

Øvre Nordstranda 5A

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Rekkehus BRA-i/BRA Total 157/162 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Øvre Nordstranda 5A

Innholdsrikt og lekkert enderekkehus med 4 soverom, 2 bad og nydelig utsikt i barnevennlig nabolag. Flotte uteområder.

Adresse	Øvre Nordstranda 5A 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 131 490,-
Totalpris	Kr 4 631 490,-
BRA-i/BRA Total	157/162 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2013
Soverom	4
Etasje	3

Meget innholdsrikt og attraktivt enderekkehus med god planløsning, gode uteområder som byr på godt med boltreplass for hele familien og nydelige utsiktsforhold.

I 1. etasje er her stue og kjøkken i åpen løsning, samt WC. Det er parkett på gulv og varme, moderne fargevalg i etasjen. Utgang fra stuen til østvendt balkong med nydelig utsikt. Store vindusflater gir gode lys- og utsiktsforhold i rommet. Her er også laget til en markterasse mot vest med kveldssol godt utover på kvelden.

Med hele 4 soverom er det godt med plass til en større familie. I tillegg er her et rom på loftet som er innredet som soverom, men byggemeldt som disponibelt rom.

Her er svært god beliggenhet med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	19
Vedlegg	23
Budgivning	89

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

Fra Valderøya har du enkel adkomst til Ålesund via ferge eller bil. Det er ca. 10-12 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske og bomfrie tuneller. Dette gjør det enkelt å kombinere landlig ro med det praktiske bylivet når du ønsker det.

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Nordstranda 5A, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0168/26

SELGER

Mathea Regine Valderhaug Nupen
Johannes Nupen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 183, bruksnummer 1185, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 120 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med terrasser og gruset parkeringsareal.

Fellesarealet er på ca. 1 301,8 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.06.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i en isolert trekonstruksjon fra byggeår.

Grunnmuren er oppført i betong. Byggegrunnen er ikke kjent.

Fra byggeåret var det normalt med drenerør, utvendig fuktsikring som knotteplast, og utvendig isolasjon. Oppbygningen og utførelsen av drenering og tettesjikt er ellers ukjent.

Bygningen har liggende bordkledning og vinsjebord av tre.

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre, kombinert med en sperrekonstruksjon. Taket har betongtakstein på lekter og sløyfer over et undertak.

Takrenner, nedløp, beslag, stigtrinn og snøfangere er utført i metall fra byggeår.

Etasjeskillene består av et trebjelkelag mellom etasjene og en støpt betongplate mot grunn i underetasjen.

Boligen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass fra byggeår, og de malte ytterdørene er fra 2018. Det er også takvinduer i PVC med 2-lagsglass.

Balkongen er oppført i en trekonstruksjon med tredekke og rekkverk av tre. Det finnes også treterrasser på terreng med tredekke og en utvendig trapp i tre.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vaskerom - A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

Avvik: Det er registrert enkelte sprekker i våtromstapeten, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning.

- Bad loft - A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Avvik: Fallet fra sluk til dør er målt til 10 mm og er ikke tilstrekkelig etter kravene som gjaldt ved etablering av våtrommet.

Ved annen dusjløsning eller vannsøl utenfor kabinett kan vann bli stående på gulvet, selv om fallet vurderes som tilfredsstillende ved dagens bruk med dusjkabinett.

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

Avvik: Det er målt 21 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør. Dette er 4 mm lavere enn kravet på minimum 25 mm, og anses derfor som ikke tilfredsstillende.

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

Avvik: Våtromsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det er lav kantflis, mangler silikon i overgangen mellom aluminiumslist nederst og platene, samt manglende kantflis ved toalett.

- Vaskerom - A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - Gulv
Avvik: Det er målt 13 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Dette er 12 mm lavere enn kravet på minimum 25 mm, og anses derfor som ikke tilfredsstillende.

- Vaskerom - A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - Vegg
Avvik: Det er registrert enkelte sprekker i våtromstapeten, som kan gi økt fuktbelastning og usikker framtidig funksjon som følge av alder. Det er også observert manglende tetting rundt avløpsrør til servant.

- Bad loft - A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved innebygd toalett, og det er ikke påvist dreneringshull.

- Bad underetasje - A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved innebygd toalett, og det er ikke påvist dreneringshull.

- Bad loft - A.__NA__ - Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller¹
Avvik: Det er målt høydeforskjeller/skjevheter i etasjeskille som etter NS 3600.2025 genererer TG 2.

- A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Utvendig ventilkappe til ventilasjon har overflateskade.

- A.2.13.1 - Vannledninger
Avvik: Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj direkte på rørmaterialet. Enkelte typer sprit-/ markeringspenner kan inneholde løsemidler som over tid kan påvirke PEX-materialet og i teorien gi lokal svekkelse av røret.

- A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Det er ikke påvist innvendig stakeluke eller annet tydelig stakepunkt på avløpsledningene, og stakemulighet bør vurderes nærmere av rørlegger.

- A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner - Luft-luft varmepumpe
Avvik: Varmepumpen er fra 2013, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført service de siste fem årene.

- Kjøkken - A.2.2.6 - Innredning
Avvik: Det er observert noe slitasje på front til oppvaskmaskin og i underkant av benkeplate. Det er ikke påvist lekkasjesikring ved oppvaskmaskin.

- Toalettrom - A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved innebygd toalett, og det er ikke påvist dreneringshull.

- Yttervegg - A.3.17.2 - Yttervegg - Kledning
Avvik: Det er registrert værslitasje på bordkledningen ved oppløft til loft samt på vinsjebord. Videre er det påvist råteskade i vinsjebordet i tilknytning til den utvendige boden, noe som indikerer behov for utskifting av skadet materiale.

- Yttervegg - A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører
Avvik: Døren til utvendig bod har overflateskader i nedkant utvendig

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende - A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: Bærestøttene til balkongen er byttet, men ikke behandlet. Det er målt 28 vektprosent fukt i treverket, som er et høyt nivå med risiko for sopp- og råteutvikling.

- Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk - A.3.22.3 - Terrengforhold
Avvik: Det er påvist flate partier inntil grunnmur, terrengfallet vurderes ikke å være tilstrekkelig til å sikre avrenning bort fra bygget. Dette kan medføre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Vaskerom - A.2.1.8 - Kontroll i tillegg til konstruksjoner
Det mangler håndløper på vegg, men i følge eier er denne tilstede for montering. Håndløper bør monteres.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Vann under flis på bad nede. Utbedret i 2021, se neste punkt.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Malermester Braute.

Beskrivelse: Informasjon fra forrige eier: Bad nede: 2021: Vann under flise på bad nede. Malermester Braute utførte arbeidet med utbedringer vedrørende vann under fliser på bad nede. Flisene ble tatt opp, og nye fliser ble lagt. Det ble undersøkt at membranen var tett. Noe de bekreftet. Nye fliser, fuger og silikoner. Tidligere eier opplyser takstmann om at Bad 3 etasje: bad på loft innredet i 2021 av Malermester Braute.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Beskrivelse: Ny membran i 2021.

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

Ja.

Beskrivelse: Takstein mellom vår og naboens bod hadde løsnet i juli 2024. Nabo fikk vannsøl inn i sin bod. Det ble målt noe fuktutslag i bunn av osb plate. Takstein ble montert fast igjen, ingen problem siden.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Eidsnes Elektro, ABD elektro, Alfa Miljø, SpotOn, VVS rørlegger AS.

Beskrivelse: Eidsnes elektro skiftet 11 spotter til LED i stue /kjøkken 2023. ABD elektro gjennomførte feilsøking på tidligere varmtvannstank og skiftet sikring til denne i 2025. Alfa Miljø byttet viftemotor i varmepumpe 2025. SpotOn monterte elbillader i november 2025 VVS Rørlegger AS monterte ny varmtvannsbereder 2026.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Renere luft AS kalibrerte. ventilasjonsanlegg, samt renser hele systemet i 2021. Filter skifte 2x pr år.

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

Ja.

Beskrivelse: Installert i 2025. Type: Easee.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier satte opp en lettvegg i det som tidligere var loftstue, som nå er 2 soverom

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi skiftet bærebjelker under balkongen i 2025.

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

Ja.

Beskrivelse: Forrige eier satte opp en lettvegg i tidligere loftstue.

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

Ja.

Beskrivelse: - Skaderapport for takstein mellom vår og naboens bod fra 2024. - Skaderapport fra november 2025: vannsøl fra gang fant veien langs skinne til speildører, ned langs veggen og videre ned i etasjeskille.

Forsikringstaker oppdaget at det startet å dryppe fra himlingen på badet, som ligger rett under gangen hvor det var vannsøl. Forsikringstaker tørket opp vannet i gangen og på badet. Etter dette har det ikke kommet noe mere vann gjennom etasjeskille. Det er ikke oppdaget noen fukt med overflatesøk på gulvet i gang eller i taket på badet. Det er heller ikke registrert noe oppsvelling i takess på badet.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht reguleringsplan for Nordstrand vest - Skaret datert 15.05.2004.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse iht kommuneplanen.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-luft varmepumpe på stue/kjøkken, ståpipe med ildsted i hovedetasjen, varme i gulv på bad loft og bad i underetasje, samt varmekabler i gulv på toalettrom og vaskerom. Oppvarming er opplyst i stue/kjøkken og entré i hovedetasjen, bad loft, bad i underetasje, toalettrom og vaskerom.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gruset areal. Det er montert elbillader.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest angående 2 stk 5 mannsboliger med 3 etasjer datert 26.03.2015.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens løsning.

I underetasjen er kjellerstuen omgjort til soverom. Det er også slått sammen vaskerom og bad til et stort bad i dag. Det er etablert vaskerom hvor det er inntegnet soverom.

I 1.etasjen er det endret litt på planløsningen. Det er opprinnelig inntegnet soverom hvor det i dag er kjøkken. Badet er gjort om til wc og garderoberom.

På loftet er deler av badet inntatt i bodarealet. Det er også innredet et soverom hvor rommet er inntegnet som disponibelt rom Dette er endringer som krever bruksendring. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på at endringen er byggemeldt.

Det er også etablert en liten bod på det som er inntegnet som loftstue.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Boligen er oppført med dokumentert fagmessig utført radonsperre, bekreftet gjennom ferdigattest (gjelder boliger oppført etter TEK10 eller senere).

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

INNHold

Underetasje:

BRA-i 56 kvm: Gang m/trapp, bad, vaskerom og 2 soverom

Treterrasser på tilsammen 69 kvm.

Hovedetasje:

BRA-i 58 kvm: Entré, garderobe, toalettrom og stue/kjøkken m/trapp

BRA-e 5 kvm: Bod utvendig

Balkong ca. 7 m2 og tre terrasse på ca. 26 m2.

