benyttet som soverom, men bare 1 av disse er godkjent for beboelse/varig opphold. Rom brukt som soverom i underetasje er godkjent som ved- og matbod. Det samme gjelder kjellerstue som er godkjent som hobbyrom. Bruksendring fra tilleggsdel (bodareal) til hoveddel (rom for beboelse/varig opphold) er søknadspliktig. Det er ikke søkt om bruksendring. Se salgsoppgavens punkt vedrørende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

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

STANDARD

INNVENDIG

Hovedetasjen har gulvflater med belegg, laminat og teppe. Veggene er i stor grad tapetserte eller platekledd, med innslag av trepanel i trapperom. I innvendige tak er det benyttet himlingsplater, malte flater samt enkelte partier med panel.

Underetasjen har gulv av trebord, laminat, belegg og betong. Veggkonstruksjonene består av tapet, panel, plater og betongstein. I innvendige tak er det montert himlingsplater og malte, glatte flater. I bod og vaskekjeller er takene delvis kledd med plater og delvis utført med åpent bjelkelag. Enkelte rom i underetasjen har oppførte tregulv.

Utvendig bod bak garasje har betonggulv, vegger av betongstein og betongdekke i innvendig tak.

Garasjen har et grovstøpt betonggulv, vegger av betongstein og lettklinkerblokker samt betongdekke i innvendig tak.

Boligen har murt pipe og en murt peis med innsats plassert i stue. Vedovn i stue ble montert i 2012 av PD Stafseth AS. I kjellerstue er det i tillegg en eldre vedovn. Sotluke er plassert i bod i underetasjen.

Store deler av underetasjen ligger reelt sett over terrengnivå på en flat, planert tomt.

Hovedtrappen har tette trinn med belegg og rekkverk i tre. Deler av tidligere utvendig betongtrapp er innlemmet i boligen og belagt med teppe. I dette trappeløpet er det håndrekke på én side.

Innvendig er boligen utstyrt med finérdører samt enkelte foldedører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2000-tallet. Benkeplaten er av heltre, flisplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er side by side kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad i hovedetasjen er av eldre dato, sannsynligvis 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Badet har et «nyere» dusjkabinett, toalett og eldre innredning med servant. Det er naturlig avtrekk fra badet. Det er panelovn på vegg på badet.

Vaskerommet i underetasje har ingen våtromsstandard, men mer å betrakte som en grov vaskekjeller. Rommet har betong på gulv, og betongstein på vegger. I innvendig tak er det platekledd, men delvis åpnet opp. Rommet har et dobbelt eldre plastkar samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er dør ut til terrenget fra vaskerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i vaskekjeller. Boligen har avløpsrør i støpejernsrør fra byggeår og noen plastrør. Det er påvist lufting over tak.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2015, montert i vaskekjeller.

Sikringsskap er montert på loft, det er påvist nyere jordfeilautomat sikringer i skapet. Det er ny måler i 2017.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller

tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig ved hulltaking er det påvist bruk av isopor som isolasjon bak trepanel. Det er også registrert synlig isopor i innervegg mellom vaskerom og bod. Denne løsningen er ikke brannteknisk godkjent. I bod er det observert saltutslag på synlig mur, noe som indikerer fuktgjennomtrenging. Det er foretatt fuktmålinger i oppforet tregulv i kjellerstue og soverommene. I kjellerstue ble det målt fuktverdier rundt 20%, hvilket indikerer mulig underliggende fuktskade. I soverom mot sørvest ble det under gulvbelegg registrert fuktskader, med målt fuktighet på over 33%. Dette tilsier underliggende fukt- og råteskader.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har et ikke fungerende tettesjikt, og det er ikke sluk i rommet. Det er påvist trelister i overgang gulv/vegg, som viser at det ikke er noe tettesjikt i overgang gulv/vegg. Det er videre vindu i våtsonen, badet har kun naturlig ventilering etc.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har eldre vaskekjellerstandard og ingen form for tettesjikt. Det er eldre støpejernssluk, rommet har ingen ventilering. Det er påvist fuktskjolder i åpning i innvendig tak i rommet.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er også

påvist stedvis nivåforskjeller på gulv mellom rommene, særlig i forhold til tilbygg.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vedovn i underetasje er av eldre dato.

Innvendig - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Sikringsskap er montert på loft, det er påvist nyere jordfeilautomat sikringer i skapet. Det er ny måler i 2017. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret med noe oppgraderinger i ettertid uten dokumentasjon, og det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

I kjøkkenbenken under oppvaskummen, rundt røropplegget, er det påvist en større mengde byggskum. Årsaken til dette er ukjent, men kan ha sammenheng med forsøk på å hindre skadedyr. På veggplatene inne i kjøkkenbenken er det også registrert fuktskjolder, men det var tørt ved befaring.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fra undersiden rundt rør påvist fuktskjolder i treverket. Det er ved befaring målt cirka 10 % fuktighet ved stikkprøver i merkene, som ansees som tørt treverk.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har 4 vegger i mur.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det foreligger en et resultat etter brannforebyggende tiltak den 02.08.2023. I følge resultatet ble feiing utført. Under tilsynet ble det ikke funnet avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Kopi av Resultat etter brannforebyggende tiltak følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

HVITEVARER

Side by side kjølfryseskap, oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn på kjøkken medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE KAN MEDFØLGE ETTER AVTALE

Det er installert et alarmanlegg på eiendommen. Dette anlegget kan kjøper overta rimelig etter nærmere avtale med selger. Hvis ikke vil installert sentral mv. tas bort.

TIL INFORMASJON

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: 194 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m² Hall m/trapp, soverom 1, vaskerom, bod 1, bod 2, kjellerstue og soverom 2.

BRA-e: 30 m² Bod 3 og garasje.

Første etasje

BRA-i: 106 m² Trapperom 1, stue 1, trapperom 2, hall, kjøkken, bad, soverom og stue 2.

Loftsetasje

BRA-i: 17 m² Bod 1 og bod 2.

TBA fordelt på etasje

Første etasje

15 m² Veranda og terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger av selve nybygget fra tidlig 1960-tall. Dette er relativt vanlig for bygg i dette området oppført før 1965. Det finnes imidlertid tegninger som omfatter hele bygget i forbindelse med tilbygg fra 1974 og 1987. Disse foreligger i flere varianter fra ulike tidsepoker, noe som gjør dem uoversiktlige. Vurderingen er basert på disse tegningene, men det er usikkert om de kan anses som «godkjente» når det gjelder de opprinnelige delene av bygget. Loftsetasjen fremkommer ikke i tegningene med måleverdig areal. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom tegnet inn som en del av stuen. Dette er en mindre endring som ikke er søknadspliktig. Inngangspartiet er også flyttet noe nedover i trappeløpet som opprinnelig var utvendig. I underetasjen viser de opprinnelige tegningene arealer mot vest regulert til boder («mat – ved – hobby»), mens disse i dag er innredet som to soverom og kjellerstue. Dette utgjør en bruksendring som er søknadspliktig. Det foreligger for øvrig ikke plantegninger som viser dagens løsning for garasje/utebod, men fasadetegningene indikerer dette.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Takhøyde i underetasje cirka pluss +/- 2,15 m.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 290 000,-

VERDITAKST

Kr 3 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 088,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år. Gebyret inkluderer eiendomsskatt, vanngebyr, abonnementsgebyr vann, avløpsgebyr, abonnementsgebyr avløp og slamtømming annet hvert år.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2024 var kr 26 820,-.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

Informasjon om eiendommens kommunale gebyrer for 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 582 262,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 329 048,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre

eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 3 290 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 15 500,- Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

Kr. 82 250,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

Kr. 83 340,- Omkostninger totalt

Kr. 98 840,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 101 640,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 3 373 340,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 3 388 840,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 3 391 640,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/ servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

1959/103636-1/58 30.10.1959 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 186 BNR: 30

1963/101257-1/58 23.03.1963 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1532 GNR: 186 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

30.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

87586161

DIVERSE OPPLYSNINGER

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger

har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 37 000,- (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.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 0,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP

Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.

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.

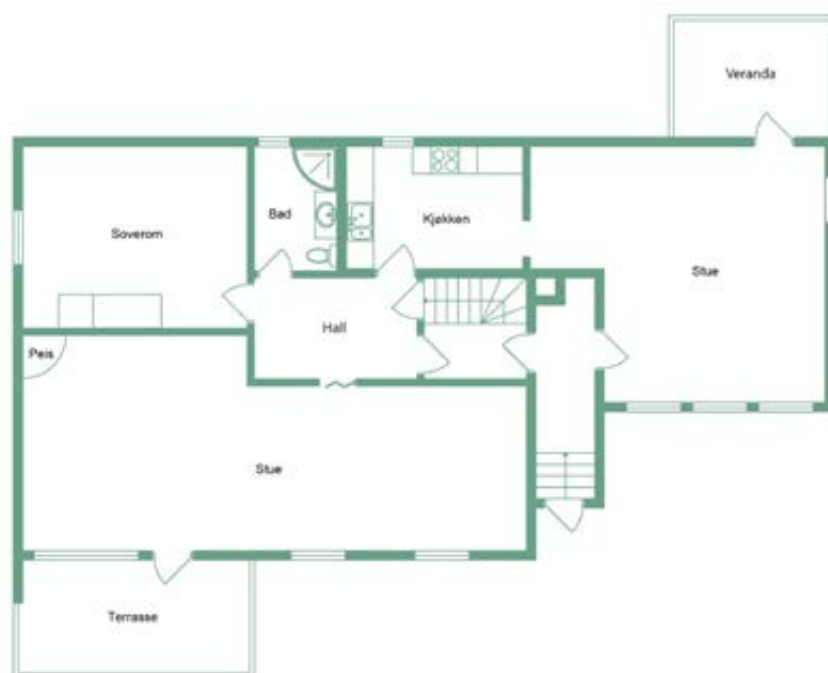
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



notar

Øvre Skjong 3

1 Etg

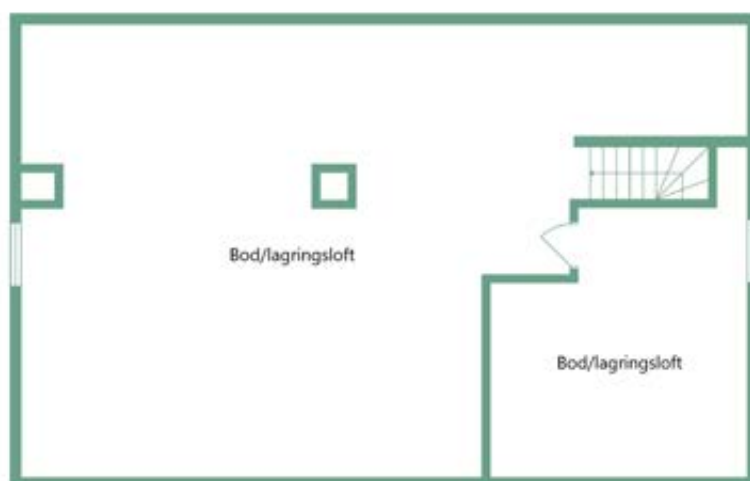
notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagen rominndeling/bruk. Tegningen har avvik fra byggemeldte tegninger. Se salgsoppgavens beskrivelser for mer informasjon. Byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Plantegning



