

Øvre Nordstranda 120

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 264/266 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Øvre Nordstranda 120

Velholdt og staslig enebolig i landlige omgivelser på Nordstranda. Barnevennlig beliggenhet og stor tomt.

Adresse	Øvre Nordstranda 120 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 181 490,-
Totalpris	Kr 6 681 490,-
BRA-i/BRA Total	264/266 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1948

Velkommen til Øvre Nordstranda 120!

Her byr vi på en romslig og velholdt enebolig over 3 plan. I 1. etasje er her bla. en meget romslig og lekker stue- og kjøkkenløsning og flott veranda med sydvendt orientering. Uteområdene ligger skjermet til med lite innsyn og mye sol.

På loftet er her 3 gode soverom og mye oppbevaringsplass.

I kjelleren er her innredet kjellerstue, hobbyrom og flere boder. Det er lagt til rette for etablering av bad i den ene boden. Her kan kan også gå tørrskodd til en dobbel garasje med elektriske porter.

- Hjertelig velkommen til visning!

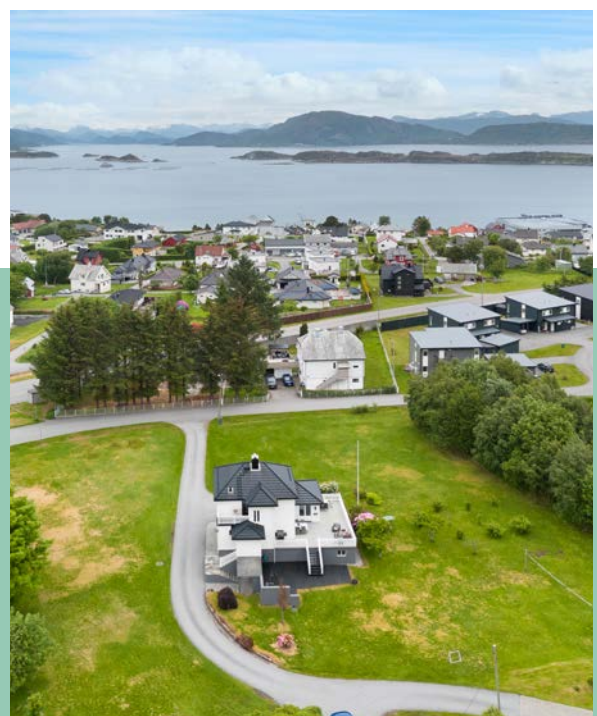
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	22
Budgivning	102

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

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

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

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

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

ADKOMST

Eiendommen ligger ved Groven-krysset på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune. Den har adkomst via privat vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øvre Nordstranda 120, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0128/26

SELGER

Øyvind Blindheim
Lydia Therese Blindheim

MATRIKSEL

Gårdsnummer 183, bruksnummer 862, i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.666 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor tomt som er pent opparbeidet med plen, beplantning med prydbusker og hekk. Tilkomstvei og biloppstillingsplass med asfalt/gruset dekke.

Det går en vannledning på langs, på den nordlige delen av tomten. Se vedlagt ledningskart.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.05.2026. utført av Takstmann Halvard Godø AS.

BYGGEÅR

1948

Tilbygd: 1996.

BYGGEMÅTE

Eneboligen ble opprinnelig bygget rundt 1948, og ble påbygd på midten av 90-tallet og ombygget i forbindelse med dette. Boligens første etasje ble oppusset i 2015.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene består av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er av spekket betong med utvendig pussede og malte flater på synlige deler. Innvendig er veggene i hovedsak innforede og kledde, med noen vegger som har fri mur i garasjerommet og i boden under inngangspartiet.

Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

Ytterveggene er i trekonstruksjon fra byggeåret, med en tilbygget del i bindingsverkskonstruksjon fra 1996. Veggene er kledd med liggende bordkledning som ble skiftet på 1990-tallet og malt i senere tid.

Boligen har et valmtak med takkonstruksjon av sperretak og undertak av bordtak/taktro fra byggeåret. Taket er tekket med Decra eller lignende, og ble omtekket i 2017.

Renner og beslag er av metall og ble fornyet i forbindelse med omtekkingen av taket i 2017.

Etasjeskillet er av trebjelkelag, mens underetasjen har betongplate og noe oppforede/flytende gulv.

Vinduene har malte trekarmmer med 2-lags glass fra 1990-tallet. Ytterdøren er en malt dør med glassfelt, skiftet i senere tid. Balkongdørene er tredører med glass, fornyet på 90-tallet, og kjellerdøren er en hvit dør med MDF-overflate.

Veranda:

Over garasjen er det en veranda/balkong i betongkonstruksjon med dekke av betongplate og rekkverk av tre.

Terrasse:

En trapp av tre fører ned til en stor terrasse på bakkeplan, som er bygget i trekonstruksjon med terrassebord og har en levegg i lecamur.

Balkong:

Over tilbygget mot vest er det en balkong med tilkomst fra loftet, bygget i trekonstruksjon med tett, papptekket dekke og rekkverk i tre. Inngangstrappen er av betong/mur med skifer i trinnene.

Garasje:

Garasjen er tilbygget og oppført i ca. 1996 på fundamenter/ringmur av betong. Den har betongplate som gulv, yttervegger i murkonstruksjon med pussede og malte flater, og takkonstruksjon med dekke av betong som fungerer som veranda. Garasjen har to leddporter i metall med motoråpner, og i bakkant er det bygget en lagerbod med inngang til teknisk rom i boligen.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er mindre lufting mellom kledning og vegg stedvis.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert en del eldre merker i undertaket og på sperrer etter fukt. Dette er trolig fra før taket ble omtekket. Det er ikke registrert unormale fuktverdier, hvor det er foretatt fuktmålinger under befaringen. Det er viktig å overvåke konstruksjonen videre. Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

- Utvendig - Vinduer

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

Det er registrert slitasje på overflater på karmen, klemlister og sprosser, noe som medfører behov for vedlikehold.

- Utvendig - Vinduer - 2

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

- Utvendig - Dører

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

Det anmerkes forhøyet slitasje med at finerene i nedkant på kjellerdøren posner opp.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk. Det anmerkes en del oppsprekninger og avskalling av puss på lecamur. Lecamuren er malt i 2026.

Lecamurens topp er ikke beskyttet og dette er delt årsak til det registrerte forholdet.

- Utvendig - Balkong over tilbygget mot ves

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Med bakgrunn i ukjent/udokumentert tekke settes TG2.

Det er ved kontroll av himling i rommet under ikke registrert unormale forhold.

- Innvendig - Overflater

Det er for overflater registrert noe bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert en del sprekker i puss på pipen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert kapillære opptrekk av fukt i bærevegg av mur.

Det er observert saltutslag el. i nedkant på kjellervegger av mur. Det er ikke uvanlig å registrere dette på denne type konstruksjoner med denne alder. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillære opptrekk fra grunn.

- Innvendig - Innvendige trapper

Til kjelleren er det en plassbygget malt tretrapp. Denne trappen er noe bratt om mangler rekkverk (se HMS.) Noe slitasje på enkelte trinn.

- Våtrom - Kjeller m/ garasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Veggplatene som er benyttet er ikke godkjent som membran/fuktsikker løsning i områder definert som våtsone.

- Våtrom - Kjeller m/ garasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er gliper i fuge mellom kantflis og veggplater.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. For dette rommet ligger døren innenfor definert våtsone.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Eier har opplevd at det legger seg kondens på vinduer i toppetasjen når det er kaldt ute.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det vises til eiers opplysninger om at det ved ekstreme nedbørsmengder kan komme vann inn i garasjen.

Det viser merker etter saltutslag og fukt på vegger i garasjen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Garasjerom

Eier opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet inn vann i garasjerommet. Garasjerommet ligger lavere enn terrenget, og det er overvann som trekker inn i rommet. Det er registrert noe rissprekker i leca, og det er noe avskalling av maling i rommet. En mindre punktlekkasje i det gamle taket ble oppdaget da det dryppet vann ned på gulvet i yttergangen. Eier opplyser at det forekommer problematikk med kondensering i rommet.

- Utvendig - Bod/ teknisk rom

Det er benyttet isopor/ESP i himlingen i rommet. Denne isolasjonen er ikke dekket av brannhemmende materiale, som ubrennbare plater eller betongpuss, i henhold til gjeldende krav.

Det er observert noen mørke flekker i platene.

Det er registrert saltutslag i vegg mot garasjerommet.

- Våtrom - Kjeller m/ garasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Vaskerommets gulv ligger lavere enn gulv i gang og det er oppbrett av gulvbelegget.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Ved ekstremregn kan det trekke vann inn i garasjen. Eier opplyser at dette har skjedd tre ganger siden de kjøpte huset i 2011. Da terrenget ikke lenger klarer å ta unna vann, og avløp og grøfter mot veg blir fulle, vil parkeringsplass fylles med vann og vann trekke inn i garasjen siden den er plassert lavt i terrenget.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Valderhaug Rørhandel.

Beskrivelse: Alt av rør, koblinger og sluk med installasjoner på bad er gjort av fagfolk. Dette gjelder også vaskerommet i kjelleren. Valderhaug Rørhandel og Remmen Elektro. Vaskerom kjeller: Valderhaug Rørhandel og Remmen Elektro. Også noe egeninnsats utført av en nabo, som plateledning, tak og gulv på vaskerom.

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

Ja.

Beskrivelse: Badene ble pusset opp rundt 2007-2008, og dette ble gjennomført av fagfolk. Dette var før vi kjøpte huset.

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

Ja.

Beskrivelse: Ikke i rom inne i hovedhuset, men i krøpet/rommet under utetrappa kan det trekke fukt inn når trappen spyles og rengjøres. Rommet mangler ventilering og dette kan også gi kondens. Det er en gammel sluk i rommet som går ned i grunnen.

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

Ja.

Beskrivelse: Det kan trekke fukt inn i garasjen ved døra mot vest og langs kanten under døra til rommet hvor varmtvannstanken står. Spesielt når terrasse rengjøres. Ved ekstremregn kan det trekke vann inn i garasjen. Dette har vi opplevd tre ganger siden vi kjøpte huset i 2011. Da terrenget ikke lenger klarer å ta unna vann, og avløp og grøfter mot veg blir fulle, vil parkeringsplass fylles med vann og vann trekke inn i garasjen siden den er plassert lavt i terrenget. Ikke mulig å nå huset ettersom det er trappetrinn inn i kjelleren. pluss minus 12 cm på det meste. Garasjen kan bli noe fuktig grunnet kondens og vi installerte port med luftefunksjon, for å bedre dette, Mekanisk vifte på bod vil nok hjelpe ytterligere. Liten punktlekkasje i det gamle taket som blei oppdaga da det dryppet vann ned på gulvet i yttergang. Rant ned vegg mot nordvest og var resultat av en liten skade på utvendig tak. Dette ble utbedret og like etter la vi nytt tak (2017). Ingen problemer etter dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Tegn til sprekker på pipa på mørkeloftet. Dette er fra gammelt av og ildstedet ble brukt som normalt fram til 2014. Da ble ildsted fjernet som en del av oppussingen av hovedetasjen.

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

Ja.

Beskrivelse: Synlige sprekker i grunnmur, og noen skjeve gulv blant annet på soverom mot nord og stue. Anser dette som normalt i et eldre hus.

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

Ja.

Beskrivelse: Har hatt mus på loftet. Gjennomført tiltak som felle innvendig og musebånd under kledning. Eier har opplevd at det legger seg kondens på vinduer i toppetasjen når det er kaldt ute. Dette har ført til noe misfarging på noen av vinduskarmene. Installert varmepumpe i trappegangen for å avhjelpe, med hell.

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: Remmen Elektro og Alfred Nasset Bratseth As.

Beskrivelse: Nytt sikringskap i kjeller og alt elektrisk byttet i hovedetasje (minus yttergang og bad og punkt i utebod) ble utført av Alfred Nasset i 2014. De la også inn varmekabler i gang. Dokumentasjon foreligger. Remmen

Elektro har tatt seg av alt av innstallasjon i resten av huset. De har inn strøm på bod i kjeller, for å bygge bad. De har satt opp noen ekstra stikk på vaskerom i kjeller i tillegg til lys. De satte også inn elbil-lader i garasjen. Innstallasjon av AMS-måler i 2017 gjennomført av Bratseth AS. Innstallasjonen av de to varmepumpene er gjennomført av fagfolk. Det var Alfa Miljø som installerte.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Lader i garasje.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Vidar Godø AS (Tak), Byggmester Kåre Dyb (Påbygg, fasade), Byggmester Jan Ove Blindheim (Garasje).

Beskrivelse: Vidar Godø la nytt tak i 2017. Byggmester Kåre Dyb bygget påbygg av hus i ca. 1997. Skiftet bordkledning på hele huset og byttet vinduer på tidlig nittital. (usikker på hvem).

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

Ja.

Beskrivelse: Byggmestrene Norvald og Normann Sæter: Husets kjeller var potetkjeller før med betongflater. Hele kjelleretasjen, utenom vaskekjeller og bod(kommende bad) ble pusset opp tidlig nittital. Bod i kjeller er nesten omgjort til bad. Rør av Valderhaug Rørhandel og strøm av Remmen Elektro. Vegg og tak er egeninnsats av nabo.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Det antar vi.

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

Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport blir utarbeidet av Halvard Godø.

Kommentar fra selger: Sprekk i koketopp på kjøkkenet. Det ene trappetrinnet i trapp mot 3.etasje har en synlig sprekk. Tegn til liten skade i gipsvegg ved siden av pipe i stua. Fuktskade på kjellerdør under hovedinngangen. Skifertrapp opp til hovedinngang har tegn til slitte fuger og det kommer kalkutslag på trappeveggen. Kalkutslag på veggen utenfor kjellertrapp. Saltutslag på garasjevegg som følge av at fukt trekker opp fra gulvet. Mangler fall ut av garasje. Sensor på dampovn defekt. Mangler vinduskarm på kjøkkenvindu. Punktsskade på døra til utebod på veranda. Eiendommen har septiktank.

Selger opplyser også i en mail til meglerforetaket at Byggfirmaet Nærbygg AS som gjennomførte oppussing av hovedetasjen - både vegger, tak, gulv og maling.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligbebyggelse ihht kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030 datert 14.06.2018.

Områdene nord, øst og syd er avsatt til boligformål.

Utsnitt av kommuneplanen med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune.

OPPVARMING

Det er gulvvarme på begge badene. Det er lagt varmekabler i gang i 1.etasje. Det er montert 2. stk luft til luft varmepumpe i boligen. Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Ildsted ble fjernet i 2014,

det har ikke vært fyr i boligen siden dette.

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

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter i integrert dobbelgarasje samt på tomten. Det er montert el-billader i garasjen

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann. Eiendommen har avløp via septiktank med offentlig tømning annet hvert år. Privat avstikker fra offentlig veg.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggets opprinnelse (1948). Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger et vedtak angående tilbygg med garasje datert 20.03.1996. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken. Det foreligger byggetegninger for tilbygg som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tilbygget gjelder garasje samt utvidelse av stue i 1.etasje.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Kjeller m/ garasje:

BRA-i 117 kvm: Hall m/trapp, gang, vaskerom, soverom, kjellerstue, bod og bod / fremtidig bad

BRA-e: Bod og garasje

TBA 60 kvm: Terrasse.

1. Etasje:

BRA-i 88 kvm: Vindfang, hall m/trapp, bad, stue og kjøkken

BRA-e 2 kvm: Bod

TBA 39 kvm: Veranda.

2. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Gang, bad, kott og 3 soverom

TBA 3 kvm: Balkong.

Kryploft:

BRA-i: Bodrom for lagring.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.05.2026, utført av Takstmann Halvard Godø AS .

STANDARD

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom med vinylbelegg på gulvet og malte panelplater på veggene. Himlingen har malte paneler. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det er montert et underskap med heldekkende servant. Rommet har naturlig ventilering.

Kjøkken i 1.etasje:

Stor påkostet og tidsriktig kjøkkeninnredning med hvite glansede fronter. Kjøkkeninnredningen er av typen Kvikk. Kompositt benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrerte, påkostede hvitevarer: komfyr, dampovn, kjøøl/ frys, oppvaskmaskin, brei platetopp og det er montert kjøkkenhette med ventilator.

Bad/wc i 1.etasje:

Bad/ wc opplyses å være fra 2007. Rommet har fliser på gulvet og med kantflis og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående servant og med wc.

