

Øygarden 1

VALLDAL

notar



Prisantydning Kr. 1 600 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland BRA-i/BRA Total 162/206 kvm NOTAR.NO
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

notar



Øygarden 1

Enebolig i Valldal like nord for sentrum med landlig beliggenhet.

Adresse	Øygarden 1 6210 VALLDAL
Prisantydning	Kr 1 600 000,-
Omkostninger	Kr 58 990,-
Totalpris	Kr 1 658 990,-
BRA-i/BRA Total	162/206 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - innland
Byggeår	1963
Soverom	3
Etasje	2

Eiendommen ligger idyllisk til i rolige og landlige omgivelser langs fylkesvei 63, nord for Valldal sentrum. Her bor du tett på storslått natur med nærhet til både fjord, elv og fjell, samtidig som servicetilbud og kollektivtransport er lett tilgjengelig. Området byr på gode solforhold og en fredelig atmosfære. Boligen er oppført i 1963 og går over to etasjer med en praktisk planløsning som gir gode bruksmuligheter. På eiendommen finnes også garasje og utebod, samt en opparbeidet tomt med plen, beplantning og asfaltert gårdsplass. Nærområdet gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv med rekreasjonstilbud og fasiliteter i nærheten – velkommen til visning

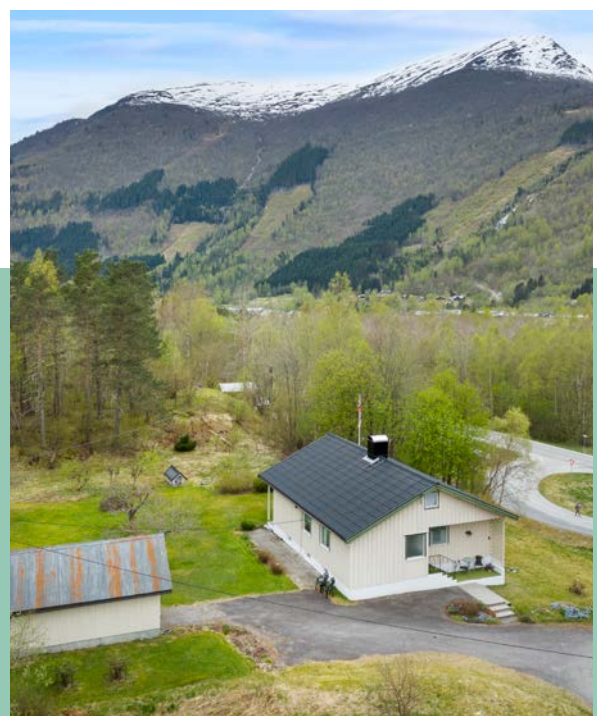
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	96

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

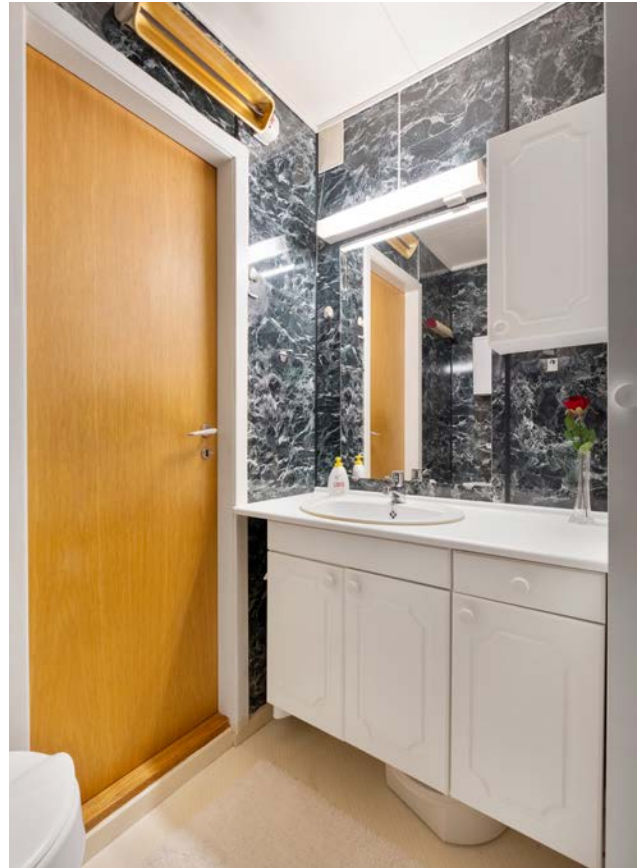


























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en fin beliggenhet i vakre Valldal i Fjord kommune, langs fylkesvei 63, like nord for sentrum. Området preges av landlege og naturskjønne omgivelser, med nærhet til både elv, fjord og det karakteristiske fjellandskapet som gir området sin særpregede ramme.

Her bor du fredelig til i et etablert område med spredt bebyggelse, samtidig som du har enkel tilgang til servicetilbudene i Valldal sentrum. Beliggenheten gir gode solforhold og rikelig med muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt.

Kollektivtilbud er lett tilgjengelig med busstopp i umiddelbar nærhet, og nærområdet byr på dagligvarebutikker, aktivitetspark og idrettsanlegg som ballbinger og øvrige fritidstilbud.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øygarden 1, 6210 VALLDAL

OPPDRAGSNUMMER

2-0041/26

SELGER

Solrunn Johanne Ask

MATRIKSEL

Gårdsnummer 27, bruksnummer 70, , ideell andel 1/1 i Fjord kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

ENERGIKLASSE

F - Oransje

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 1.552 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og gårdsplass med asfaltdekke. Terrenget nord for boligen er skrånende ned mot hovedveien. Det er etablert adkomst og parkeringsmuligheter på egen grunn. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt, med noe ujevnheter og slitasje i asfaltdekke.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.04.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

BOLIG

Eneboligen er oppført i 1963 og består av to etasjer, med byggemetode og materialer som er typiske for byggetidspunktet.

Fundamentene har en ukjent utførelse, og det er en støpt betongplate mot grunn.

Grunnmuren består av betong, som utvendig er pusset og malt. Dreneringen er fra byggeåret, og det er trolig ikke etablert ytterligere drenering utover naturlig avrenning.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak av tresperrer med synlig taktro som undertak. Det er et kaldloft med adkomst via en trappeluke, og det er lagt gulv på midten av loftet. Taket er tekket med metallplater, som ble omlagt rundt 2006.

Renner, nedløp og beslag er av metall og antas å være omlagt i forbindelse med takomleggingen.

Etasjeskillet mellom etasjene er en støpt betongplate.

Vinduer i underetasjen og på loftet er koblede trevinduer fra byggeåret. I hovedetasjen er det trevinduer med 2-lags glass fra 1988, 1992 og 2007. Boligen har en hovedytterdør med vindusfelt, en ytterdør til kjelleren i malt treverk med glassfelt, og balkongdører i samme stil som vinduene i stuen.

UTHUS OG GARASJE

Eiendommen inkluderer også et frittstående uthus og en garasje. Uthuset er oppført på et enkelt fundament av støpt plate, med yttervegger i trekonstruksjon kledd med stående trekledning og et saltak tekket med profilerte metallplater. Garasjen er bygget på en støpt betongplate og betonggrunnmur, med yttervegger i trekonstruksjon og stående trekledning, samt et saltak med metallplater. Begge bygningene har takrenner og nedløp.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TILSTANDGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Taktekking

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

Det registreres noe slitasje på overflaten på takplatene.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det registreres noe rustdannelse på rennekroker.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det mangler tilfredsstillende lufting bak kledningen.

Kledningen fremstår stedvis med mangelfullt vedlikehold.

- Vinduer

Avvik: Det registreres betydelig overflateslitasje med avflassing av maling og begynnende nedbrytning i treverk.

Eldre vinduer har generelt dårlig isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med dagens standard.

- Nyere vinduer.

Avvik: Noe utvendig overflateslitasje på vinduer.

- Dører

Avvik: Dørene er trolig fra byggeår og med det over 60 år gamle. Med økende alder vil tettheten normalt reduseres, pakninger blir sprøere og funksjonen svekkes.