notar

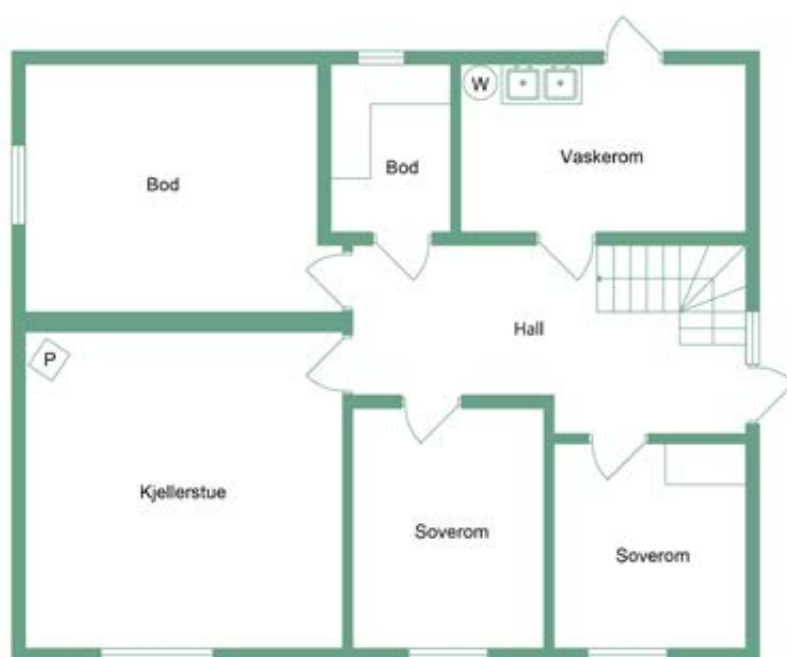
Øvre Skjong 3
Loft

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagen rominndeling/bruk. Tegningen har avvik fra byggemeldte tegninger. Se salgsoppgavens beskrivelser for mer informasjon. Byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Plantegning



Øvre Skjong 3

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

notar

NB! Tegningen viser dagen rominndeling/bruk. Tegningen har avvik fra byggemeldte tegninger. Se salgsoppgavens beskrivelser for mer informasjon. Byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØVRE SKJONG 3

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemelding 1974
- Tegninger 1962/1974
- Vedtak 1974
- Melding om tiltak 1987
- Tegninger 1987
- Kommunale gebyrer 2025
- Resultat etter brannforebyggende tiltak
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Skjong 3, 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 186, bnr. 57

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 18845-2763

Referansenummer: DA3450

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

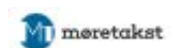
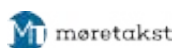


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra tidlig 1960-tallet med senere tilbygg på 1970/80-tallet.

Boligen har hovedetasje + underetasje + råloft.

Jfr Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. På tilbygg er tekkingen av eldre dato (fra 1980-tallet), mens hovedtaket har tekking fra 2000-tallet. Renner og nedløp er av metall fra ulike tidsepoker (1980-tallet og nyere). Nedløpsrør er avsluttet ved mur. Det er montert stigetrinn og feieplattform, samt stedvis snøfangere. Yttervegger er oppført i bindingsverk fra byggeår, og fasadekledningen består av liggende bordkledning. Taket har sperrekonstruksjon i tre, vurdert fra loftsetasjen som i stor grad fremstår uinnredet. På loftsgulv er det trebord. Vinduer i hovedetasjen består blant annet av malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet. I boder og hall i underetasjen er det registrert eldre trevinduer med enkle glass fra byggeår, mens garasjen har trevinduer med enkle glass. Øvrige vinduer i boligen er PVC med 2-lags glass, etablert ca. 2017. Bygningen har en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca. 1982 mot øst, samt to enkle kjellerdører i tre. Det finnes en boddør i malt finer, en teakdør og en garasjeport i tre med vippefunksjon. Hovedytterdøren er en malt utførelse, mens det også er en nyere PVC-balkongdør med 2-lags glass fra 2017. Fra tilbygd stue er det utgang til en østvendt betongveranda på ca. 7 m² med rekkverk i tre. Fra stue er det også adgang til en vestvendt, flislagt betongterrasse på ca. 8 m² med trerekverk. Ved inngangspartiet er det utvendig betongtrapp med rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasjen har gulvflater med belegg, laminat og teppe. Veggene er i stor grad tapetserte eller platekledde, med innslag av trepanel i trapperom. I innvendige tak er det benyttet himlingsplater, malte flater samt enkelte partier med panel. Underetasjen har gulv av trebord, laminat, belegg og betong. Veggkonstruksjonene består av tapet, panel, plater og betongstein. I innvendige tak er det montert himlingsplater og malte, glatte flater. I bod og vaskekjeller er takene delvis kledde med plater og delvis utført med åpent bjelkelag. Enkelte rom i underetasjen har oppforede tregulv. Utvendig bod bak garasje har betonggulv, vegger av betongstein og betongdekke i innvendig tak. Garasjen har et grovstøpt betonggulv, vegger av betongstein og lettklinkerblokker samt betongdekke i innvendig tak.

Boligen har murt pipe og en murt peis med innsats plassert i stue. Vedovn i stue ble montert i 2012 av PD Stafseth AS. I kjellerstue er det i tillegg en eldre vedovn. Sotluke er plassert i bod i underetasjen. Store deler av underetasjen ligger reelt sett over terrengnivå på en flat, planert tomt. Hovedtrappen har tette trinn med belegg og rekkverk i tre. Deler av tidligere utvendig betongtrapp er innlemmet i boligen og belagt med teppe. I dette trappeløpet er det håndrekk på én side. Innvendig er boligen utstyrt med finèrdører samt enkelte foldedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i hovedetasjen er av eldre dato, sannsynligvis 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Badet har et «nyere» dusjkabinett, toalett og eldre innredning med servant. Det er naturlig avtrekk fra badet. Det er panelovn på vegg på badet.

Vaskerom

Vaskerommet i underetasje har ingen våtromsstandard, men mer å betrakte som en grov vaskekjeller. Rommet har betong på gulv, og betongstein på vegger. I innvendig tak er det platekledde, men delvis åpnet opp. Rommet har et dobbelt eldre plastkar samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er dør ut til terrenget fra vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2000-tallet. Benkeplaten er av heltre, flisplate på vegg over kjøkkenbenk. . Det er side by side kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i vaskekjeller. Boligen har avløpsrør i støpejernsrør fra byggeår og noen plastrør. Det er påvist lufting over tak. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015, montert i vaskekjeller. Sikringsskap er montert på loft, det er påvist nyere jordfeilautomat sikringer i skapet. Det er ny måler i 2017. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Drenering antas å være fra byggeåret, med ukjent type og omfang. Grunnmuren er utført i betongstein, og utvendig er den pusset/slemmet og malt. Tomten rundt boligen er relativt flat og planert. Utvendige avløpsrør og vannledninger har ukjent materiale og alder. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Ved vurdering er det lagt til grunn at anlegget er av eldre dato.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	224 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

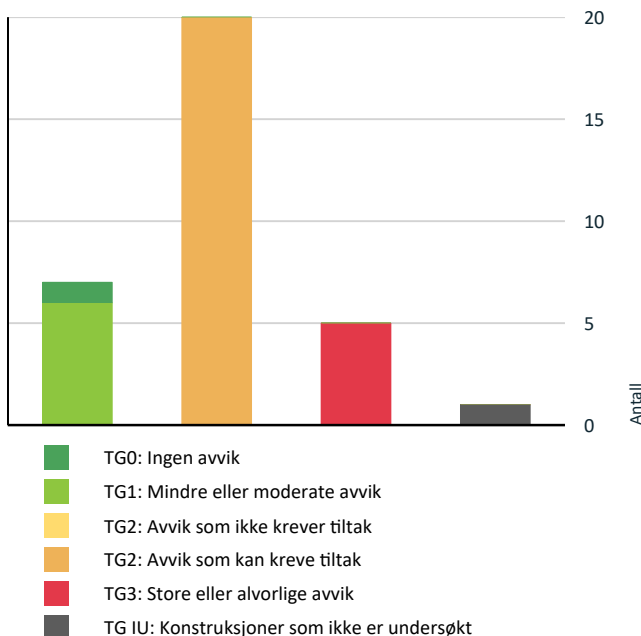
Det foreligger ikke godkjente tegninger av selve nybygget fra tidlig 1960-tall. Dette er relativt vanlig for bygg i dette området oppført før 1965. Det finnes imidlertid tegninger som omfatter hele bygget i forbindelse med tilbygg fra 1974 og 1987. Disse foreligger i flere varianter fra ulike tidsepoker, noe som gjør dem uoversiktlige. Vurderingen er basert på disse tegningene, men det er usikkert om de kan anses som «godkjente» når det gjelder de opprinnelige delene av bygget.

Loftsetasjen fremkommer ikke i tegningene med måleverdig areal. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom tegnet inn som en del av stuen. Dette er en mindre endring som ikke er søknadspliktig. Inngangspartiet er også flyttet noe nedover i trappeløpet som opprinnelig var utvendig.

I underetasjen viser de opprinnelige tegningene arealer mot vest regulert til boder («mat – ved – hobby»), mens disse i dag er innredet som to soverom og kjellerstue. Dette utgjør en bruksendring som er søknadspliktig. Det foreligger for øvrig ikke plantegninger som viser dagens løsning for garasje/utebod, men fasadetegningene indikerer dette

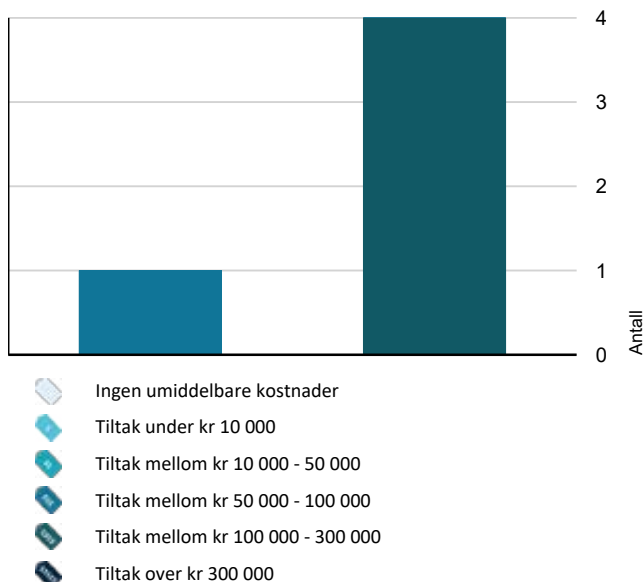
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble oppført på 1960-tallet med sner etilbygg. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Årstall i rapporten er å anse som ca-årstall, noe avvik kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Enkelte av vinduene i underetasjen har fukt/råte skader, som tilsier utskifting. Det er også påvist rustne beslag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Ved hulltaking er det påvist bruk av isopor som isolasjon bak trepanel. Det er også registrert synlig isopor i innervegg mellom vaskerom og bod. Denne løsningen er ikke brannteknisk godkjent.

