notar



Valderøya

Trollhaugane 11

Leilighet | BRA-i/BRA Total 64/68 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 934 840,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 2 850 000,-
Omkostninger	Kr 84 840,-
Totalpris	Kr 2 934 840,-
Fellesutgifter	Kr 500,-
BRA-i/BRA Total	64/68 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2002
Soverom	2
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	26
Budskjema	84

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

audun@notar.no
906 03 774

Jeg har jobbet som eiendomsmegler på Sunnmøre og i Notar i 20 år og jeg elsker jobben min. Til daglig jobber jeg nå som eiendomsmegler og daglig leder for vår avdeling i Ålesund sentrum.

Jeg har tidligere vært en meget aktiv idrettsutøver innenfor både skihopp, kombinert, langrenn og fotball. Konkurranseinstinkt, klare målsetninger og det å oppnå gode resultater ligger dermed helt naturlig for meg. Samtidig er det å kunne hjelpe mennesker med både salg og kjøp av eiendom svært givende. Det er ofte store og viktige valg som skal tas i livet og for meg er det innlysende å yte Service med stor S overfor mine kunder. " Den gode mageføIelsen " er et sentralt slagord for oss i Notar og som jeg synes er treffende for hvordan vi jobber mot både selgere og kjøpere av eiendom.

Hos meg og Notar er du i de tryggeste hender!

Velkommen til Trollhaugane 11

Dette er en meget pen og innbydende leilighet med sentral beliggenhet i populært boligområde på Trollhaugane på Valderøya i Giske kommune. Leiligheten ligger i underetasjen av en horisontaldelt tomannsbolig i et sameie bestående av 4 leiligheter. Seksjonen inneholder gang, bad, bod, 2 soverom og en stue i åpen løsning med kjøkkenet. Kjøkkenet er nytt nå i 2026 og er et praktisk, moderne og flott kjøkken med integrerte hvitevarer levert av Sigdal. Leiligheten fremstår gjennomgående som meget pen, lys og trivelig med utgang til terrasse og egen hage med gode solforhold. Utebod tilhører ved eget separat inngangsparti. Leiligheten har også egen biloppstillingsplass på sameiets grunn. Sentral beliggenhet med gangavstand til butikker og det meste av fasiliteter.





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

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

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

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

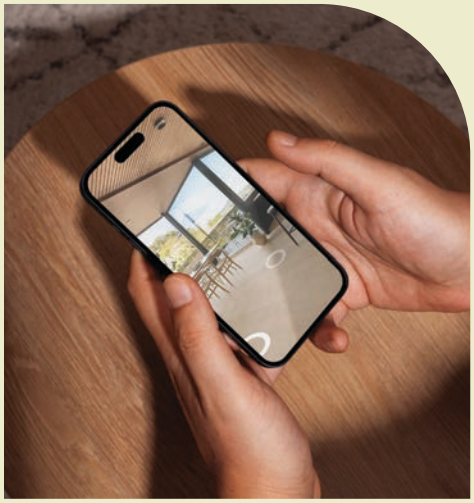
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Trollhaugane 11

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA

Oppdragsnummer
1-0241/26

Selger
Andrea Kristine Iversen Frostad

Matrikkel
Gårdsnummer 186, bruksnummer 545, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
 i Trollhaugane 9-11-13-15 med orgnr.: 928587746 i Giske kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
C

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 727 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med singel, plen, treterrasse og hekk. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

Sameiebrøk
65/334

Takst
Tilstandsrapport datert 03.11.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
2002

Byggemåte
Leiligheten ligger i underetasjen i en horisontaldelt tomannsbolig fra 2002. Bygget har grunnmur i betong, og byggegrunnen er opplyst som ukjent. Ytterveggene er oppført med bindingsverk i front og betongkonstruksjoner i bakre del av underetasjen, med fasader av liggende trekledning og noe betongvegger. Taket har betongtakstein og A-takstoler i tre som takkonstruksjon. Det er støpt betongplate mot grunnen og etasjeskille i tre mot leiligheten over. Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass fra byggeår, samt malt hovedytterdør. Fuktsikring og drenering er opplyst å være utført etter praksis for byggeåret, med registrert knotteplast mot øst og nord og drenerende masser av singel mot øst. Det er vestvendt treterrasse på terreng med levegg mot sør, og terrassen er beiset i 2026.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Bad > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet på grunn av alder, da tettesjiktet er ca 24 år, og godt over usikker fremtidig funksjonsgrense på 15 årø.