Dørene har også lavere isolasjonsverdi og energieffektivitet enn dagens standard.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på den ene siden. Dette er ikke et direkte krav i eldre boliger, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på universell utforming og redusert fallrisiko.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er montert vindu i eller nært våtsonen ved badekar. Vinduet er ikke utført med fuktbestandige materialer og vurderes som en uegnet løsning i forhold til vannsprut og fuktbelastning. Løsningen kan over tid medføre fuktskader på vindu og belistning.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Der er målt et fall fra belegget ved dørterskel til sluk i ved badekaret på ca 10mm og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjetetthet. Belegget har heller ingen oppkant ved dørterskelen.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Avløpsrør

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

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det henvises til vurdering under: Rom under terreng, påvist avvik her kan ha sammenheng med mangelfull drenering/tetteesjikt i området.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Rom Under Terreng

Avvik: Ved befaring ble det registrert tydelige synlige tegn til fuktpåvirkning i flere rom i underetasjen. Langs yttervegger og stedvis innervegger er det registrert avskalling av maling/puss, saltutslag/misfarging, mørkere felt og generelle fuktmerker nederst på vegger. Målinger viser forhøyede fuktverdier, stigende jo nærmere gulvnivå man kommer, noe som indikerer fukttilførsel fra konstruksjon/grunn.

I oppforet kjellerstue med panelte vegger og gulvoppbygning ble det foretatt kontrollåpning, hvor det også ble registrert fuktavvik i treverk bak overflater. Innredede kjellerrom med organiske materialer mot yttervegger/gulv vurderes som uheldig løsning når fuktpåvirkning er til stede.

Det ble videre registrert tydelig kjellerlukt i etasjen, noe som indikerer vedvarende høy fuktbelastning og utilstrekkelig ventilering.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktopptrekk fra grunn, innsig gjennom grunnmur og/eller utilstrekkelig eller eldre dreneringsløsning rundt bygningen.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKER UNDERSØKT

- Pipe og ildsted

Avvik: Denne er ikke undersøkt av takstmann. På grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand, anbefales det å få pipen nærmere vurdert av fagkyndig.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjsjonen da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegg og støpte delevegger).

- Septiktank

Avvik: Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er av ukjent type og alder. Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse. Tilstand og funksjon må derfor anses som udokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier eller kommune vedrørende type, alder, tømning og eventuelle pålegg/krav. Videre oppfølging bør vurderes ved behov.

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring DATERT 13.04.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2013.

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

Svar: ja.

Beskrivelse: Lekasje i rør bad i kjeller 2020. Fikset av forsikringselskap.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Stranda Rørservice

Beskrivelse: Og polygon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

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

Svar: ja.

Beskrivelse: Polygon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: ja.

Beskrivelse: Fukt i murvegg under bakkenivå

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: Valldals firma / Hoel

Beskrivelse: Nytt sikringsskap

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

Svar: Nei.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Skiftet bordkledning på en vegg i Garasje.

For resterende spørsmål er det svart "Nei". Selger har ikke lagt til noen tilleggs kommentar.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Det er etablert vannfordelingssystem med rør-i-rør-løsning og fordelerrør montert synlig på vegg.

2018:

- Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2018 plassert på gang i kjeller.

2007:

- I hovedetasjen har boligen tre vinduer med 2-lags glass fra 1988, 1992 og 2007.
- Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.

1992:

- I hovedetasjen har boligen tre vinduer med 2-lags glass fra 1988, 1992 og 2007.

1990.

- Taket er tekket med metallplater. Det er opplyst at taket ble omlagt ca. 1990.
- Takrenner og beslag antas omlagt i forbindelse med takomlegging.

1988:

- I hovedetasjen har boligen tre vinduer med 2-lags glass fra 1988, 1992 og 2007.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre. Det pågår en reguleringsprosess med konsekvensutredning for sand- og grustaket på Syltemoa.

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2008- 2020 Norddal kommune så ligger eiendommen i et LNF-område m/ spredt boligbygging. I kommuneplanen ligger eiendommen i område med hensyssone H390-søskred og steinspreng.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan som er under arbeid. Kommuneplanen sin arealdel 2025–2040 Fjord kommune. I henhold denne vil eiendommen være i område avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Reguleringskart, utsnitt av reguleringskart og utsnitt av kommuneplan, samt utklipp fra kommunedelplan under arbeid der ovennevnte fremkommer 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 Fjord kommune.

OPPVARMING

Boligen har peisovn i stuen og en ovn i kjellerstuen, begge med metallplate på gulvet. Mursteinspipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak, oppført som del av opprinnelig konstruksjon

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er fremlagt fiber til tomten. Etablering må påregnes.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass på tomten samt garasje med en biloppstillingsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp: Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er av ukjent type og alder.

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG

Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen, noe som er normalt for eiendommer oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965. Boliger fra denne perioden var ikke underlagt søknadsplikt, og manglende dokumentasjon innebærer derfor ikke i seg selv at bygningen er ulovlig.

Som følge av dette har meglerforetaket ikke hatt grunnlag for å kontrollere om det er gjennomført senere bygningsmessige endringer, som påbygg, tilbygg eller planendringer, som eventuelt skulle vært omsøkt og godkjent. Klassifisering av rom i salgsoppgaven er derfor basert på observasjoner og bruk på befaringdagen. Det gjøres samtidig oppmerksom på at faktisk bruk av rom kan avvike fra godkjent bruk etter gjeldende

regelverk, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er i samsvar med byggtekniske krav eller som mangler offentlig godkjenning.

GARASJE

Det foreligger godkjenning av søknad for "bygging av garasje", datert 02.06.1971, samt vedtak for "oppføring av garasje", datert 04.02.1972.

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasjen som stemmer med dagens bruk.

I forbindelse med oppføring av garasjen ble det gitt tillatelse for "avkjørsel fra offentlig veg for atkomst til garasje og bolig", datert 02.06.1971.

UTHUS

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for uthuset. Det er ukjent byggeår på uthuset og bygget er på ca. 20 m². Uthuset har ikke vært tidligere omsøkt eller evt. byggemeldt.

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

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

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Hovedetasje: Entré, gang, stue, kjøkken 3 soverom og toalettrom.

Underetasje: Gang, bad, kjellerstue og 2 boder

Det er og oppført garasje på ca. 24 m² og utebod på ca. 20 m² på eiendommen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

INNVEINDIGE OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, teppe og flis.

Vegger: Tapet, malte overflater og panel.

Himling: En blanding av hvite himlingsplater og malt slett himling. Betonghimling i underetasjen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap på 2 av veggene. Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett. Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD

Badet har belegg på gulv, baderomsplater på vegger og hvitmalt himling. Det er utstyrt med en innredning med to skuffer i hvite slette fronter og en hvit helstøpt servant. Over servanten er det speil og lys. Videre er det dusjkabinett, badekar og et gulvmontert toalett. Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i ytterveggen.

TOALETTROM

Toalettrommet har gulvbelegg med sluk og platekledd vegger. Rommet er innredet med servant med innredning, speil og et gulvmontert toalett. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Boligen har et vannfordelingssystem med rør-i-rør-løsning fra 2020, med fordelerrør montert synlig på vegg i gangen i kjelleren. Det er montert et vannstopp-system med automatisk avstengning. Innvendig stoppekran er plassert i kjeller, og det er en vannutkaster på nordveggen.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsentiler i yttervegger. Det er mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2018 er plassert på gang i kjeller.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i

salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

AREALER

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 206 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 m² Gang, bad, kjellerstue og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, gang, stue, kjøkken 3 soverom og toalettrom.

UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Utebod

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Boligen er registrert i matrikkelen som enebolig med status tatt i bruk. I matrikkelen er boligen oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 164 m² fordelt over to etasjer.

Nyere håndverkstjenester:

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

UTEBOD

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Bygget er registrert i matrikkelen som garasjeuthus annekst til bolig og med status tatt i bruk. I matrikkelen er bygget oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 22 m².

GARASJE

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Bygget er registrert i matrikkelen som garasjeuthus annekst til bolig og med status tatt i bruk. I matrikkelen er bygget oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 24 m².