I bod er det observert saltutslag på synlig mur, noe som indikerer fuktgjennomtrenging. Det er foretatt fuktmålinger i oppforet tregulv i kjellerstue og soverommene. I kjellerstue ble det målt fuktverdier rundt 20%, hvilket indikerer mulig underliggende fuktskade. I soverom mot sørvest ble det under gulvbelegg registrert fuktskader, med målt fuktighet på over 33%. Dette tilsier underliggende fukt- og råteskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er i kjeller påvist endel fuktighet både i nedkant vegg og i gulv, det er usikkert om utbedring av drenering vil løse disse problemene. Fuktighet i gulv kan stamme fra fuktopptrekk fra grunnen av. Dette løses ikke med utbedring av drenering. Store deler av grunnmur ligger over bakkenivå.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet har et ikke fungerende tettesjikt, og det er ikke sluk i rommet. Det er påvist trelister i overgang gulv/vegg, som viser at det ikke er noe tettesjikt i overgang gulv/vegg. Det er videre vindu i våtsonen, badet har kun naturlig ventilering etc.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet har eldre vaskekjellerstandard og ingen form for tettesjikt. Det er eldre støpejernssluk, rommet har ingen ventilering. Det er påvist fuktskjolder i åpning i innvendig tak i rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er en del av avskalling av belegg på platene på tilbygg, med påfølgende rustmerker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp mot nordvest under veranda medfører vann oppsamling da nedløp kun går gjennom betongplaten, og ikke videre i rør bort fra grunnmur. Aldersvurdering gjelder på tilbyggstak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Gjelder hovedtaket.

Konstruksjonen over tilbygget er gjenbygget, og ikke mulig å inspisere selve konstruksjonen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Trekkverk fremstår generelt som slitt og står foran behov for vedlikehold eller stedvis utskifting. På den flislagte terrassen er det registrert flere løse og sprukne fliser.

Betongverandaen mot øst, som delvis ligger over garasje, har påvist vanninntrenging i overgang mellom gulv og vegg. Det er også stedvis synlig armering på undersiden.

På verandaen mot vest går et taknedløp gjennom verandaen; rundt dette røret er det synlig armering, og det er også påvist sprekker i betongflaten på flere steder.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er også nokså stor avstand mellom rekkverk og betongtrapp i nedkant av rekkverket



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskifting.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er også påvist stedvis nivåforskjeller på gulv mellom rommene, særlig i forhold til tilbygg.

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Vedovn i underetasje er av eldre dato.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskap er montert på loft, det er påvist nyere jordfeilautomat sikringer i skapet. Det er ny måler i 2017.
Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret med noe oppgraderinger i ettertid uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er tegn på at det mot nordvest kan være noe utvasking av fundamenter under grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen er i NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred markert blått "Aktsomhetsområde".

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
I kjøkkenbenken under oppvaskkummen, rundt røropplegget, er det påvist en større mengde byggskum. Årsaken til dette er ukjent, men kan ha sammenheng med forsøk på å hindre skadedyr. På veggplatene inne i kjøkkenbenken er det også registrert fuktskjolder, men det var tørt ved befaring.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er fra undersiden rundt rør påvist fuktskjolder i treverket. Det er ved befaring målt cirka 10 % fuktighet ved stikkprøver i merkene, som ansees som tørt treverk.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
CA-byggeår - Tilbygg 1974/75 -
1987/88.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå når det gjelder hovedtak, fra vindu på tilbygg. Taktekking på tilbygg er av eldre dato (1980-tallet), mens taktekking på hovedtaket er fra 2000-tallet.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er en del avskalling av belegget på platene på tilbygg, med påfølgende rustmerker.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Vurderingen gjelder tak på tilbygg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker - 1980-tallet og utover, nedløpsrør er avsluttet ved mur.

Det er stigetrinn og plattform for feier, det er stedvis snøfangerne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp mot nordvest under veranda medfører vann oppsamling da nedløp kun går gjennom betongplaten, og ikke videre i rør bort fra grunnmur.

Aldersvurdering gjelder på tilbyggstak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfanger opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp gjennom balkong må fullføres videre.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, vurdert fra loftsetasje som i stor grad er uinnredet. Det er trebord på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Gjelder hovedtaket.

Konstruksjonen over tilbygget er gjenbygget, og ikke mulig å inspisere selve konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Gjenbygget takkonstruksjon er en usikker konstruksjon, jfr taktekking.

Vinduer

Bygningen har i hovedetasje et par malte/lakka trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet.

I boden og i hall i underetasje er det påvist eldre trevinduer med enkle glass fra byggeåret.

I garasjen er det trevinduer enkle glass

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av vinduene i underetasjen har fukt/råte skader, som tilsier utskiftning. Det er også påvist rustne beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 PVC Vinduer

Bygningen harellers PVC vinduer med 2-lags glass fra ca 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 1982 mot øst og to enkle kjellerdør i tre.
Det er boddør i malt finer og teakdør og vippeport i tre som garasjeport.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Hovedytterdør og pvc balkongdør

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra tilbygd stue til østvendt betongveranda på cirka 7 m² med trekkverk med høyde cirka 0,88 m.

Det er utgang fra stue til vestvendt flislagt betong på cirka 8 m², trekkverk med høyde cirka 0,7 m.

Vurdering av avvik:

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

Trerekkverk fremstår generelt som slitt og står foran behov for vedlikehold eller stedvis utskifting. På den flislagte terrassen er det registrert flere løse og sprukne fliser.

Betongverandaen mot øst, som delvis ligger over garasje, har påvist vanninntrenging i overgang mellom gulv og vegg. Det er også stedvis synlig armering på undersiden.

På verandaen mot vest går et taknedløp gjennom verandaen; rundt dette røret er det synlig armering, og det er også påvist sprekker i betongflaten på flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Defekte fliser bør tas opp og erstattes med nye for å forhindre vanninntrenging og potensiell frostskaide.

Tette overganger mellom gulv og vegg med egnet fugemasse eller membran for å hindre vanninntrengning.

Synlig armering bør børstes, behandles med rustbeskyttelse, og påføres overdekning med mørtel eller egnet betongreperasjon.

Ellers generelt vedlikehold.

Ved manglende utbedring av ovennevnte forhold vil det kunne oppstå ytterligere skade og forringelse, økt vedlikeholdskostnad, og i verste fall redusert sikkerhet og levetid for konstruksjonene

TG 2 Utvendige trapper

Det er ved inngangsdør ei utvendig betongtrapp med rekkverk i stål/glass, høyde cirka 0,80 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er også nokså stor avstand mellom rekkverk og betongtrapp i nedkant av rekkverket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utifra husets byggeår er det ikke krav til endringer, men kan være det utifra endringer/tilbygg.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Loftetasje er bodareal, det er adkomst via fast trapp. Det er trebord på gulv, mens vegger og tak i stor grad har synlig trekonstruksjon. Mot sør er det adelt et lite rom som har panel på veggen og himlingsplater innvendig tak.

Hovedetasje har beleg/laminat/tepper på gulv. Det er i stor grad tapetserte vegger og platekledd vegger, men noe panel i trapperom. I innvendige tak er det himlingsplater/malte innvendige tak og noe panel. Underetasje har trebord/laminat/belegg/betong på gulv. På vegger er det tapet/panel/plate/betongstein. I innvendige tak er det himlingsplater og malte glatte tak. I bod og vaskekjeller er det delvis plater og delvis åpent bjelkelag.

Utvendig bod bak garasje har betonggulv, betongsteiner på vegger og betongdekke innvendig tak.

Garasje har grovstøpt betonggulv, betongstein og lettklinkerblokker i mur og betongdekke i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i stue vest i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue sør i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetg over en lengde på ca 2 m.
Trebjelkelag, oppforet tregulv i enkelte rom i underetasje

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også påvist stedvis nivåforskjeller på gulv mellom rommene, særlig i forhold til tilbygg.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og murt peis med innsats i stue. Vedovn er montert i 2012 av PD Stafseth AS.

Det er i kjellerstue en eldre vedovn. Sotluke er montert i bod i underetasjen.

Feiing sist utført i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Vedovn i underetasje er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tidspunkt for utskifting av ovnen i kjellerstue nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av underetasjen ligger reelt sett over bakkenivå på en flat, planert tomt.

Innvendige konstruksjoner og vegger består av panel, plater og betongstein. Gulvflatene er belagt med laminat, belegg og betong, men i kjellerstuen kan det tyde på at det er oppforet tregulv.

Hulltaking er utført i nordvestre hjørne av kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Ved hulltaking er det påvist bruk av isopor som isolasjon bak trepanel. Det er også registrert synlig isopor i innervegg mellom vaskerom og bod. Denne løsningen er ikke brannteknisk godkjent.

I bod er det observert saltutslag på synlig mur, noe som indikerer fuktgjennomtrenging.

Det er foretatt fuktmålinger i oppforet tregulv i kjellerstue og soverommene. I kjellerstue ble det målt fuktverdier rundt 20%, hvilket indikerer mulig underliggende fuktskade. I soverom mot sørvest ble det under gulvbelegg registrert fuktskader, med målt fuktighet på over 33%. Dette tilsier underliggende fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må påregnes tiltak både i form av å fjerneisopor eller annen brannteknisk godkjent tildekning. Videre må oppforede tregulv åpnes opp for å fastslå omfang av fukt/råteskader, og foreta nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Hovedtrapp har tette trinn belagt med belegg. Det er trerekkverk med høyde ca 0,90 m, åpninger er ca 10-12 cm.

Deler av tidligere utvendig betong trapp er nå tatt inn i huset og er teppelagt, det er håndrekk på ene siden i dette trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen finérdører og noen foldedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i hovedetasjen er av eldre dato, sannsynligvis 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, baderomplater på vegger og malte innvendige tak. Badet har et «nyere» dusjkabinett, toalett og eldre innredning med servant. Det er naturlig avtrekk fra badet. Det er panelovn på vegg på badet.

Vurdering av avvik:

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

Badet har et ikke fungerende tettesjikt, og det er ikke sluk i rommet. Det er påvist trelister i overgang gulv/vegg, som viser at det ikke er noe tettesjikt i overgang gulv/vegg. Det er videre vindu i våtsonen, badet har kun naturlig ventilering etc.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bac hovedetasje



Det er ikke sluk i rom, kun rør fra kabinett i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen egnet plass i hovedetasje å ta hulltaking i tilstøtende veggene, dusjsone grenser mot kjøkken/yttervegg, undersøkelsen er derfor foretatt fra undersiden i tråd med gjeldende forskrift. Det er i bjelkelaget en åpning under rørgjennomføringen til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fra undersiden rundt rør påvist fuktskjolder i treverket. Det er ved befarung målt cirka 10 % fuktighet ved stikkprøver i merkene, som ansees som tørt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av badet vil det være naturlig å sjekke ut/utbedre alle disse rørgjennomføringene, og skifte ut eventuelt skadet treverk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i underetasje har ingen våtromsstandard, men mer å betrakte som en grov vaskekjeller. Rommet har betong på gulv, og betongstein på vegger. I innvendig tak er det platekledd, men delvis åpnet opp. Rommet har et dobbelt eldre plastkar samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er dør ut til terrenget fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har eldre vaskekjellerstandard og ingen form for tettesjikt. Det er eldre støpejernssluk, rommet har ingen ventilering. Det er påvist fuktskjolder i åpning i innvendig tak i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt vaskerom

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har 4 vegger i mur

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2000-tallet. Benkeplaten er av heltre, flisplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er side by side kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjøkkenbenken under oppvaskkummen, rundt røropplegget, er det påvist en større mengde byggsaum. Årsaken til dette er ukjent, men kan ha sammenheng med forsøk på å hindre skadedyr. På veggplatene inne i kjøkkenbenken er det også registrert fuktskjolder, men det var tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er brukt store mengder byggsaum rundt rørgjennomføringer i kjøkkenbenkskap, og dette bør fjernes for å undersøke hvorfor det er benyttet. Dersom skummet er brukt for å holde skadedyr ute, kan det ikke utelukkes at det også finnes spor eller aktivitet av skadedyr andre steder i boligen. Hvor stort omfanget eventuelt er, kan bare avklares ved å åpne konstruksjonene. Risikoen og kostnadene knyttet til dette vil ligge hos kjøper.