Loft:

BRA-i 43 kvm: Gang m/trapp, bad og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.06.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Vegger og himlinger er generelt utført med tapet og malte overflater på vegger samt himlingsplater i tak. Overflater på gulv generelt i boligen har parkett og flis.

Bad i underetasje med fliser på gulv og vegger og himlingsplater i tak. Innredning med to nedfelte servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Varme i gulv.

Vaskerom i underetasje med fliser på gulv med varmekabel, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad på loft fra 2021 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Varme i gulv.

Toalettrom i hovedetasje med flis på gulv og vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning.
- Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP).
- Boligen har en ca 200 liter varmtvannstank.
- Luft-luft varmepumpe på stue/kjøkken.
- Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer og nyere type strømmåler. El-bil lader.
- Fiber

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser om på hovedsoverommet nede er det en annen lampeskjerm som hører til.

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: 157 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Gang m/trapp, bad underetasje, vaskerom og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, garderobe, toalettrom og stue/kjøkken m/trapp

BRA-e: 5 m² Bod utvendig

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang m/trapp, bad loft og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

69 m² Treterrasser. 1. etasje

33 m² Balkong ca. 7 m² og tre terrasse på ca. 26 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

ALH (areal med lav takhøyde) ca. 8 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

VERDITAKST

Kr 4 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 046,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiegebyr og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 924,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Selger opplyser om at det ikke er noe velforening. De har en facebookgruppe for de som bor i rekkehusene. Tidvis noe dugnad på lekeområdet.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 014 794,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 059 177,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 112 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 131 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 631 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2013/769601-1/200 12.09.2013 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

05.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

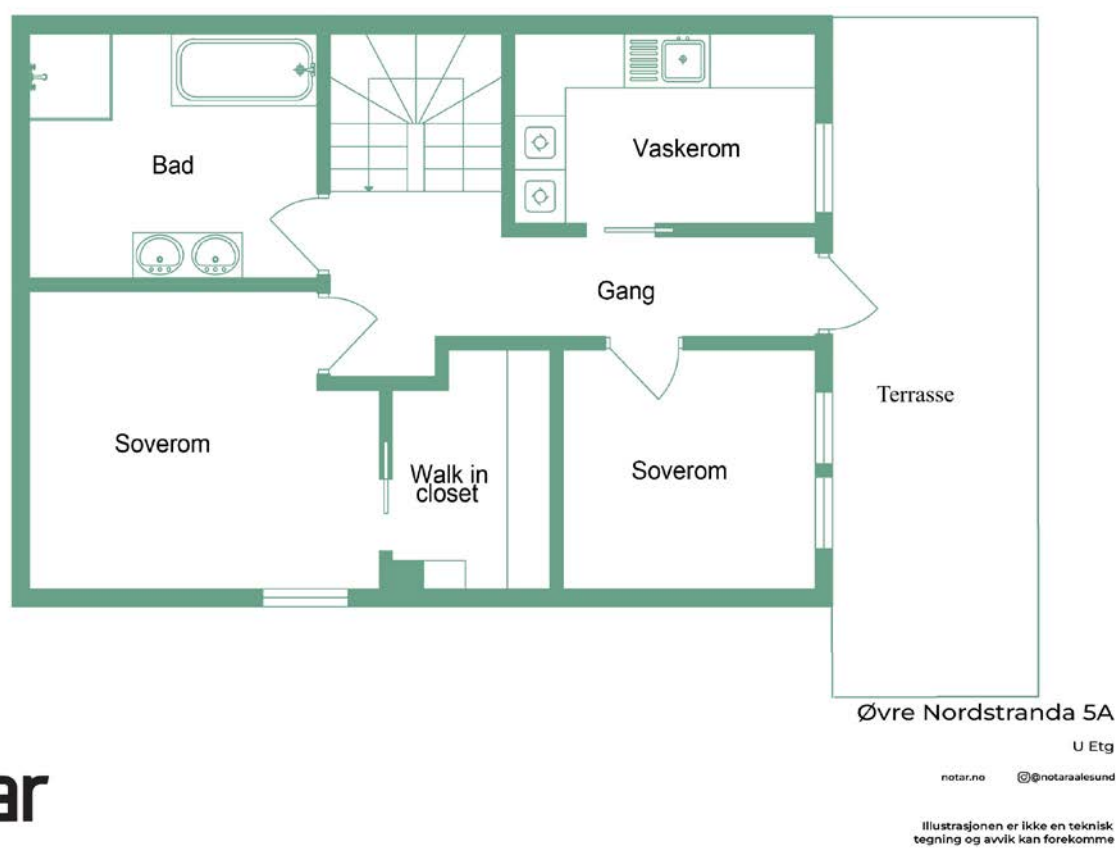
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

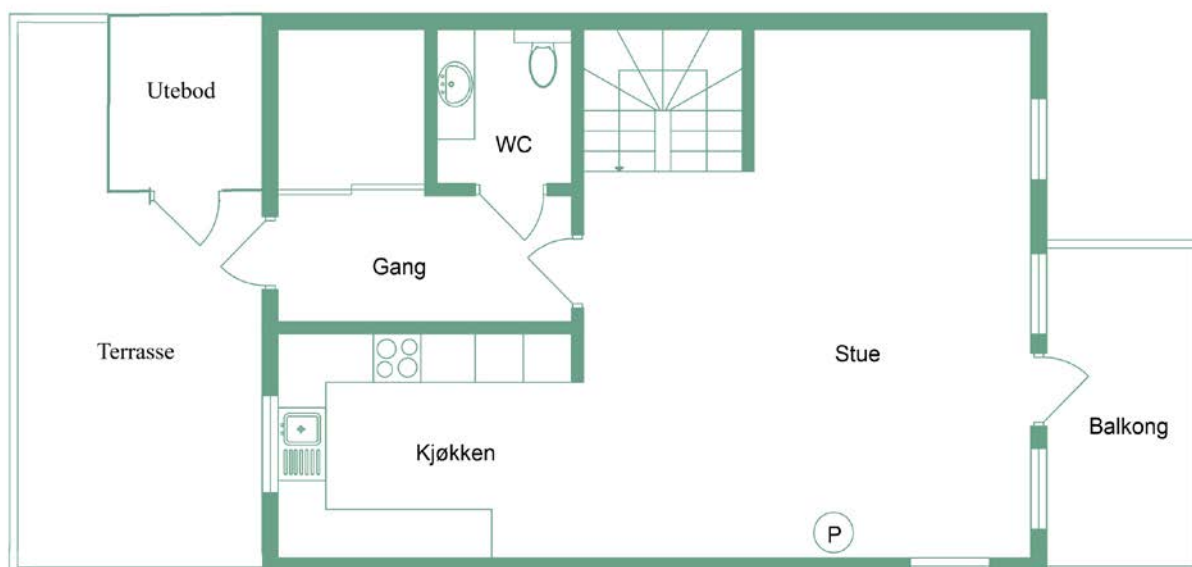
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning - underetasje



notar

Plantegning - 1.etasje



Øvre Nordstranda 5A

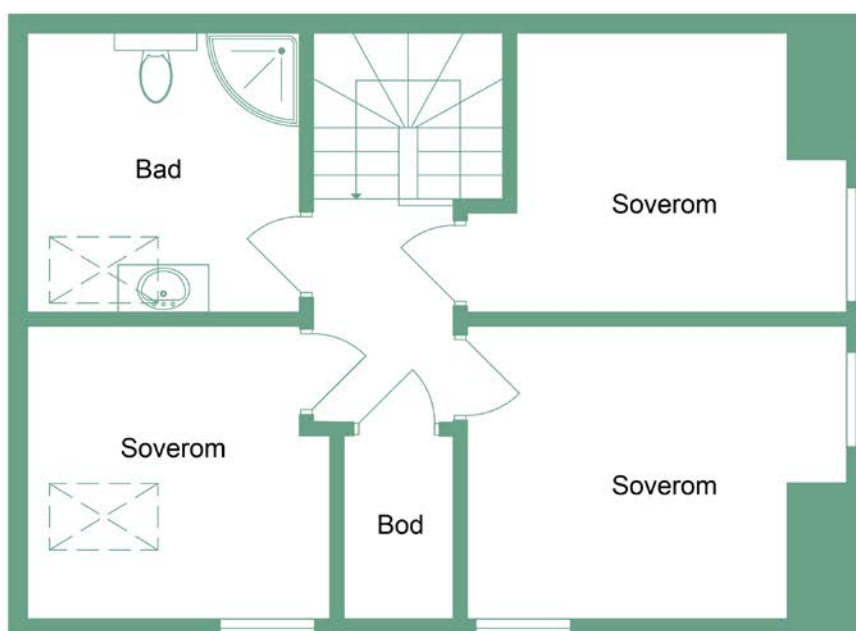
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - loft



Øvre Nordstranda 5A

Loft

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØVRE NORDSTRANDA 5A

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Energiattest



REKKEHUS · TILSTANDSRAPPORT

Øvre Nordstranda 5A

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 183: Bnr 1185, : Snr 6
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2013
Befaringsdato	26.06.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Referansenummer	ST4XVWNB
Rapportdato	31.07.2026

0 TG3	20 TG2	32 TG1	0 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 4 500 000

BRA-i
157 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
102 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

AUTORISERT FORETAK

Blibo AS
Org.nr 934946626

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	3
1.1 - Sammendrag	3
1.2 - Spesielle forhold	3
1.3 - Oppdragets mandat	3
1.4 - Oppdrag	4
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Rekkehus	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	25
3.4 - Lovlighetsmangler	26
4 - Verdivurdering	27
4.1 - Oppsummering	27
4.2 - Teknisk verdi	27
4.3 - Sammenlignbare objekter	27
5 - Vedlegg og kilder	29
6 - Forutsetninger	30
7 - Ansvarlig takstingeniør	33
8 - Versjoner av rapporten	34

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Tilstand

Boligen fremstår gjennomgående med normal bruksslitasje og aldersmessige forhold. Det er særlig påpekt enkelte våtromsavvik og manglende dokumentasjon (fall/terskelhøyde og tettesjikt ved vegghengte toaletter), samt behov for noe vedlikehold utvendig (værslett kledning med lokal råte, høy fukt i balkongstøtter). Tekniske anlegg har mindre merknader (balansert ventilasjon med anbefalt service, eldre varmepumpe uten nylig service). Takkonstruksjon er kun visuelt vurdert med begrenset innsyn. Det er målt noe skjevheter i gulv (TG2). Stikkprøver av fukt i konstruksjoner viser tørre verdier. Det vises til rapporten for nærmere beskrivelse.

Markedsverdi

Ende rekkehus med fin utsikt, sentral beliggenhet og opparbeidet uteområde. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. 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 **kr 4 500 000,-**.