Nyere håndverkstjenester:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 600 000,-

VERDITAKST

Kr 1 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 931,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing/tilsyn

Renovasjon fritidsbustad

Slamtømming fjerdekvart år

Kontroll/tilsyn av slamanlegg

Totalt: kr. 5.931.28,- inkl. mva per år, fordelt over fire terminer.

Selger har benyttet boligen boligen som fritidsbolig, kjøper må derfor påregne økte kostnader knyttet til renovasjon og evt. slamtømming om boligen benyttes som helsårsbolig.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 609 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 600 000,- (Prisantydning)

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

kr. 40 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 58 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 658 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1964/100761-2/58 14.02.1964 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs. Dette er et skjøte fra 1964 – altså dokumentet som viser overdragelse (salg) av eiendommen. I tillegg til selve eiendommen fikk kjøper noen rettigheter: Rett til å ta vann fra selgers eiendom (samme kilde som nabo) og rett til å føre kloakkledning over selgers eiendom til elv.

1964/101938-1/58 21.04.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Vegvesenets betingelser vedtatt

Dvs. Dette er en tinglyst avtale om avkjørsel fra offentlig vei (riksvei) fra 1964. Eierne fikk tillatelse til å lage en avkjørsel fra eiendommen ut på offentlig vei, men måtte godta en rekke faste vilkår fra vegvesenet. Blant annet må avkjørselen bygges og vedlikeholdes slik at den ikke skader veien eller skaper farlige situasjoner.

Eier har ansvar for: Vedlikehold av avkjørselen og stikkrenner. Å sørge for god sikt (fjerne kratt, trær osv.) Vann, søle eller avrenning må ikke renne ut på veien.

Vegvesenet kan: Kreve endringer eller flytting av avkjørselen. Utføre arbeid på eiers regning hvis vilkår ikke følges.

Det er begrensninger på bygging (f.eks. garasje) som kan påvirke trafikken

1964/105084-1/58 19.10.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Dette er en tinglyst erklæring fra 1964 som gir tillatelse til å legge vann-/kloakkledning (eller lignende anlegg) over eller langs offentlig vei. Eierne har fått lov fra Statens vegvesen til å føre ledninger ved eller over veien, men må akseptere en rekke vilkår som gjelder for eiendommen. Blant annet må arbeidet må utføres slik at trafikken ikke hindres, og etter vegvesenets anvisning. Veien skal settes tilbake i forsvarlig stand etter arbeidet.

Vegvesenet har ikke ansvar for skader på ledningen ved senere veiarbeid. Eierne er ansvarlig for skader som anlegget påfører veien eller andre. Eierne må på egen kostnad flytte eller fjerne ledningen hvis vegvesenet krever det senere.

1971/102892-1/58 10.07.1971 ERKLÆRING/AVTALE

Vegvesenets betingelser vedtatt

Dvs. Dette er en tinglyst erklæring (heftelse) knyttet til en eiendom, som gjelder dispensasjon fra byggegrense langs offentlig vei i forbindelse med oppføring av en garasje. Eierne fikk i 1971 tillatelse fra vegvesenet til å bygge nærmere veien enn det som vanligvis er lov. For å få denne tillatelsen måtte eier godta en del vilkår, som gjelder

både nåværende og fremtidige eiere. Blant annet kan ikke eier kreve erstatning for støy, skade eller ulemper fra veien. Området mellom bygning og vei skal holdes ryddig og ikke brukes til lagring. Bygget må brukes kun til det formålet det er godkjent for (garasje). Vegvesenet kan gi pålegg som må følges av hensyn til trafikken.

GRUNNDATA

1963/105334-1/58 19.11.1963 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1578 GNR: 27 BNR: 5

2016/155570-9/200 22.02.2016 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1578 GNR: 27 BNR: 172

2020/1604010-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1524 GNR: 27 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

07.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

88560513

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 55 000,00,-.

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 3 000,- (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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere 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
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt tegninger garasje
- Godkjent byggesøknad
- Vedtak om godkjent søknad etter vegsjefens dispensasjon
- Situasjonsplan garasje
- Tillatelse til å legge avkjørel fra offentlig veg
- Utsnitt av reguleringskart
- Utsnitt av kommuneplan
- Utsnitt av kommundelplan under arbeid
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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.

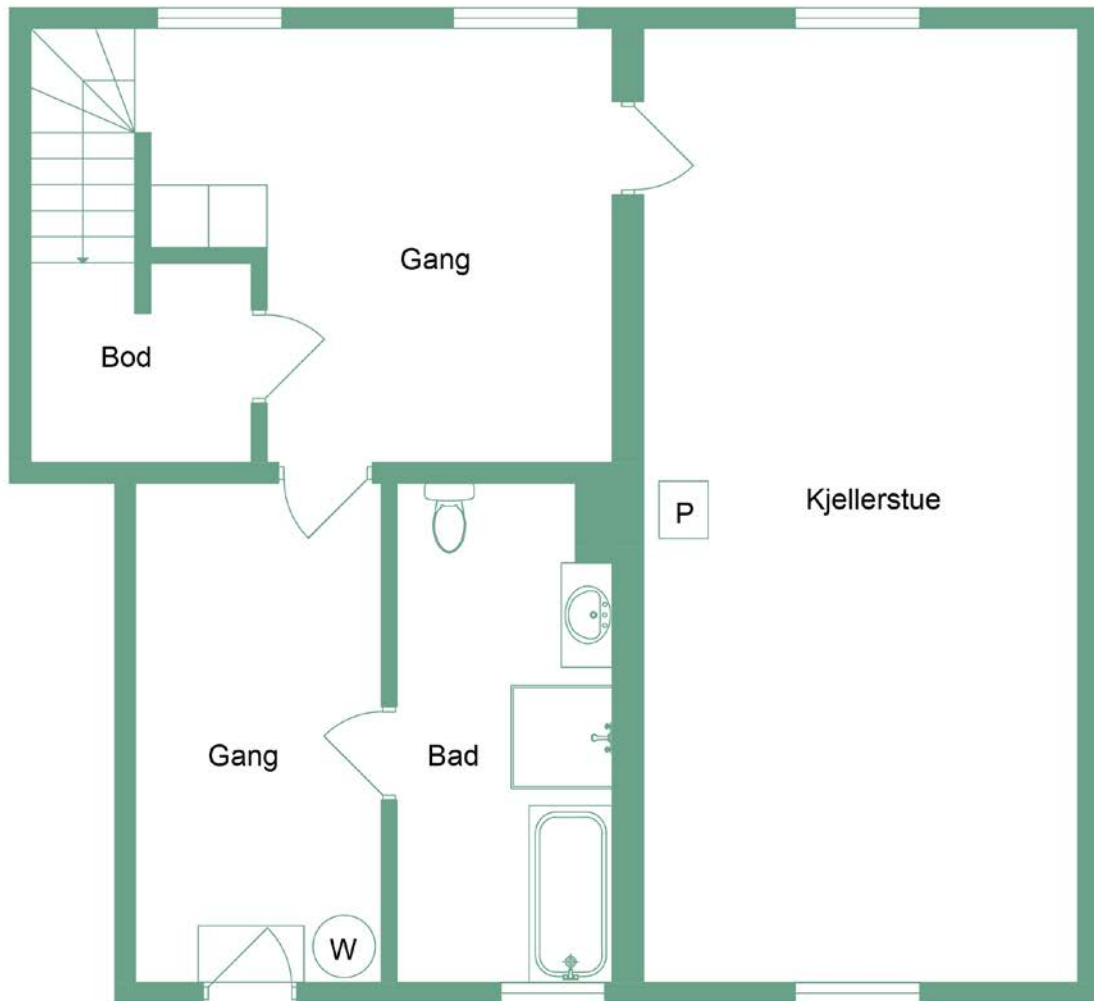
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Øygarden 1

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

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


ØYGARDEN 1

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt tegninger garasje
- Godkjent byggesøknad
- Vedtak om godkjent søknad etter vegsjefens dispensasjon
- Situasjonsplan garasje
- Tillatelse til å legge avkjørel fra offentlig veg
- Utsnitt av reguleringskart
- Utsnitt av kommuneplan
- Utsnitt av kommudelplan under arbeid
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Øygarden 1, 6210 VALLDAL

 FJORD kommune

gnr. 27, bnr. 70

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 22506-1151

Referansenummer: YY9663

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Madsen".