Oversikt kjøkken



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i vaskekjeller. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i støpejernsrør fra byggeår og noen plastrør. Det er påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015, montert i vaskekjeller.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er montert på loft, det er påvist nyere jordfeilautomat sikringer i skapet. Det er ny måler i 2017. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret med noe oppgraderinger i ettertid uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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.
1961
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er nyere automatsikringer i sikringsskap, men ikke fremlagt

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?
Ja Det foreligger kontroll fra 06.05.2004 - uten avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jfr beskrivelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er i kjeller påvist endel fuktighet både i nedkant vegg og i gulv, det er usikkert om utbedring av drenering vil løse disse problemene. Fuktighet i gulv kan stamme fra fuktopptrekk fra grunnen av. Dette løses ikke med utbedring av drenering. Store deler av grunnmur ligger over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. grunnmuren er utvendig pusset/slemmet og malt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på at det mot nordvest kan være noe utvasking av fundamenter under grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas grundigere undersøkelse av fundament under grunnmur særlig mot nordvest.

TG 2 Terrengforhold

Tomta er planet relativt flat rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen er i NVE Aktsomhetskart for kvikkleireskred markert blått "Aktsomhetsområde".

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Aktsomhetskartet kan få betydning dersom en skal foreta søknadspliktige tiltak på eiendommen, ved at en må foreta nærmere undersøkelser av grunnforholdene.

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig inneklime og kostnader for reparasjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Det er lagt til grunn i vurderingen at anlegget er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Septiktank

Det er på østsiden påvist et betonglokk, kan ikke utelukke at det er eldre septiktank under her som ikke er i bruk.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

224 m²/194 m²

Enebolig: 5 Bod, 2 Trapperom, 2 Stuer, Hall, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Enebolig fra 1960-tallet med tilbygg 1974/75 - 1987/88 beliggende i på Skjong på Valderøya i Giske kommune. Eiendommen ligger sentralt til på Valderøya og ca 10-12 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage, bussholdeplass, småbåthavn og butikk etc.

Boligen er i stor grad av eldre dato, byttet endel vindeur i 2017 samt takteking på hoveddelen er av nyere dato. JFr dog Rapporsammendraget.

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, men grenser mot hovedvegen.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Karenhaugen 8 ,6050 VALDERØYA 124 m² 1971 2 sov	29-04-2024	4 200 000	4 050 000		4 050 000	31 890
2 Øvre Skjong 7 ,6050 VALDERØYA 129 m² 1983 3 sov		3 200 000				23 529
3 Skjongneset 17 ,6050 VALDERØYA 174 m² 1979 3 sov		4 400 000				22 335
4 Skjongmyra 20 ,6050 VALDERØYA 163 m² 1974 3 sov	16-01-2025	4 200 000	3 850 000		3 850 000	22 000
5 Nygjerdet 1 ,6050 VALDERØYA 159 m² 1970 6 sov	20-09-2022	3 200 000	3 350 000		3 350 000	21 069
6 Rokkevegen 27 ,6050 VALDERØYA 191 m² 1972 5 sov	21-01-2025	4 000 000	3 800 000		3 800 000	19 895
7 Valderøyvegen 34 ,6050 VALDERØYA 153 m² 1967 1 sov	21-07-2024	3 750 000	3 600 000		3 600 000	19 780
8 Nilsgården 6 ,6050 VALDERØYA 191 m² 1960 3 sov	13-06-2024	3 990 000	3 950 000		3 950 000	19 458

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	4 891
Kommunale avgifter ca	Kr.	19 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

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.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

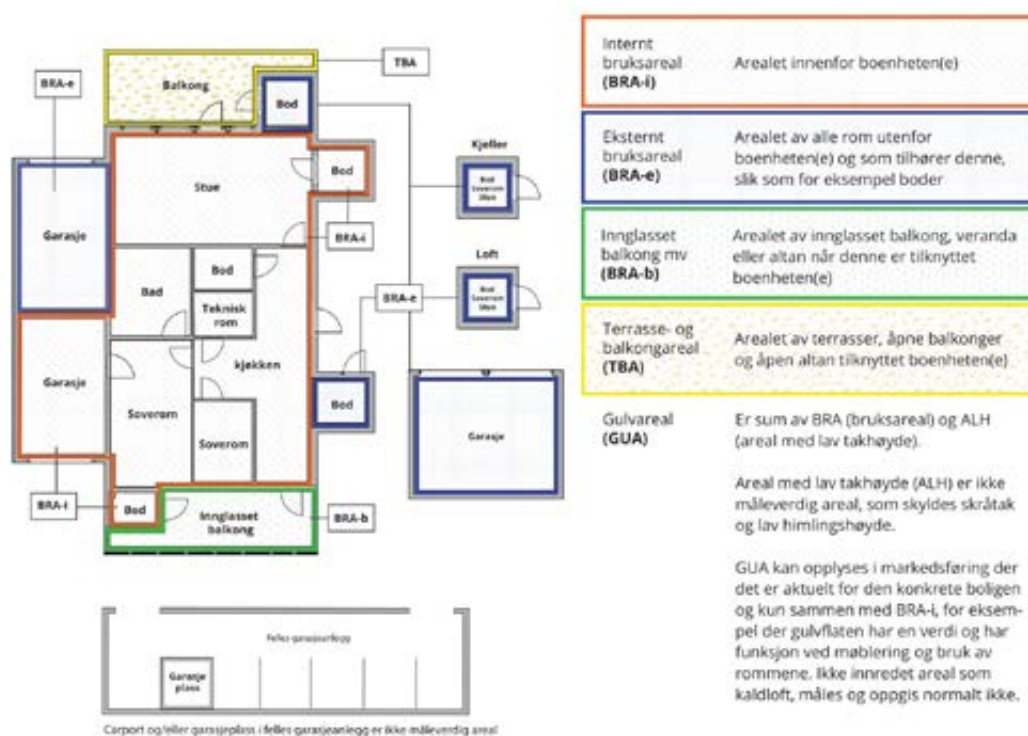
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	17			17	
1. Etasje	106			106	15
Underetasje	71	30		101	
SUM	194	30			15
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod 2		
1. Etasje	Trapperom, stue, trapperom 2, hall, kjøkken, bad, soverom, stue 2		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, vaskerom, bod, bod 2, kjellerstue, soverom 2	Bod 3, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger av selve nybygget fra tidlig 1960-tall. Dette er relativt vanlig for bygg i dette området oppført før 1965. Det finnes imidlertid tegninger som omfatter hele bygget i forbindelse med tilbygg fra 1974 og 1987. Disse foreligger i flere varianter fra ulike tidsepoker, noe som gjør dem uoversiktlige. Vurderingen er basert på disse tegningene, men det er usikkert om de kan anses som «godkjente» når det gjelder de opprinnelige delene av bygget. Loftsetasjen fremkommer ikke i tegningene med måleverdig areal. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom tegnet inn som en del av stuen. Dette er en mindre endring som ikke er søknadspliktig. Inngangspartiet er også flyttet noe nedover i trappeløpet som opprinnelig var utvendig. I underetasjen viser de opprinnelige tegningene arealer mot vest regulert til boder («mat – ved – hobby»), mens disse i dag er innredet som to soverom og kjellerstue. Dette utgjør en bruksendring som er søknadspliktig. Det foreligger for øvrig ikke plantegninger som viser dagens løsning for garasje/utebod, men fasadetegningene indikerer dette

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje cirka pluss +/- 2,15 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	186	57		0	814.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Skjong 3

Hjemmelshaver

Grebstad Marit Gulli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1960-tallet med tilbygg 1974/75 - 1987/88 beliggende i på Skjong på Valderøya i Giske kommune. Eiendommen ligger sentralt til på Valderøya og ca 10-12 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, gruset adkomstvei, støpte flate, bad og beplantning, hekk, flaggstang etc. det kan nok tyde på at det ligger en eldre septiktank liggende igjen på tomta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo med offentlig skfite, ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Giske kommune har bekreftet at slike ikke finnes på boligen.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger tegning over bolighuset i forbindelse med tilbygg/garasje i 1974	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	19.09.2025	
3	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA3450>

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 Moa	
Oppdragsnr.	
2-0238/25	
Selger 1 navn	
Advokat Bjørn-Ivar Borgund	
Gateadresse	
Øvre Skjong 3	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Marit Gulli Grebstad	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marit Gulli Grebstad	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0238/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ivar Borgund	9d3accc8a6e8d497bcb0 a03cdf9aac88945d6de5	15.10.2025 13:40:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0238/25

- 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>

Nabolagsprofil

Øvre Skjong 3 - Nabolaget Skjong/Ytterland - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Skjong nordre Linje 3	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	8 min

Skoler

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 454 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Giske skule (1-7 kl.) 89 elever, 7 klasser	6 min 3.9 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	4 min 2.3 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	12 min 11.6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	13 min 10.8 km

«Landlig men likevel sentralt pga 12 minutt med bil til bysentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

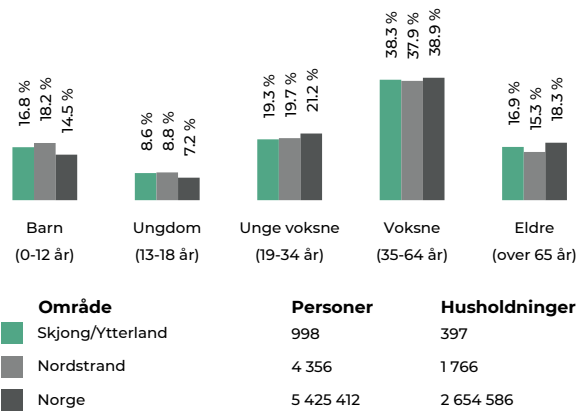
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Myra barnehage (1-5 år) 38 barn	18 min 1.6 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Valderøy PostNord	7 min 0.7 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	21 min 1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