Bad/ wc i 2. etasje:

Bad/ wc er fra 2008 med fliser på gulvet og med kanteflis og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, badekar og med vegghengt wc.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak parketter, laminat, belegg og fliser. En-stavs parkett i hovedetasjen ble fornyet i 2015. Det er malte parketter og tregulv i 2. etasje.

Vegger: I hovedsak tapet/malte flater. Det er listefritt i 1. etasje.

Himling: Hovedetasjen har hvite himlinger med LED-spotter. Ellers er det himlinger med paneler/malte paneler.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør i boligen er av kobber på observerte steder. Stoppekran er registrert ved gulvet på vaskerommet.

- Avløpsrør: Det er observert avløpsrør i plast på observerte steder.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

- Varmepumpe: Det er montert to luft-til-luft varmepumper i boligen. Varmepumpen til loftet er nylig skiftet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra midten av 1990-tallet og er plassert i bod med adkomst fra garasjen.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer som komfyr, dampovn, kjøøl/ frys, oppvaskmaskin og platetopp.

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: 264 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 117 m² Hall m/trapp, gang, vaskerom, soverom, kjellerstue, bod og bod / fremtidig bad

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, hall m/trapp, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, bad, kott og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

60 m² Terrasse.

1. etasje

39 m² Veranda.

2. etasje

3 m² Balkong.

IKKE MÅLBARE AREALER

Det er 5 kvm i kjelleren som ikke har målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Det er målt etasjehøyde på 2,12 meter i kjeller.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

VERDITAKST

Kr 6 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 101,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, renovasjon 140l og slamtømming annet hvert år.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 075,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 183 690,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 734 761,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 162 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 181 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 681 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

1988/109599-1/58 20.12.1988 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 183

BNR: 112

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

10.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger - tilbygg
- Vedtak - tilbygg
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØVRE NORDSTRANDA 120

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger - tilbygg
- Vedtak - tilbygg
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Nordstranda 120, 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 183, bnr. 862

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 18978-1786

Eiendomsverdi ref nr: 001929

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Stor enebolig med opprinnelig byggeår ca 1948. Boligen er påbygd på midten av 90 tallet og ombygd i forbindelse med dette.

Boligen har delvis innredet underetasje, det er integrert garasje i underetasjen med adkomst innvendig fra boligen. Boligen har ellers innredet 1 etasje, innredet 2 etasje og kryploft for lagring. Boligens 1. etasje er å betrakte som å være oppusset i 2015. Det er i denne forbindelse også foretatt fornyinger ved el- anlegget.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taket er omtekket i 2017 av Vidar Godø AS.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fornyet i forbindelse med omtekkingen av taket i 2017.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår og med tilbygget del i bindingsverks konstruksjon i 1996. Vegger er kledde med liggende bordkledning. Kledningen er skiftet på 1990 tallet og er malt i senere tid.

Valmtak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.

Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

Observerte vinduer er fra 1990 tallet og er skiftet i forbindelse med oppgraderingene av fasader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 1990 tallet.

Ytterdør som malt dør med glassfelt, døren er skiftet i senere tid.

Balkongdører som tredører med glass, dørene er fornyet på 90 tallet.

Kjellerdør som hvit dør med MDF overflate.

Veranda/ balkong over garasje i betongkonstruksjon med dekke av betongplate, rekkverk av trekonstruksjon.

Det er bygget en trapp av tre fra veranda og ned til terrassen.

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er levegg i leca mur ved terrassen på bakkeplan.

Balkong over tilbygg mot vest med tilkomst fra loftet i trekonstruksjon med tett dekke, papptekket, rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er lagt skifer i trinnene på denne trappen. Det er ikke montert rekkverk på trappen, se HMS punkt for dette.

Det er tilbygget garasje med veranda oppå. Garasjen er oppført i ca. 1996 på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert to leddporter i metall med motoråpner. Det er i bakkant i garasjerommet bygget en lagerbod og det er inngang fra garasjen til teknisk i boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulvoverflater er det i hovedsak parketter, laminat, belegg og fliser. En stavs parkett i hovedetasjen er fornyet i 2015. Det er malte parketter og tregulv i 2. etasjen.

På innside av yttervegger og delevegger er det i hovedsak tapet/ malte flater, listefritt i 1 etasjen.

Himlinger i hovedetasjen med hvite himlinger med led spotter. Ellers er det himlinger med paneler/ malte paneler.

Det er forskjellige alder på overflater i boligen.

I underetasjen er det betongplate og noe oppforede/ flytende gulv.

Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss.

Ildsted ble fjernet i 2014, det har ikke vært fyr i boligen siden dette.

I underetasjen er det betongplate og flytende gulv,

Yttervegger er innforede og platekledde, himlinger med panelte plater.

Innvendige trapper fra byggeår. Til loftet er dette som malt tretrapp.

Rekkverk i malt trekonstruksjon.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innerdører er fornyet i forbindelse med oppussingen av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med belegg på gulvet og med malte panelplater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert et underskap med servant på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Bad/ wc i 1 etasjen, opplyses å være fra 2007. Rommet har fliser på gulvet og med kantflis og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående servant og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Bad/ wc i 2. etasjen er fra 2008 med fliser på gulvet og med kanteflis og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, badekar og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor påkostet og tidsriktig kjøkkeninnredning med hvite glansede fronter. Kjøkkeninnredningen er av typen Kvikk. Kompositt benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrerte, påkostede hvitevarer: komfyr, dampovn, kjøll/ frys, oppvaskmaskin, brei platetopp Og det er montert kjøkkenhette med ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det er ukjent alder på røropplegget. Det er forskjellig alder på opplegget. Stoppekran er registrert ved gulvet på vaskerommet. Det er observert røropplegg med plastrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materiale og typer. Røropplegget er med forskjellig alder. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på våtrom. Det er montert 2. stk luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen til loftet er nylig skiftet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er fra midten av 1990 tallet og er plassert i bod med adkomst fra garasjen. Sikringskap med automatsikringer. Det er foretatt oppgraderinger og fornyinger ved el- anlegget.

Nytt sikringskap i kjeller og alt elektrisk byttet i hovedetasje (minus yttergang og bad og punkt i utebod) ble utført av Alfred Nettet i 2014. De la også inn varmekabler i gang, Dokumentasjon foreligger. Remmen Elektro har tatt seg av alt av innstallasjon i resten av huset. De har inn strøm på bod i kjeller, for å bygge bad. De har satt opp noen ekstra stikk på vaskerom i kjeller i tillegg til lys. De satte også inn elbil-lader i garasjen. Innstallasjon av AMS-måler i 2017 gjennomført av Bratseth As. Innstallasjonen av de to varmepumpene er gjennomført av fagfolk. Det var Alfa Miljø som installerte.

Det er montert El- bil lader i garasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent. Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er vegger i all hovedsak innforede og kledde, samt en del vegger med fri mur i garasjerommet og i bod under inngangspartiet. Fundamenter betong under grunnmur. Grunnmur er malt utvendig i 2016. Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen.

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

[Gå til side](#)

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	266 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	266 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

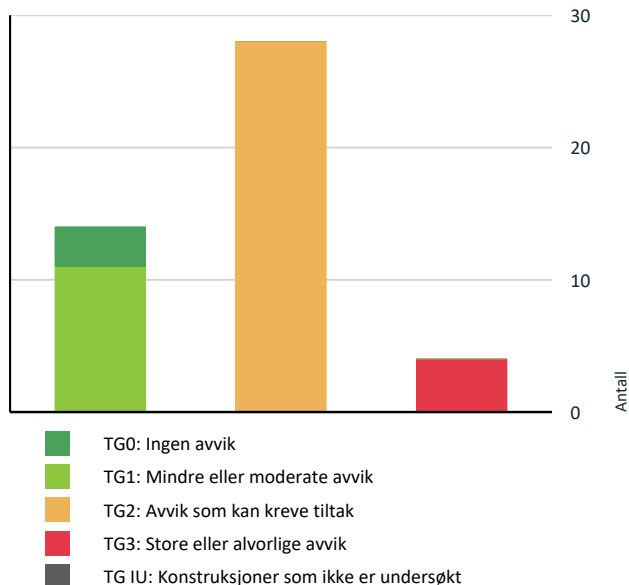
[Gå til side](#)

Enebolig

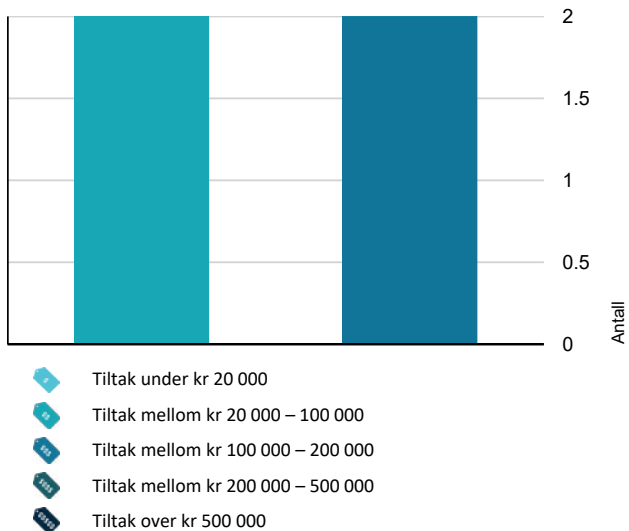
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I megler pakken følger det tegninger fra 1996, utarbeidet i forbindelse med ombyggingen av boligen. For kjelleren viser tegninger vaskerom og disponible rom. Det er etablert en gang og disponibelt rom i front er delt og innredet som soverom og kjellerstue. Det foreligger ikke tegninger som viser planløsning av 2. etasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Garasjerom [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod/ teknisk rom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller m/ garasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkong over tilbygget mot ves [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


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


 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

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


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Kjeller m/ garasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Kjeller m/ garasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Ombygge, tilbygget etc.
2015	Modernisering	Oppussinger og fornyinger i hovedetasjen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.
Taket er omtekket i 2017 av Vidar Godø AS.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fornyet i forbindelse med omtekkingen av taket i 2017.

Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Popen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår og med tilbygget del i bindingsverks konstruksjon i 1996. Vegger er kledde med liggende bordkledning. Kledningene r skiftet på 1990 talle og er malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre lufting mellom kledning og vegg stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og vegg for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

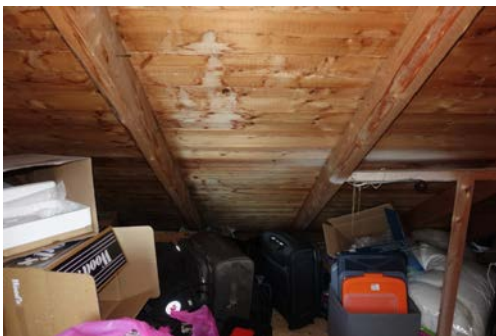
Det er observert en del eldre merker i undertaket og på sperrer etter fukt. Dette er trolig fra før taket ble omtekket. Det er ikke registrert unormale fuktverdier, hvor det er foretatt fuktmålinger under befaringen. Det er viktig å overvåke konstruksjonen videre. Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Spør etter mus. Ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes.
Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon og dermed utbedringer.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Observerte vinduer er fra 1990 tallet og er skiftet i forbindelse med oppgraderingene av fasader.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje på overflater på karmen, klemlister og sprosser, noe som medfører behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold av vinduene, herunder utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte.



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 1990 tallet.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

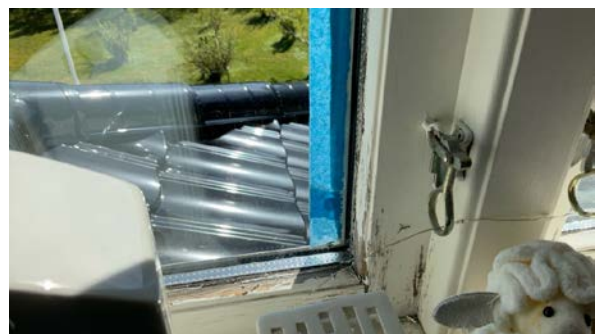
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet. Sprekker i treverket bør utbedres, og det bør vurderes utskifting av vinduer med omfattende slitasje eller fuktskader.

Kondensering på glassene kan føre til fuktskader i treverket og redusert levetid på vinduene. Tiltak for bedre ventilasjon bør vurderes for å redusere risikoen for ytterligere skader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som malt dør med glassfelt, døren er skiftet i senere tid. Balkongdører som tredører med glass, dørene er fornyet på 90 tallet. Kjellerdør som hvit dør med mdf overflate.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

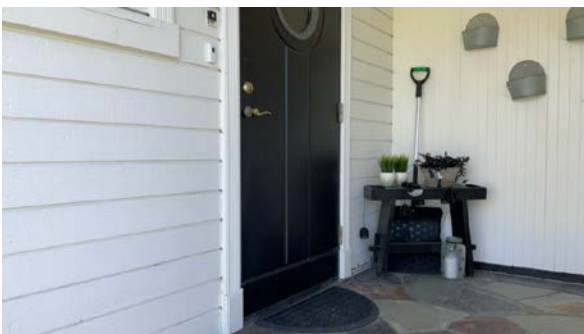
Det anmerkes forhøyet slitasje med at finerene i nedkant på kjellerdøren posner opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring av skader og overflatebehandling av dørkarmen og kjellerdør for å hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid på dørene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/ balkong over garasje i betongkonstruksjon med dekke av betongplate, rekkverk av trekonstruksjon.

Det er bygget en trapp av tre fra veranda og ned til terrassen.

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er leveg i leca mur ved terrassen på bakkeplan.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Det anmerkes en del oppsprekninger og avskalling av puss på lecamur. Lecamuren er malt i 2026.

Lecamurens topp er ikke beskyttet og dette er delt årsak til det registrerte forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dekke og rekkverk for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for skader eller svekket sikkerhet.

Oppsprekninger og avskalling av puss på lecamur bør utbedres, og toppen av muren bør beskyttes for å hindre vanninntrengning og forverring av skadene.



TG 2 Balkong over tilbygget mot ves

Beskrivelse

Balkong over tilbygg mot vest med tilkomst fra loftet i trekonstruksjon med tett dekke, papptekket, rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Med bakgrunn i ukjent/ udokumentert tekke setets TG2.

Det er ved kontroll av himling i rommet under ikke registrert unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tekking. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader i konstruksjonen. Jevnlig kontroll av himling og konstruksjon anbefales for å oppdage eventuelle fuktskader på et tidlig tidspunkt.

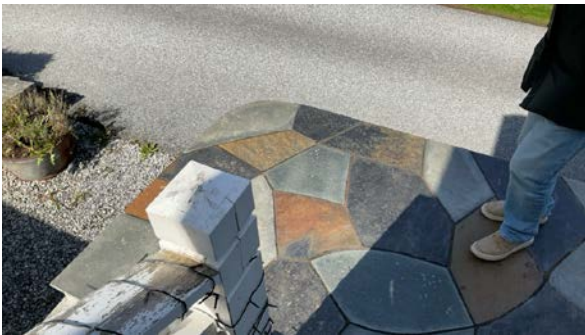
Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er lagt skifer i trinnene på denne trappen. Det er ikke montert rekkverk på trappen, se HMS punkt for dette.



TG 3 Garasjerom

Beskrivelse

Det er tilbygget garasje med veranda oppå. Garasjen er oppført i ca. 1996 på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert to leddporter i metall med motoråpner. Det er i bakkant i garasjerommet bygget en lagerbod og det er inngang fra garasjen til teknisk i boligen.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det ved store nedbørsmengder har kommet inn vann i garasjerommet. Garasjerommet ligger lavere enn terrenget, og det er overvann som trekker inn i rommet.

Det er registrert noe rissprekker i leca, og det er noe avskalling av maling i rommet. En mindre punktlekkasje i det gamle taket ble oppdaget da det dryppet vann ned på gulvet i yttergangen.

Eier opplyser at det forekommer problematikk med kondensering i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre inntrenging av overvann i garasjerommet, for eksempel ved å etablere drenering eller tette konstruksjonen mot vanninntrenging.

Rissprekker i leca og avskalling av maling bør utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.

En god ventilering av dette garasjerommet er nødvendig.

For å redusere kondensproblematikk anbefales det å forbedre ventilasjonen i rommet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Bod/ teknisk rom

Beskrivelse

Det er bodrom med adkomst fra garasjen, dette omtalte bodrommet ligger i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet isopor/ESP i himlingen i rommet. Denne isolasjonen er ikke dekket av brannhemmende materiale, som ubrennbare plater eller betongpuss, i henhold til gjeldende krav.