- Innvendig > Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Ventilasjon generelt > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Ventilasjonsanlegget er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Motorene er imidlertid skiftet i 2024.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Varmtvannsbereder
Avvik: Varmtvannsberederen er over 20 år, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert stedvis slitt kledning på enkelte utsatte fasader. Kledningen må vedlikeholdes.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er registrert punktvise skader og overflateslitasje på enkelte vinduene, samt høyt fuktnivå i enkelte vinduer og særlig i finerfeltet på balkongdøren.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er registrert fuktnivå i utebod, som kan ha sammenheng med dreneringen. Hulltaking i hjørne i soverom indikerer ikke avvik ved drenering eller tettesjikt.

- Utvendig > Andre forhold for boligeiendommen utvendig > Andre forhold utvendig- tilstandsanalyse
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Utvendig > Andre forhold for boligeiendommen utvendig > Utebod
Avvik: Boden har mugglukt, og sponplater i bakre del er utsatt for høyt fuktnivå - 25 % i nedkant av plater, som indikerer høyt fuktnivå i boden, men det er ikke avklart om dette er fuktighet utenfra gjennom vegg eller fra grunnen av i boden som ikke slipper ut på grunn av begrenset ventilering. Det er kun én ventil i front, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Sponplatene bør fjernes slik at betongkonstruksjonen blir åpen, og ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Bad > Overflater – Gulv
Avvik: Dusjkant hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen i å nå sluk, slik at vannet kan renne ut gjennom døren. Annen dusjløsning bør etableres slik at hele badet har tilgang til sluk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Bad > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er imidlertid i hulltakingen påvist betongvegg mot badet, det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treverk, men dette er treverk på motsatt side av betongvegg enn inn mot våtsonen. Fuktmålingen gjelder kun det undersøkte området og gir ikke grunnlag for å avklare fukttilstanden bak dusjens bruksvannssone Som ligger på andre siden av betongveggen. Eventuell lokal fuktinntrenging eller skade i dette området kan derfor ikke utelukkes på grunnlag av hulltakingen. Området bak dusjen er normalt mer fuktbelastet enn målepunktet som var tilgjengelig. Behovet for ytterligere undersøkelser må vurderes dersom det fremkommer lekkasjehistorikk, symptomer eller andre opplysninger som gir mistanke om skade. Jf. vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

Elektrisk anlegg:

Avvik: I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED- belysning og dimmere. .
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
År: 2002
Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret/2002- og uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Rørlegger - AS.
Beskrivelse: I forbindelse med kjøkkenoppussing i 2026 ble gammel kjøkkenvask demontert og frakoblet av privatperson, som også monterte Ballofix-ventiler for midlertidig avstengning. Ny kjøkkenvask ble deretter tilkoblet eksisterende vann- og avløpsopplegg av autorisert rørlegger Rian Morrison. Ballofix-ventilene ble beholdt som ekstra avstengning. Ingen rør ble flyttet.

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: Vedovnen har ikke vært benyttet i min eiertid. Siste registrerte feiing ble utført i november 2023. Det har vært gjennomført tilsyn fra feiervesenet, senest sommeren 2026. Ved siste tilsyn ble det påpekt behov for utskifting av pakninger i både røykrør og ovnsdør. Det ble anbefalt å utbedre dette før neste oppfyring. Utbedringene er ikke utført.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: I tilstandsrapporten fra 2021 er det opplyst om enkelte riss i overgangene mellom lister og himling, som skal ha oppstått som følge av sprengningsarbeid på en naboeiendom. Ved befaring vurderte takstmannen omfanget av rissene som normalt for boliger av tilsvarende alder.

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: Kvasnes Installasjon og Alfamiljø.
Beskrivelse: I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED- belysning og dimmere. I april 2024 ble begge motorene i Villavent ventilasjonsanlegg skiftet av Alfamiljø.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025. Det er i tillegg utført jevnlig filterskift etter behov, i tråd med anbefalt intervall på 6-12 måneder.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja.
Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport fra 2021, utarbeidet i forbindelse med forrige boligsalg.