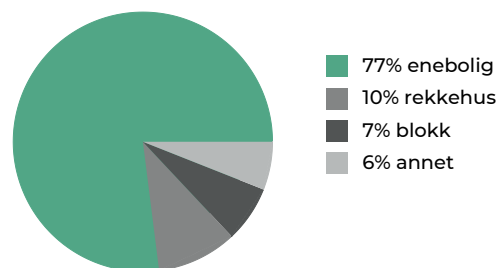
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽ Syvermarka Ballspill	11 min 🚶 1 km
⚽ Valdervoll friidrett/fotball Fotball, friidrett	13 min 🚶 1.2 km
🚴 Sprek365 Valderøya	11 min 🚶
🚴 Giske Treningssenter	5 min 🚶

Boligmasse



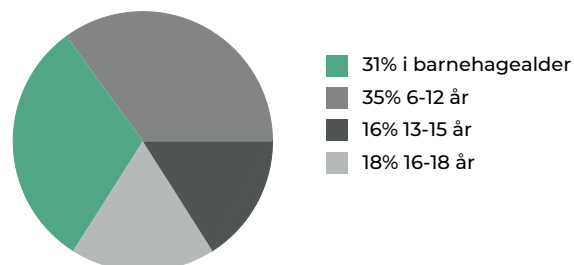
«Landlig, men sentralt pga kun 12 minutts kjøring til bysentrum. Bra utvalg av butikker, legekantor og det meste på øya»

Sitat fra en lokalkjent

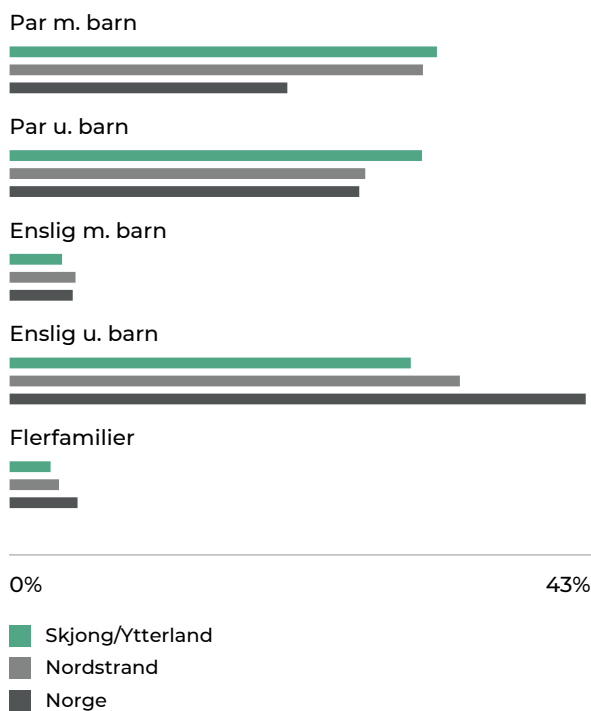
Varer/Tjenester

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Giske	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

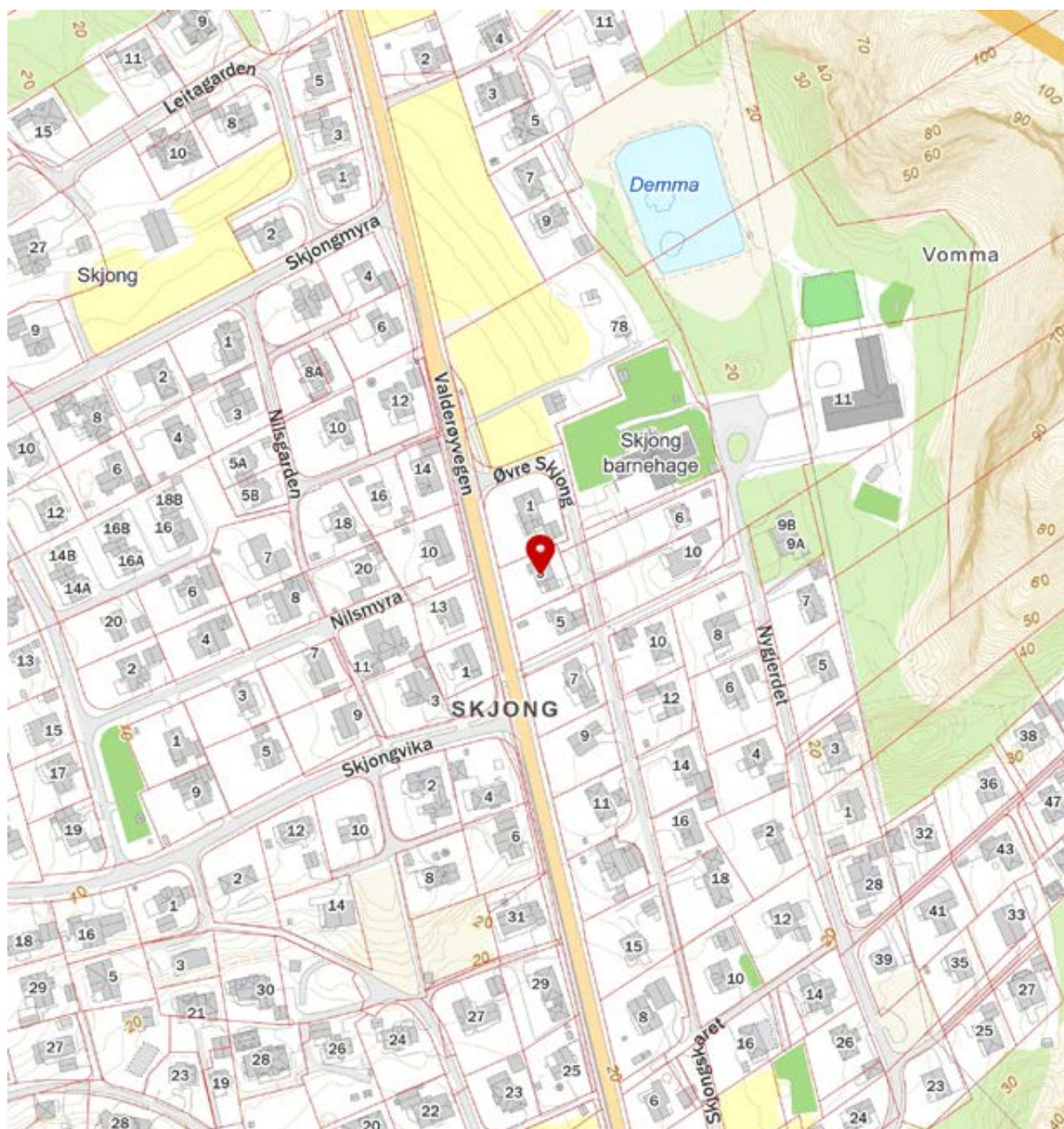
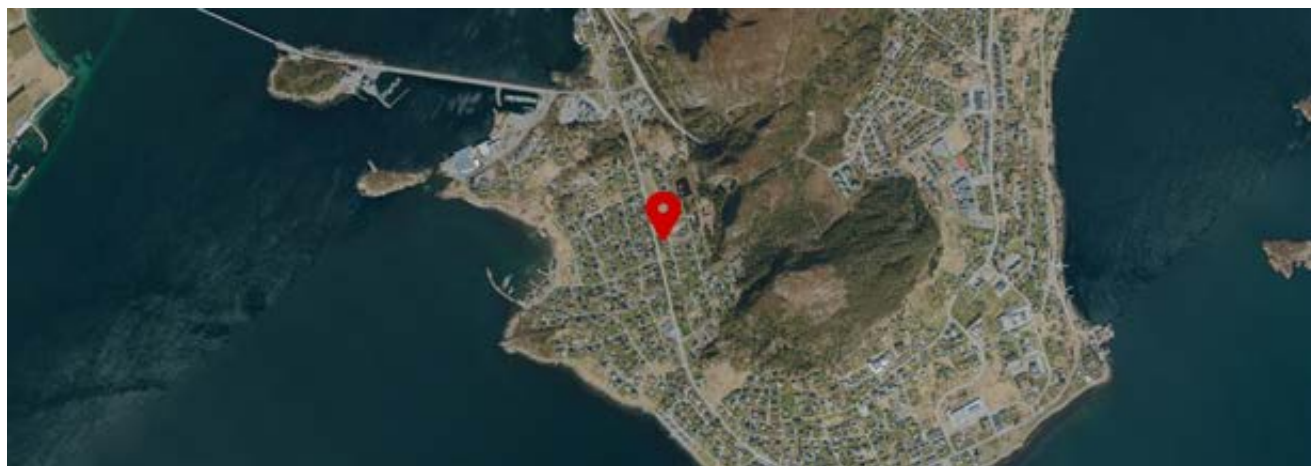


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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

KRYSS AV I RUTENE.

GISKE BYGNINGSRÅD

Byggemelding

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

J.m. 1477/74

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

G.nr. _____ B.nr. _____ Stad _____

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

Brutto 26 m² *Tilbygg*

Fundamentering: ☒ frostfri mur ☐ frostfrie søyler ☐ laus bakke

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

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

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

Minste avstand: ☒ til anna hus 10 m ☒ til eigedomsgrense 5 m

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

Handsaming av: ☒ liggande kledning ☐ ståande kledning ☒ puss

Fasadar: ☐ synlege fuger ☐ aluminium ☐ anna material _____

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

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

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

Piper: antal _____ dimensjonar _____

Valdøy

den 6.7

19 74

På kva anna måte er naboane varsla _____

Andre opplysningar

Nabovarsel

ansvarshavande

Nils Gabrielsen

bygger

Olav Rindstad

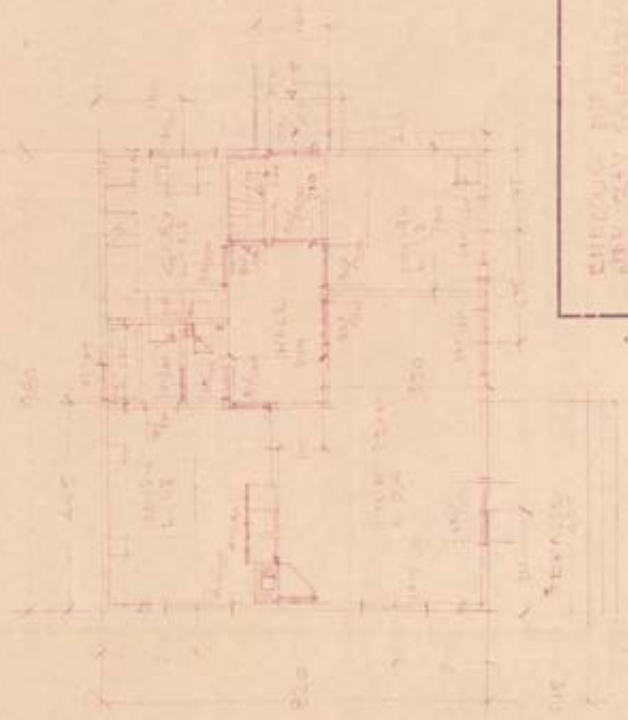
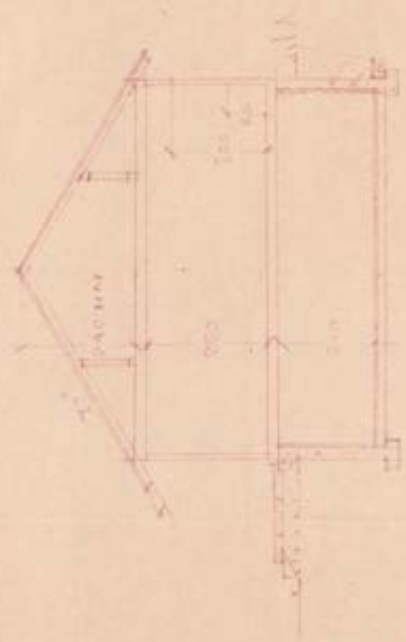
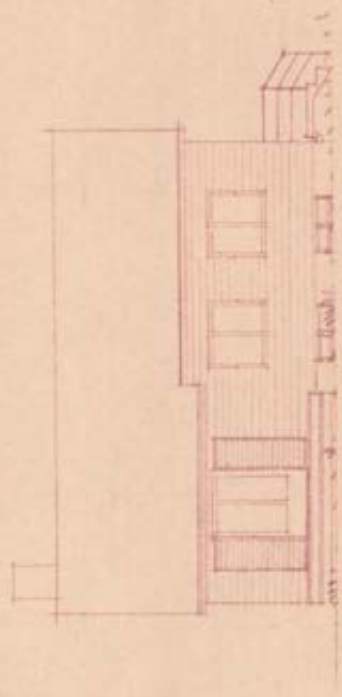
adresse