Det er observert noen mørke flekker i platene.

Det er registrert saltutslag i vegg mot garasjerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres brannhemmende tildekking over isopor/ EPS i himlingen for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brannspredning.

Mørke flekker i platene og saltutslag i vegg mot garasjerommet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk, da dette kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvoverflater er det i hovedsak parketter, laminat, belegg og fliser. en stavs parkett i hovedetasjen er fornyet i 2015. Det er malte parketter og tregulv i 2. etasjen.

På innside av yttervegger og delevegger er det i hovedsak tapet/ malte flater, listefritt i 1 etasjen.

Himlinger i hovedetasjen med hvite himlinger med led spotter. Ellers er det himlinger med paneler/ malte paneler.

Det er forskjellige alder på overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for overflater registrert noe bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med enkelte oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig. Rom i kjeller planlagt som bad står med ubehandlede plater på vegger. Rommet benyttes som bod, som vist på tegning.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate og noe oppforede/ flytende gulv. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

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

Det er foretatt kontrollmålinger av planer/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.

Målinger viser hellinger på ca. 18 mm gjennom stue/ kjøkken og ca. 8 mm på en lengde på to meter.

Det er i soverom nord på loftet målt hellinger på ca 25 mm gjennom rommet og det er på loftet målt hellinger å ca. 16 mm på to meter.

Det er registrert nivå forskjell på en del av gulvene i kjelleren, dette mellom de forskjellige rom.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Ildsted ble fjernet i 2014, det har ikke vært fyr i boligen siden dette.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del sprekker i puss på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dersom man ønsker å montere nytt ildsted, må dette varsles og pipen kontrolleres av feier eller brannmyndigheter før bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate og flytende gulv, Yttervegger er innforede og platekledd, himlinger med panelte plater.

Boligen ligger oppå terreng.

Hulltaking/ fuktkontroll i rom under terreng er utført i innforet bærevegg og i rom ment som fremtidig bad, og gir kun en indikasjon på tilstanden i det undersøkte området.

Andre områder kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er registrert kapillære opptrekk av fukt i bærevegg av mur. Det er observert saltutslag el. I nedkant på kjellervegger av mur. Det er ikke uvanlig å registrere dette på denne type konstruksjoner med denne alder. Årsaken til dette er oftest forbundet med kapillære opptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og kapillært opptrekk i murvegger, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring utvendig.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og vurdere nødvendige utbedringer.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper fra byggeår. Til loftet er dette som malt tretrapp. Rekkverk i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Til kjelleren er det en plassbygget malt tretrapp. Denne trappen er noe bratt om mangler rekkverk (se HMS.)
Noe slitasje på enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold, modernisering og oppgradering av trapper vil være påregnelig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innerdører er fornyet i forbindelse med oppussingen av boligen.

VÅTROM

KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulvet og med malte panelplater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert et underskap med servant på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det malte mdf plater. Det er malt paneler i himlinger på rommet.

KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Vaskerommets gulv ligger lavere enn gulv i gang og det er oppbrett av gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Selv om det er motfall til sluken, vil vann kunne renne til sluk, da gang gulvet ligger høyere enn gulvet på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Veggplatene som er benyttet er ikke godkjent som membran/ fuktsikker løsning i områder definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Veggplatene som er benyttet bør suppleres med godkjent membranløsning i våtsonen, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på platene. Rommet og spesielt området ved servant må brukes med forsiktighet.



KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er underskap med heldekkende servant.

KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER M/ GARASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten at det ble avdekket unormale forhold.

Det bemerkes at veggplatene i våtsone ikke er fuktbestandige og dermed ikke tåler fuktbelastning over tid. Veggene i det aktuelle rommet har imidlertid ikke vært utsatt for slik belastning.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc i 1 etasjen, opplyses å være fra 2007. Rommet har fliser på gulvet og med kantflis og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående servant og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. I egenerklæringen opplyser eier at rommet er delvis utført som egeninnsats.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det kantflis og strie med malte flater. Det er malte paneler i taket på rommet. Det er spotter i himlingen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i fuge mellom kantflis og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fuging i overgang mellom kantflis og veggplater for å hindre fuktopptrekk og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Plastsluken er av eldre dato enn oppgraderingen av rommet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående servant og med wc.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc i 2. etasjen er fra 2008 med fliser på gulvet og med kantflis og malte flater på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, badekar og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det kantflis og strie med malte flater. Det er malte paneler i taket på rommet. Det er spotter i himlingen.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

For dette rommet ligger døren innenfor definert våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker i gulvet og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon på utført membran om mulig. Det er viktig med jevnlig kontroll og rengjøring av sluken. Det er en god/ nødvendig løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, badekar og med vegghengt wc.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stor påkostet og tidsriktig kjøkkeninnredning med hvite glansede fronter. Kjøkkeninnredningen er av typen Kvikk. Kompositt benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrerte, påkostede hvitevarer: komfyr, dampovn, kjøll/ frys, oppvaskmaskin, bred platetopp Og det er montert kjøkkenhette med ventilator.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det er ukjent alder på røropplegget. Det er forskjellig alder på opplegget. Stoppekran er registrert ved gulvet på vaskerommet.

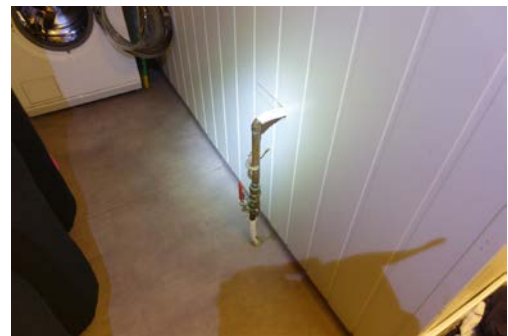
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med plastrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materiale og typer. Røropplegget er med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagmann på røropplegget i denne boligen. Tilstand på bunnledninger er ikke kjent, det var avrenning ved tapping på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Eier har opplevd at det legger seg kondens på vinduer i toppetasjen når det er kaldt ute.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres eller forbedres ventilasjon i de rommene hvor det er påvist mangelfull luftutskifting.

Kondens på vinduer indikerer utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert 2. stk luft til luft varmpumpe i boligen. Varmepumpen til loftet er nylig skiftet.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er fra midten av 1990 tallet og er plassert i bod med adkomst fra garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt oppgraderinger og fornyinger ved el- anlegget.

Nytt sikringsskap i kjeller og alt elektrisk byttet i hovedetasje (minus yttergang og bad og punkt i utebod) ble utført av Alfred Nasset i 2014. De la også inn varmekabler i gang, Dokumentasjon foreligger. Remmen Elektro har tatt seg av alt av innstallasjon i resten av huset. De har inn strøm på bod i kjeller, for å bygge bad. De har satt opp noen ekstra stikk på vaskerom i kjeller i tillegg til lys. De satte også inn elbil-lader i garasjen. Innstallasjon av AMS-måler i 2017 gjennomført av Bratseth As. Innstallasjonen av de to varmpumpene er gjennomført av fagfolk. Det var Alfa Miljø som installerte.

Det er montert El- bil lader i garasjen.

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.

2014 Det er forskjellig alder på opplegget i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.
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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget er med forskjellig alder og at det for deler av anlegget ikke foreligger samsvarserklæringer anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Type drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen er ikke dokumentert eller kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det vises til eiers opplysninger om at det ved ekstreme nedbørsmengder kan komme vann inn i garasjen.

Det viser merker etter saltutslag og fukt på vegger i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedre dreneringen for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spekket betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er vegger i all hovedsak innforede og kledde, samt en del vegger med fri mur i garasjerommet og i bod under inngangspartiet. Fundamenter betong under grunnmur. Grunnmur er malt utvendig i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skråriss bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Ved ekstremregn kan det trekke vann inn i garasjen. Eier opplyser at dette har skjedd tre ganger siden de kjøpte huset i 2011. Da terrenget ikke lenger klarer å ta unna vann, og avløp og grøfter mot veg blir fulle, vil parkeringsplass fylles med vann og vann trekke inn i garasjen siden den er plassert lavt i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmur og garasje, samt vurderes tiltak for å lede overflatevann vekk fra bygningen, for eksempel ved å etablere dreneringsløsninger eller justere terrenget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

266 m²/264 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Gang, Vaskerom, 4 Soverom, Kjellerstue, 5 Bod, Garasje, Vindfang, 2 Bad, Stue, Kjøkken, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 7 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvre Nordstranda 36 ,6050 VALDERØYA 195 m ² 1933 5 sov	27-04-2026	5 990 000	6 300 000		6 300 000	32 308
2 Knutivegen 11 ,6050 VALDERØYA 216 m ² 1986 3 sov	21-10-2025	5 990 000	6 700 000		6 700 000	28 879
3 Øvre Nordstranda 79 ,6050 VALDERØYA 240 m ² 1950 7 sov	23-07-2024	5 400 000	5 300 000		5 300 000	21 116

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 050 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

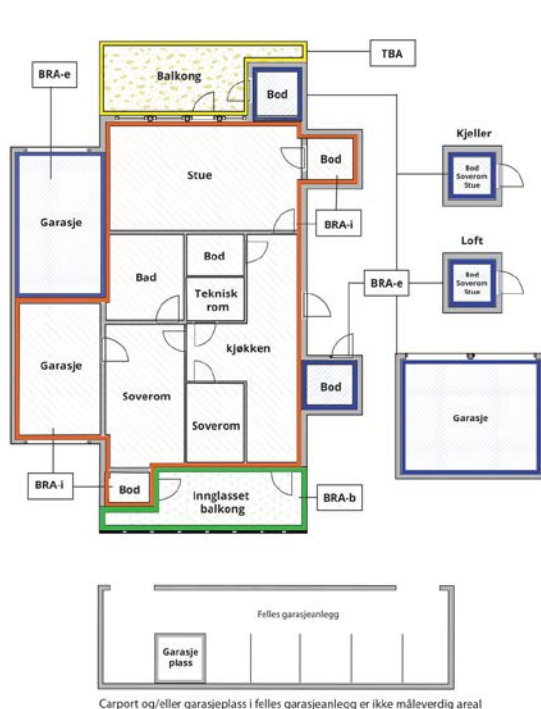
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller m/ garasje	117			117	60	5	122
1. Etasje	88	2		90	39		90
2. Etasje	59			59	3		59
Kryploft.							
SUM	264	2			102	5	271
SUM BRA	266						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller m/ garasje	Hall m/trapp, gang, vaskerom, soverom, kjellerstue, bod, bod / fremtidig bad	Bod 2, garasje	
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
Kryploft.	Bodrom for lagring.		

Kommentar

Det er målt etasjehøyde på 2,12 meter i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I megler pakken følger det tegninger fra 1996, utarbeidet i forbindelse med ombyggingen av boligen.

For kjelleren viser tegninger vaskerom og disponible rom. Det er etablert en gang og disponibelt rom i front er delt og innredet som soverom og kjellerstue.

Det foreligger ikke tegninger som viser planløsning av 2. etasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Halvard Godø Lydia Therese Blindheim og Øyvind Blindheim	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	862		0	1666.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Nordstranda 120

Hjemmelshaver

Blindheim Lydia Therese, Blindheim Øyvind

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor enebolig med integrert garasje, eiendommen har fri og åpen beliggenhet i et mindre boligområde ved Groven- krysset på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune. Nærområdet er i hovedsak bestående av frittliggende eneboliger. Det er kort vei til barnehage, barne- ungdomsskole og butikk. Bussforbindelse til Ålesund like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er slakt hellende/ flat og tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning med prydbusker, hekk etc. Tilkomstvei og biloppstillingsplass med asfalt/ gruset dekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	07.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	07.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	02.03.1996		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerELEKTRODE og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO1929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0128/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lydia Therese Blindheim	Øyvind Blindheim
Gateadresse	
Øvre Nordstranda 120	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	4104553

Document reference: 1-0128/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LTB, ØB

1

- 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
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 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

Initialer selger: LTB, ØB

3

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport blir utarbeidet av Halvard Godø.

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

Tilleggs kommentar

Sprekk i koketopp på kjøkkenet. Det ene trappetrinnet i trapp mot 3. etasje har en synlig sprekk. Tegn til liten skade i gipsvegg ved siden av pipe i stua. Fuktskade på kjellerdør under hovedinngangen. Skifertrapp opp til hovedinngang har tegn til slitte fuger og det kommer kalkutslag på trappeveggen. Kalkutslag på veggen utenfor kjellertrapp. Saltutslag på garasjevegg som følge av at fukt trekker opp fra gulvet. Mangler fall ut av garasje. Sensor på dampovn defekt. Mangler vinduskarm på kjøkkenvindu. Punktskade på døra til utebod på veranda. Eiendommen har septiktank.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseiendom, 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
Lydia Therese Blindheim	9e4b6a4cf0a4deaa8b37 de47ec8fbbba1846d789	01.06.2026 08:45:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Blindheim	e852bb11c8ea266a46a6b f477bd23852e369d43c	01.06.2026 08:35:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0128/26

- 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>



Giske kommune

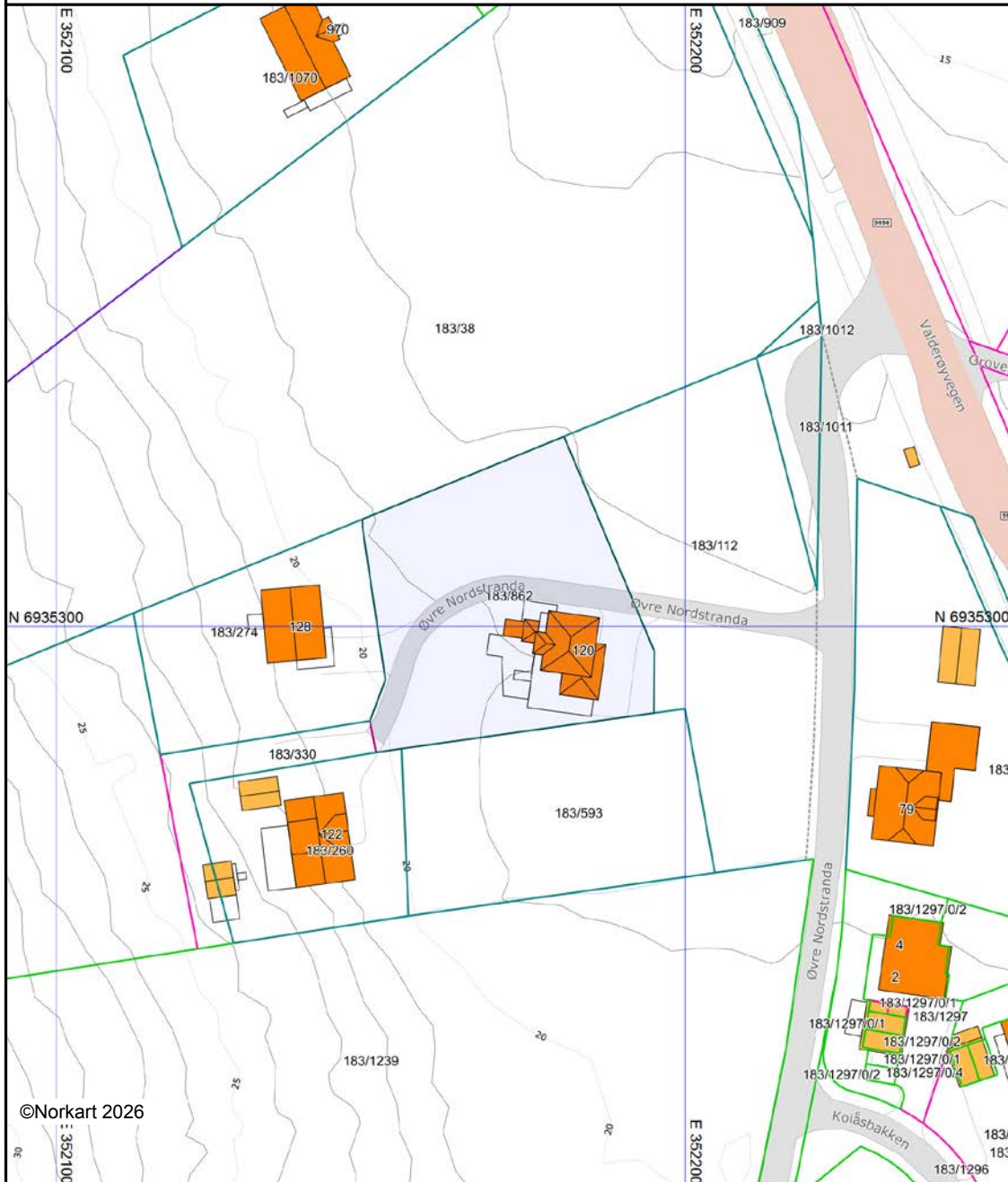
Grunnkart

Eiendom: 183/862
Adresse: Øvre Nordstranda 120
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000