1.2 Spesielle forhold

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Mathea Regine Valderhaug Nupen

Formål med taksten

Salg

Verdi

kr 4 500 000

Dato verdsetting

28.07.2026

Befaringsdato

26.06.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, Mathea Regine Valderhaug Nupen og Johannes Nupen

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

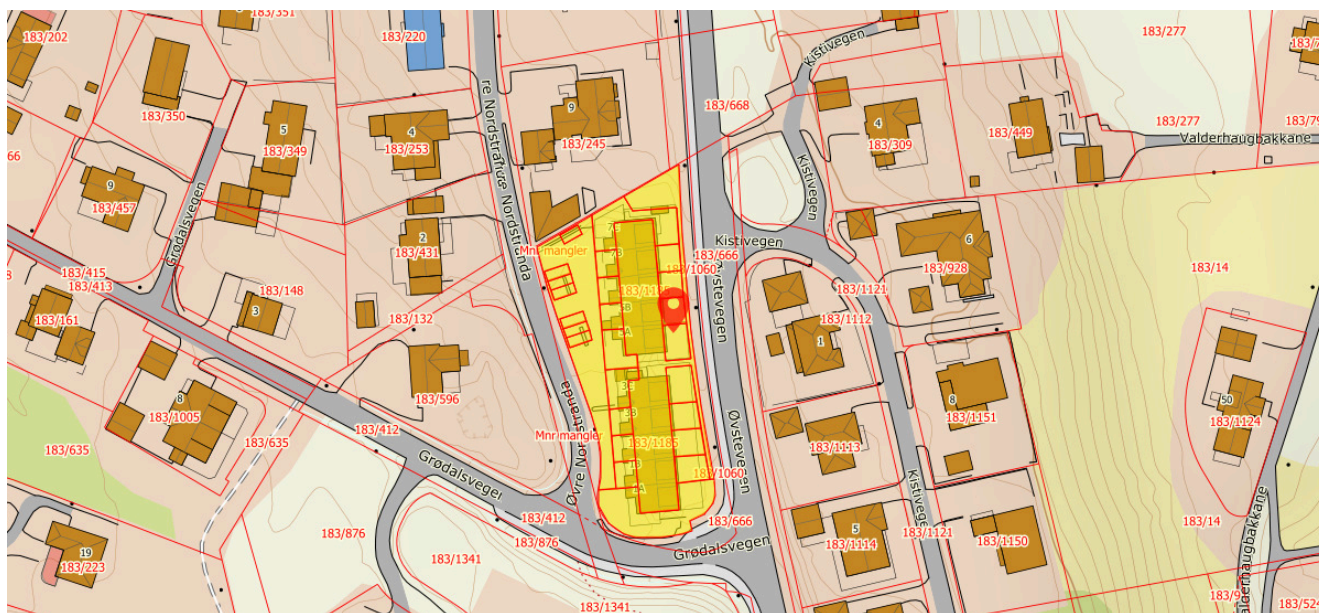
Tlf. 97032020

07.08.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: e1c3cab7-03a8-47df-864f-12c520689556 - version 3)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Øvre Nordstranda 5A ligger på Nordstranda på Valderøya, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har kort avstand til barnehage og Valderøy barneskule, samt dagligvarehandel og øvrige servicetilbud på Valderøya. Det er gode muligheter for turer i nærområdet, blant annet mot Signalen, Nordstrandfjæra og andre kyst- og friluftsområder. Valderøya har forbindelse til Ålesund via undersjøiske tunneler, og området har også kollektivforbindelser.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	1301.8 m ²
Kommune	1532 GISKE		
Gårdsnummer	183		
Bruksnummer	1185		
Seksjonsnummer	6		

Totalt tomteareal	1301.8 m ²
-------------------	-----------------------

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal	162 m ²
-------------------	--------------------

Sum BRA-i	157 m ²
-----------	--------------------

Sum BRA-e	5 m ²
-----------	------------------

Sum BRA-b	0 m ²
-----------	------------------

Sum TBA	102 m ²
---------	--------------------

2.3.1 REKKEHUS

Rekkehus

Øvre Nordstranda 5A
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2013



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 183: Bnr 1185

Seksjon 6

NUPEN MATHEA R VALDERHAUG	1/2
NUPEN JOHANNES	1/2

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Bygningen er oppført i isolert trekonstruksjon fra byggeår.
- Bygningen har liggende bordkledning og vinsjebord av tre.
- Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass fra byggeår. Malte ytterdører er fra 2018.
- Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre kombinert med sperrekonstruksjon.
- Taket har betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Takrenner, nedløp, beslag, stigtrinn og snøfangere er utført i metall fra byggeår.
- Takvinduer i PVC med 2-lagsglass.
- Balkong oppført i trekonstruksjon, tredekke og rekkverk av tre.
- Treterrasser på terreng med tredekke.
- Utvendig trapp i tre.
- Grunnmur er oppført i betong.
- Ut fra byggeår var det normalt med drenerør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon.
- Byggegrunn er ikke kjent.

INNENDIGE FORHOLD

- Vegger og himlinger er generelt utført med tapet og malte overflater på vegger samt himlingsplater i tak.
- Overflater på gulv generelt i boligen har parkett/laminat og flis.
- Malt tretrapp.
- Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongplate mot grunn i underetasje.
- Stålpipeline med ildsted i hovedetasjen. Glassplate foran ildsted.
- Malte innvendige dører.

VÅTROM

- Bad på loft fra 2021 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Varme i gulv.
- Bad i underetasje med fliser på gulv og vegger og himlingsplater i tak. Innredning med to nedfelte servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Varme i gulv.

- Toalettrom med flis på gulv og vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv.
- Vaskerom med fliser på gulv med varmekabel, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøøl/frysenskap, bakerovn, kaffemaskin, micro, platetopp og oppvaskmaskin.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning.
- Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP).
- Boligen har en ca 200 liter varmtvannstank.
- Luft-luft varmepumpe på stue/kjøkken.
- Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer og nyere type strømmåler. El-bil lader.
- Fiber.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2013

Midlertidig brukstillatelse fra 2013 og ferdigattest fra 2015.

2021 Modernisering Etablering av bad på loft

2.3.1.3 AREAL

Hovedetasje	TBA: 33 m ²	Sum BRA: 63 m ²
-------------	------------------------	----------------------------

Balkong ca 7 m² og tre terrasse på ca 26 m².

Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, Garderobe, Toalettrom, Stue/kjøkken m/trapp	58 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod utvendig	5 m ²

Loft	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 43 m ²
------	-----------------------	----------------------------

ALH (areal med lav takhøyde) ca 8 m².

Internt bruksareal (BRA-i)	Gang m/trapp, Soverom 3, Soverom 2, Soverom 1, Bad loft	43 m ²
----------------------------	---	-------------------

Underetasje	TBA: 69 m ²	Sum BRA: 56 m ²
-------------	------------------------	----------------------------

Tre terrasse på ca 69 m².

Internt bruksareal (BRA-i)	Gang m/trapp, Bad underetasje, Soverom 5, Soverom 4, Vaskerom	56 m ²
----------------------------	---	-------------------

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (2025): kr 28.900,-.
- Eiendommen er regulert til bolig.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

REKKEHUS

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller ¹	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.3.4	Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG1
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1

A.2.3.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG1
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG1
A.3.18.5	Takvindu, takluker og overlys	TG1
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilleggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.3	Toalettrom	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.22.1	Utvendige trapper	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.23.1 Skredfare

3.2 Rekkehus



Byggeår: 2013

A.2 - Innvendig

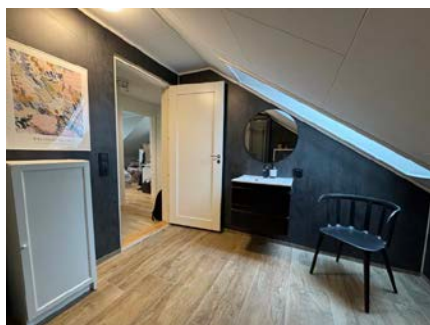
A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad loft

Årstall: 2021

Beskrivelse:

Bad fra 2021 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Varmer i gulv.



TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Flislagt gulv med varmekabler. Fall fra sluk til dør er målt til 10 mm.

Vurdering/Avvik:

- Fallet fra sluk til dør er målt til 10 mm og er ikke tilstrekkelig etter kravene som gjaldt ved etablering av våtrommet. Ved annen dusjløsning eller vannsøl utenfor kabinett kan vann bli stående på gulvet, selv om fallet vurderes som tilfredsstillende ved dagens bruk med dusjkabinett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å opprettholde bruk av dusjkabinett, da gulvfallet mot sluk er utilstrekkelig mot dagens krav.
- Ved annen dusjløsning eller vannsøl utenfor kabinett bør det påregnes at vann kan bli stående på gulvet.

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

Beskrivelse:

Det er påvist smøremembran ved døren. Det er målt 21 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør.

Vurdering/Avvik:

Det er målt 21 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør. Dette er 4 mm lavere enn kravet på minimum 25 mm, og anses derfor som ikke tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Den for lave høydeforskjellen reduserer sikkerheten mot vanninntrengning ved dør og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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

Beskrivelse:

Våtromsplater på vegger

Vurdering/Avvik:

Våtromsplatene er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen. Det er lav kantflis, mangler silikon i overgangen mellom aluminiumslist nederst og platene, samt manglende kantflis ved toalett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Forholdet kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner og skade på bunn av platene ved direkte vannpåvirkning. Dagens bruk med dusjkabinett begrenser skadeomfanget.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2013

Beskrivelse:

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



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Årstall: 2013

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering/Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved innebygd toalett, og det er ikke påvist dreneringshull.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Manglende dokumentert tettesjikt og fravær av påviste dreneringshull medfører økt risiko for skjult lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Fuktmåling i eksisterende hulltaking fra trapperom bak dusjsone, det er målt 6 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Arbeidet opplyses av eier å være utført av Malermester Braute AS, men det foreligger ikke dokumentasjon utover dette.

Vurdering/Avvik:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidet om mulig. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører økt risiko for fuktskader i vegg og gulv, da eventuelle feil eller mangler ikke kan utelukkes.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad underetasje

Beskrivelse:

Bad med fliser på gulv og vegger og himlingsplater i tak. Innredning med to nedfelte servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Varme i gulv.



TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra sluk i dusj til dør er 35 mm, fra dør til dusjsone 15 mm over ca. 2,9 m, med lokalt 20 mm fall i selve dusjsonen. Fallet vurderes som tilfredsstillende ved dagens bruk, men oppfyller ikke kravene som gjaldt ved etablering av våtrommet for området utenfor dusjsonen, hvor det ikke er 1:100 fall.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Gulv og vegg

Beskrivelse:

Type tettesjikt er ikke dokumentert, men ut i fra opplysninger er det gjort observasjoner på membran i 2021. Egenerklæringen opplyser at gulvet ble kontrollert av Malermester Braute AS i 2021 i forbindelse med skadeutbedring, og tettesjikt på gulv ble da vurdert som ok. Vurdering er gjort utelukkende ut i fra dette sett i sammenheng med alder.