adresse

poststad

6050 Valdøy

poststad

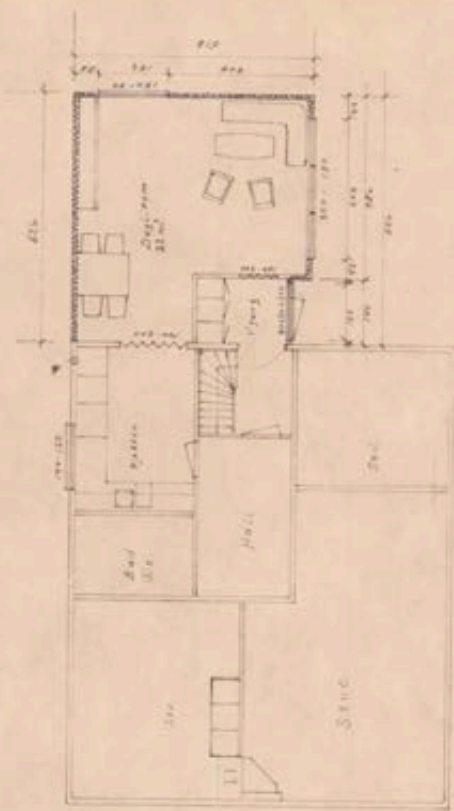
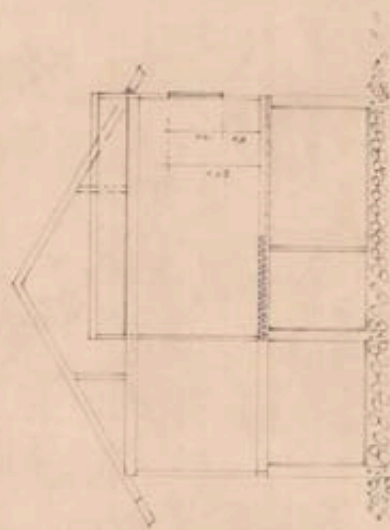
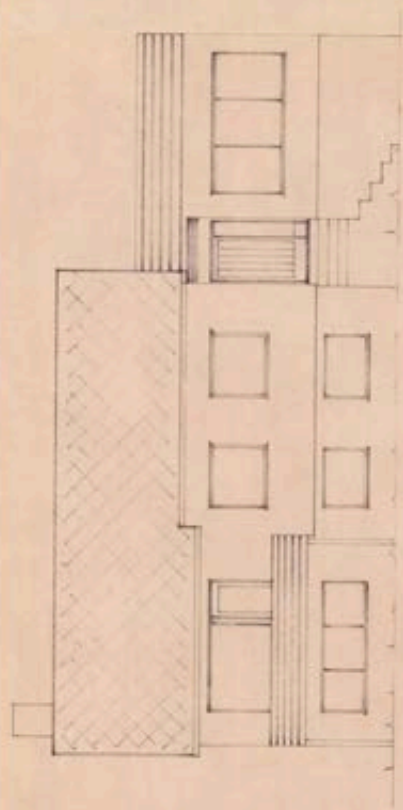


GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

Målestokk	Tagh. 1:100	1
	Tred. 1:100	1
Beregning for	Kfr.	1
	100000	1
Ertidstid: 10.10.1914		

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

[illegible]



GIKKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

Tilbygg ca 27m² på bestilling for Ole Christensen, Valderøy

PROTOKOLL

Valderøy, den 10.7. 1974

Sak nr. 209

Olav Grebstad. Byggemelding tilbygg.

Olav Grebstad har ved byggemelding dagsett 6.7.1974 vedlagt 2 sett teikningar, situasjonskart i M 1:1000 og underskriven nabovarsel av Peder H. Skjong og Thomas Grebstad, anmeldt bygging av tilbygg i tilknytning til nåverande bustadhus på Skjong g.nr. 186 b.nr. 57 i Giske.

VEDTAK:

Giske bygningsråd godkjenner at Olav Grebstad får føre opp eit tilbygg i tilknytning til nåverande bustadhus.

Bygningsrådet må krevje at inngangen blir endra såleis at ein kan kome inn og ut av huset med til dømes sjukebåre eller liknande.

Før byggearbeidet kan take til må saka leggest fram for bygningssjefen/bygningskontrollen - til godkjenning.

Fireproofing occurring in garages of houses located above other occupied structures involved full penetration of molten steel through the roof deck. This penetration is caused by a variety of factors, including, but not limited to, the following:

[illegible]

OPPLYSNINGAR TIL SØKNADEN/MEI DINGA

OF THE SENATORIAL ELECTIONS IN THE DISTRICT OF COLUMBIA

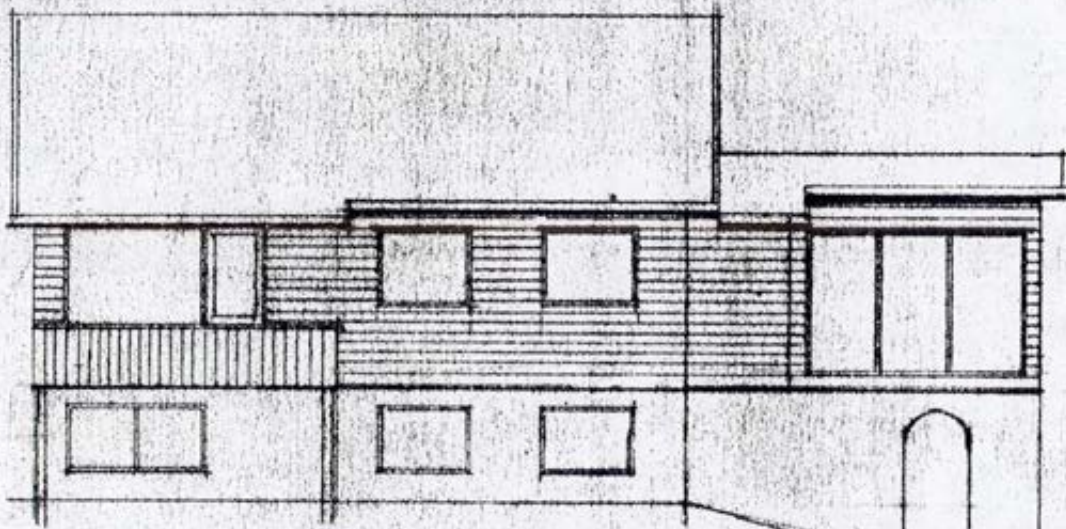
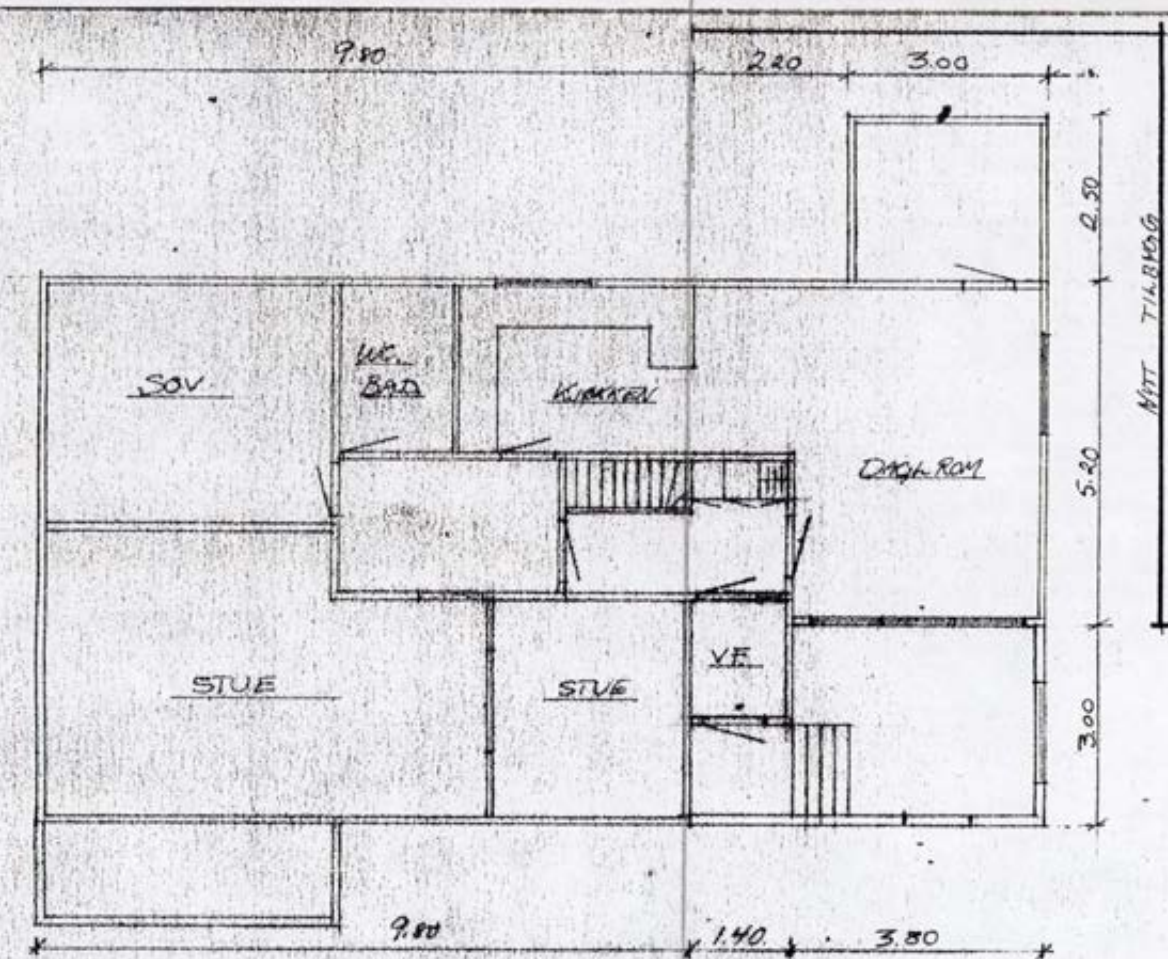
Byggeskott og bebodningsen

[illegible][illegible]

TEKNIŠKE KRAV

[illegible]

De tekniske krav i plan- og bygningslova og byggespørsmålene vert sjekka som oppfylte dersom det vert nytta metode, materialar og utstyrar eller Norsk Standard (NS), men byggespørsmålene kan sjåe krevja at Norsk Standard vert føgt. Vert det brukt andre metode, materialar eller utstyrar, kan dei verta nødvendige å dokumentera at dei valgte løysingane held mål. Dette kan medførta meir salstid og arbeidskostnad.