25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja.
Beskrivelse: Ved kjøp av leiligheten ble jeg opplyst om en tidligere inngått avtale mellom seksjonseierne, hvor boenheten i overetasjen disponerer den doble carporten, mens boenheten i underetasjen disponerer hagearealet. Sameiet har blitt enige om utvendig vedlikehold og endring av farge på dør- og vinduskarmer, med formål om å modernisere bygningens uttrykk. Disse skal males i samme farge som øvrig bordkledning, mens utvendige trapper er planlagt malt i en bestemt gråfarge.

Malerarbeidet er delvis påbegynt, men ikke ferdigstilt.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Kjøkkeninnredning med glatte finer fronter og laminat benkeplate Fra 2026. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Det er i tillegg installert vannstoppsystem. I forbindelse med kjøkkenoppussing i 2026 ble gammel kjøkkenvask demontert og frakoblet av privatperson, som også monterte Ballofix-ventiler for midlertidig avstengning. Ny kjøkkenvask ble deretter tilkoblet eksisterende vann- og avløpsopplegg av autorisert rørlegger Rian Morrison. Ballofix-ventilene ble beholdt som ekstra avstengning. Ingen rør ble flyttet. I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED-belysning og dimmere.

2025:
• Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025. Det er i tillegg utført jevnlig filterskift etter behov, i tråd med anbefalt intervall på 6–12 måneder.

2024:
• Det er opplyst om at begge motorer er skiftet ut i 2024 av Alfa Miljø AS.

2015:
• Det er på gulv laminat. Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke går under innredningen. Den legges til grunn det monteres på en plast/gummilist under sokkelen.

• De fleste overflatene er oppgradert de senere årene, med unntak av boden, som har vinylbelegg på gulv med sluk og tapet på vegger. Bodens overflater er fra byggeår.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2026:
• Terrasse er beiset i 2026.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Skjong, Austre del datert 06.09.1979.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse, nåværende ihht kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030 datert 14.06.2018.

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

Oppvarming

Gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning; motorer skiftet i 2024 og anlegget er kontrollert/renset 21.10.2025. Vedovn i stue, lettklinkerpipe og sotluke i gang.

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

Parkeringsforhold
Oppstillingsplass på sameiet sin tomt med plass til to biler.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse angående kjellerleilighet, nordre bygg (snr 3), datert 26.04.2002.

Merknader:
- Hovedinngangen mangler trapp.
- Ildsteder må ikke tas i bruk før de er meldt til og godkjent av brannvesenet/feieren.
- Hjørnene på veggene i dusjen må fuges med silikon før bruk.
- Flislegging over kjøkkenbenken gjenstår.
- Utelamper er ikke montert.
- Asfaltering og tilsåing rundt bygget gjenstår.

BYGGETEGNINGER:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Radonmåling
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l. Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling.

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
BRA-i 64 kvm: Bad, gang, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.
BRA-e 4 kvm: Utebod.
TBA 11 kvm: Terrasse.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.11.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard
Overflater med laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater.

Kjøkkeninnredning levert av Sigdal i 2026 med glatte finerfronter og laminat benkeplate, laminat på

gulv. Det er integrerte hvitevarer fra Siemens (kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin). Det er installert vannstoppsystem. Avtrekk via kjøkkenventilator.

Bad/vaskerom er fra byggeår, 2002 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap; kurser er merket og stoppekran er i bod.
- Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PP).
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter plassert i bod med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning; motorer skiftet i 2024 og anlegget er kontrollert/renset 21.10.2025.
- Vedovn i stue, lettklinkerpipe og sotluke i gang.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
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: 64 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 64 m² Bad, gang, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.
BRA-e: 4 m² Utebod.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
11 m² Terrasse.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 850 000,-

Verditakst
Kr 2 800 000,-

Kommunale avgifter
Kr 16 858,- pr år 2026

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

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt
Kr 4 167,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Felleskostnader
Kr. 500,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Forsikring på bygg (ikke innbo) og opparbeide midler til fremtidig vedlikehold.