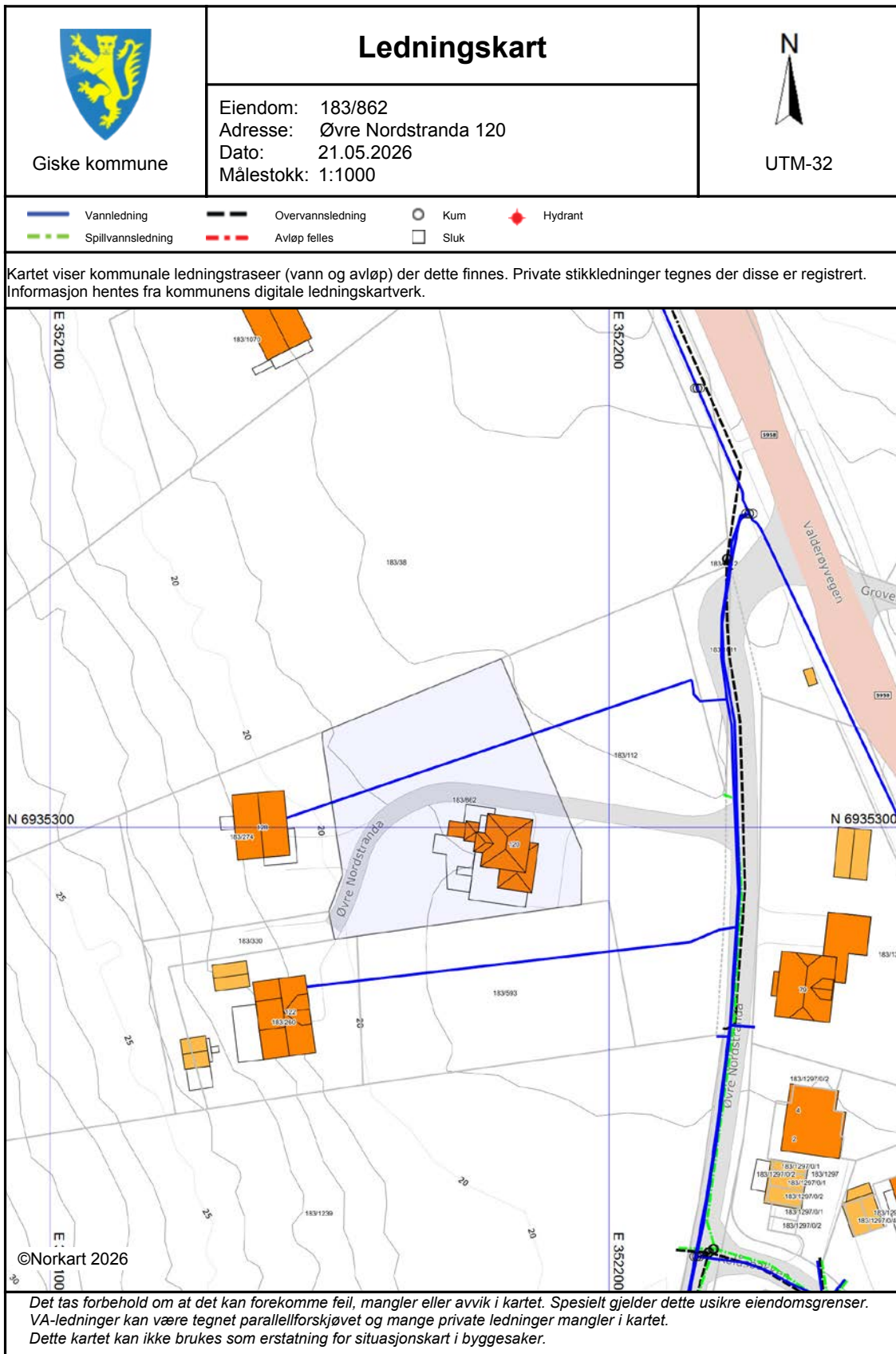
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	






























©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Naturområde
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



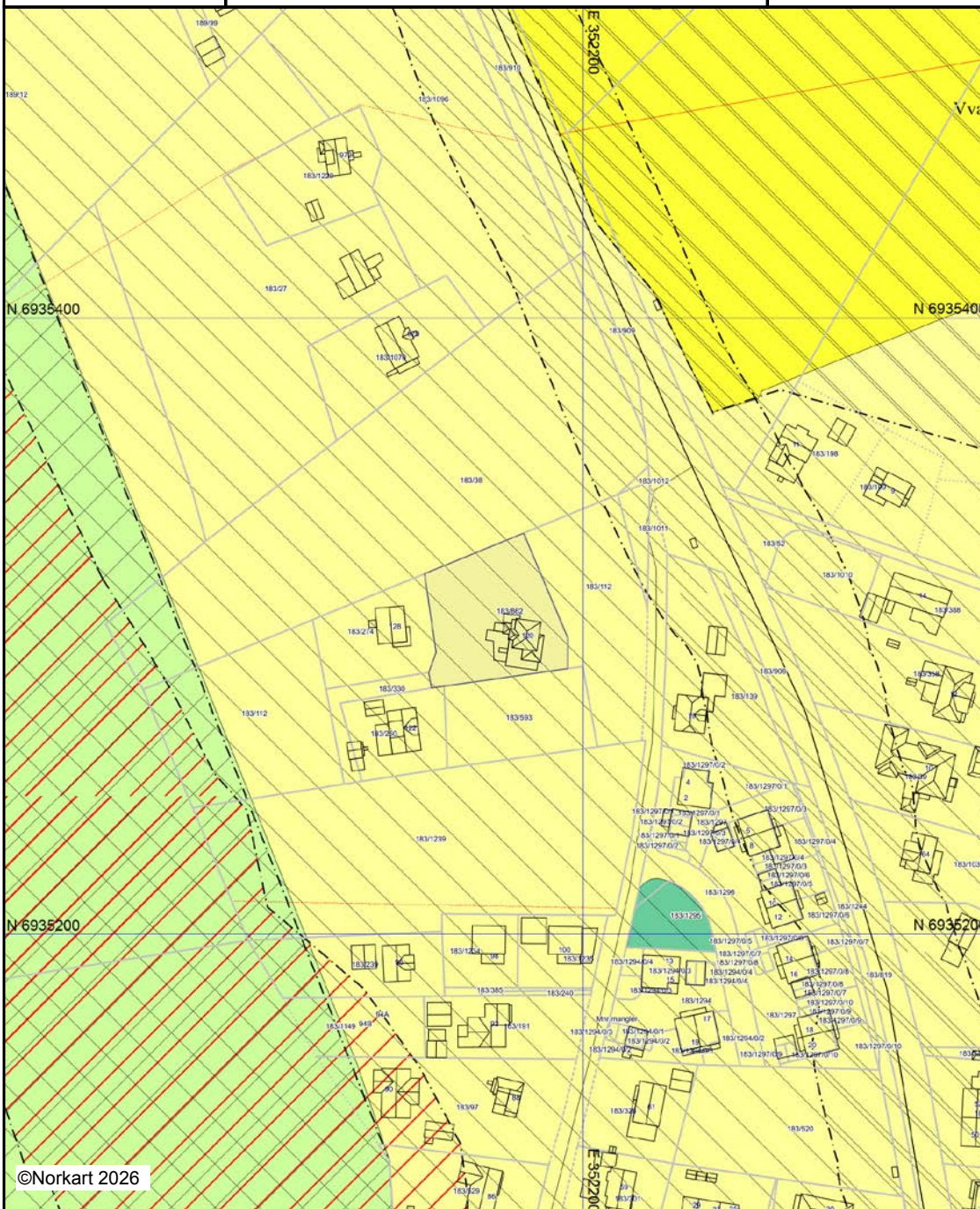
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/862
Adresse: Øvre Nordstranda 120
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2026


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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende






Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende






Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

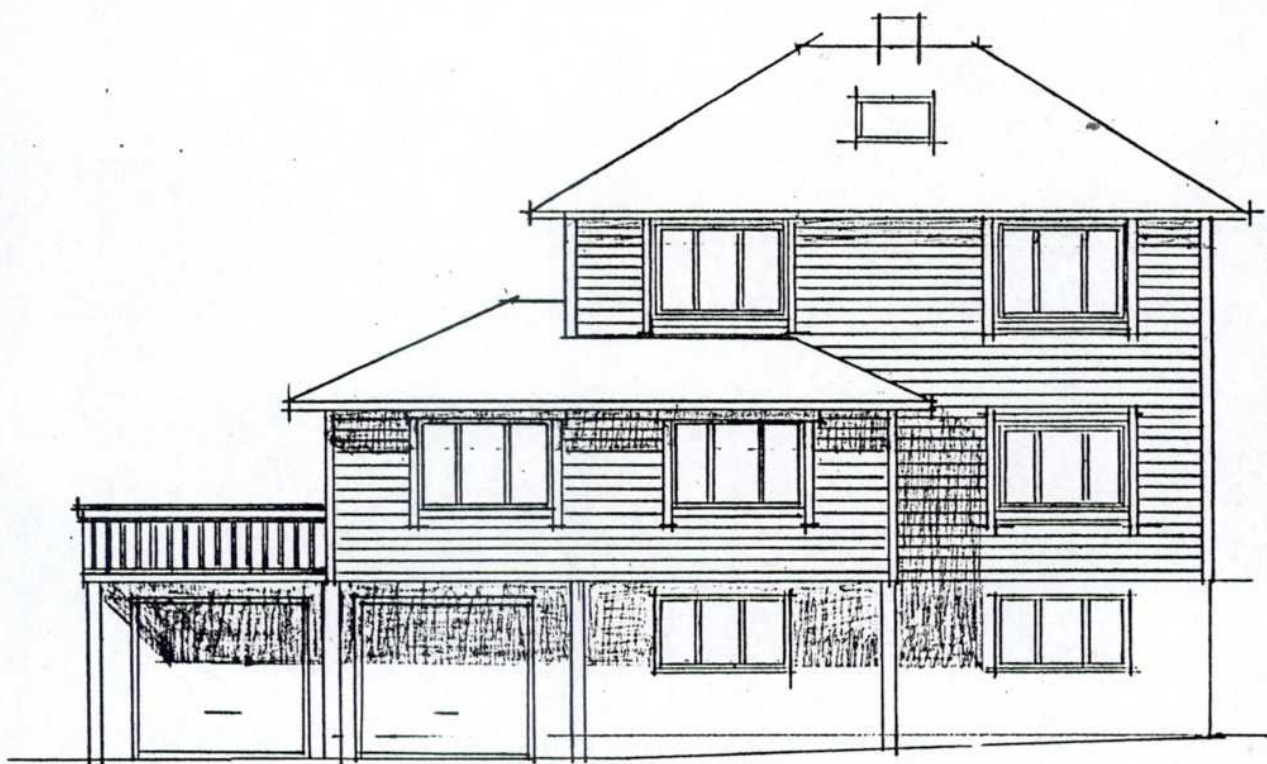
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

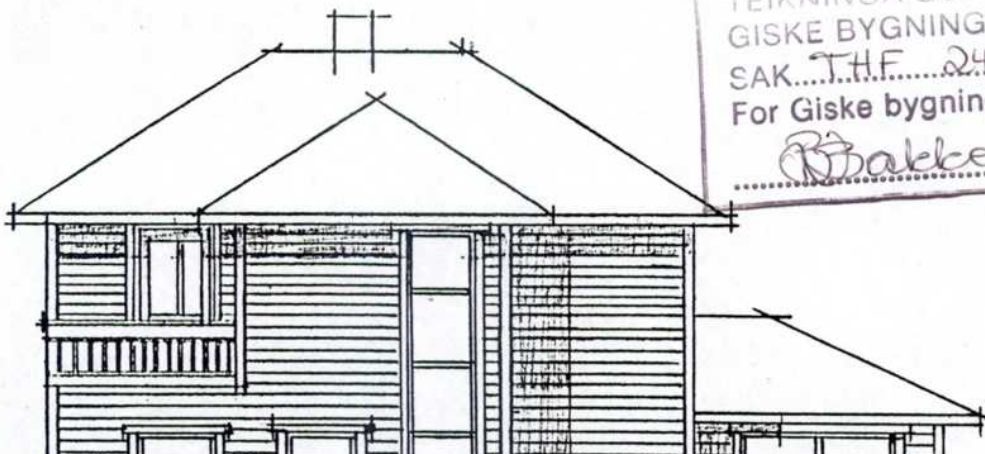
-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

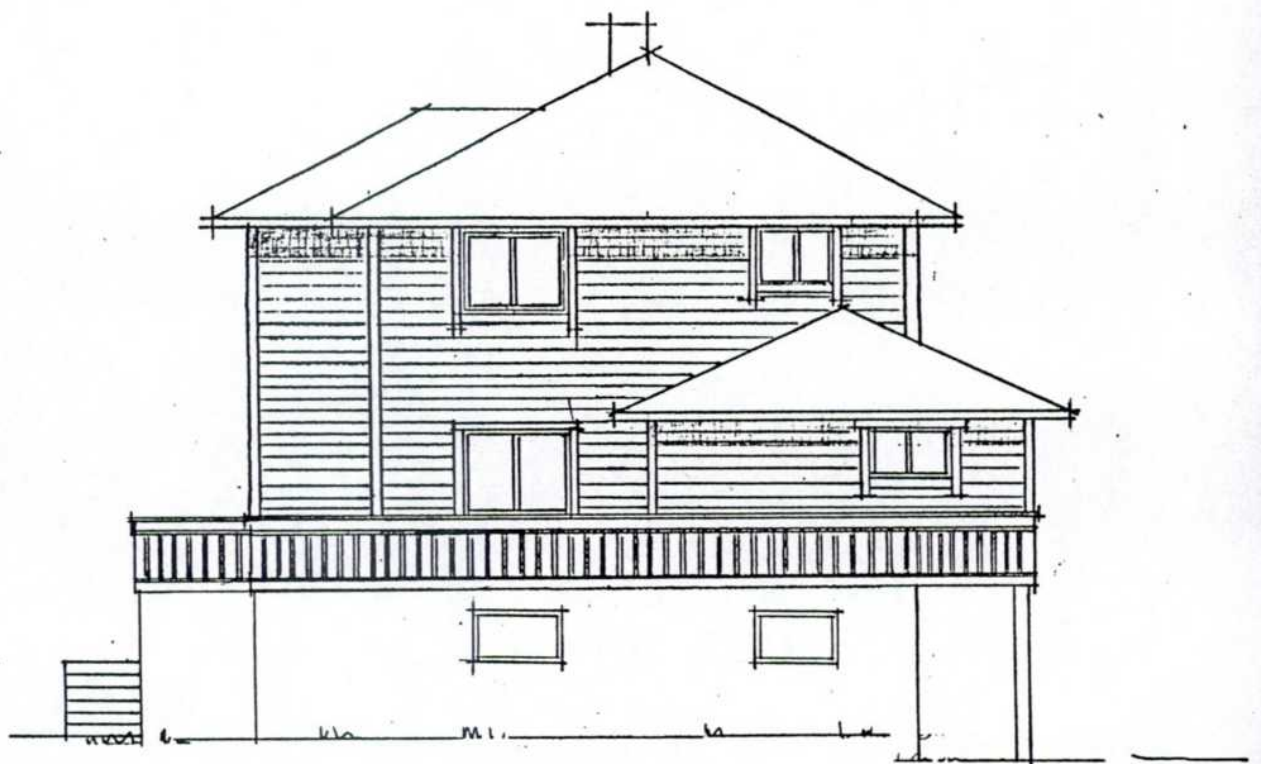
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - nytt
-  Samleveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Påskrift områdenavn