TILBYGG AV TILBUD

MARIT OG OLAV GRETTAD

ENTREPRENORFIRMA
BJERKNES
BYGG A/S

Tel. 075. 83.01. 83.01

Målestokk

1:100

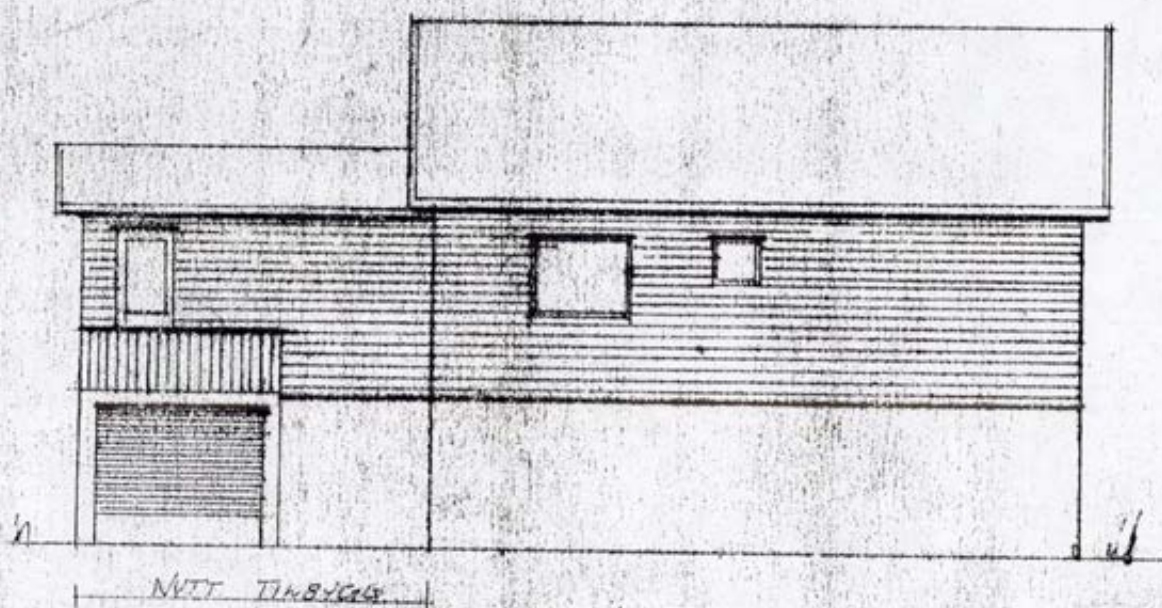
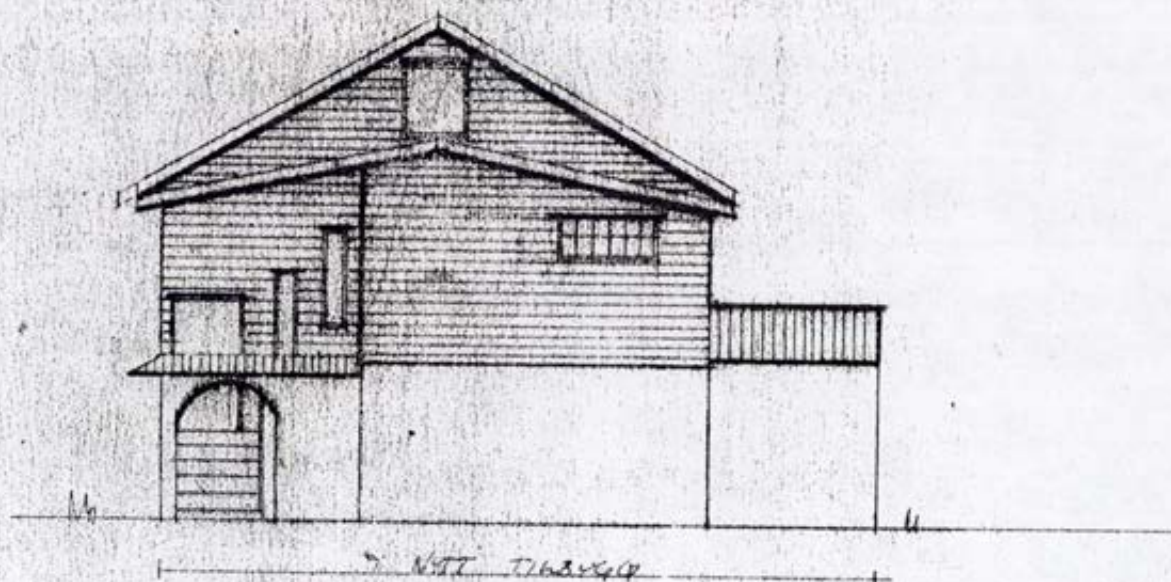
Teg. *OKB*

Trac.

Kfr.

Erstatning for:

Erstattet av:



TILBYGG AV BOLIGHUS
MARIT OG OLAU GREBSTAD



ENTREPRENØRFIRMA
**BJERKNES
 BYGG A/S**

TELF. 021 95 201-02 201

04040204

Målestokk

1:100

Tegn. *OGD*

Trac.

Kfr.

Erstatning for:

Erstattet av:



Giske kommune

Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY

Telefon: +47 70 18 80 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Giske kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1532	Gårdsnr.	186	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Skjong 3, 6050 VALDERØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 914,84 kr
Eiendomsskatt	4 903,00 kr
Feiing	125,00 kr
Renovasjon	3 477,22 kr
Slam	2 516,28 kr
Vann	7 883,24 kr
Sum	26 819,58 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	1630300 prom	3.00	1/1	0 %	4 891,00 kr
Vassgebyr	15%	241 m2	22.42	1/1	0 %	5 404,42 kr
Ab. gebyr vatn	15%	1 stk	3354.55	1/1	0 %	3 354,55 kr
Avløpsgebyr	15%	241 m2	22.42	1/1	0 %	5 404,42 kr
Ab. gebyr avløp	15%	1 stk	3128.00	1/1	0 %	3 128,00 kr
Slamtømming annakvart år	15%	1 stk	1905.55	1/1	0 %	1 905,55 kr
					Sum	24 087,94 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

**Resultat etter
brannførebyggande 02.08.2023
tiltak**

Til GREBSTAD MARIT
GULLI

Gjeld Øvre Skjong 3-
H0101

Ref.
saksnr:
2023/7301

Det vart under siste tilsyn ikkje funne avvik eller feil som aukar risikoen for brann vesentleg.

Følgjande vart registrert

Tiltak: Feiing
Status: Utført
Årsak ikkje utført:





Eiendomskart for eiendom 1532 - 186/57//

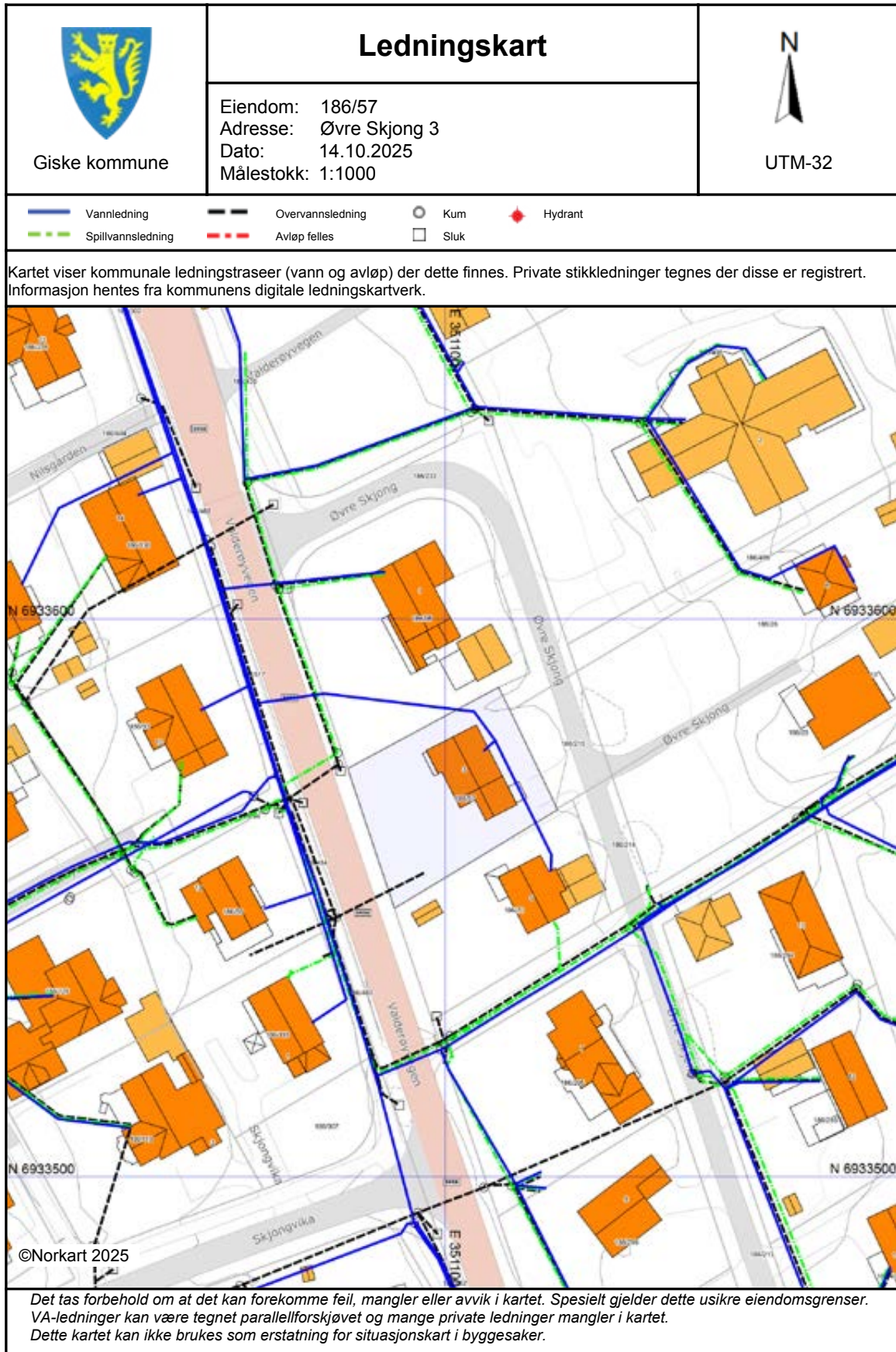


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstøvet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fikliv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		814,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6933564,18	Øst	351108,32
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6933565,74	351120,03	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		34,15		
2	6933565,93	351119,94	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		0,21		
3	6933583,46	351111,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		19,44		
4	6933587,68	351109,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		4,71		
5	6933573,16	351082,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		30,69		
6	6933548,12	351090,78	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		26,41		





Vegstatuskart for eiendom 1532 - 186/57//



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.