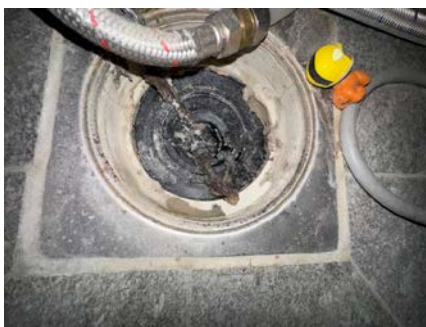
TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluker fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i slukene. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Dusj



Badekar

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Innredning med to nedfelte servanter, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

Vurdering/Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved innebygd toalett, og det er ikke påvist dreneringshull.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Manglende dokumentert tettesjikt og fravær av påviste dreneringshull medfører økt risiko for skjult lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Fuktmåling i eksisterende hulltaking fra trapperom bak våtsone mot badekar, det er målt 6 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG1 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Vaskerom

Beskrivelse:

Vaskerom med fliser på gulv med varmekabel, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering/Avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i våtromstapeten, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Sprekkene kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Flislagt gulv med varmekabler. Målt fall fra sluk til dør er 13 mm over ca. 1,6 m. Fallet vurderes som tilfredsstillende ved dagens bruk, men oppfyller ikke kravene som gjaldt ved etablering av våtrommet, hvor det ikke er 1:100 fall. Det er også registrert hullrom under enkelte fliser, men ikke riss i fuger eller løse fliser.

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

Beskrivelse:

Type tettesjikt er ikke dokumentert og er ukjent, men det vurderes sannsynlig at det er smøremembran, basert på opplysninger om utførelse på bad i samme etasje og bygningens alder.

Vurdering/Avvik:

Det er målt 13 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør. Dette er 12 mm lavere enn kravet på minimum 25 mm, og anses derfor som ikke tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Den for lave høydeforskjellen reduserer sikkerheten mot vanninntrengning ved dør og øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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

Beskrivelse:

Våtromstapet på vegger.

Vurdering/Avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i våtromstapeten, som kan gi økt fuktbelastning og usikker framtidig funksjon som følge av alder. Det er også observert manglende tetting rundt avløpsrør til servant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner, samt usikker framtidig funksjon. Bør overvåkes jevnlig og veggene bør ikke utsettes for direkte vann påkjenning. Det bør tettes rundt avløpsrør til servant

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område). Fuktmåling i eksisterende hulltaking fra trapperom, det er målt 6 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG1 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest som bekreftelse på at uavhengig kontroll har funnet sted.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Malt tretrapp. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler håndløper på vegg, men i følge eier er denne tilstede for montering. Håndløper bør monteres.

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

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

Beskrivelse:

Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongplate mot grunn i underetasje.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft:

- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 20 mm gjennom hele rommet.
- På soverom sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 18 mm og 23 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell fra gang til bad på 46 mm.

Hovedetasje:

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På entre er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 7 mm og 7 mm gjennom hele rommet.

Underetasje:

- På sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 6 mm gjennom hele rommet.
- På sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 7 mm og 9 mm gjennom hele rommet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Vurdering/Avvik:

Det er målt høydeforskjeller/skjevheter i etasjeskille som etter NS 3600.2025 genererer TG 2.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Det er utført sjekk av anlegget i 2021 med anbefalt ny sjekk i 2026. Det er litt unormal støy fra ventilene på soverom på loft.

Vurdering/Avvik:

Utvendig ventilkappe til ventilasjon har overflateskade.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det må påregnes at ventilasjonskapen på sikt må skiftes

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap. Stoppekran er påvist på vaskerom. Kurser i rørskapet er merket.

Vurdering/Avvik:

Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj direkte på rørmaterialet. Enkelte typer sprit-/markeringspenner kan inneholde løsemidler som over tid kan påvirke PEX-materialet og i teorien gi lokal svekkelse av røret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

PEX-rør er generelt robuste og designet for lang levetid, og risikoen for skade som følge av slik merking vurderes som relativt lav. Avviket kan likevel medføre noe forhøyet usikkerhet knyttet til rørets levetid og tetthet på merkede steder, og bør opplyses til eier/kjøper. Det anbefales å unngå videre bruk av sprittusj direkte på vannrør, og ved framtidig rørarbeid kan det vurderes å inspisere merkede områder og eventuelt skifte rørsegmenter dersom det oppdages misfarging, sprekkdannelse eller andre tegn til materialpåvirkning.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP).

Vurdering/Avvik:

Det er ikke påvist innvendig stakeluke eller annet tydelig stakepunkt på avløpsledningene, og stakemulighet bør vurderes nærmere av rørlegger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Dette gir redusert tilgjengelighet for staking og feilsøking ved eventuelle driftsproblemer, og kan medføre høyere risiko for inngrep i bygningskonstruksjoner ved senere vedlikehold. Videre kontroll av rørlegger anbefales.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2026

Beskrivelse:

Boligen har en ca 200 liter varmtvannstank. Tanken er plassert i på vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Luft-luft varmepumpe

Beskrivelse:

Luft-luft varmepumpe på stue/kjøkken. Eier opplyser at viftemotor er skiftet i 2025.

Vurdering/Avvik:

Varmepumpen er fra 2013, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført service de siste fem årene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Dette medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikeholdsnivå. Det anbefales å få utført service.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er oppført med dokumentert fagmessig utført radonsperre, bekreftet gjennom ferdigattest (gjelder boliger oppført etter TEK10 eller senere). Kun vurdert fare for helse, miljø og sikkerhet, ikke tilstandsvurdert.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

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

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøøl/frysenskap, bakerovn, kaffemaskin, micro, platetopp og oppvaskmaskin.



TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut. Komfyrvakt.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Flere nye fronter skiftet i 2026.

Vurdering/Avvik:

Det er observert noe slitasje på front til oppvaskmaskin og i underkant av benkeplate. Det er ikke påvist lekkasjesikring ved oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens, men tiltak på sikt bør påregnes. Det anbefales å montere lekkasjesikring ved oppvaskmaskin.

A.2.3 - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom med flis på gulv og vegger. Himlingsplater i tak. Innredning med servant og vegghengt toalett. Varmekabler i gulv.



TG1 A.2.3.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Fliser på vegger og himlingsplater i tak.

TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Fliser på gulv med varmekabler

TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning.

TG2 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp. Innredning med nedfelt servant og vegghengt toalett

Vurdering/Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt ved innebygd toalett, og det er ikke påvist dreneringshull.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Manglende dokumentert tettesjikt og fravær av påviste dreneringshull medfører økt risiko for skjult lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

Beskrivelse:

Vegger og himlinger er generelt utført med tapet og malte overflater på vegger samt himlingsplater i tak. Det er registrert normal slitasje, mindre skader og noe ufullført finish, men ingen forhold som krever umiddelbare tiltak.

TG1 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Overflater på gulv generelt i boligen har parkett/laminat og flis. Det er registrert normal slitasje og hullrom under fliser uten sprekk i fuger, men ingen forhold som krever umiddelbare tiltak.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG1 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra soverom, i bakre deler av underetasjen mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av plater, isolasjon, luftesjikt og betong, som vurderes som en vanlig løsning på byggetidspunktet (2013). Det er målt om lag 13 vektprosent fuktighet i treverk inne i konstruksjonen på målepunktet, hvilket ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegg under terreng. Undersøkelsen gjelder kun ved hulltakingsområdet og gir et indikativt bilde av oppbygging og fuktnivå i denne delen av konstruksjonen.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Stålpipen med ildsted i hovedetasjen. Glassplate foran ildsted. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen og ingen avvik påvist.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg - Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i isolert trekonstruksjon fra byggeår.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg - Kledning

Beskrivelse:

Bygningen har liggende bordkledning og vinsjebord av tre.

Vurdering/Avvik:

Det er registrert værslitasje på bordkledningen ved oppløst til loft samt på vinsjebord. Videre er det påvist råteskade i vinsjebordet i tilknytning til den utvendige boden, noe som indikerer behov for utskifting av skadet materiale.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Utskifting av skadet og værslitt bordkledning anbefales, herunder råteskadet vinsjebord. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre med økt råte og behov for større utbedringer.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass fra byggeår. Malte ytterdører som i følge tidligere opplysninger er fra 2018.

Vurdering/Avvik:

Døren til utvendig bod har overflateskader i nedkant utvendig

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det må påregnes at døren på sikt må skiftes.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre kombinert med sperrekonstruksjon. På grunn av at konstruksjonen er gjenbygget, har det kun vært mulig å foreta en begrenset visuell kontroll fra loftsetasjen samt fra tilgjengelige områder i kryploft over utvendig bod. Det er i egenerklæringsskjema opplyst om tidligere lekkasje i utvendig bod til nabo, som nå er utbedret. Konstruksjonen har dermed begrenset vurderingsmulighet.

TG1 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taket har betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertakduk er observert fra kryploft over utvendig bod. Takrenner, nedløp, beslag, stigtrinn og snøfangere er utført i metall fra byggeår, og nedløpsrørene er ført til rør i grunnen.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og fra takvinduer, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

TG1 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:

Takvinduer i PVC med 2-lagsglass.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Balkong oppført i trekonstruksjon, tredekke og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 95 cm.

Vurdering/Avvik:

Bærestøttene til balkongen er byttet, men ikke behandlet. Det er målt 28 vektprosent fukt i treverket, som er et høyt nivå med risiko for sopp- og råteutvikling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Bærestøttene bør tørkes ut og årsaken til fuktpåvirkningen avklares og utbedres, slik at ny fuktbelastning hindres.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverkshøyden er ikke i henhold til dagens krav som er 1 meter, men det er ikke krav til utbedring

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG1 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:

Treterrasser på terreng med tredekke

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betong.

TG1 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Ut fra byggeår var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen dokumentasjon foreligger og ikke mulig å vurdere på grunn av terrasser og støtte dekker. Vurdert kun ut i fra alder

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Utvendig trapp i tre. Kun vurdert fare for helse, miljø og sikkerhet, ikke tilstandsvurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Trappen mangler håndløper og har en bratt utforming, noe som gjør den krevende og mindre sikker å bruke. Det anbefales å montere håndløper, og det bør utvises særskilt aktsomhet ved bruk av trappen, da det foreligger økt risiko for fallskader.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i skrående terreng. Det er påvist skrående terreng bort fra bygningen mot øst, men relativt flatt terreng mot sør og vest. Ingen unormale forhold som stående vann er påvist. Drenerende masser på vei/parkering mot vest.