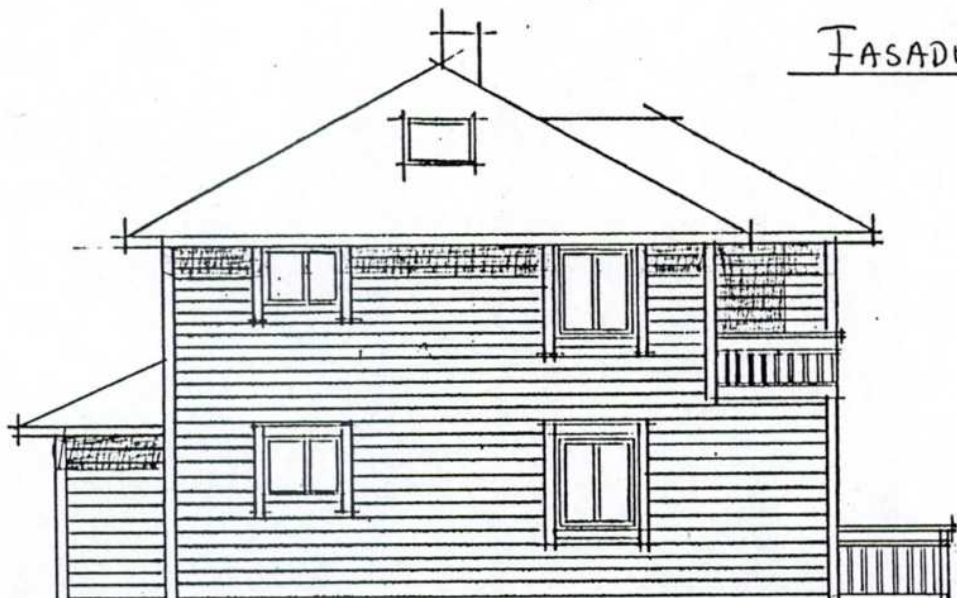
FASADE Øst



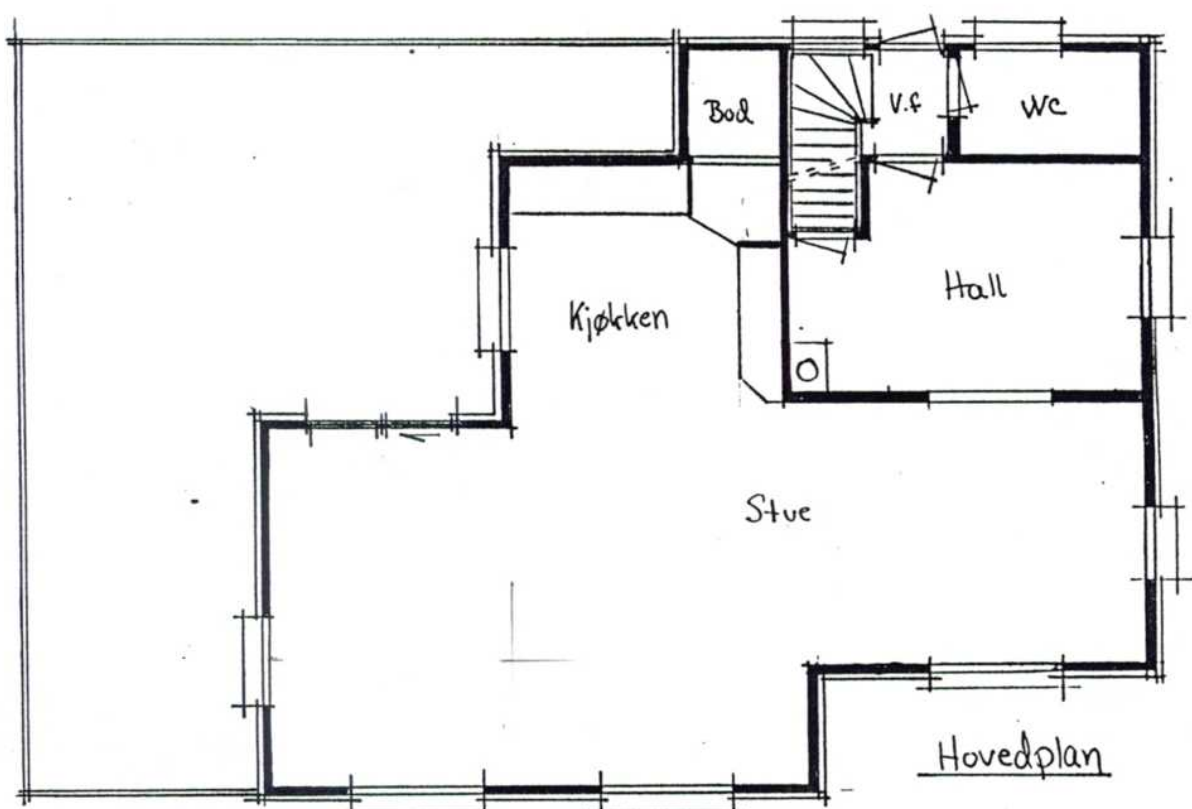
TEIKNINGA GODKJENT
GISKE BYGNINGSRÅD
SAK...T.H.F. 24/96.....
For Giske bygningsråd
Bakken



FASADE Syd



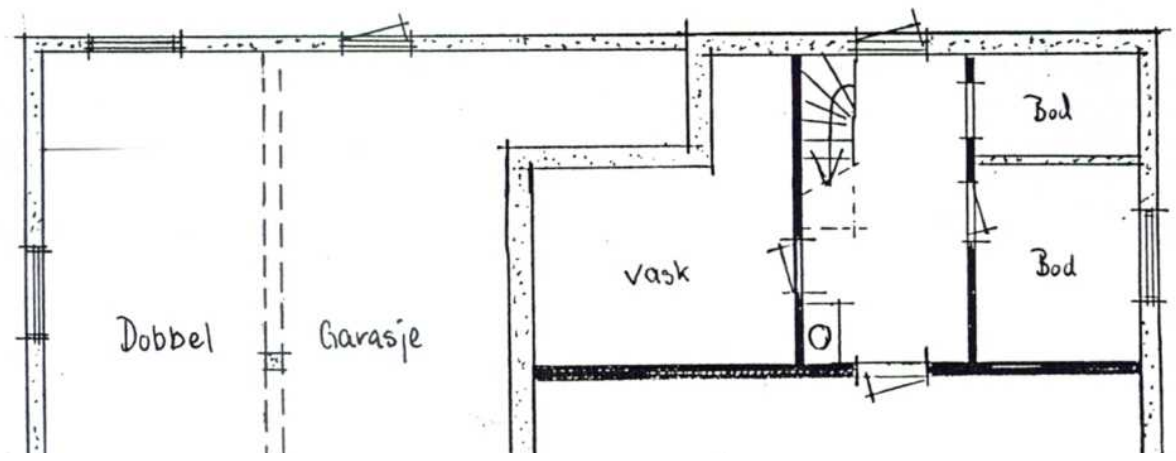
5100



Hovedplan

3300 4350

8850



Dobbel Garasje

vask

Bad

Bad

1600

7250



B-1 KOPI

STATENS KARTVERK

54406

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 1532	Bygningsnr. 1812043	Løpenr. 01	Utfyllingsdato 20031996	Brukerid
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 19031996	Dato for igangsetting 08071996	Dato for tatt i bruk 01121997	Status P	På/tilbygg 01
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type E	Byggherrens navn Bjørn Valderhaug		
	Byggherrens adresse			Postnr. 6050	Poststed
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type E	Ansvarshavendes navn Jan Ole Blindheim		
	Ansvarshavendes adresse			Postnr. 6040	Poststed
Maks. antall kryss	5 Koordinater	Kartblad A0105-1-5	Koordinatsystem 53	X-koodinater 503410	Y-koodinater 3949
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner <input type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett betong <input checked="" type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Annet			
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner <input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett betong <input checked="" type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 9 Annet			
(3)	7 Materialer i yttervegger	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input checked="" type="checkbox"/> 2 Lett betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Annet			
(1)	8 Fundamentering	<input type="checkbox"/> 1 Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> 2 Bankett/såle <input type="checkbox"/> 3 Påler <input type="checkbox"/> 9 Annet			
(1)	9 Vannforsyning	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tilknyttet off. vannverk <input type="checkbox"/> 2 Tilknyttet privat vannverk <input type="checkbox"/> 3 Annen privat vannfor-syning, innlagt vann <input type="checkbox"/> 4 Annen privat vannfor-syning, ikke innlagt vann			
(1)	10 Oppvarming	<input type="checkbox"/> 0 Ved <input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anlegg <input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> 3 El <input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anlegg/el <input type="checkbox"/> 5 Oljefyringsanlegg/ved <input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt ildsted/el <input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt ildsted/ved <input checked="" type="checkbox"/> 8 El/ved <input type="checkbox"/> 9 Annet			
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode B	Nr. (7 pos.) 24/96	Kode	Nr. (7 pos.)	

12 Etasjer/arealer/antall boliger				
Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
Kol		59,94		
Hol	1	21,12		
Sum	1	81,06		81

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon					Tilhørende adresse				Tilhørende eiendom				
Bolig-nummer	Bruks-areal bolig	Ant. rom	Kjøk-køn-kode	Antall Bad WC	Adressenavn	Adresse navnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Under-nummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
						183	862						

Status

- 0 Godkjent
- 1 Igangsatt
- 2 Tatt i bruk
- 3 Tatt i bruk, data tillagt hovedbygg
- 4 Revet
- 5 Utgått annen grunn
- 6 Bygging avlyst
- 7 Under ombygging
- 8 Tatt i bruk etter ombygging
- 9 Generert p.g.a. tilbygg

På-/tilbygg

- 1 = Det finnes på- eller tilbygg til dette bygget
- T = Tilbygg
- P = Påbygg

Bygningstype

Boliger

- 01 Ren enebolig
- 02 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.
- 03 Tomannsbolig, vertikalt delt
- 04 Tomannsbolig, horisontalt delt
- 07 Annet småhus (ikke over 4 leiligheter pr. hus)
- 08 Blokk (lamellhus) på 3 eller 4 etasjer
- 09 Høgus (punkthus) og blokker (lamellhus) på 5 etasjer og over
- 10 Terrassehus
- 11 Våningshus på gårdsbruk, eneboliger (Næringsgr. 0)
- 12 Våningshus på gårdsbruk, tomannsboliger, vertikalt delte (Næringsgr. 0)
- 13 Våningshus på gårdsbruk, tomannsboliger, horisontalt delt (Næringsgr. 0)
- 18 Annen hustype
- 19 Tilbygg og påbygg
- 20 Rekkehus med 3 eller 4 leiligheter
- 21 Rekkehus med 5 leiligheter eller flere
- 22 Eneboliger i kjede med inntil 4 leiligheter
- 23 Eneboliger i kjede med 5 leiligheter eller flere
- 24 Toetasjes bygning med 5 eller flere leiligheter

Produksjonsbygg for bergverksdrift og industri og tilsvarende bygg for hjelpevirksomhet i andre næringer.

- 31 Etasjebygg for fabrikk eller verksted
- 32 Etasjebygg for fabrikk eller verksted kombinert med kontor
- 33 Produksjonshall
- 34 Produksjonshall kombinert med kontorfløy
- 35 Silobygg
- 37 Telefonkiosk
- 38 Trafokiosk
- 39 Andre produksjonsbygg

Kontor-, forretnings- eller samferdselsbygg

- 41 Kontor og administrasjonsbygg (også offentlige)
- 42 Varehus og andre butikkygg
- 43 Ekspedisjonsbygg og terminaler
- 44 Lagerbygg og garasjebygg
- 45 Garasjebygg og uthus for boliger
- 46 Bensinstasjon
- 47 Naust bygget i tilknytning til bolig
- 49 Annet bygg for kontor, forretning eller samferdsel

Bygg for jordbruk, fiske og fangst

- 71 Hus for storfe
- 72 Hus for gris
- 73 Hus for høns
- 74 Hus for kylling
- 75 Hus for kalkun
- 76 Hus for sau
- 77 Hus for geit
- 78 Hus for pelsdyr
- 79 Fôrlager (skal bare brukes der den bygning eller det tilbygg som meldes til GAB kun inneholder fôrlager, og ikke noen av gruppene 71-78)
- 80 Lagerrom (potet, grønnsaker)
- 81 Redskapshus og garasje
- 82 Korntørkeanlegg
- 83 Veksthus
- 84 Fyrhus, pakkerom
- 85 Skogs- og utmarkskoie
- 86 Driftsbygning for fiske og fangst
- 89 Andre landbruksbygg

Andre bygg

- 91 Fritidbygg (hytter, sommerhus o.l.)
- 92 Boligbrakke, koie, rorbu, o.l. (setehus, sel)
- 93 Uthus og naust bygget i tilknytning til fritidsbolig
- 94 Våningshus som benyttes som fritidsbolig
- 95 Helårsbolig utenom våningshus som benyttes som fritidsbolig
- 98 Bygg overført fra SEFRAK-registeret.
- 99 Andre bygg

Rolle

- A = Ansvarshavende
- B = Byggherre
- E = Eier

Type byggherre:

- E = Enkeltperson
- D = Ansvarlig selskap og ande kommandittselskap
- A = Aksjeselskap og andelslag utenom borettslag og boligbyggelag
- B = Borettslag og boligbyggelag
- L = Legat, stiftelse, forening, menighet o.l.
- S = Staten
- K = Kommunen
- F = Fyr
- W = Utenlandske typer
- X = Annen eiertype

Næringsgruppe

- 0 Boliger (Sett aldri 0 dersom bygget inneholder lokaler i andre næringsgrupper)
- 1 Jordbruk, skogbruk
- 2 Fiske og fangst
- 3 Bergverksdrift og industri
- 4 Varehandel, bank og forsikring
- 5 Hotell og restaurantdrift
- 6 Offentlig administrasjon
- 7 Undervisning og forskning
- 8 Helse- og veterinærvesen, sosialomsorg og velferdsarbeid
- 9 Annen virksomhet

Kjøkken

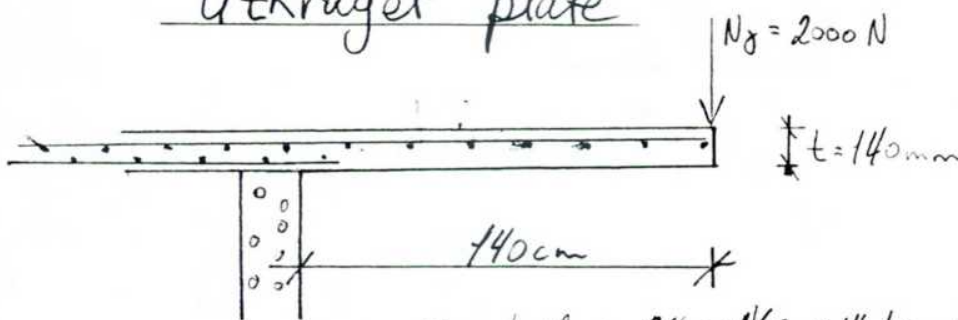
- 1 Kjøkken
- 2 Ikke kjøkken
- 3 Felleskjøkken

Koordinatsystem

- 1 NGO, sone A (Akse I)
- 2 NGO, sone B (Akse II)
- 3 NGO, sone C (Akse III)
- 21-26 UTM (EUREF89), sone 31-36
- 31-36 UTM (ED50) sone 31-36
- 41-46 lokalt

Utkraget plate

for Bjørn Valderhaug, 6050 VALDERØY



$$d = 140 - 25 - 6 = 109 \text{ mm}$$

$$\text{Egenlast} : 24000 \text{ N/m}^3 \cdot 0,14 \cdot 1,0 \cdot 1,2 = 4040 \text{ N/m}$$

$$\text{Nyttelast} : 2000 \text{ N/m}^2 \cdot 1,6 = 3200 \text{ N/m}$$

$$F_g = 7240 \text{ N/m}$$

$$M_g = \frac{F_g \cdot L^2}{2} = \frac{7240 \cdot 1,4^2}{2} = 7100 \text{ Nm}$$

$$M_d = 0,31 \cdot f_c \cdot b \cdot d^2 = 0,31 \cdot 16 \cdot 1,0 \cdot 109^2 = 58930 \text{ Nm} > M_g$$

$$A_s = \frac{7100}{320 \cdot 109 \left(1 - 0,19 \frac{7,1}{58,93}\right)} = 209 \text{ mm}^2$$

Velger $\varnothing 12 \text{ mm}$ ρ_c 20 cm Hovedarmering (565 mm^2)

$A_s \text{ min} \Rightarrow$ sjå side 1

$$\text{Kontroll skjerspenning} : V_g = 7240 \text{ N/m} \cdot 1,4 \text{ m} = 10136 \text{ N}$$

$$\text{Trykkelbrudd} : V_d = 0,3 \cdot f_c \cdot b \cdot d = 0,3 \cdot 16 \cdot 1000 \cdot 109 = 523200 \text{ N}$$