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen stort sett fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler utover fuktigheten i kjelleren, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1963.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.

Grunnmur/kjellervegger av betong.

Drenering fra byggeår.

Boligen har støpt betongplate mot grunn og som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:

Vinduer i underetasjen og loft er fra byggeår.

Underetasjen og loftet har trevinduer med koblet.

I hovedetasjen har boligen trevinduer med 2-lags glass fra 1988, 1992 og 2007.

Hovedytterdør med vindusfelt.

Ytterdør kjeller i malt treverk med glassfelt.

Balkongdører i samme serie som vinduer på stue.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer.

Undertak som synlig taktro.

Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke på gang.

Gulv er lagt på midten av loftet, noe som gjør at loftet har god lagringsplass.

Taket er tekket med metallplater. Det er opplyst at taket ble omlagt ca. 2006.

Renner, nedløp og beslag av metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det gulvbelegg, teppe og flis. Badet har gulvbelegg.

VEGGER

- Tapet, malte overflater og panel på veggene. På badet har

veggene baderomsplater.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og malt slett himling. Betonghimling i underetasjen.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak, oppført som del av opprinnelig konstruksjon.

Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.

Det er montert en ovn i stue kjellerstue med en metallplate på gulvet.

TRAPP

Boligen har betongtrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har belegg på gulv og vegger med baderomsplater. Hvitmalt himling.

Innredning med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett, badekar og gulvmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.

Overskap på 2 av veggene.

Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøle/fryseskap.

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med toalett og servantinnredning.

Overflater består av gulvbelegg med sluk samt platekledde vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har sentralt plassert vanninstallasjoner på gang i kjeller.

Det er etablert vannfordelingssystem med rør-i-rør-løsning og fordelerrør montert synlig på vegg.

Innvendig stoppekran i kjeller og vannutkaster på nordveggen.

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2018 plassert på gang i kjeller.



Beskrivelse av eiendommen

Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring,
overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er registrert i matrikkelen som enebolig med status tatt i bruk.

I matrikkelen er boligen oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 164 m² fordelt over to etasjer.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er registrert i matrikkelen som garasjeuthus annekst til bolig og med status tatt i bruk.

I matrikkelen er bygget oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 22 m².

Garasje

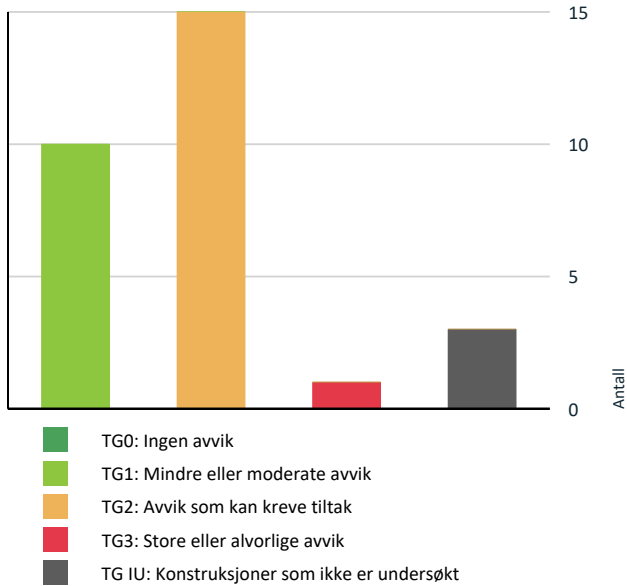
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygget er registrert i matrikkelen som garasjeuthus annekst til bolig og med status tatt i bruk.

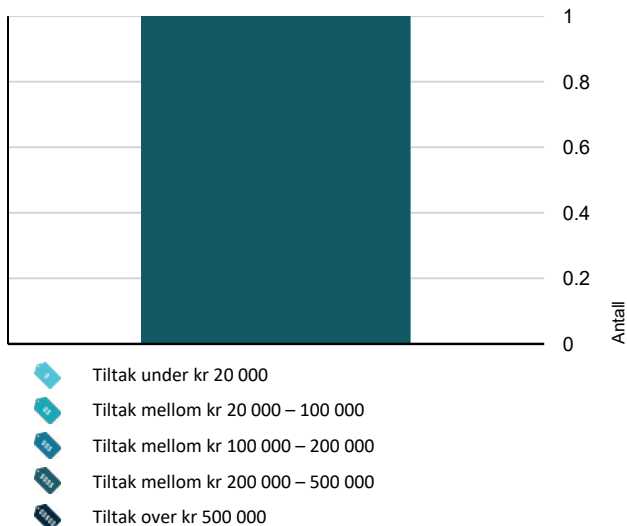
I matrikkelen er bygget oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 24 m².

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Nyere vinduer. [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)




Sammendrag av boligens tilstand

 **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater** [Gå til side](#)
og konstruksjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1963

Kommentar

Byggeår hentet fra propcloud.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er lite/normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Det er opplyst at taket ble omlagt ca. 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflaten på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling eller utskifting av takplater bør vurderes ved økende slitasje.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Takrenner og beslag antas omlagt i forbindelse med takomlegging.

Tilstandsrapport

Nedløp er antatt å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe rustdannelse på rennekroker.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved omlegging av taket må snøfangere monteres.

Rustede rennekroker bør skiftes ut eller vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende lufting bak kledningen.
Kledningen fremstår stedvis med mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må å etableres lufting og musebånd ved fremtidig utskifting av kledning.
Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge levetiden.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak av tresperrer.
Undertak som synlig taktro.

Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke på gang.

Gulv er lagt på midten av loftet, noe som gjør at loftet har god lagringsplass.

Ventilasjon via ventiler i gavlvegger på begge sider.

Ingen vesentlige avvik registrert ut fra fuktmålinger og visuell kontroll. Det er registrert noe fukt skjolder i undertak, men det er ikke registrert fukt på befaringsdagen. Det er antatt at dette stammer fra før takomlegging.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i underetasjen og loft er fra byggeår.

Underetasjen og loftet har trevinduer med koblet. Vinduene er malt på utside og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres betydelig overflateslitasje med avflassing av maling og begynnende nedbrytning i treverk. Eldre vinduer har generelt dårlig isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle vinduer i kjelleren og på loft, vurderes å ha en alder og tilstand som tilsier at de nærmer seg slutten av forventet levetid og bør planlegges skiftet ut i nær fremtid.



TG 2 Nyere vinduer.

Beskrivelse

I hovedetasjen har boligen trevinduer med 2-lags glass fra 1988, 1992 og 2007. Vinduene på kjøkken og stue fra 2007 har en tilstandsgrad som tilsvarer TG1

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utvendig overflateslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at vinduer fra 1988 og 1992 må skiftes ut om ikke altfor lenge. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.



Eksempel på eldre vindu (TG2)



Eksempel på vindu fra 2007 (TG1)

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har:

Hovedytterdør med vindusfelt.

Ytterdør kjeller i malt treverk med glassfelt.

Balkongdører i samme serie som vinduer på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er trolig fra byggeår og med det over 60 år gamle. Med økende alder vil tettheten normalt reduseres, pakninger blir sprøere og funksjonen svekkes. Dørene har også lavere isolasjonsverdi og energieffektivitet enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes bytting av boligens dører i nær fremtid, dersom bedre isolering og funksjonalitet ønskes.



Balkongdør.



Kjellerdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det gulvbelegg, teppe og flis. Badet har gulvbelegg.

VEGGER

- Tapet, malte overflater og panel på veggene. På badet har veggene baderomsplater.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og malt slett himling. Betonghimling i underetasjen.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

Tilstandsrapport

- Målt ca 12 mm avvik i underetasjen, men her er det også noe høydeforskjell mellom enkelte rom.
- Målt ca 25 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 10 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak, oppført som del av opprinnelig konstruksjon.

Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.

Det er montert en ovn i stue kjellerstue med en metallplate på gulvet.