Formuesverdi - Primær
Kr. 567 727,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 270 909,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 850 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 71 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 84 840,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 934 840,- (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

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

Heftelser i eiendomsrett:
2002/3156-2/58 12.03.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
2002/3156-1/58 12.03.2002 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/334
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-4

2003/4066-1/58 31.03.2003 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/4066-2/58 31.03.2003 MÅLEBREV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
09.11.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Husforsikring

Polisenummer
90039829

Kommentar fellesgjeld
Ingen fellesgjeld ihht opplysninger gitt fra selger datert 22.10.2026.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Det betales kun husforsikring samt eventuelle vedlikehold og det utarbeides ikke eget regnskap/ budsjett for sameiet.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
17.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Megler
Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: audun@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	30 000,-	(inkl. mva).	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)	
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	3 500,-	(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 bygningssakyndig 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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

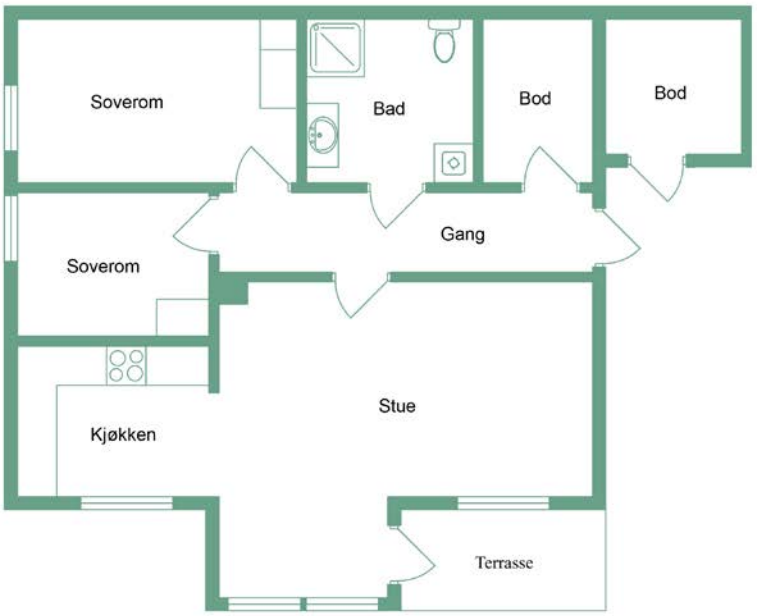
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.



Trollhaugane 11

notar

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Trollhaugane 11

Vedlegg

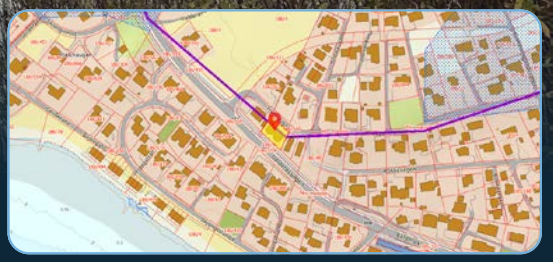
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Midlertidig brukstillatelse
- Byggetegninger
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Trollhaugane 11

6050 VALDERØYA



Matrikkel	Gnr 186: Bnr 545, : Snr 3
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2002
Befaringsdato	03.11.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	237
Referansenummer	STNL6C3S
Rapportdato	05.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
64 m²	4 m²	0 m²	11 m²

1	9	18	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 800 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
- 1.1 - Sammendrag 4
- 1.2 - Spesielle forhold 4
- 1.3 - Oppdragets mandat 4
- 1.4 - Tilstand 5
- 1.5 - Verdi 5
- 1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 8
- 2.1 - Beskrivelse av område 8
- 2.2 - Regulering - Infrastruktur 8
- 2.3 - Kostnader: 8
- 2.4 - Eiendommer 9
- 2.5 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 12
- 3.1 - Oppsummering 12
- 3.2 - Leilighet 14
- 3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 24
- 3.4 - Branntekniske forhold 25
- 3.5 - Lovlighetsmangler 25

4 - Verdivurdering 26
- 4.1 - Oppsummering 26
- 4.2 - Teknisk verdi 26
- 4.3 - Sammenlignbare objekter 26

5 - Bilder 28

Norsk takst

6 - Vedlegg og kilder 29

7 - Forutsetninger 30

8 - Ansvarlig takstingeniør 33

9 - Versjoner av rapporten 34

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Trollhaugane 11 – snr. 3 er en 3-roms leilighet på ca. 68 m², beliggende i underetasjen i en horisontaldelt tomannsbolig på Valderøya. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med nærhet til skoler, barnehager, butikker, idrettstilbud og gode turmuligheter, samt kort kjøreavstand til Ålesund.
Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for nærmere opplysninger om boligens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 2002. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Underetasje og drenering/tettesjikt)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

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

Norsk takst

1.4 Tilstand

1	9	18	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

15 000 - 30 000

1.5 Verdi

Verdi:

2 800 000 kr

Dato verdsetting:

04.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Andrea Iversen Frostad

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato	**Tilstede på befaringen**
03.11.2026	Frode Mauren, Andrea Kristine Iversen Frostad

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

Takstingeniør

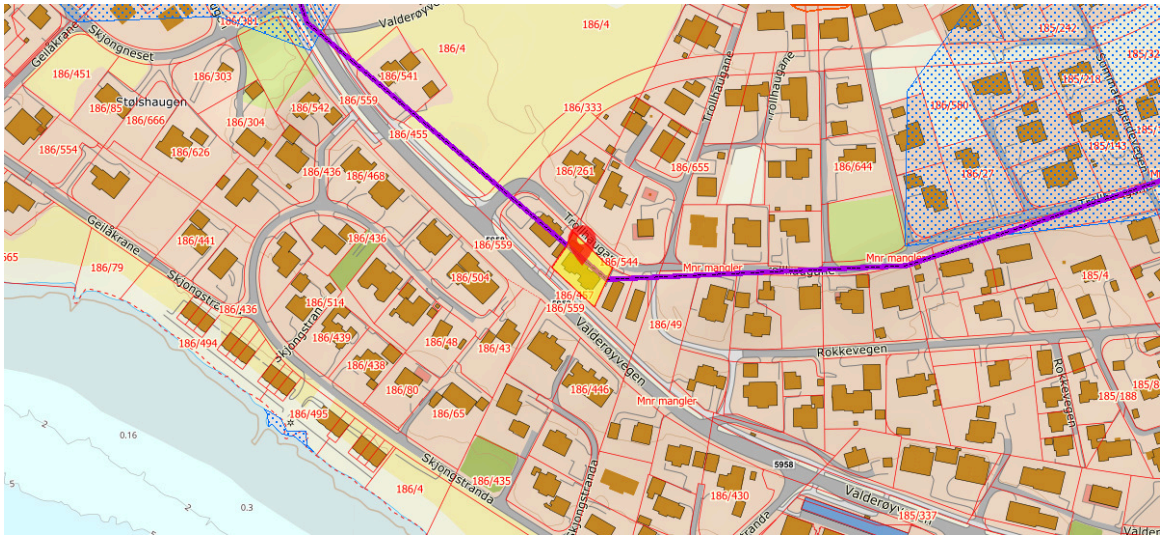
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
16.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 237 - version 4)

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: NVE, Kartverket

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Trollhaugane 11 ligger i et etablert og rolig boligområde på Valderøya, med hovedsakelig eneboliger og noe konsentrert boligbebyggelse. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort vei til barnehager, Valderøy barneskule og Giske ungdomsskule. Det er også nærhet til Giske kommunale idrettshall, lokale idretts- og fritidstilbud, dagligvarebutikker og fine tur- og rekreasjonsområder. Valderøya har gode forbindelser til Ålesund via undersjøisk tunnel, med om lag 10–15 minutters kjøretid til sentrum.

2.2 Regulering - Infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med singel, plen, treterrasse, hekk etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Til eiendommen tilhører èn singlet parkeringsplass.
- Eiendommen har adkomst via regulert og asfaltert veg.

2.3 Kostnader:

- Felleskostnader kr 500 pr måned
- Eiendomskatt ca kr 4 167 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 16 900 pr år

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

2.4 Eiendommer

Matrikkel

Kommune	1532 GISKE
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	545
Seksjonsnummer	3

Tomteareal 727.2 m²

Kommentar til eiendommen
Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Totalt tomteareal	727.2 m²

2.5 Bygninger

Totalt bruksareal 68 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
64 m²	4 m²	0 m²	11 m²

2.5.1 LEILIGHET

Tomannsbolig, horisontaldelt

Trollhaugane 11
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2002



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 186: Bnr 545

Seksjon 3

Sameiebrøk:	65/334
FROSTAD ANDREA K IVERSEN	1/1

Norsk takst

2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms leilighet i underetasje i horisontaldelt 2-mannsbolig.
Bygget har hovedetasje + loft + underetasje, hovedetasje + loft er en annen seksjon. Det er to slike bygg slik at sameiet består totalt sett av 4 enheter.