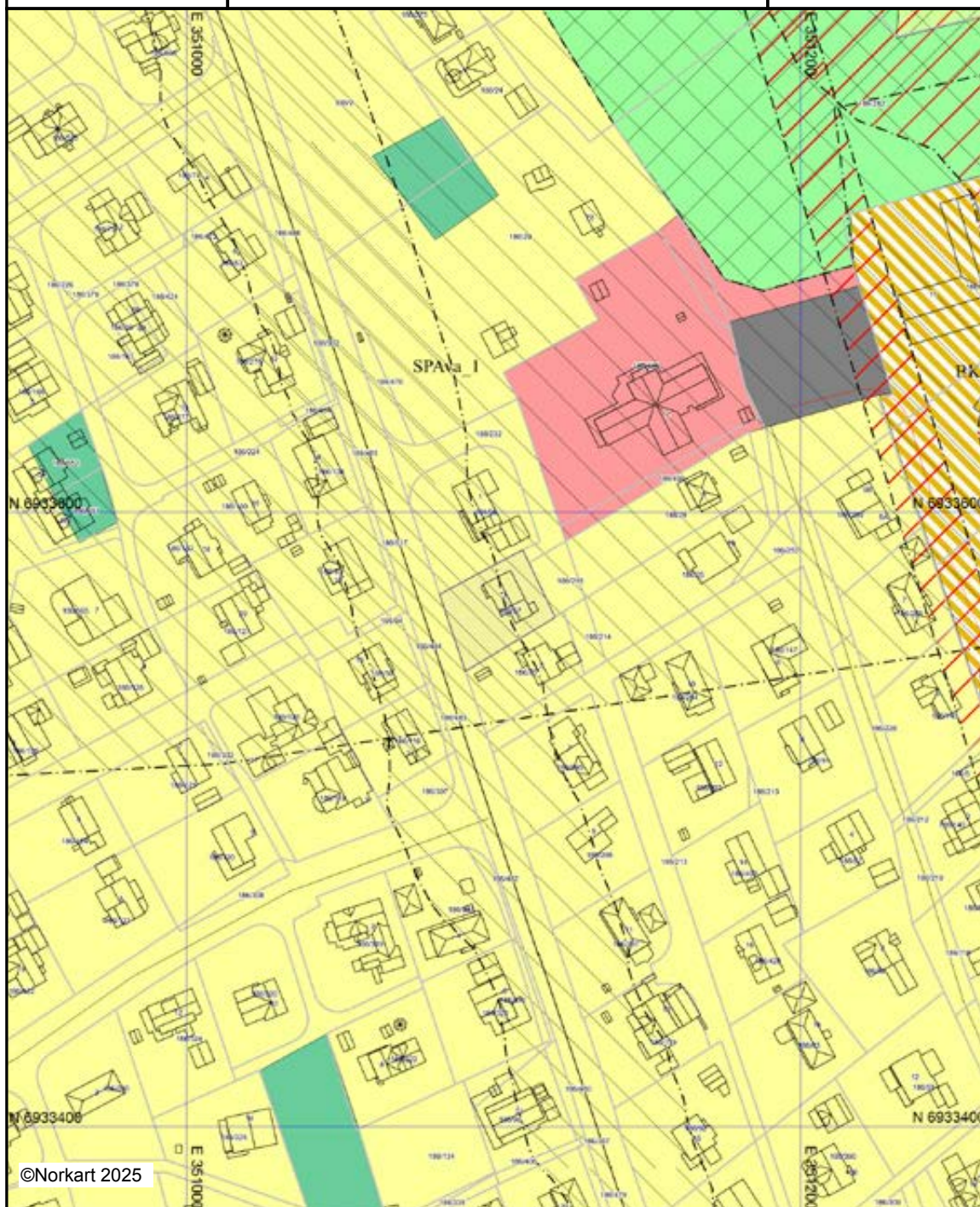
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/57
Adresse: Øvre Skjong 3
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Påskrift områdenavn



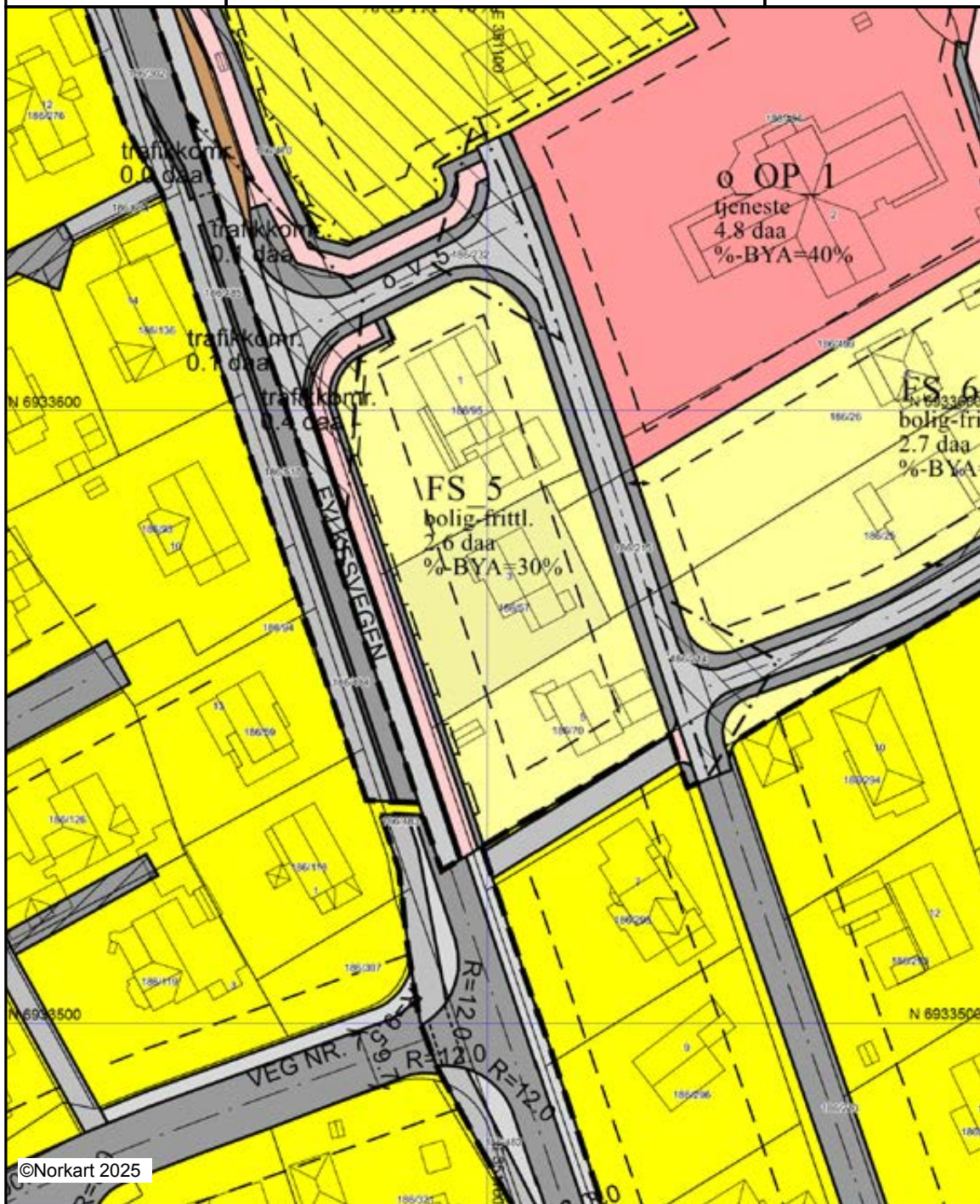
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 186/57
Adresse: Øvre Skjong 3
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annettrafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Kollektivholdeplass
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenning)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

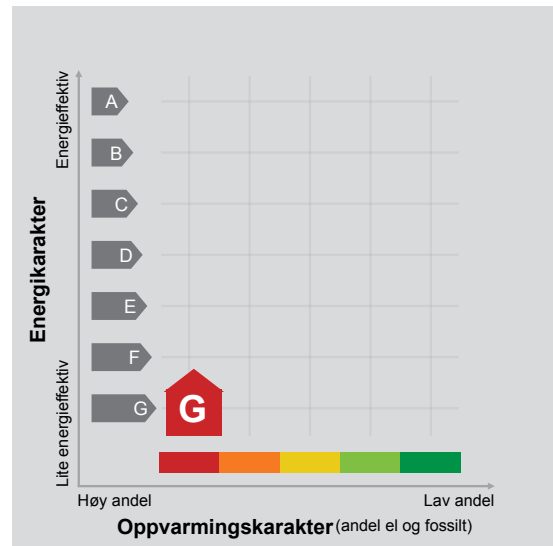
-  Sikringsonegrense
-  Gjennomføringgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Sikringsgjerd
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Skjong 3
Postnummer	6050
Sted	VALDERØYA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18116480
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170856
Dato	19.09.2025



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

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

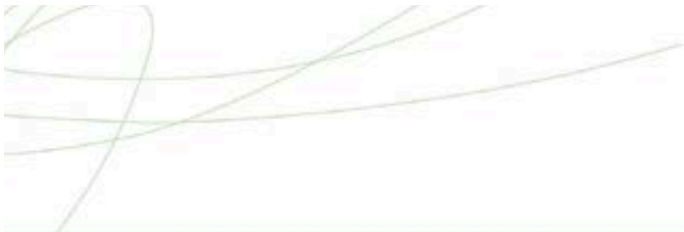
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

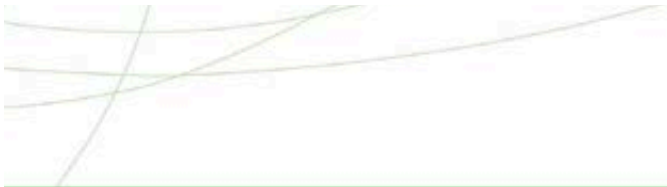
Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

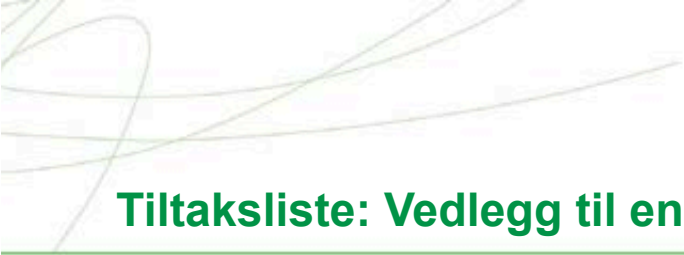
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

[illegible]

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: 2-0238/25

Adresse: Øvre Skjong 3, 6050 VALDERØYA, gnr. 186, bnr.
57 i Giske kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.11.2025

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/