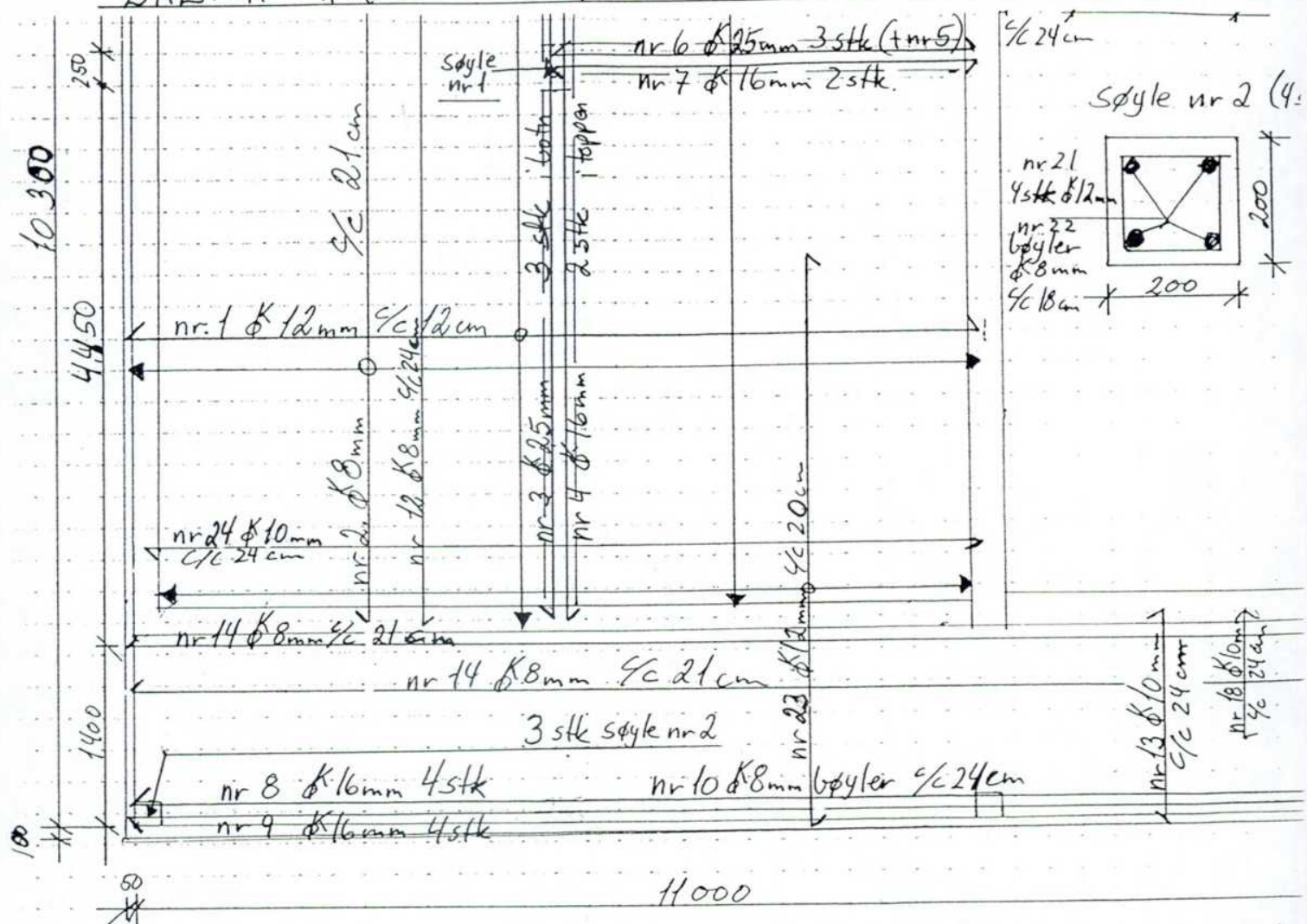
$$\text{Strekkelbrudd} : \text{Maks } V_{\text{bet}} : 2 \cdot f_{vr} \cdot b \cdot d = 2 \cdot 0,32 \cdot 1000 \cdot 109 = 69760 \text{ N}$$

$$V_{\text{bet}} : F_v (b \cdot d + 75 \cdot A_s) = 0,32 (1000 \cdot 109 + 75 \cdot 565) = 48368 \text{ N}$$

$$V_{\text{bet}} < \text{Maks } V_{\text{bet}} \quad (\text{OK})$$

Kontroll av betspenning:

ENDRA ARMERINGS TEIKNING for BJØRN VALDERHAUG.



ENDRA BØYELISTE

Stang nr.	Diam mm	Ant. stk.	Kappl. m	SKISSE mm	Tot. arm m	Stål Kval.
11	12	36	3.00	3000	108,-	K5-40
12	8	13	6.6	8450	115,-	—
21	12	12	2.50	2500	30,-	—
23	12	32	4.50	4500	148.5	—

ARMERINGSBEREGNINGER for: BJØRN VALDERHAUG, 6050 VALØERØY

Gnr/Bnr: 183/862

KORRIGERT UTGAVE

Betong: C-35
Armering: KS-40
Platetykkelse: 120 mm
Overdekning: 25 mm

Normal kontroll.
 $d = 120 \text{ mm} - 25 \text{ mm} - 6 \text{ mm} = 89 \text{ mm}$
 $f_c = 20 / 1.25 = 16 \text{ N/mm}^2$
 $f_s = 400 \text{ N/mm}^2 : 1.25 = 320 \text{ N/mm}^2$

Egenlast: $24000 \cdot 0.12 \cdot 1.00 = 2880 \text{ N/m}^2 \cdot 1.2 = 3456 \text{ N/m}^2$

Nyttelast: $1500 \text{ N/m}^2 \cdot 1.6 = 2400 \text{ N/m}^2$

Punktlast: $3.38 \cdot 500 = 1690 \text{ N/m}^2 \cdot 1.6 = 2704$

$M_x = \frac{8560 \cdot 3.38^2}{8} = 12224 \text{ Nm}$ $F_x = 8560 \text{ N/m}^2$

$M_d = 0.31 \cdot 16 \cdot 1000 \cdot 89^2 = 39288 \text{ Nm}$ $M_d > M_x \text{ ok.}$

$A_s = \frac{12224000}{320 \cdot 89 \cdot (1 - 0.19 \frac{12224}{39288})} = 456 \text{ mm}^2$

Velger Hovedarmering $\Phi 12$ % 12 cm (942 mm²)

$A_s \text{ min} \geq \frac{0.04 \cdot A_c \cdot f_c}{f_s} = \frac{0.04 \cdot 1000 \cdot 120 \cdot 16}{320} = 240 \text{ mm}^2$

Velger Svinn-Fordelingsarmering $\Phi 8$ mm % 21 cm (240 mm²)

NEDBØYNINGSKONTROLL :

$M_l = \frac{2880 \cdot 3.38^2}{8} = 4113 \text{ Nm}$

$M_k = \frac{(1500 + 1690) \cdot 3.38^2}{8} = 4556 \text{ Nm}$

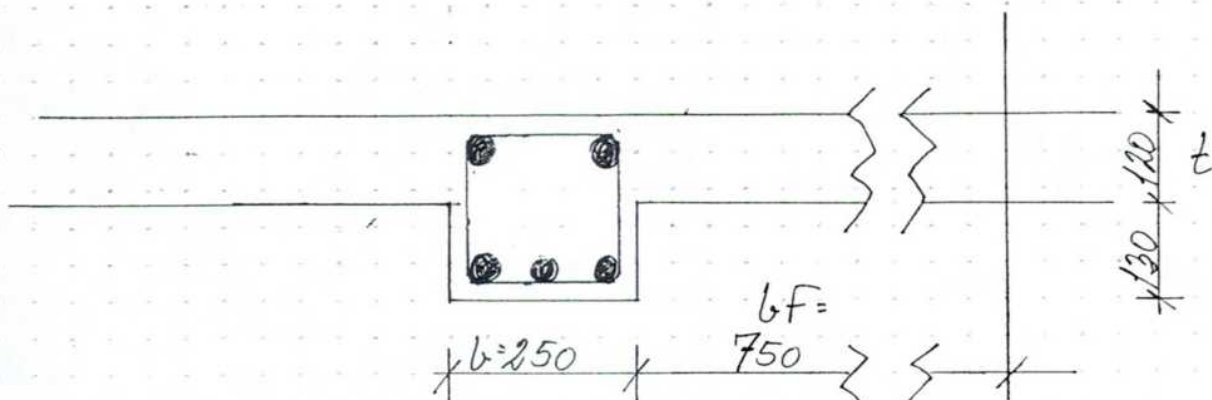
$M_{\text{max}} = 8669 \text{ Nm}$

$E_c j = E_c 14 = 5000 \sqrt{30} = 27386 \text{ N/mm}^2$

UTREKNINGAR/TEIKNINGAR
Gjennomgått i hoveddrag

T-ljelker - Bjørn Valdenhaug.

-2-



$$M_y = \frac{8560 \cdot 4,35^2}{8} = 20247 \text{ Nm} \cdot \left(\frac{3,30 \text{ m}}{2} \cdot 2 \right) = \underline{66815 \text{ Nm}}$$

$$d = 250 - 25 - 8 = 217 \text{ mm}$$

$$M_d = F_c \cdot t \cdot B \left(d - \frac{t}{2} \right) = 16 \cdot 120 \cdot 1750 \left(217 - \frac{120}{2} \right) = 527\,520\,000 \text{ Nmm}$$

$$A_s = \frac{66\,815\,000}{320 \left(217 - \frac{120}{2} \right)} = \underline{1330 \text{ mm}^2}$$

Velger 3 stk $\varnothing 25 \text{ mm}$ (473 mm^2)

$$\text{Trykkarmering: } 0,003 \cdot b \cdot h = 0,003 \cdot 250 \cdot 250 = \underline{187,5 \text{ mm}^2}$$

Velger 2 stk $\varnothing 16 \text{ mm}$ (402 mm^2)

$$V_f = \frac{8560 \cdot 4,35}{2} = 18618 \text{ N} \cdot \left(\frac{3,30 \text{ m}}{2} \cdot 2 \right) = \underline{61440 \text{ N}}$$

Trykkbrudd

$$V_{\text{bet}}: 0,3 \cdot F_c \cdot b \cdot d = 0,3 \cdot 16 \cdot 250 \cdot 217 = \underline{260400 \text{ N}}$$

Søyle inne i garasjen

-3-

250 x 250 mm, h = 2,40 m

Søyle last 30 000 N punktlast $\cdot 1,6 = 48 000$ N

Last fra dekke 46 000 N $\cdot 1,2 = 55 200$ N

Last dekke - nytte last 24 000 N $\cdot 1,6 = 38 400$ N

Armering = $\varnothing 12$ mm - bøyer = $\varnothing 8$ mm $N_x = 141 600$ N

$$0,5 \cdot f_c \cdot A_c = 0,5 \cdot 16 \cdot 250^2 = 500 \text{ kN} > N_x$$

$$h' = 250 - 2 \cdot 25 - 8 \cdot 2 - 1 \cdot d =$$

); Strekkesida vert. avgjerande

$$h' = 172 \text{ mm}$$

$$A_s = \frac{1}{f_s \cdot h'} \left[M_y - 0,5 \cdot N_x \cdot \left(h - \frac{N_x}{f_c \cdot b} \right) \right]$$

$$d = 250 - 25 - 8 \cdot 6 = 211$$

$$M_y = 141,6 \text{ kN} \cdot 0,02 \text{ m} = 2,832 \text{ kNm}$$

$$e = \frac{l_e}{300} = \frac{2400}{300} = 8 \text{ mm}; 20 \text{ mm}$$

i følge NS 3473 pkt 5.5.5.

Nødv. strekkarmering

$$A_s = \frac{1}{320 \cdot 172} \left[2832000 - 0,5 \cdot 141,6 \cdot \left(250 - \frac{141,6}{16 \cdot 250} \right) \right] = 50,3 \text{ mm}^2$$

$$\text{Total armering} = 2 \cdot 50,3 = 100,6 \text{ mm}^2$$

$$A_{s \text{ min}} = 0,01 \cdot 250^2 = 625 \text{ mm}^2$$

Velger alikevel 4 stk $\varnothing 16$ mm (804 mm²)

Bøyleavst 15 \cdot 16 mm = 240 mm Velger bøyer $\varnothing 8$ mm $\% 240$ mm

* 20 i utvendige søylene = 200 x 200 mm

ARMERINGSBEREGNINGER for: BJØRN VALDERHAUG

-4-

Gnr/Bnr:

Plate i front av hus.

$$l_i = 1.5 \text{ m}$$

Betong: C-35
 Armering: KS-40
 Platetykkelse: 120 mm
 Overdekning: 25 mm
 Normal kontroll.
 $d = 120 \text{ mm} - 25 - 6 \text{ mm} = 89 \text{ mm}$
 $f_c = 20 / 1.25 = 16 \text{ N/mm}^2$
 $f_s = 400 \text{ N/mm}^2 : 1.25 = 320 \text{ N/mm}^2$

$$\text{Egenlast: } 24000 \cdot 0.12 \cdot 1.00 = 2880 \text{ N/m}^2 \cdot 1.2 = 3456 \text{ N/m}^2$$

$$\text{Nyttelast: } 1500 \text{ N/m}^2 \cdot 1.6 = 2400 \text{ N/m}^2$$

$$\text{Punktlast: } 1.5 \cdot 500 = 750 \text{ N/m}^2 \cdot 1.6 = 1200 \text{ N/m}^2$$

$$M_d = \frac{7056 \cdot 1.5^2}{8} = 1985 \text{ Nm}$$

$$F_d = 7056 \text{ N/m}^2$$

$$M_d = 0.31 \cdot 16 \cdot 1.0 \cdot 89^2 = 39288 \text{ Nm} > M_d \text{ O.K.}$$

$$A_s = \frac{1985000}{320 \cdot 89 \cdot (1 - 0.19 \frac{1985}{39288})} = 71 \text{ mm}^2$$

Velger Hovedarmering $\phi 10 \text{ mm}$ $\% 24 \text{ cm}$ (327 mm^2)

$$A_{s \text{ min}} = \frac{0.04 \cdot 16 \cdot 1000 \cdot 120}{320} = 240 \text{ mm}^2$$

Velger Svinn-Fordelingsarmering $\phi 8 \text{ mm}$ $\% 21 \text{ cm}$ (240 mm^2)

NEDBØYNINGSKONTROLL :

$$M_l = \frac{2880 \cdot 1.5^2}{8} = 810 \text{ Nm}$$

$$M_k = \frac{(1500 + 750) \cdot 1.5^2}{8} = 633 \text{ Nm}$$

$$M_{\text{max}} = 1443 \text{ Nm}$$

$$E_{c_j} = E_c 14 = 5000 \cdot \sqrt{30} = 27386 \text{ N/mm}^2$$

Platedrager

-5-

$$L_{tot} = 11, - m$$

$$L_i = 4,20 m$$

$$t = 120 mm$$

$$d = 120 - 25 - 6 = 89 mm$$

$$\text{Egenlast} : 24000 \cdot 0,20 \cdot 0,12 = 576 N/m^2 \cdot 1,2 = 692 N/m^2$$

$$\text{Nyttelast} : 1500 N/m^2 \cdot 1,6 = 2400 N/m^2$$

$$\text{Punktlast} : 500 \cdot 4,2 = 2100 N/m^2 \cdot 1,6 = 3360 N/m^2$$

$$F_j = 6452 N/m^2$$

$$M_y = \frac{6452 \cdot 4,2^2}{8} = 14227 Nm$$

$$M_d = 0,31 \cdot 16 \cdot 1,0 \cdot 89^2 = 39288 Nm > M_y \text{ o.k.}$$

$$A_s = \frac{14227000}{320 \cdot 89 (1 - 0,19 \frac{14227}{39288})} = 537 mm^2$$

Velger hovedarmering og topparmering = 4 stk Φ 16 mm i topp
(603 mm²) og 4 stk Φ 16 mm i bot