Denne er ikke undersøkt av takstmann. På grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand, anbefales det å få pipen nærmere vurdert av fagkyndig.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen består av rom under terreng oppført med grunnmur av betong/murverk mot terreng. Innvendige overflater er dels pussede/malte murflater og dels utforede vegger med panel/plater. Gulv er støpte betonggulv, stedvis pålagt beleg, fliser og teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert tydelige synlige tegn til fuktpåvirkning i flere rom i underetasjen. Langs yttervegger og stedvis innervegger er det registrert avskalling av maling/puss, saltutslag/misfarging, mørkere felt og generelle fuktmerker nederst på vegger. Målinger viser forhøyede fuktverdier, stigende jo nærmere gulvnivå man kommer, noe som indikerer fukttilførsel fra konstruksjon/grunn.

I oppforet kjellerstue med panelte vegger og gulvoppbygning ble det foretatt kontrollåpning, hvor det også ble registrert fuktavvik i treverk bak overflater. Innredede kjellerrom med organiske materialer mot yttervegger/gulv vurderes som uheldig løsning når fuktpåvirkning er til stede.

Det ble videre registrert tydelig kjellerlukt i etasjen, noe som indikerer vedvarende høy fuktbelastning og utilstrekkelig ventilering.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktopptrekk fra grunn, innsig gjennom grunnmur og/eller utilstrekkelig eller eldre dreneringsløsning rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales videre teknisk utredning og tiltak for å stanse fuktilførselen til konstruksjonen. Mest sannsynlig vil det være behov for ny eller oppgradert drenering og fuktsikring av grunnmur rundt bygget. Det må også vurderes terrengfall, overflatevannshåndtering og øvrige utvendige forhold.

Innvendig anbefales demontering/åpning av utsatte oppforede konstruksjoner for kontroll av skadeomfang, uttørking og eventuell utskifting av fuktskadede materialer. Ventilasjon i kjelleretasjen bør forbedres for å redusere lukt og fuktbelastning, men dette erstatter ikke behovet for å stoppe selve fuktilførselen.

Forholdet vurderes som vesentlig avvik og det må påregnes kostnader til videre undersøkelser og utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig fuktproblematikk langs vegger.



Fuktmåling indikerer høy fuktighet i treverk på kjellerstue.



Fuktmåling indikerer høy fuktighet.



Synlig fuktproblematikk langs vegger.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

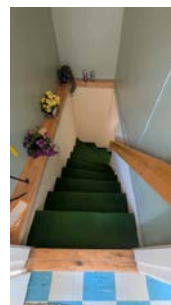
Det mangler håndløper på den ene siden. Dette er ikke et direkte krav i eldre boliger, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på universell utforming og redusert fallrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper der dette mangler for å bedre sikkerheten i trappen. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anses som et hensiktsmessig sikkerhetstiltak etter dagens standard.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv og vegger med baderomsplater. Hvitmalt himling.

Innredning med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett, badekar og gulvmontert toalett.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og slett hvitmalt betonghimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i eller nært våtsonen ved badekar. Vinduet er ikke utført med fuktbestandige materialer og vurderes som en uegnet løsning i forhold til vannsprut og fuktbelastning. Løsningen kan over tid medføre fuktskader på vindu og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtzone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid. Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtzone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er målt et fall fra belegg ved dørterskel til sluk i ved badekaret på ca 10mm og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjetetthet. Belegget har heller ingen oppkant ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannoppnopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Overgang mellom belegg og pipe bør fuges, men avviket utløser ikke annen TG og er enkelt å utbedre.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett, badekar og gulvmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjonen da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegg og støpte delevegger).

På befaringstidspunktet ble det overflatemålt med fuktmåler uten funn av fuktighet og var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Overskap på 2 av veggene. Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap.

Vannstoppsystem i skap under vask.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett og servanttinnredning, og fremstår som et toalettrom, ikke som et fullverdig badeterom. Det er ikke registrert dusj eller badekar, og rommet må derfor ikke forveksles med våtrom/baderom med komplette badefunksjoner.

Overflater består av gulvbelegg med sluk samt platekledd vegger. Rommet har servant med innredning, speil og gulvmontert toalett.

Det bemerkes at tilstedeværelse av sluk og ikke alene definerer rommet som badeterom. Rommets funksjon og innredning tilsier at dette er et toalettrom/wc-rom. Eventuell bruk som dusjrom vil kunne stille andre krav til utførelse, tettesjikt, ventilasjon og dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har sentralt plassert vanninstallasjoner på gang i kjeller. Det er etablert vannfordelingssystem med rør-i-rør-løsning og fordelerrør montert synlig på vegg.

Det er ikke registrert sluk i rommet. Som kompensierende tiltak er det montert vannstopp-system/lekkasjesikring med automatisk avstengning ved registrert lekkasje. Dette vurderes som en tilfredsstillende løsning for å redusere risikoen for vannskader.

Innvendig stoppekran i kjeller og vannutkaster på nordveggen.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2018 plassert på gang i kjeller.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringskap på gang.

Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Oppgraderingsåret av anlegget er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Kun overfladisk inspisert. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent, byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt av takstmann.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er trolig ikke etablert drenering rundt boligen utover naturlig avrenning til omkringliggende terreng og grunnforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det henvises til vurdering under: Rom under terreng, påvist avvik her kan ha sammenheng med mangelfull drenering/tetteesjikt i området.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utrede og etablere tilfredsstillende drenering og fuktsikring rundt boligen.

Aktuelle tiltak vil kunne omfatte etablering/utbedring av drenering, grunnmursisolasjon og fuktsperre, samt forbedring av overflatevannshåndtering og terrengfall bort fra bygningen.

Tiltakene vurderes som nødvendige for å redusere fuktbelastning og forebygge videre skadeutvikling i konstruksjonene.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse.

Grunnmuren er trolig oppført i betong og utvendig pusset og malt. Overflaten fremstår i god stand uten synlige skader utover mindre riss.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.

Ledningene er ikke kontrollert.

Beskrivelsen er basert på alder alene.

Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Privat avløp til septiktank og vann via privat brønn.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 10 Septiktank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig septiktank. Tanken er av ukjent type og alder.

Septiktanken er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt graving eller åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

Tilstand og funksjon må derfor anses som udokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier eller kommune vedrørende type, alder, tømning og eventuelle pålegg/krav. Videre oppfølging bør vurderes ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Utebod

**Anvendelse**

Laging

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Frittstående uthus oppført med støpt plate/enkelt fundament mot grunn. Yttervegger er utført i trekonstruksjon med stående trekledning. Bygningen har saltak teknet med profilerte metallplater. Det er montert takrenner og nedløp.

Innvendig fremstår bygget som enkelt lager-/verkstedbygg med synlige bindingsverkskonstruksjoner og åpent sperretak. Gulv er utført i betong. Bygningen har doble ytterdører i front og gir god adkomst for lagring av utstyr, ved og hageredskaper.

Uthuset fremstår som en enkel og funksjonell sekundærbygning med normalt brukspreg og alderstilpasset standard.

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

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår hentet fra søknadspapirer.

Standard

Bygget har normal standard mtp alder.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med støpt betongplate og betong grunnmur. Yttervegger er utført i trekonstruksjon med stående trekledning. Bygningen har saltak teknet med metallplater. Det er montert takrenner og nedløp.

Garasjen har leddport i front med biloppstillingsplass innvendig. Innvendig fremstår bygget som enkelt og funksjonelt lager-/garasjebygg med synlige trekonstruksjoner, åpen takkonstruksjon og betonggulv. Vegger og himling er i hovedsak uisolerte og uten innvendig overflatekledning.

Det er registrert sprekker og rissdannelser i betonggulv samt i deler av innvendig grunnmur, noe som vurderes som alder- og bruksrelatert setning/bevegelse. Bygningen fremstår ellers med normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og konstruksjonstype.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

162 m²/162 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, Kjellerstue, 2 Bod, Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom

Andre bygg: Utebod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.

* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.

* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

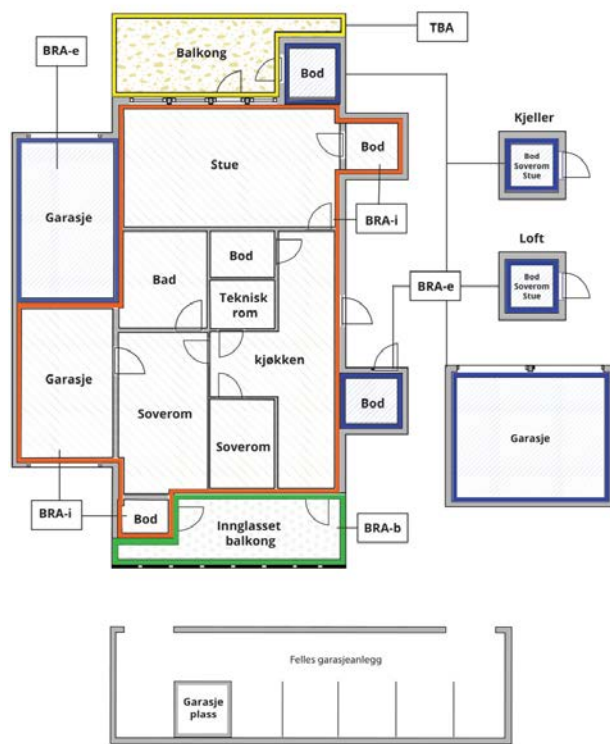
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	78			78	
Hovedetasje	84			84	
SUM	162				
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, kjellerstue, bod, bod 2		
Hovedetasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er registrert i matrikkelen som enebolig med status tatt i bruk.

I matrikkelen er boligen oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 164 m² fordelt over to etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod	

Lovlighet



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er registrert i matrikkelen som garasjeuthus anneks til bolig og med status tatt i bruk.
I matrikkelen er bygget oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 22 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bygget er registrert i matrikkelen som garasjeuthus anneks til bolig og med status tatt i bruk.
I matrikkelen er bygget oppført med et totalt bruksareal (BRA) på 24 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	27	70		0	1552.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øygarden 1

Hjemmelshaver

Ask Solrunn Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Valldal i Fjord kommune, med beliggenhet langs fylkesvei 63, nord for Valldal sentrum. Området er landlig og naturskjønt, med nærhet til elv, fjord og omkringliggende fjellterreng. Det er kort avstand til servicetilbud i Valldal sentrum, samtidig som eiendommen ligger i et rolig område med spredt bebyggelse. Beliggenheten gir gode solforhold og nærhet til frilufts- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

I kommuneplanen ligger eiendommen i et LNF-område m/spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og gårdsplass med asfaltdekke. Terrenget nord for boligen er skrånende ned mot hovedveien. Det er etablert adkomst og parkeringsmuligheter på egen grunn. Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt, med noe ujevnheter og slitasje i asfaltdekke.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88560513			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0041/26	
Selger 1 navn	
Solrunn Johanne Ask	
Gateadresse	
Øygarden 1	
Poststed	Postnr
VALLDAL	6210
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88560513

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

Lekasje i rør bad i kjeller 2020. Fikset av forsikringsselskap.

Initialer selger: SJA

1

Document reference: 2-0041/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet bordkledning på en vegg i Garasje.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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
Solrunn Johanne Ask	7d7c467de79732a126e15 a75172f21b6bdb11ebb	13.04.2026 14:35:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0041/26

- 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>

Nabolagsprofil

Øygarden 1

Avstand til sjø

1.8 km

Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 29 min	🚫
🚋	Uri Ødegård Linje 213, 220	1 min	🚶 0.1 km
🚋	Uri Linje 213, 220	9 min	🚶 0.9 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 19 min	🚫
Ulsteinvik	2 t 45 min	🚫

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valldal bilsenter	3 min	🚫
🚗	Valldal	3 min	🚫

Havner i området

- Valldal Marina
Drivstoff, matvarer
- Viken gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

Valldal aktivitetspark 4 min 🚫

Sport

⚽	Valldal skule ballbinge Ballspill	2 min	🚫 2.2 km
⚽	Syltemoa ballbinge Ballspill	2 min	🚫 2.2 km
🏊	Stranda Treningssenter	1 t 4 min	🚫

Dagligvare

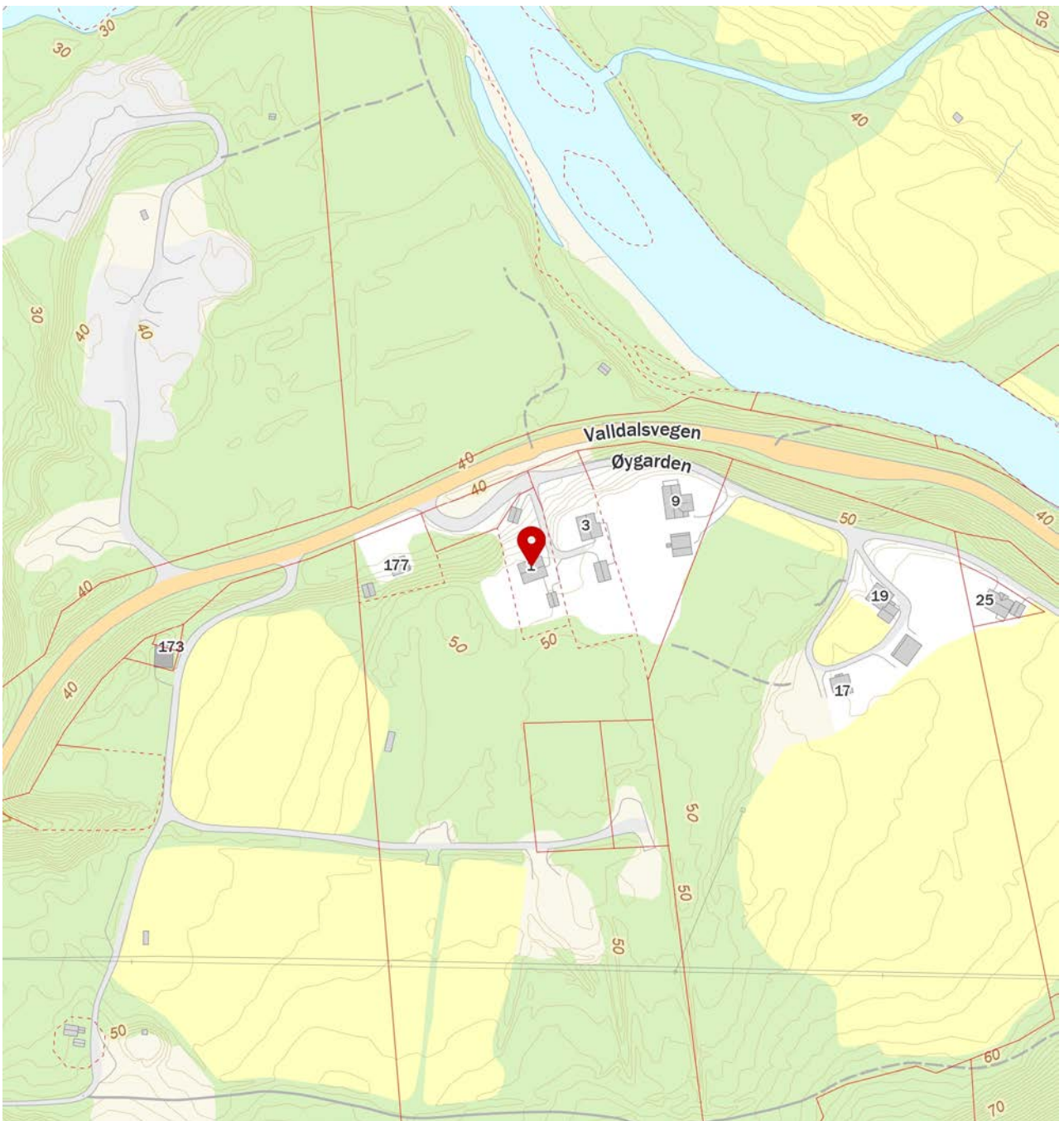
Spar Valldal PostNord, søndagsåpent	3 min	🚫 2.7 km
Bunnpris Valldal Post i butikk, søndagsåpent	3 min	🚫 3 km