UTVENDIGE FORHOLD

Bygget har betongtakstein på taket.
A-takstoler i tre som takkonstruksjon.
Leilighetens yttervegger er oppført i en bindingsverk i front og betongkonstruksjoner i bakre del av underetasjen.
Fasade med liggende trekledning - noe betongvegger.
Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass samt malt hovedytterdør og boddørfra byggeår.
Vestvendt treterrasse på terreng ca. 11 m² med levegg mot sør, beiset i 2026.
Utebod med belegg på gulv, betong/plater på vegger, gipshimling, én ventil, malt dør og innlagt strøm.

INNVENDIGE FORHOLD

Støpt betongplate mot grunnen og etasjeskille i tre mot leiligheten over.
Overflater i underetasjen med laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater; innvendig bod med vinylbelegg og sluk. Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassdør til stuen. Rom mot terreng er utforet med plater, isolasjon og luftesjikt mot betong, i tråd med vanlig løsning for byggeåret.

VÅTROM

Bad/vaskerom er fra byggeår, 2002 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2026 med glatte finerfronter og laminat benkeplate, laminat på gulv og integrerte hvitevarer (kjøl/frys, induksjonstopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin). Det er installert vannstoppsystem. Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap; kurser er merket og stoppekran er i bod. Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PP). Varmtvannsbereder ca. 200 liter plassert i bod med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning; motorer skiftet i 2024 og anlegget er kontrollert/renset 21.10.2025. Vedovn i stue, lettklinkerpipe og sotluke i gang.
Det elektriske anlegg er fra byggeår, noe oppgradert på kjøkken i 2026.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur i betong; byggegrunn er ikke kjent. Fuktsikring/drenering antas etter praksis for byggeåret, med registrert knotteplast mot øst og nord. Terrenget har drenerende masser (singel) mot øst, og gjeldende kart viser ingen hensynssoner for skred- eller flomfare.

2.5.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2002

Byggeår er basert på dato i midlertidig brukstillatelse.

2024	Ventilasjon	Det er opplyst om at begge motorer er skiftet ut i 2024 av Alfa Miljø AS.
2025	Ventilasjon	Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025. Det er i tillegg utført jevnlig filterskift etter behov, i tråd med anbefalt intervall på 6–12 måneder.
2026	Rør kjøkken	I forbindelse med kjøkkenoppussing i 2026 ble gammel kjøkkenvask demontert og frakoblet av privatperson, som også monterte Ballofix-ventiler for midlertidig avstengning. Ny kjøkkenvask ble deretter tilkoblet eksisterende vann- og avløpsopplegg av autorisert rørlegger Rian Morrison. Ballofix-ventilene ble beholdt som ekstra avstengning. Ingen rør ble flyttet. Faktura foreligger.
2026	Elektro kjøkken	I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED-belysning og dimmere. Samsvarserklæring på dette arbeidet foreligger.

Norsk takst

2.5.1.3 AREAL

Underetasje		TBA: 11 m²	Sum BRA: 68 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod		64 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		4 m²

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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

TG 3 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Underetasje

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

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Underetasje

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig- tilstandsanalyse**

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.3.24.1 **Utebod**

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad, Underetasje

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.14.1 **Radon**

HMS A.2.9.1 **Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3	Kostnadsestimat:	**kr 15 000 - 30 000**
	Totalt:	**kr 15 000 - 30 000**

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

3.2 Leilighet



Byggeår: 2002

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad

Beskrivelse:
Bad/vaskerom er fra byggeår, 2002 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.





Norsk takst

TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, Underetasje

TG 3 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet rundt det lokale fallet inne i dusjsonen vurderes å være innenfor gjeldende krav, men det poengteres at hele abdet ikke har tilgang til sluk.

Vurdering/Avvik:
- Dusjkant hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen i å nå sluk, slik at vannet kan renne ut gjennom døren. Annen dusjløsning bør etableres slik at hele badet har tilgang til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dusjløsningen må endres eller bygges om innen relativt kort tid, da dusjkanten hindrer lekkasjevann utenfor dusjsonen i å renne til sluket. Dette medfører risiko for at vann renner ut gjennom døren og skader tilstøtende bygningsdeler.
- Kostnadsestimatet gjelder etablering av for eksempel dusjkabinett/dusjvegger eller tilsvarende, ikke full ombygging av våtrommet.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder, observasjoner i sluk samt noe bildedokumentasjon.