Nedbøyningskontroll:



$$M_L = \frac{576 \cdot 4,2^2}{8} = 1270 Nm$$

$$M_k = \frac{(1500 + 2100) \cdot 4,2^2}{8} = 7940 Nm$$

$$M_{max} = 9210 Nm$$

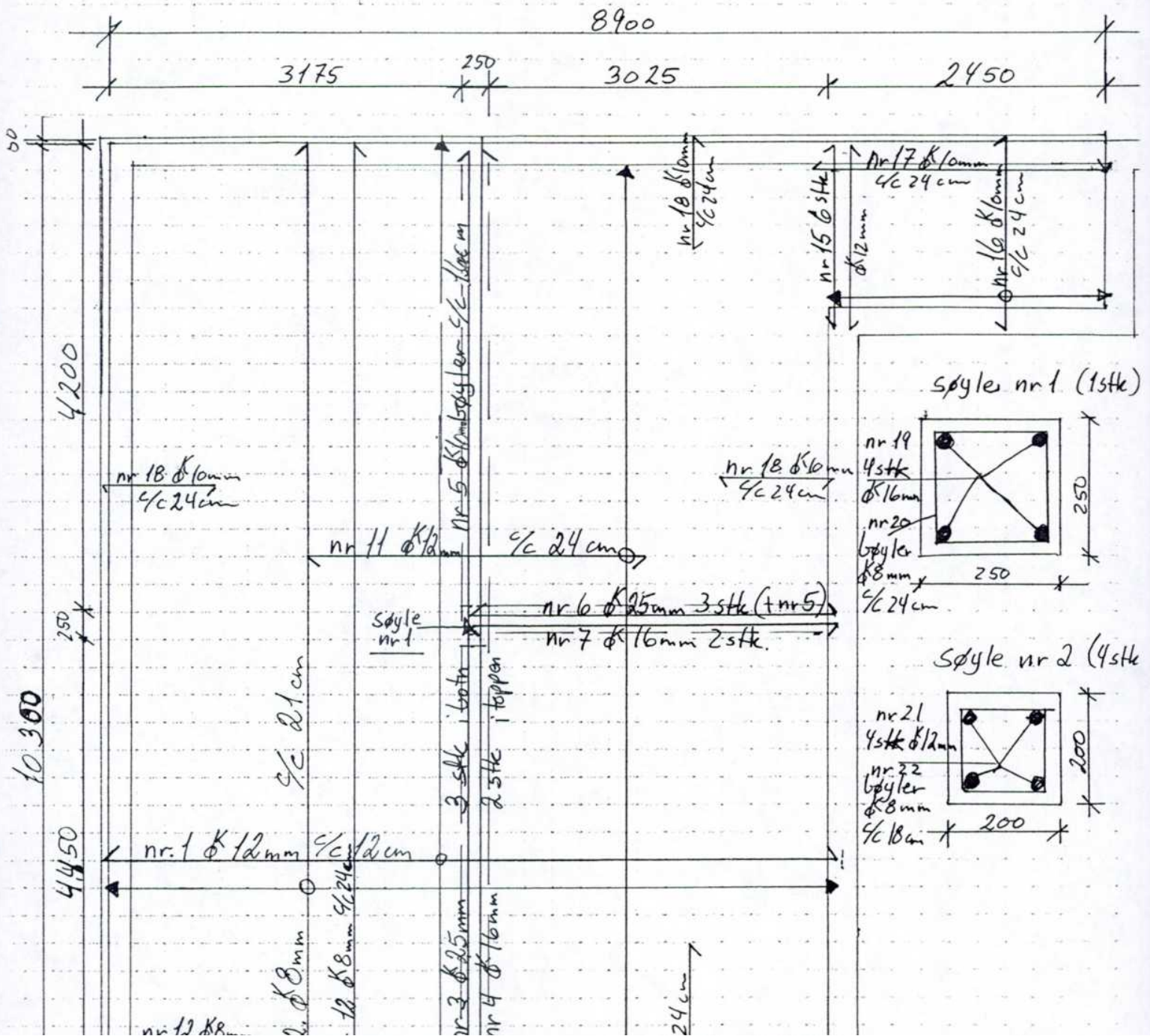
$E_{cj}, \varphi_0, k_{jc}, E_{cc} = \text{side 1}$

BØYELISTE - ARMERING for BJØRN VALDERHAUG 6050 VALDERØY

Stang nr.	Diam. mm.	Ant. stk	Kappl. m	SKISSE	Tot. arm m	Stål Kval.
1	12	72	6.6	← 6600 →	510,-	K5-40
2	8	31	6.6	← 8900 →	285,-	-11-
3	25	3	6.6	← 8700 →	28,-	-11-
4	16	2	6.6	← 8700 →	19,-	-11-
5	10	73	0.90	200  200	34,2	-11-
6	25	3	3.30	← 3300 →	9,9	-11-
7	16	2	3.30	← 3300 →	6,6	-11-
8	16	4	6.6	← 10 950 →	47,-	-11-
9	16	4	6.6	← 10 950 →	47,-	-11-
10	8	46	0.60	200  200	27,6	-11-
11	12	27+36	3.00	← 3000 →	189,-	-11-
12	8	26	6.6	8450 og 6250 23 stk 73 stk	199,-	-11-
13	10	47	1.60	← 1600 →	75,2	-11-
14	8	7	6.6	← 10 950 →	79,-	-11-
15	12	6	1.60	← 1600 → 35 stk 35 stk	9,6	-11-
16	10	13	1.60	← 1600 →	20,8	-11-

ARMERINGS-TEIKNING for BJØRN VALDERHAUG -7

-7





GISKE KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

SAK NR 24/96

BEHANDLA AV	20 MARS 1996
BYGNINGSSJEF	SAK NR : 24/96
SAKSBEH.: OLE BJØRN MOLNES	JOUR.NR : 96/250
DATO : 19.03.96	AVGJ. AV:
MAPPE : G183862	

GNR 183 BNR 862
BJØRN VALDERHAUG, 6050 VALDERØY
BYGGEMELDING PÅBYGG/TILBYGG BUSTADHUS

VEDLEGG:

Byggemelding med nødvendig vedlegg og nabovarsel.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Eigedomen ligg i uregulert område. Vegtilkomst til kommunalveg som tidlegare.

Tilbygget skal byggast med garasje på over 50m² som eiga branncelle i markplanet. Det skal byggast nærare enn 4 meter til byte mot Bnr 593, som har samme eigar.

Jan ove Blindheim søkjer om ansvarsrett for heile av arbeidet.

VURERING:

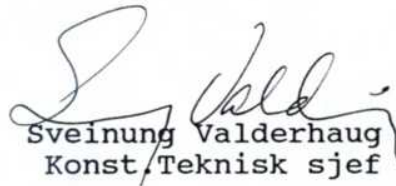
Byggherren ynskjer å bygge tilbygget i ein avstand av ca 1 meter frå si eiga tomt ,Bnr 593. Dette kan han gjere då han sjølv eig tomta. Framtidige bygg på Bnr 593, må ha ein avstand av minimum 8 meter frå bygget på Bnr 862.

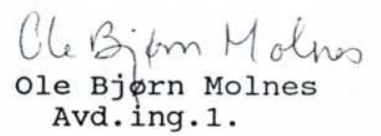
Med bakgrunn i søknaden finn ein å fatte slikt

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova ajourført med endringar seinast 18 mars 1994, nr 5, Jfr. K.sak nr 13/96 og fullmaktsak nr 51/96 frå rådmannen, godkjenner teknisk sjef i Giske at Bjørn Valderhaug får bygge tilbygg som omsøkt på Gnr 183 Bnr 862.

Bygget kan byggast i ein avstand av 1 meter frå byggherren si eiga tomt ,Bnr 593. Dette kan han gjere ved at han sjølv eig


Sveinung Valderhaug
Konst. Teknisk sjef


Ole Bjørn Molnes
Avd. ing. 1.

Utskrift til :

BJØRN VALDERHAUG, 6050 VALDERØY
JAN OVE BLINDHEIM, 6040 VIGRA

Rett utskrift.

Dato : 20/3-96

-----  -----



B-1 KOPI

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 1532	Bygningspr. 18112043	Løpenr.	Utfillingsdato 23/09/1991	Brukarid		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning	Dato for igangsetjing	Dato for teke i bruk	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 1	Næringsgruppe 0
3 Byggherrens namn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens namn Gjessimol, Nils N.	Byggherrens adresse	Postnr. 6050	Poststad Valderøy		
Maks. antall kryss							
(3) 4 Materiale i berekonstruksjon	Vertikale berekonstruksjonar <input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2' betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Anna						
(3)	Horisontale berekonstruksjonar <input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 9 Anna						
(3) 5 Materiale i yttervegger	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tre <input checked="" type="checkbox"/> 2 betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Anna						
(1) 6 Fundamentering	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Grunnmur <input type="checkbox"/> 2 Bankett/såle <input type="checkbox"/> 3 Pålar <input type="checkbox"/> 9 Anna						
(1) 7 Vassforsyning	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Tilknytta off. vassverk <input type="checkbox"/> 2 Tilknytta privat vassverk						
	<input type="checkbox"/> 3 Anna privat vassfor-syning innlagt vatn <input type="checkbox"/> 4 Anna privat vassfor-syning ikkje innlagt vatn						
(1) 8 Oppvarming	<input type="checkbox"/> 0 Ved <input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anlegg <input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt eldstad						
	<input type="checkbox"/> 3 El <input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anlegg/el <input type="checkbox"/> 5 Oljefyranlegg/ved						
	<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt eldstad/el <input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt eldstad/ved <input type="checkbox"/> 8 El/ved <input type="checkbox"/> 9 Anna						
9 Eigeidommens registernr.	Gnr. 183	Bnr. 862	Feste nr.	Seksjonsnr.			
10 Koordinatar	Kartplate A0 105-1-5		Koordinatsystem 53				
	X-koordinat 503410		Y-koordinat 3949				
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7pos.)			
12. Etasjer/arealer/ant. boliger							
Etasje	Antall bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt			
K.		59.55					
01		61.04					
L.		55.76					
Sum		176.35		176			

14 Bustadspesifikasjon/Bygningens adresser

Bustad nummer	Bruksareal til bustad	Tal på rom	Kjøkken		Tal på		Adressenamn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. under-nummer
			Set kode	Bad	Vass-klosett						

Tekniske krav	
OBS! Oppfylgning av det tekniske krava skal dokumenterast.	
15. BF 87 kap. 12	Vert det brukt særtratt godkjente materialar og system? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
16. Brannvern	Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ikke krav
	Har forskriftene krav til Er evt. krav opplydt? - dokumentert i vedlegg/teikning nr.
	- brannskillemåling <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- anealgnør/brannvegger <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- tømmerveggar <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- brannalarm/rykvarsler <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
BF 87 Del 3	- slukingsredskap <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- brannventilasjon/sprinklar <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til Er evt. krav opplydt? - dokumentert i vedlegg/teikning nr.
	- rom <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 23-2, 41 og 43-2	- i gjera det tilgjengelig for funksjonshemma <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 42	- grunn og fundament <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 43	- bygningsdetar <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 44	- trapp og rampe <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 45	- heis, rulletrapp, rullande tortau (tekniske krav) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 46	- sanitærlegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 47	- ventilasjonslegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 48	- elektriske installasjonar og antenner <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 49	- røykkanal og varmeslegg <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 51	- bærsevne og sikring <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 52	- lydforhold <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 53	- varmeisolasjon og tettlek <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 54	- tilfuktorm <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggeøyve for arbeid etter plan og bygningslova, jfr. pbl § 93	Stempel GISKE KOMMUNE TEKNISK ETAT - 7 MAR 1996 J.nr. <u>250</u> Ark. <u>G183862</u>
Melding om arbeid etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjonar og anlegg, § 84 <input type="checkbox"/> - mindre byggearbeid på bustadegdom, § 86a	<input type="checkbox"/> Søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet etter Arbeidsmiljølova (AML), § 19 Til Arbeidstilsynet i: (ett eksemplar av søknad m. vedlegg vert sendt av byggheren til Arbeidstilsynet)
Til bygningrådet i: (søknad m. vedlegg skal fyllest ut og leverast i 2 eksemplar)	GISKE
Søknaden meidings gjeld	
Eigedom/byggestad Gnr. <u>183</u> Bnr. <u>862</u> Posterr. <u>6050</u> Seksjonnr. <u>VALVERØY</u> Adresse <u>6050 VALVERØY</u>	
Type arbeid <input type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Anna - spesifiser <input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseutskif/tyling	
Type bygg <input checked="" type="checkbox"/> Bustad <input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplassar <input type="checkbox"/> Anna - spesifiser <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Filisbustad <input type="checkbox"/> Driftsbygning	
Dispensasjonsøknad	
pbl § 7 (§ 86) AML	Der vert søkt dispensasjon frå foresegningane i: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Plan Forskrifter til AML <input type="checkbox"/> Byggeforskr. <input type="checkbox"/> Vedtektar Dispensasjon gjeld
Vedlegg til bygningsrådet	
<input checked="" type="checkbox"/> Gjensert av nabovarsel <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført namna til naboar/egenar <input checked="" type="checkbox"/> Fasadeteikningar <input type="checkbox"/> Etasjoplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Konstruksjonsteikningar <input type="checkbox"/> Statiske utreikningar <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkingar <input type="checkbox"/> Fråsegnar/samtykke frå andre off. styremaklar Andre vedlegg ETTESENDES	Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjeld bygg med arbeidsplassar) <input type="checkbox"/> Situasjonsplan <input type="checkbox"/> Etasjoplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Fasadar <input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima <input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy <input type="checkbox"/> Fråsegn frå AMU/verneombod Andre vedlegg F. best nr 304
Underskrift	
Byggearbeidet vil vorta utført i samvar med gjeldande foresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtektar, reguleringsplan med tilhøyrande foresegner og anna lovgeving.	
Byggherre	
Namn <u>Bjørn VALDERHAUG</u>	Namn <u>JAN OVE BLINDHEIM</u>
Adresse	Adresse
Postnr. <u>6050</u> Poststad <u>VALVERØY</u> Tlf.	Postnr. <u>6040</u> Poststad <u>VIGEA</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	Tlf.
<input type="checkbox"/> Selskap/samsøge	Dato <u>5/3-96</u> Underskrift <u>[Signature]</u>
Dato <u>5/3-96</u> Underskrift <u>[Signature]</u>	Dato <u>5/3-96</u> Underskrift <u>[Signature]</u>

Blansetten er utforma i samvar med Statens Bygningsvesenets etat og Arbeidstilsynet, og skal postulerast i alle kommunar. BF 87 kap. 1-11

Opplysninger til søknaden/meldinga			
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan senka saksbehandlinga			
Byggetomt og busetnad			
1. Regulert område	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttingsgrad	
2. Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal	
3. Avstandar pbl § 70 BF 87 kap. 30 Veglova	Minste avstand frå det planlagde bygg til:	Nabogrense <u>7 m</u>	Vegmidde <u>38 m</u> Annan bygning
	Avstanden er målt på situasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Går det hegepant kraftlinje/kabel over, eller i nærleiken av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
4. Tilkomst Veglova pbl §§ 65, 67	Tomta har tilkomst til tilgjengeleg veg som er opparbeidd og open for alminnelig ferdsel	Gjev arbeidet endra avklaringsforhold?	
	Rikaveg/hykeveg Er veggjelen sitt avklaringsøyve gjeve?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Kommunal veg Er kommunen sitt avklaringsøyve gjeve?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Privat veg Er vegrett sikra ved tryggt fråsegn?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell <input checked="" type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Anna - spesifiser		
	<input checked="" type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rastfare?		
6. Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Pellar <input type="checkbox"/> Anna - spesifiser		
	<input checked="" type="checkbox"/> Bankett/løse		
7. Vassforsyning pbl §§ 65, 67	Tilnærta		
	<input checked="" type="checkbox"/> offentlig vassverk <input type="checkbox"/> privat vassverk <input type="checkbox"/> - anna privat vassforsyning, innlagt vann	- spesifiser	
	<input type="checkbox"/> anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vann		
8. Avlep pbl §§ 65, 67	<input type="checkbox"/> Offentlig avleppsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avleppsanlegg	Skal det install vassklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
		Er utleppsløyve gjeve?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Sjøh-drenering <input type="checkbox"/> Kuttgrøtt <input checked="" type="checkbox"/> Rør	Dreneratn vert lert til:	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggssystem <input type="checkbox"/> Terrang
10. Overvatt	Talkestrømmevann vert lert til:	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggssystem <input type="checkbox"/> Terrang	
11. Milje pbl § 68	Trafikkstøyproblem? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Flystøyproblem? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kontorer med dei kommunale byggingstyreemakter
12. Heis/rulletrapp pbl § 100a BF 87 kap. 18	Skal byggingen ha heis/rulletrapp?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vert eigen søknad krevd
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjar	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antall brukseiningar (NS 3940)	1	1
	Bruksareal (NS 3940)	m ²	m ²
	Bebygg areal (brutto grunnflate)	74 m ²	613 m ²
14. Byggematerialar	Materialar i bærekonstruksjon (utgjer minst 25 % av konstruksjonen)		Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)
	1 Tre <input checked="" type="checkbox"/> Betong	1 Tre <input checked="" type="checkbox"/> Betong	0 Ved <input type="checkbox"/> 1 Djelelynd eidst. ved
	2 Lett-betong <input checked="" type="checkbox"/> Tre	2 Lett-betong <input checked="" type="checkbox"/> Metall	2 Ojelynd eidst. ved <input type="checkbox"/> Ei.
	3 Betong <input type="checkbox"/> Metall	3 Betong <input type="checkbox"/> Metall	4 Ojelynd eidst. ved <input type="checkbox"/> Ei.
	4 Metall <input type="checkbox"/> Ei	4 Metall <input type="checkbox"/> Ei	6 Ojelynd eidst. ved <input type="checkbox"/> Ei.
	5 Teglj <input type="checkbox"/> Anna	5 Teglj <input type="checkbox"/> Anna	7 Ojelynd eidst. ved <input type="checkbox"/> Ei.
	6 Betong <input type="checkbox"/> Metall	6 Betong <input type="checkbox"/> Metall	8 Ojelynd eidst. ved <input type="checkbox"/> Ei.
	7 Metall <input type="checkbox"/> Ei	7 Metall <input type="checkbox"/> Ei	9 Anna <input checked="" type="checkbox"/> Ei./ved
	8 Ei <input type="checkbox"/> Ved	8 Ei <input type="checkbox"/> Ved	9 Anna <input type="checkbox"/>