Varer/Tjenester

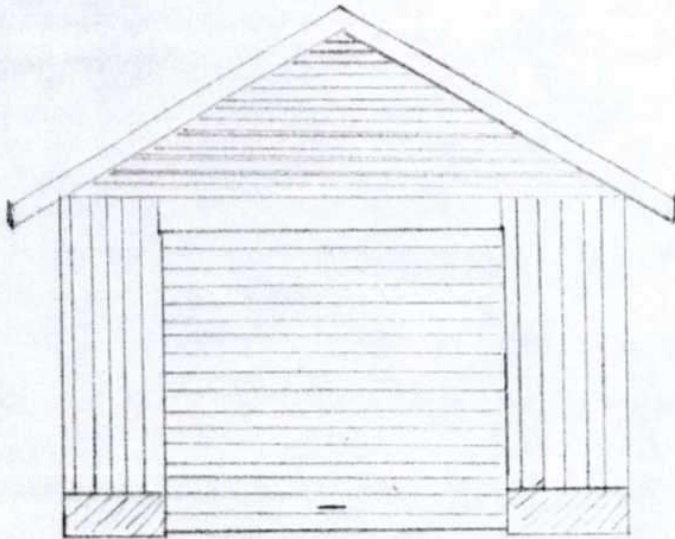
🏪	Vitusapotek Stranda	1 t 4 min	🚫
🍷	Stranda Vinmonopol	1 t 4 min	🚫



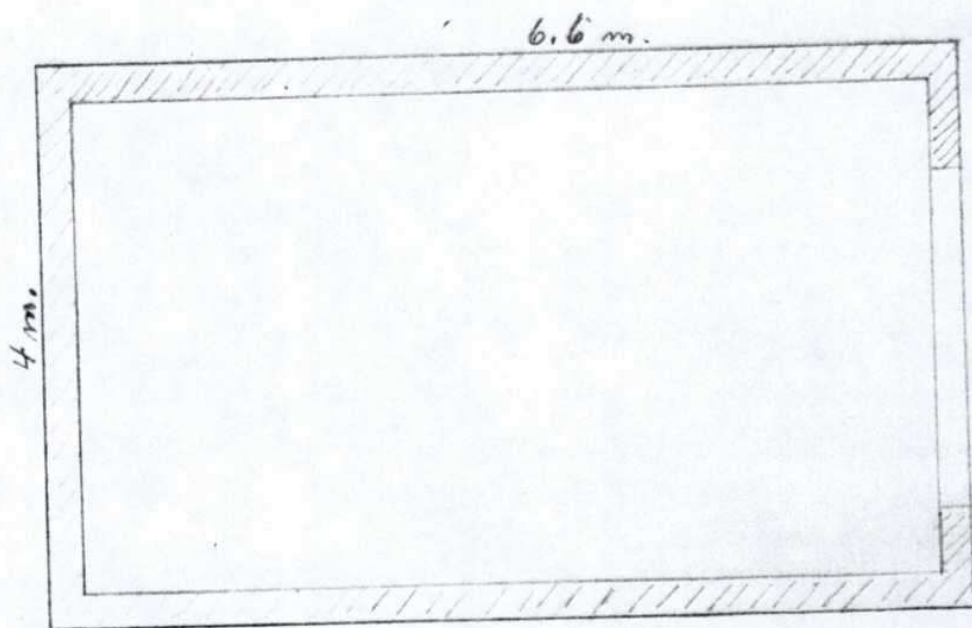
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



	Målestokk	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			



VEGSJEFEN I Møre og Romsdal FYLKE
2800/71 AU:EP
Art. 771.1

til underretning.

Møre og Romsdal
vegkontor, den 2/6 1971*K. Kringstad*

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Arne Strommen, 6210 Valldal.Efter Deres søknad av 15. mars 1971 finner en å kunne gi Dem tillatelse tilå bygge garasjepå eiendommen g. nr. 27 br. nr. 70i Norrdal kommune i en minste avstand av 18,0 m fra midtlinjen avriks veg 63 hvor byggegrensen går i en avstand av30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

, Fylkesutvalgets vedtak av

Byggverket skal nyttes til garasjeDet må søkes særskilt om tillatelse til å legge avkjørsel til veg. Se egen ekspedisjon.

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

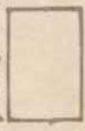
Kr. 20,- til dekning av tinglysningsgebyr bes sendt over post/bankgiro eller vedlagt i sjekk.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

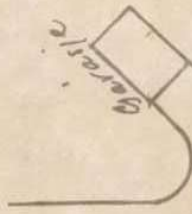
Molde, den 2. juni 1971
for vegsjefenK. Kringstad

Arne Ulvund

Arne Strømme

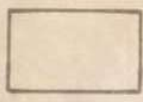


Garasje



R=40m

R=40m



M.&R. VEGKONTOR
02800 | -1.5.71

Riksveg 63

Valdal

Andalsnes

4. februar 1972 .

Arne Strømme ,
Valldal

Sak nr. 3/72 .

Søknad fra Arne Strømme , Valldal om oppføring av garasje .

Vedtak :

Søknaden innvilkes etter vegsjefens dispensasjon .

Rett avskrift .

Norddal Bygningsråd

P. M. Linge
form.

2800/71 AU:EP
Ark. 775.1TILLATELSE
til å legge avkjørsel fra offentlig veg

Kommuneing. i Norddal

Sendes 6210 Valldal

til underretning,

Møre og Romsdal

kontor, den 2/6 1971

Arne Strømmen, 6210 Valldal.

K. Kringstad

Etter Deres søknad av 15. mars 1971 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra
riks veg 63 til eiendommen
 g.nr. 27 b.nr. 70 i Norddal kommune
 ved (km)

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, som vedlegges, og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål:

Atkomst til garasje og bolig.

3. Sammenkoplingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige vegs nærmeste kjørebane kant skal avrundes med en sirkel med radius minst 4,0 meter.

4. Andre vilkår

1. I avstand 2 m og 5,5 m fra kant av riksveg skal sidevegen ligge henholdsvis 5 cm under og maksimalt 13 cm over denne. Deretter kan det være en stigning på 1:8.
2. Fra et punkt 1,2 m over avkjørselen skal og 5 m fra kant av riksveg skal en kunne se til et 1,4 m høyt kjøretøy i en avstand av minst 70 m mot Åndalsnes og 160 m mot Linge.
3. Fra et punkt 1,2 m over riksvegen i avstand 65 m fra avkjørselen skal det skaffes dypekte synskontakt med avkjørselen til avstand 12 m inn på denne.
4. Det må ryddes og holdes ryddig slik at de nødvendige siktkrav til enhver tid er oppfylt.

Vegsjefen i Møre og Romsdal fylkeMolde, den 2. juni 1971

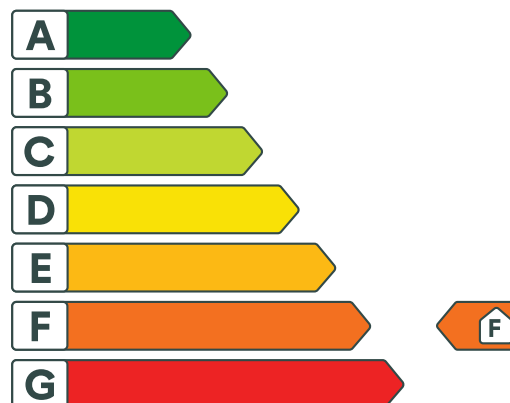
For vegsjefen

K. Kringstad

Arne Ulvund



Adresse Øygarden 1, 6210 VALLDAL	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292246
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 180018743
Gårdsnummer 27	Bruksnummer 70
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1963	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 162,0 m²	Oppvarmet bruksareal 162,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
312,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
307,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
49 861 kWh