Vurdering/Avvik:

Det er påvist flate partier inntil grunnmur, terrengfallet vurderes ikke å være tilstrekkelig til å sikre avrenning bort fra bygget. Dette kan medføre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Terrenget bør kontrolleres og eventuelt justeres for å sikre at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Mangelfullt fall kan gi økt fuktbelastning på kjeller/yttervegg og behov for tidligere utbedring av drenering.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

Helse, miljø og sikkerhet:

Eiendommen ligger ikke i registrert skredfareområde, men innenfor NVEs aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire. Det er ikke behov for tiltak i dag, men ved fremtidige tiltak kan kommunen kreve geoteknisk vurdering av grunnforholdene.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Nei

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer og nyere type strømmåler. El-bil lader.

OPPLYSINGER FRA EIER

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

Ja

År: 2012

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

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

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

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

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Nei

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

Nei

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra anlegget var nytt i 2013.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ja

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

Lovlighet:

Endret planløsning og rominndeling i samtlige etasjer. Dette omfatter blant annet våtrom, kjøkken og flere soverom. Bod er blant annet omgjort til bad, og det kan også foreligge andre tiltak som er søknadspliktige. Forholdene må undersøkes nærmere, herunder om krav til dagslys er oppfylt.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	28.07.2026
Estimert markedsverdi	4 500 000

Ende rekkehus med fin utsikt, sentral beliggenhet og opparbeidet uteområde. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. 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.

4.2 Teknisk verdi

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 650 000

Teknisk verdi Rekkehus	4 700 000
-------------------------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi	800 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 500 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Øvre Nordstranda 5A, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 5	02/10/2023	4 450 000	4 300 000	29 861 Areal: 144 m ²
Øvre Nordstranda 1B, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 4	06/05/2020	3 600 000	3 600 000	23 226 Areal: 155 m ²
Øvre Nordstranda 7C, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 6	06/24/2021	4 000 000	4 000 000	25 806 Areal: 155 m ²
Øvre Nordstranda 3C, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 4	09/15/2022	4 290 000	4 200 000	28 378 Areal: 148 m ²

Klokkmarka 12, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2006 Soverom: 4	08/23/2018	3 490 000	3 242 000	22 359 Areal: 145 m ²
Øvre Nordstranda 7B, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 4	01/15/2024	4 200 000	4 000 000	26 316 Areal: 152 m ²
Øvre Nordstranda 7A, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 4	11/20/2020	3 600 000	3 500 000	23 810 Areal: 147 m ²
Øvre Nordstranda 7B, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 4	06/24/2021	3 700 000	3 700 000	24 342 Areal: 152 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

25 494 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.07.2026		Nei
Byggekost.no	28.07.2026		Nei
Dokumentpakke fra megler	28.07.2026	Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

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

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

I praksis innebærer dette:

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

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

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

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

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

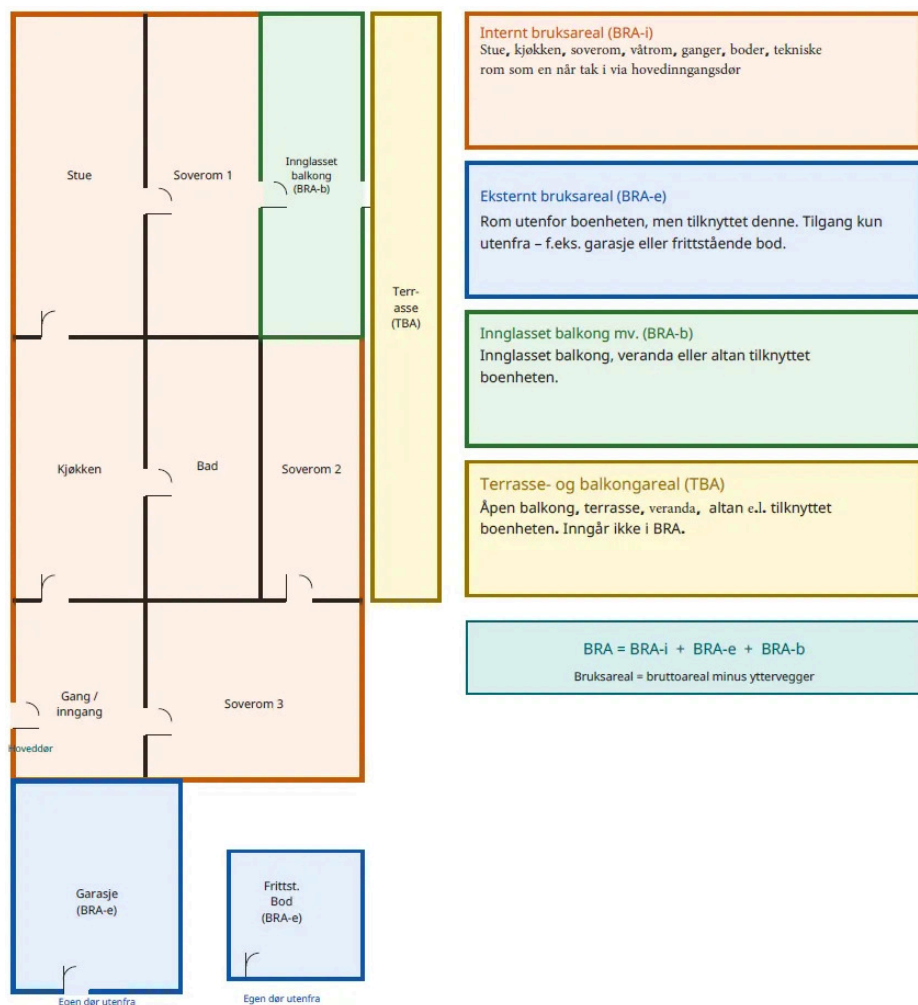
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Takstingeniør/Rapportansvarlig

Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

97 03 20 20



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	31.07.2026	Versjon 1
2	03.08.2026	Versjon 2
3	07.08.2026	Versjon 3

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0168/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johannes Nupen	Mathea Regine Valderhaug Nupen
Gateadresse	
Øvre Nordstranda 5A	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	00030761303

Document reference: 1-0168/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann under flis på bad nede. Utbedret i 2021, se neste punkt.

Initialer selger: JN, MRVN

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Informasjon fra forrige eier: Bad nede: 2021: Vann under flise på bad nede. Malermester Braute utførte arbeidet med utbedringer vedrørende vann under fliser på bad nede. Flisene ble tatt opp, og nye fliser ble lagt. Det ble undersøkt at membranen var tett. Noe de bekreftet. Nye fliser, fuger og silikonering. Tidligere eier opplyser taksmann om at Bad 3 etasje: bad på loft innredet i 2021 av Malermester Braute

Arbeid utført av

Malermester Braute

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran i 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstein mellom vår og naboens bod hadde løsnet i juli 2024. Nabo fikk vannsøl inn i sin bod. Det ble målt noe fuktutslag i bunn av osb plate. Takstein ble montert fast igjen, ingen problem siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eidsnes elektro skiftet 11 spotter til LED i stue /kjøkken 2023. ABD elektro gjennomførte feilsøking på tidligere varmtvannstank og skiftet sikring til denne i 2025. Alfa Miljø byttet viftemotor i varmepumpe 2025. SpotOn monterte elbillader i november 2025 VVS Rørlegger AS monterte ny varmtvannsbereder 2026

Arbeid utført av

Eidsnes Elektro, ABD elektro, Alfa Miljø, SpotOn, VVS rørlegger AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Renere luft AS kalibrerte. ventilasjonsanlegg, samt renser hele systemet i 2021. Filter skifte 2x pr år.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert i 2025. Type: Easee

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier satte opp en lettvegg i det som tidligere var loftstue, som nå er 2 soverom

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi skiftet bærebjelker under balkongen i 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier satte opp en lettvegg i tidligere loftstue

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Skaderapport for takstein mellom vår og naboens bod fra 2024. - Skaderapport fra november 2025: vannsøl fra gang fant veien langs skinne til speildører, ned langs veggen og videre ned i etasjeskille. Forsikringstaker oppdaget at det startet å dryppe fra himlingen på badet, som ligger rett under gangen hvor det var vannsøl. Forsikringstaker tørket opp vannet i gangen og på badet. Etter dette har det ikke kommet noe mere vann gjennom etasjeskille. Det er ikke oppdaget noen fukt med overflatesøk på gulvet i gang eller i taket på badet. Det er heller ikke registrert noe oppsvelling i takess på badet.

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JN, MRVN

3

- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

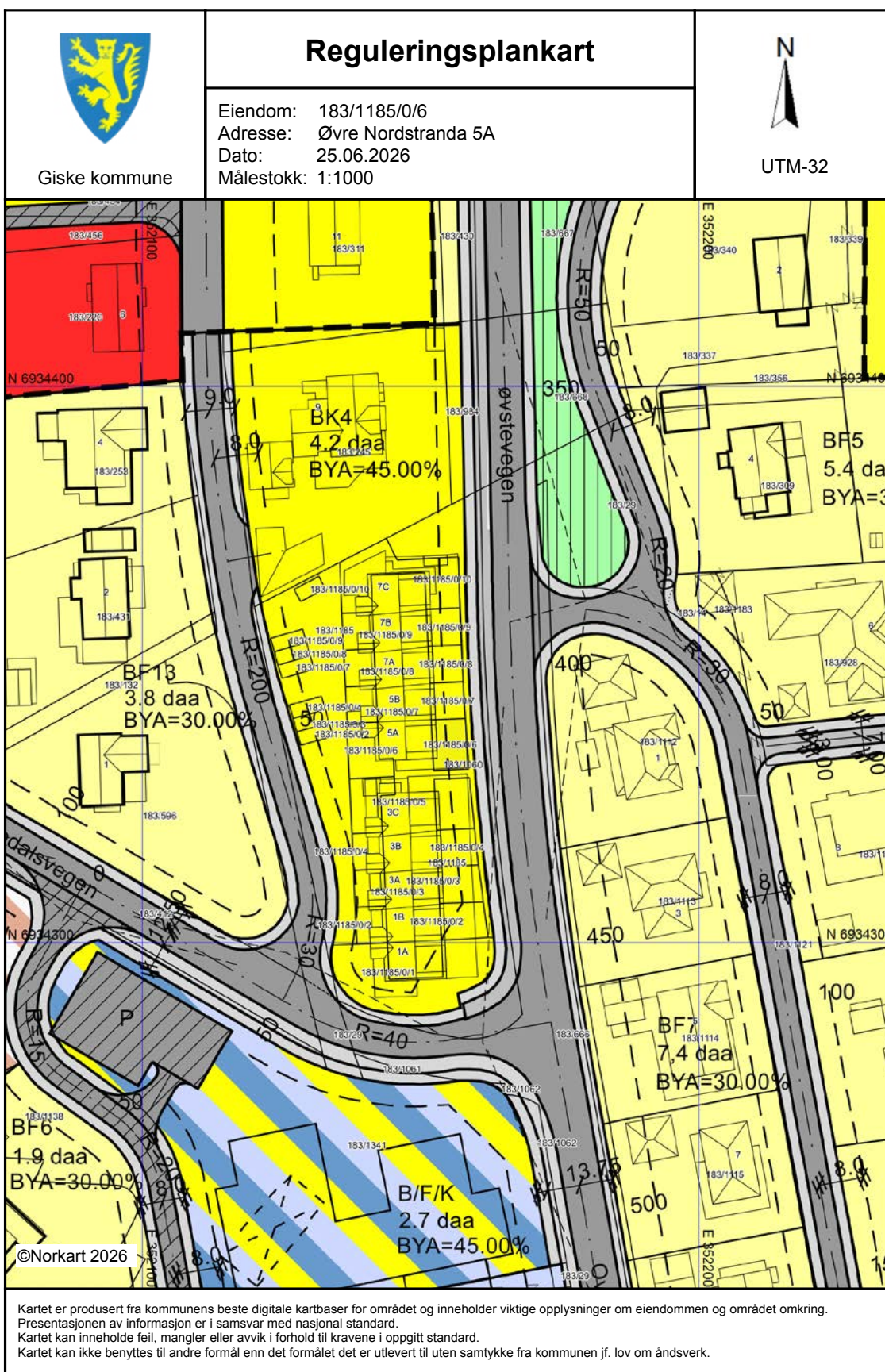
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
johannes Nupen	bd02975e3a6d8149bc7e e3dc8fc761476a27c5eb	07.07.2026 19:45:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathea Regine	8d2a5b807a2bb87141943	07.07.2026	Signer authenticated by
Valderhaug Nupen	8fa4e6c738755b057a4	19:46:21 UTC	One time code