Vurdering/Avvik:
- Det er usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet på grunn av alder, da tettesjiktet er ca 24 år, og godt over usikker fremtidig funksjonsgrense på 15 årø.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør våtrommets tettesjikt følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Det er økt risiko for lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler ved svikt i tettesjiktet.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, Underetasje

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



TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Underetasje



A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Underetasje

Norsk takst

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er imidlertid i hulltakingen påvist betongvegg mot badet, det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treverk, men dette er treverk på motsatt side av betongvegg enn inn mot våtsonen.
Fuktmålingen gjelder kun det undersøkte området og gir ikke grunnlag for å avklare fukttilstanden bak dusjens bruksvannssone Som ligger på andre siden av betongveggen. Eventuell lokal fuktinntrenging eller skade i dette området kan derfor ikke utelukkes på grunnlag av hulltakingen. Området bak dusjen er normalt mer fuktbelastet enn målepunktet som var tilgjengelig. Behovet for ytterligere undersøkelser må vurderes dersom det fremkommer lekkasjehistorikk, symptomer eller andre opplysninger som gir mistanke om skade.
Jf. vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke verifiseres, og det anbefales jevnlig observasjon for tegn til lekkasje eller fuktskade samt nærmere undersøkelse ved mistanke om svikt.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 13 mm på gulvet i stue/kjøkken i underetasjen over en lengde på ca. 2 m. I samme rom er det målt et avvik på 15 mm gjennom hele rommet.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 8 mm på gulvet i gangen i underetasjen over en lengde på ca. 2 m. I samme rom er det målt et avvik på 19 mm gjennom hele rommet.
Det er støpt betongplate mot grunnen, med etasjeskille i tre mot leiligheten over.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap.
Det er opplyst om at begge motorer er skiftet ut i 2024 av Alfa Miljø AS. Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025.

Vurdering/Avvik:
- Ventilasjonsanlegget er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Motorene er imidlertid skiftet i 2024.

Norsk takst

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanlegget er eldre enn 15 år, og selv om motorene er skiftet i 2024 og anlegget sist er kontrollert og renset i 2025, anbefales jevnlig oppfølging og planlegging for fremtidig utskifting grunnet økt risiko for funksjonssvikt og behov for uforutsette tiltak.

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

TG 1 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
Stoppekran er påvist i bod.
Kurser i rørskapet er merket.

TG 1 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PP), som er vanlig løsning i nyere bygninger. Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 200 l varmtvannstank er fra 2002. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er over 20 år, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør varmtvannsberederen følges opp jevnlig, og utskifting planlegges; det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

A.2.14 - Radon

HMS **A.2.14.1 - Radon**

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2026

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning med glatte finer fronter og laminat benkeplate Fra 2026.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Det er i tillegg installert vannstoppsystem. Det er på gulv laminat.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, Underetasje

Årstall: 2015

Beskrivelse:
Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke går under innredningen. Den legges til grunn det monteres på en plast/gummilist under sokkelen.

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

Beskrivelse:
Det gjøres oppmerksom på at det bak kjøleskapet er et delvis skjult avsug fra ventilasjonsanlegget. Dette må en være oppmerksom på ved for eksempel vedlikehold/rens av kanaler etc.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, Underetasje

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

Beskrivelse:
Det er laminat på gulv, malte, tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
De fleste overflatene er oppgradert de senere årene, med unntak av boden, som har vinylbelegg på gulv med sluk og tapet på vegger. Bodens overflater er fra byggeår.

Norsk takst

TG 1 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

TG 1 A.2.5.3 **Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:
Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra soverom mot nordøst, i de bakre delene av leiligheten mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av plater, isolasjon, luftesjikt og betong, med mulig utvendig isolering mot terreng (ikke synlig). Dette vurderes som en vanlig løsning på byggetidspunktet (2002).
Det er målt om lag 16 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen ved hulltakings- og målepunktet. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for en utforet trevegg under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er fuktbelastet og bør følges opp som en del av den ordinære tilstandsvurderingen av rom under terreng. Undersøkelsen gjelder kun området ved hulltakingen og gir et indikativt bilde av oppbygningen og fuktnivået i denne delen av konstruksjonen.
Andre rom mot tilfylt terreng er overflatevurdert der det har vært mulig, i tillegg til stikktakinger, uten at det er påvist unormale forhold.
Jf. egen vurdering av utebod.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er vedovn i stuen, lettklinkerpipe og sotluke i gangen.
Eier opplyser om følgende; "Vedovnen har ikke vært benyttet i min eiertid. Siste registrerte feiing ble utført i november 2023. Det har vært gjennomført tilsyn fra feiervesenet, senest sommeren 2026. Ved siste tilsyn ble det påpekt behov for utskifting av pakninger i både røykrør og ovnsdør. Det ble anbefalt å utbedre dette før neste oppfyring. Utbedringene er ikke utført." Det er i kommunal info mottatt bekreftelse på feieing sist i 2023.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler ubrennbar plate under sotluken, noe som medfører fare for gløt fra aske. Ubrennbar plate må monteres.
- Feier har anbefalt utskiftning av pakninger rundt røykrør og rundt dør i ovnen utifra eiers opplysninger, ikke fremlagt noe skriftlig.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Norsk takst