Byggeframstilling	
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14-11 skal det dokumenterast i søknaden at krav i byggeforskriftene er oppfylte. Vegogulvkonstruksjonar framstilast innanfrå og ut/innanfrå og opp.	
Golv på grunns Golv over kryperom	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar <u>02 bet. 80mm GROVPLATE</u>
BF 87 kap. 41-321, 43-1, 53	
Kjeller-yttervegg	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar <u>25cm LELA PUSSET PÅ BEGGE SIDER.</u>
BF 87 kap. 43-1, 53	
Yttervegg	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar <u>12mm, spowpl. 015 plank, 36x148mm, B.vev, l.c 60cm 150mm A-isolasjon, 12mm asfalt vindtett, 10mm, 19mm utlektning, 19mm D.F. KLEDNING.</u>
BF 87 kap. 30-51, 43-1, 51, 53	
Vindaug	Materialar, konstruksjonar <u>TREVINDU m/2lags energiglass.</u>
BF 87 kap. 30-76, 43-23, 53	
Isolasjon	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (hydroisolasjon og brannskjering for skilleveg mellom husvære-brannceller) <u>ARMEERT BETONGDEKKE m/ISOLEERT TILFARER-GOLV I TILBYGG. 22mm spowpl.</u>
BF 87 kap. 30-511, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	
BF 87 kap. 30-41, 43-1, 53	
Tak	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims <u>12mm vindingspl. 015 plank, 23x48mm lekt, 48x198mm Bjelke, 200mm A-isolasjon m/papir, 48x198-148mm SPEKKER l.c 60cm 15mm ted, D-glass-sjengel.</u>
BF 87 kap. 30-41, 43-1, 53	
Tak	Takets, løynt ventilasjon m.v. <u>LUFTET KALT LOFT.</u>
BF 87 kap. 30-41, 43-1, 53	
Tak	Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input checked="" type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater <input type="checkbox"/>

OBS! Side 4 (på baksida, etter side A1 og A2) skal og fyllast ut.

019854

den 7. Mars 1996

Motteke frå Björn Valder häug
for rekning Påbygg. byggel
kroner Byggaregeb. g.nr. 183 kr. nr. 862
Eisthusen betændruog dykli 00/00

som her vert kvittert for.

Kr. 1370,-

VA-KA-BLOKKEN
Oskar Randsborg A/S. Skj. 7468

A. Håugen

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98,
plan- og bygningslova av 14 juni 1985
(fyllest ut og leverast/sendast i 2 ekspl.)

Bygningsråd

GISKE

Ansvarshavande

JAW OVE BLINDHEIM

SØKNADEN GJELD

Eigedom/ byggjestad	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	6050 VALDERØY	183	862		
Byggherre	Namn	Adresse	Tlf.		
	BJØRN VALDERHANG	6050 VALDERØY			
Kva slag arbeid	TILBYGG				
Kva slag bygg	BOLIG				
Dato for byggesøknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)		Saksnr.		
5/3-96	190396		THF 24/96		

FYLLEST UT AV ANSVARSHAVANDE

Søknaden gjeld	- spesifiser	
<input checked="" type="checkbox"/> heile arbeidet	<input type="checkbox"/> del av arbeidet	
Søkjaren sine kvalifikasjonar		
<input type="checkbox"/> ligg ved		
<input checked="" type="checkbox"/> innsendt tidl.		
Eg tek på meg å stå for ovannemnde byggjearbeid. Arbeidet vert utført fagmessig i samsvar med føresegnene i Plan- og bygningslov, bygningsvedtekter, byggjeforskrift og gjeldande plan, eventuelt med dei avvik som følgjer av innhenta dispensasjon. Eg pliktar å følgja dei retningslinjer som til kvar tid gjeld for ansvarshavande.	Eg treffast på telefon:	
	Privat	
	Arb.	
Stad	Dato	Underskrift
Valderøy	5/3-96	Jaw Ove Blindheim

FYLLEST UT AV BYGGHERREN

Som byggherre for det nemnde arbeid er det mi plikt å rette meg etter alle krav som ansvarshavande og bygningsetaten stiller i samsvar med plan- og bygningslova og gjeldande forskrifter og vedtekter. Kontrakttilhøvet mellom meg og ansvarshavande vedkjem ikkje bygningsetaten. Sluttar ansvarshavande før arbeidet er ferdig, pliktar eg å syte for å få ein ny ansvarshavande godkjend før arbeidet held fram.		
Stad	Dato	Underskrift
VALDERØY	7/3-96	Bjørn Valderhang

FYLLEST UT AV BYGNINGSRÅDET

OPPLYSNING OM HØVE TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har gjort vedtak som nemnt på første sida, jfr. fv. § 27.

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde leddet.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påforde adressa. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen går ut.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som er ønskjande, og dei grunnane De vil byggje klaga på. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, må De også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29-32 inneheld m.a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Blankett for klage får De ved å vende Dykk til bygningsvesenet som også vil kunne gi vidare rettleiing.

**KOPI AV
NABOVARSEL**

(vedlegg til søknad/melding)

for
eigedomen

Gnr. 183 Bnr. 862 Festenr. Seksjonsnr.

Adresse

6050 VALDERØY

Eigar/festar

BJØRN VALØERHAUG.

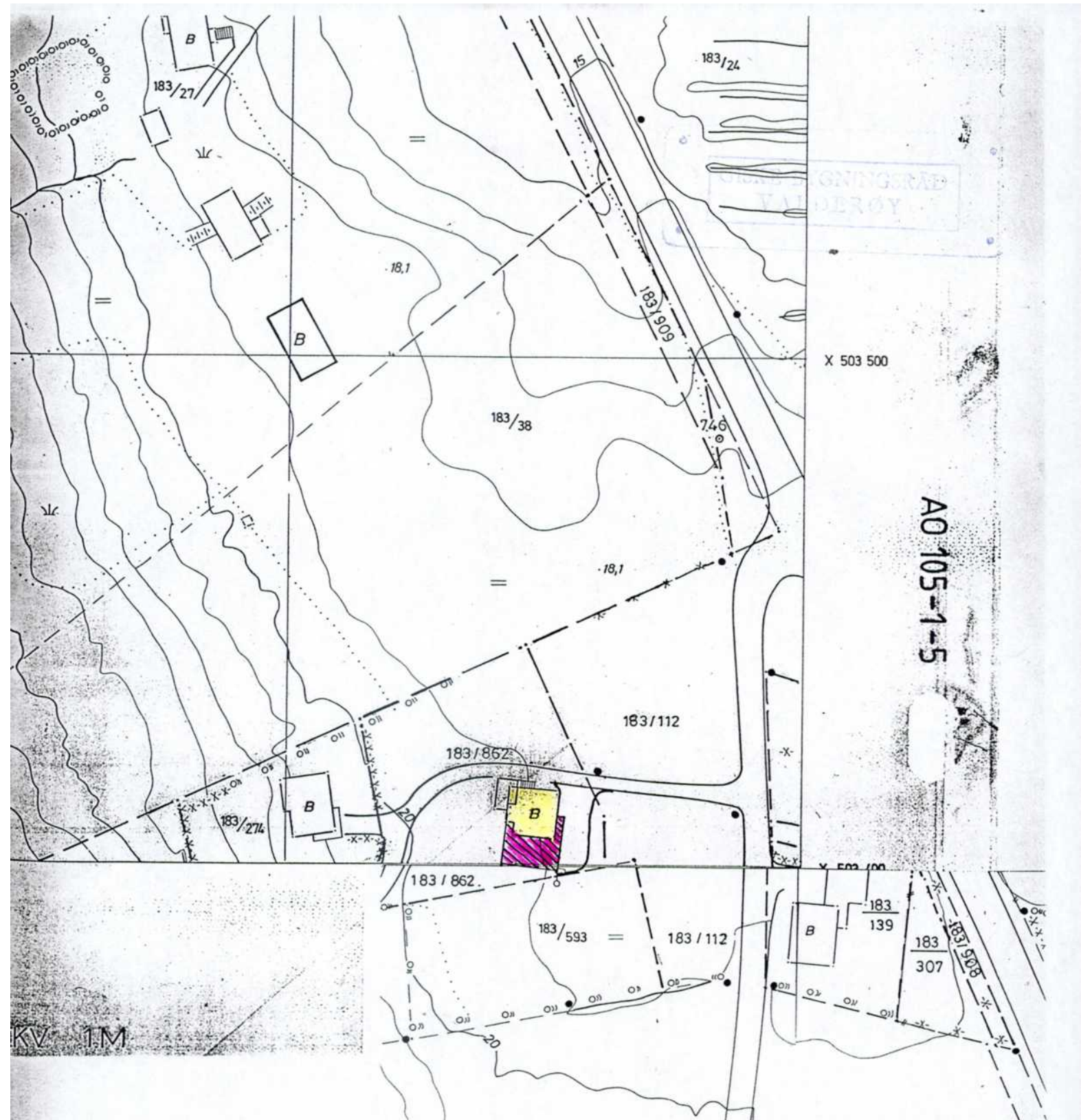
Til bygningsrådet i

GISKE

For ovannemnde eigedom er det i samsvar med føresegnene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningslova av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgjande nabovarsel:

De vert med detta varsla om at følgjande søknad/melding er send til bygningsrådet.

 Søknad om delingsløyve Søknad om løyve til å feste bort del av eigedomen (meir enn 10 år)Eigedomen
skal nyttast
til: bustadhus fritidshus industri/
bergverk varehandel/bank/hotell/
forsikring/restaurant offentleg
verksemd land-
bruk/
fiske
 naturvern offentleg
friluftsomr. off. veg anna kommunikasjonsareal/teknisk anlegg Søknad om byggjeløyve for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr. pbl § 93 Melding om arbeid etter plan- og bygningslova - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81 Melding om arbeid etter plan- og bygningslova - varige konstruksjonar og anlegg, jfr. pbl. § 84 Melding om arbeid etter plan- og bygningslova - mindre byggjearbeid på bustadeigedom, jfr. pbl. § 86a.
Nabo eller gjenbuar som ikkje finn arbeida tilfredsstillande, kan krevja at meldinga blir behandla som søknad om byggjeløyve. Slikt krav må vera kome fram til bygningsrådet innan to veker etter at dette varslet er sendt.Kva slag
arbeid Nybygg Tilbygg Påbygg Under-
bygging Riving Fasade-ending
-beskriv
 AnnaKva slag
bygg Bustad Fritidshus Garasje Uthus Skole Forsaml.
lokale Drifts-
bygning
landbruk
 Industri-/
kontorlokale Bilverkstad Kai Molo Dokk Bru Transfor-
mator
 Tank-/be-
haldaranl. Underjord.
anlegg Hallar/be-
drift i fjell Tribuner Idrettsanlegg
-beskriv
 Anna Søknad om bruksending - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91a



AO 105-1-5

MØTEBOK

GISKE KOMMUNE

TF Lbn./Fl.st.

Side 5

side 1

07 des. 1988

Landbruksnemnda		Fylkeslandbruksstyre	
I GISKE		Møre og Romsdal	
Møte	Sak	Møte	Sak
17.10.1988	45/88	22.11.1988	643/88
Reg.nr. Fylkenr. 15 Kommunenr. 1532	Tidl. sak Løpenr. 36/88 Sakst. DEL	Reg.nr. 153288 36 del	Tidl. sak

UTTALE OM AREALBRUK PÅ GNR 183 BNR 10 I GISKE

Landbruksnemnda hadde til uttale frådelling av tomter frå gnr 183 bnr 112 under sak 22/88.

Det var også då spørsmål om ein del av bnr 10 kunne nyttast til utbygging.

Landbruksnemnda gjorde då slikt vedtak: Landbruksnemnda viser til at

resten av gnr 183 bnr 112 er

lite egna til jordbruksformål og vil rå til at resten av eigedomen kan delast slik det er vist med raud farge på vedlagde kart datert 12.04.88.

Landbruksnemnda vil vidare rå til at bnr 10 kan planleggast for utbygging."

I fylkeslandbrukssjefen si sak nr. 487/88 er ikkje dette forholdet med utbygging av bnr 10 vurdert eller kommentert.

Teknisk hovudutval i Giske ber no på nytt landbruksnemnda og fylkesstyret ta stilling til dette spørsmålet.

Samrøystes vedtak: Landbruksnemnda viser til sitt vedtak under sak 22/88 og vil rå til overfor fylkeslandbruksstyret at nemnde areal på bnr 10, som ligg på vestsida av vegen, kan nyttast til utbygging. Bakgrunnen for dette er at areala her etterkvart er blitt innebygde og vanskeleg å drive.

Dersom eigedomen skal delast før stadfest plan må det innsendast søknad om deling på vanleg måte. "

MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side

side 2

Landbruksnemnda		Fylkeslandbruksstyre	
		Møre og Romsdal	
Møte	Sak	Møte	Sak
		22.11.88	643/88
Reg.nr	Tidl sak	Reg.nr	Tidl sak
		153288	36 del

Ein har såleis ikkje merknader til at arealet blir nytta til utbyggingsføremål.

Fylkeslandbruksstyret viser til uttalen frå landbruksnemnda og merknadane frå fylkeslandbrukssjefen som det sluttar seg til.

Retts utskrift.

28.11.88

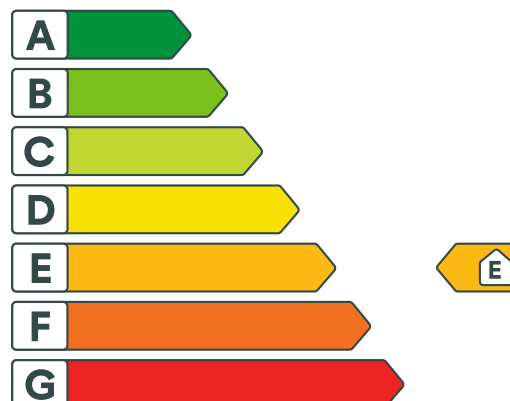
Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre, Wolde
for fylkeslandbrukssjefen


Knut Kalhovd

Går til: Klara Gjørunds arvingar v/Nils Kåre Gjørund,
Hatlehol, 6012 Alesund
Giske landbrukskontor, jordbruksetaten
Giske bygningsråd



Adresse Øvre Nordstranda 120, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309951
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18112043
Gårdsnummer 183	Bruksnummer 862
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 1948	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 266,0 m²	Oppvarmet bruksareal 266,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
257,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
243,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år
64 819 kWh



Øvre Nordstranda 120, 6050 VALDERØYA



Detaljering

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



Øvre Nordstranda 120, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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>



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0128/26

Adresse: Øvre Nordstranda 120, 6050 VALDERØYA, gnr.
183, bnr. 862 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/