Document reference: 1-0168/26

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





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Parkbelte i industristøk
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Kombinert bolig og forretning
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



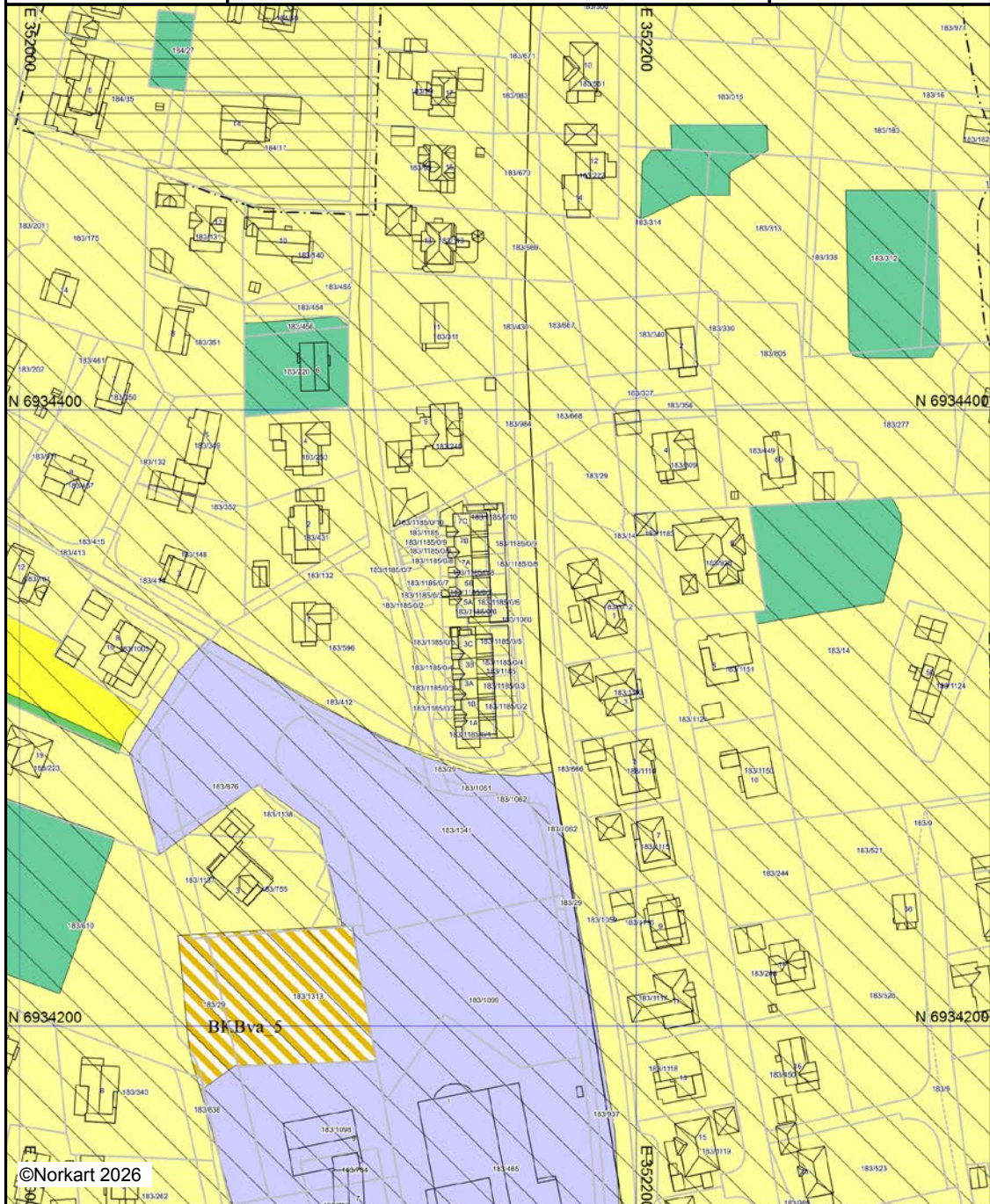
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/1185/0/6
Adresse: Øvre Nordstranda 5A
Dato: 25.06.2026
Målestokk: 1:2000



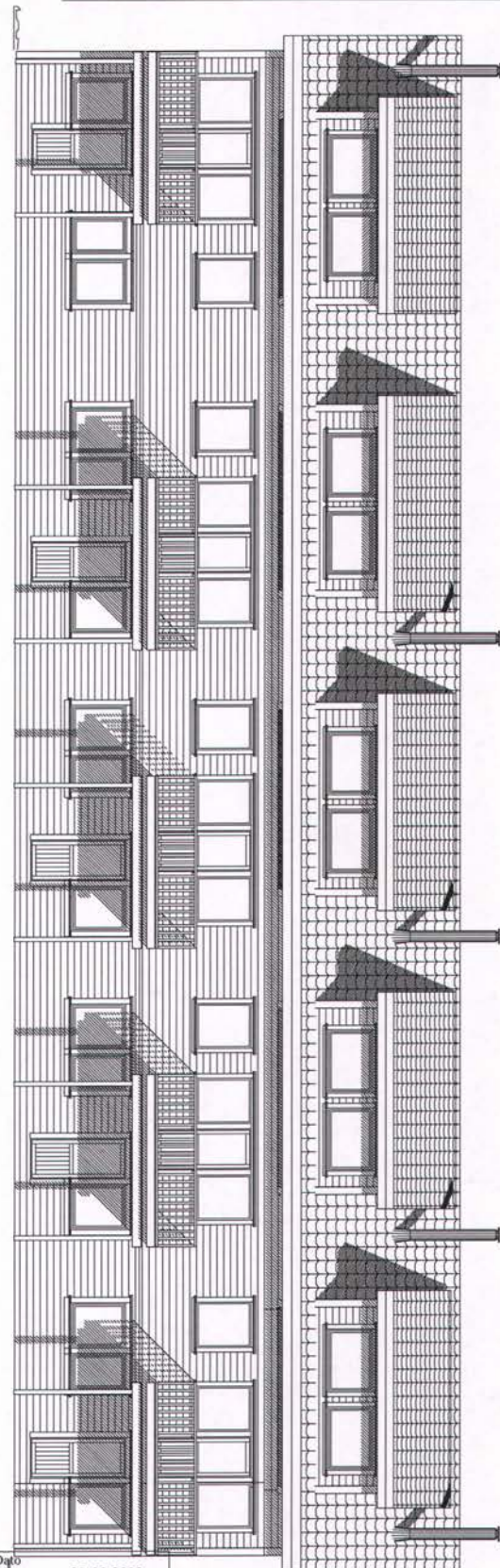
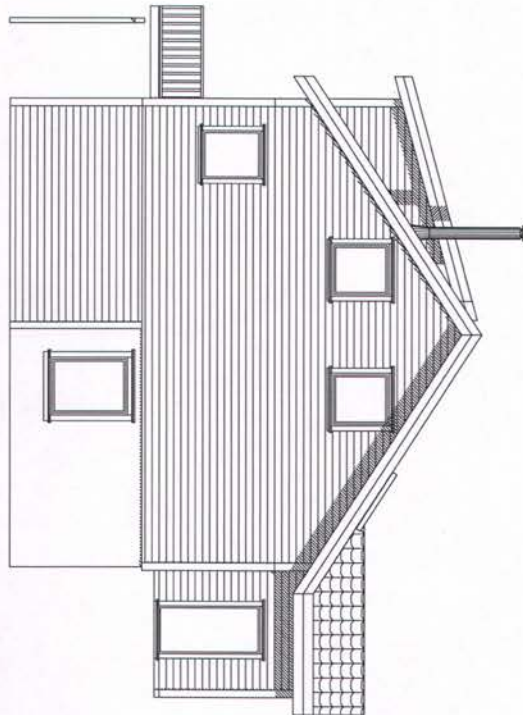
UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Forretninger - eksisterende
	Uteoppholdsarealer - eksisterende
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Turdrag - nytt
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Farleder - nytt
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angittthensyngrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Påskrift områdenavn



Dato: 25.03.2012

BYGGESØKNADSTEGNINGER

Tiltakshaver: Nordbohus Ålesund AS
 Byggeplass: Skaret
 Kommune: Giske Kommune Gnr. 183 Bnr. 1185
 Tiltak: Smb Skaret

Prosjekterende/arkitekt:
 Haugen Ingeniørkontor AS
 www.hink.no
 Org.nummer: 996 480 534