Øygarden 1, 6210 VALLDAL



Detaljering

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



Øygarden 1, 6210 VALLDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

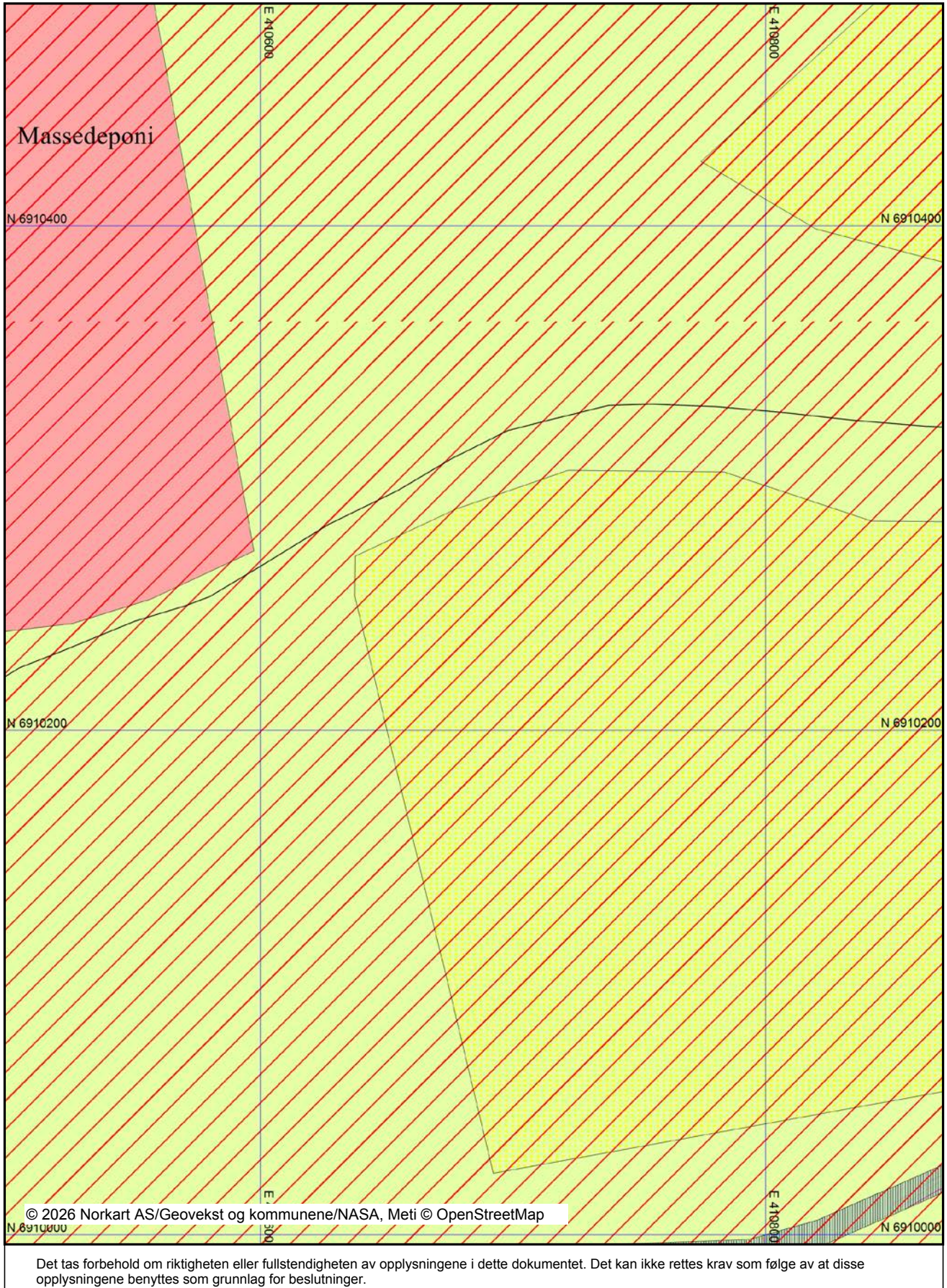


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k)</i> Kommunalteknisk anlegg - framtidig
	<i>Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.k)</i> LNF-område
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Områder som er båndlagt eller skal</i> Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i> Faresone - Annen fare
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

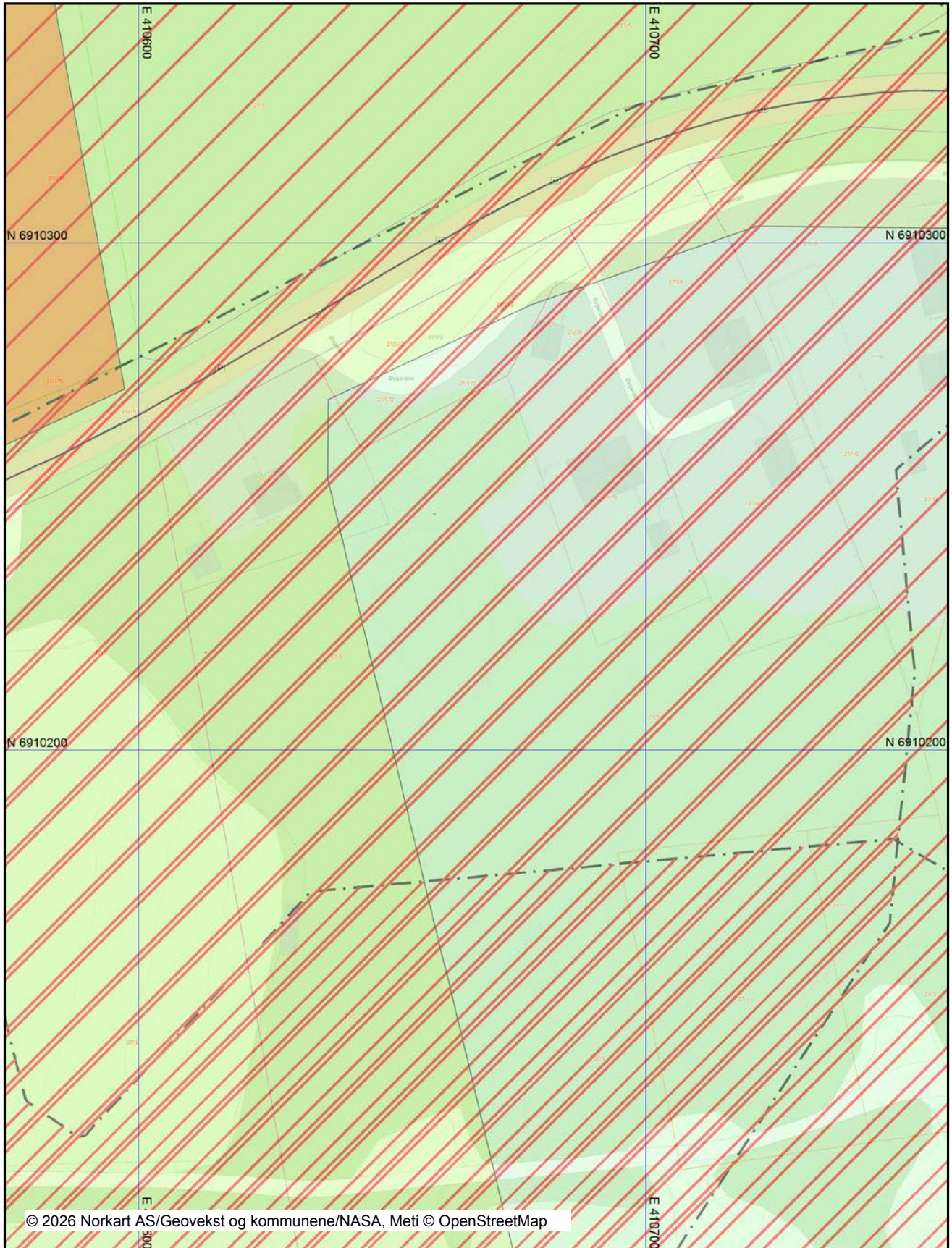


Øygarden 1

Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:1000


Koordinatsystem: UTM 32N




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)


 Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - nåværende


 LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)


 Faresone - Ras- og skredfare


 Faresone - Flomfare


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovedveg - nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0041/26

Adresse: Øygarden 1, 6210 VALLDAL, gnr. 27, bnr. 70 i Fjord
kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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/