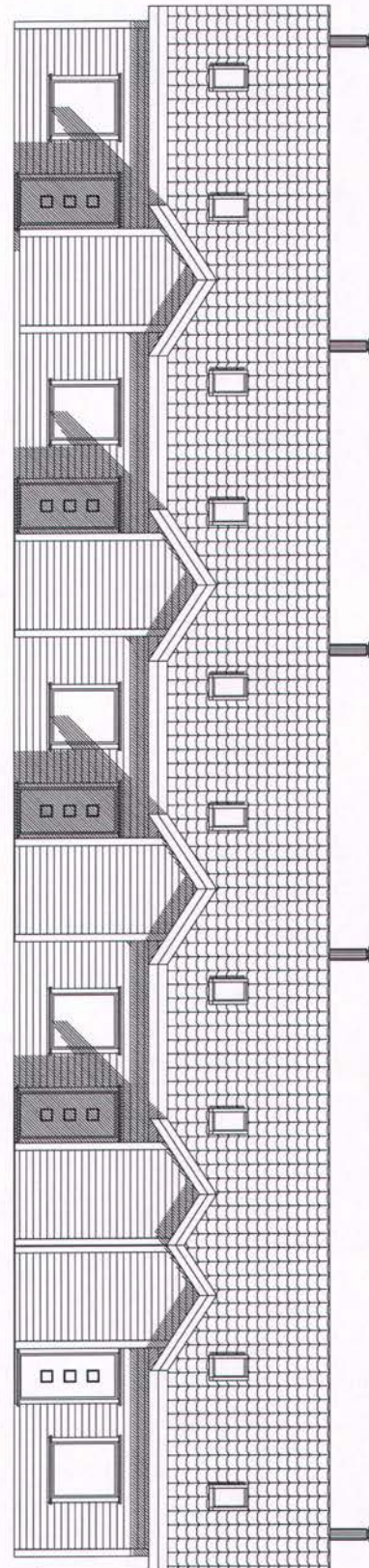
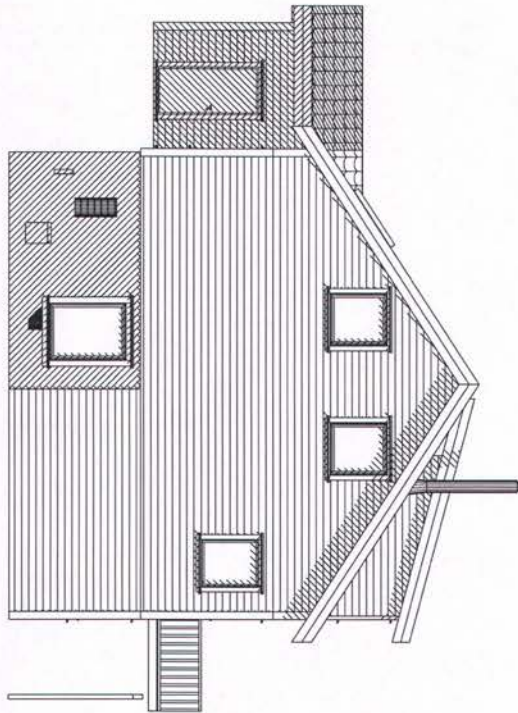
Leverandør:  **NORDBOHUS**
 ÅLESUND AS

Tegninger må ikke benyttes uten samtykke fra Haugen Ingeniørkontor AS
 Gjenbruk, kopiering og misbruk vil bli forfulgt av Haugen Ingeniørkontor AS

Dato: 25.03.2012
 Arkitekt: EH
 Målestokk: 1 :
 Prosjektnr.: 5000-12 DDS
 Ark: 501

Rev. Revideringen gjelder

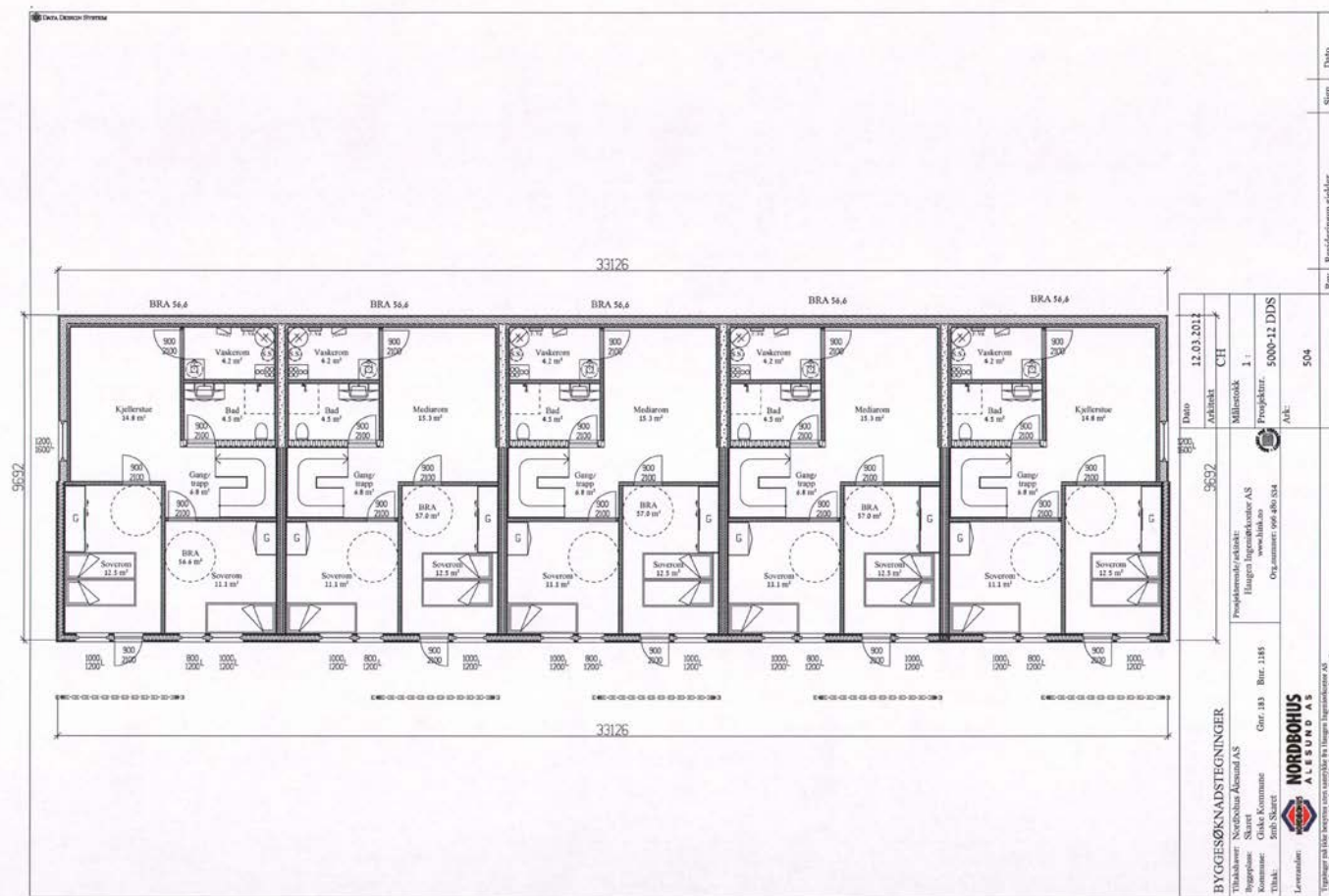
Sign. Dato



Dato: 25.03.2012

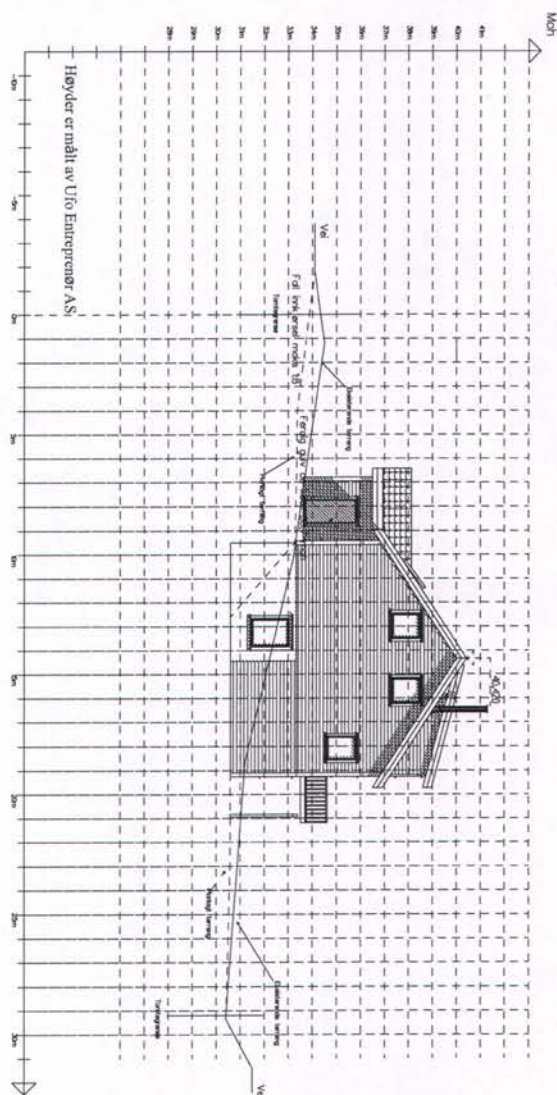
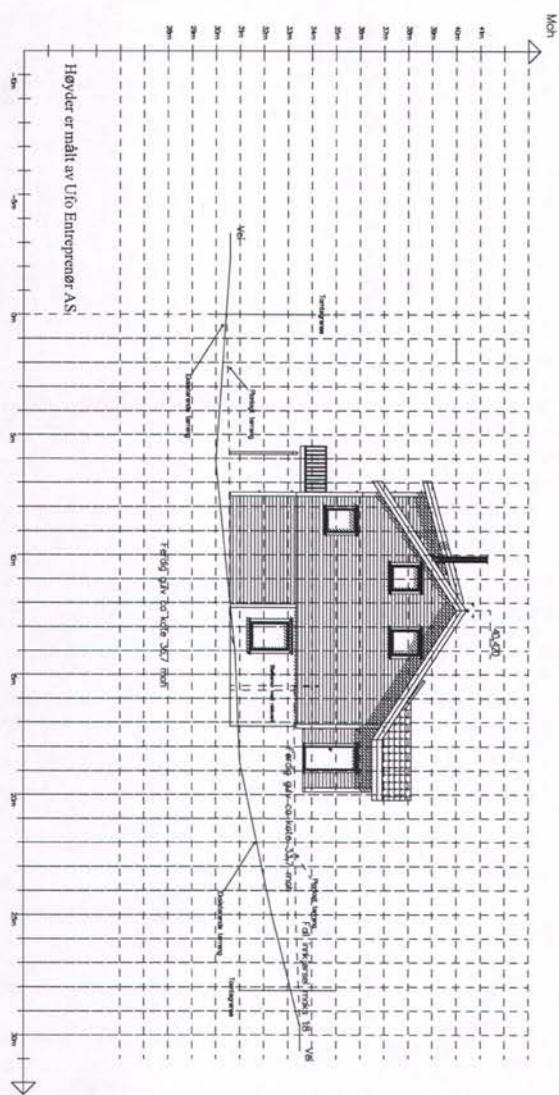
BYGGESØKNADSTEGNINGER			Dato	25.03.2012	
Tiltakshaver: Nordbohus Ålesund AS			Arkitekt	CH	
Byggeplass: Skaret	Gnr. 183 Bnr. 1185	Prosjekterende/arkitekt: Haugen Ingeniørkontor AS www.hink.no Org.nummer: 996 480 534	Målestokk	1 :	
Kommune: Giske Kommune			Prosjektnr.	5000-12 DDS	
Tiltak: 5mb Skaret			Ark:	502	
Leverandør:  NORDBOHUS ÅLESUND AS					
Tegninger må ikke benyttes uten samtykke fra Haugen Ingeniørkontor AS Gjenbruk, kopiering og misbruk vil bli forfulgt av Haugen Ingeniørkontor AS			Rev.	Revideringen gjelder	
			Sign.	Dato	

[illegible]





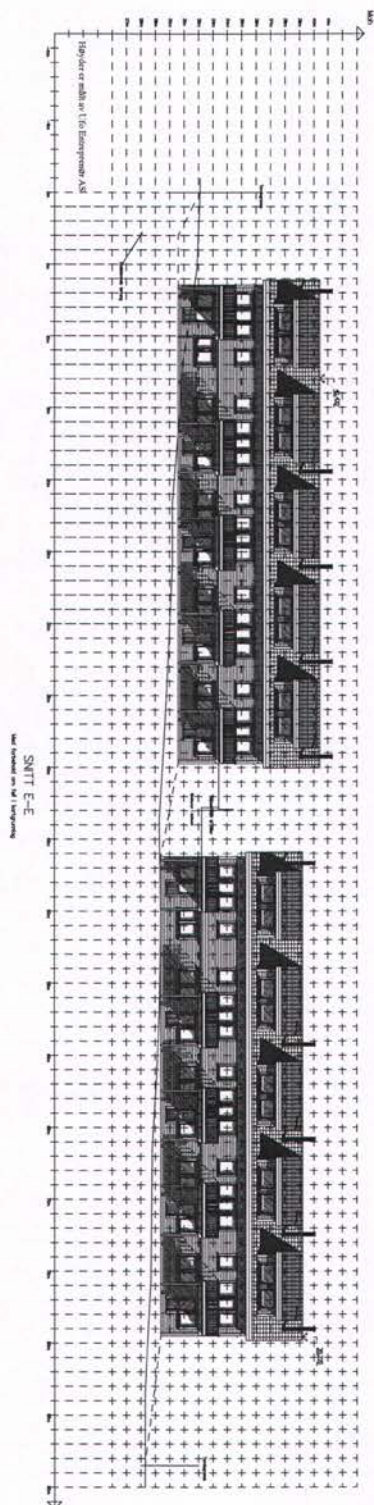
73

TERRENGPROFIL A-A
Med foretatt om telt i kartgrunnlagTERRENGPROFIL B-B
Med foretatt om telt i kartgrunnlag

Tiltakshaver: Nordbohus Ålesund AS		Dato: 25.03.2012	
Byggeplass: Skaret		Arkitekt: CH	
Kommune: Giske Kommune		Målestokk: 1 :	
Tiltak: 5mb Skaret		Prosjektnr.: 5000-12 DDS	
Leverandør: NORDBOHUS ÅLESUND AS		Ark: 506	
Prosjekterende/arkitekt: Haugen Ingeniørkontor AS www.hink.no Org.nummer: 996 480 534		Rev.	Revideringen gjelder
Tegninger må ikke benyttes uten samtykke fra Haugen Ingeniørkontor AS Gjenbruk, kopiering og misbruk vil bli forfulgt av Haugen Ingeniørkontor AS		Sign.	Dato



Tegninger må ikke benyttes uten samtykke fra Haugen Ingeniørkontor AS
Gjenbruk, kopiering og misbruk vil bli forfulgt av Haugen Ingeniørkontor AS



				Dato	25.03.2012
				Arkitekt	CH
Tiltakshaver: Nordbohus Ålesund AS		Prosjekterende/arkitekt:		Målestokk	1 : 200
Byggeplass: Skaret		Haugen Ingeniørkontor AS		Prosjektnr.	5000-12 DDS
Kommune: Giske Kommune Gnr. 183 Bnr. 1185		www.hink.no			
Tiltak: 5mb Skaret		Org.nummer: 996 480 534		Ark:	509
Leverandør:  NORDBOHUS ÅLESUND AS					
Tegninger må ikke benyttes uten samtykke fra Haugen Ingeniørkontor AS					
Gjenbruk, kopiering og misbruk vil bli forfulgt av Haugen Ingeniørkontor AS					
				Rev.	Revideringen gjelder
				Sign.	Dato

 GISKE KOMMUNE Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 VALDERØYA	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10			
	Vår ref. 12/943 - 35			
	Eigedom/byggestad			
	Gnr 183	Bnr 1185	Festenr	Seksjon
Saksbehandler: André Hildre				
Ansvarleg søker : Haugen Ingeniørkontor AS Postboks 40 6037 EIDSNES		Tiltakshaver: Nordbohus Ålesund AS Åregjerdet 9A 6018		
Dato sluttkontroll 03.02.2014	Kontrollansvarleg ARTIKON AS			
MERKNADER	Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).			

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	DOKUMENT NR
Søknad om ferdigattest 04.07.2014	26.03.2015	12/943-35
Løyve til tiltak	23.05.2012	12/943-2
Igangsettingsløyve etter søknad	21.06.2012	15/943-7

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no

Spesifikasjon							
Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket er 2 stk 5 mannbustadar med 3 eta. i regulert område ved øst om Spar på Valderøya. Stadfesta reguleringsplan Nordstrand vest-Skaret datert 15.5.2004 er lagt til grunn i behandlinga av tiltaket. Utbygd areal BYA er 1084 m² og gir ei grad av utnytting for tomta på 42,6% BYA. (Tillate i regplan 45%) Det er medtatt 300m² parkering. BRA er for 1 eining opplyst på teikning til 165,7 m². Mønehøgda er sett til 8,5 meter. Gesimshøgda er sett til 7,1 meter. Etter profil B - B Kotehøgd for overkant ferdig golv hovudplan er sett til 33,7 moh. Kotehøgd for overkant møne er sett til 40,420 moh. Etter profil C - C Kotehøgd for overkant ferdig golv hovudplan er sett til 32,5 moh. Kotehøgd for overkant møne er sett til 39,220 moh. Det er prosjektert inn støttemurar. Avstandar frå bygget er 4,5 (4 meter ved gangfelt) frå nabogrense, meir enn 8 meter frå anna bygning og tiltaket er mein plassert innan for regulerte byggeline med unntak frå ved sørlige hjørne ved kryss Øvstevegen og Grødalsvegen. Det er gjeve dispensasjon knytt til dette.						Bruksareal bustad BRA	
						Underetasje	566 m ²
						1. etasje	584 m ²
						2. etasje	457 m ²
						Bruksareal garasje/bod BRA	
							50 m ²
						Totalt BRA	1657 m ²
Offentleg kloakk	J	Offentleg vatn	J	Slamavskiljar	X	Pipe	10

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 26.03.2015	André Hildre Avd. ing. byggesak

Utskrift til	
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSNAVER	Nordbohus Ålesund AS
SØK	Haugen Ingeniørkontor AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan pålagast etter forvaltningslovas kap VI

Adresse:
Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

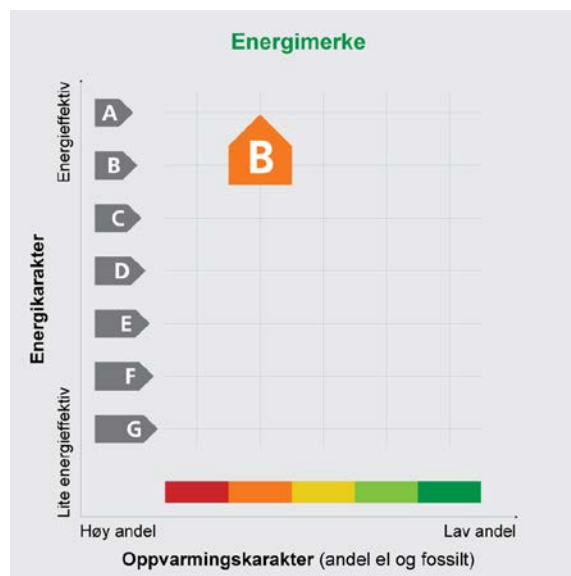
Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
4202 46 03339

E post:
post@giske.kommune.no

Adresse	Øvre Nordstranda 5 A
Postnr	6050
Sted	VALDERØYA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	183
Bnr.	1185
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	300316052
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1446835
Dato	11.10.2022

Innmeldt av Øystein Oksnes



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.energimerking.no

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 innnetemperaturen

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.

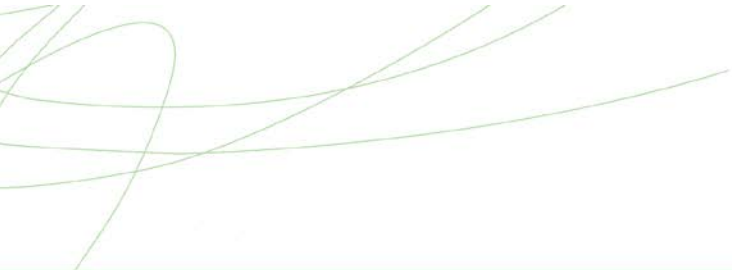
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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



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.

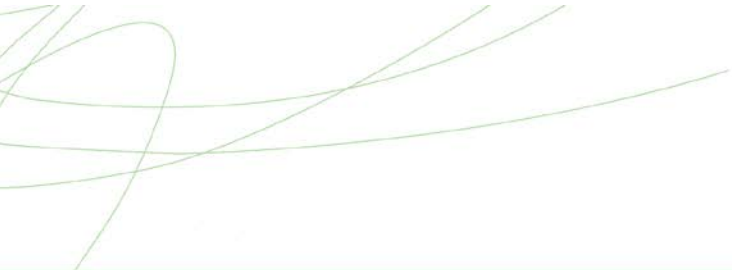
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 2013
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 155
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Balansert
Detaljering varmesystem: Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Nordstranda 5 A

Postnr/Sted: 6050 VALDERØYA

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 11.10.2022 15:17:01

Energimerkenummer: A2022-1446835

Ansvarlig for energiattesten: Øystein Oksnes

Energimerking er utført av: Øystein Oksnes

Gnr: 183

Bnr: 1185

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygnnr: 300316052

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

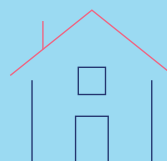
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0168/26

Adresse: Øvre Nordstranda 5A, 6050 VALDERØYA, gnr.
183, bnr. 1185, snr. 6 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/