Beskrivelse:
Leiligheten er oppført i bindingsverkskonstruksjon i fremre del med betongkonstruksjoner i bakre del av underetasje.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Veggkonstruksjonen er i front utvendig kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.
Det er malt hovedytterdør til boligen.

- Det er kun de deler av konstruksjonene som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater. Jamfør kledning.

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Beskrivelse:
- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert stedvis slitt kledning på enkelte utsatte fasader. Kledningen må vedlikeholdes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvis slitt kledning bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å redusere risikoen for videre nedbrytning og behov for mer omfattende utbedringer.

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert punktvise skader og overflateslitasje på enkelte vinduene, samt høyt fuktnivå i enkelte vinduer og særlig i finerfeltet på balkongdøren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vinduer og særlig finerfelt på balkongdør har slitasje og forhøyet fuktnivå. Overflatebehandling og eventuelle materialskader bør utbedres, og forholdet følges opp med jevnlig vedlikehold for å redusere risikoen for videre fuktskader og behov for utskifting.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 1 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Det er mot vest ei treterrasse på terreng på ca 11 kvm, ikke krav til rekkverk. Levegg mot sør. Terrasse er beiset i 2026.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ukjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmur er oppført i betong. Konstruksjonen er i stor grad skjult, kun vurdert noe mot nord. Vurdering basert på dette, kan ikke utelukke andre forhold i skjulte deler av konstruksjonen.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Ut fra byggeår var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Det er registrert knotteplast mot øst og nord, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen dokumentasjon foreligger.

- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktnivå i utebod, som kan ha sammenheng med dreneringen. Hulltaking i hjørne i soverom indikerer ikke avvik ved drenering eller tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuktnivået i uteboden kan ha sammenheng med dreneringen, og forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelse ved vedvarende eller økende fukt; mangelfull fuktsikring kan medføre fuktskader over tid.

A.3.22 - Terrengforhold

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Det er drenerende masser (singel) inn mot boligen mot øst.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

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

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig- tilstandsanalyse**

Beskrivelse:
Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sameiet/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt sameiets/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

TG 2 A.3.24.1 **Utebod**

Beskrivelse:
Utebod har belegg på gulv, betong og plater på vegger, gipsplater i tak. Kun én ventil, malt boddør og innlagt strøm.

Vurdering/Avvik:

- Boden har mugglukt, og sponplater i bakre del er utsatt for høyt fuktnivå - 25 % i nedkant av plater, som indikerer høyt fuktnivå i boden, men det er ikke avklart om dette er fuktighet utenfra gjennom vegg eller fra grunnen av i boden som ikke slipper ut på grunn av begrenset ventilering. Det er kun én ventil i front, og ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Sponplatene bør fjernes slik at betongkonstruksjonen blir åpen, og ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av mugglukt, høyt fuktnivå i sponplater og mangelfull ventilasjon anbefales nærmere fuktkontroll, fjerning av fuktutsatte plater og etablering av bedre luftutskifting for å redusere risikoen for muggvekst og videre fuktskader.

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2002*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Ja**

I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon det foreligger samsvarserklæring på dette datert 10.07.2026, Rehabilitering av kjøkken. Montert 2 stk stikk over benkplate. Stikk til kjøleskap. Ny kurs til oppvaskmaskin og stikk over benk (16A jbf) Byttet defekt kurs nr 3. Byttet til JBF Automat (16A).

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret/2002- og uten dokumentasjon utover kjøkkenoppgradering i 2026, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

Norsk takst

3.4 Branntekniske forhold

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Komfyrvakt:

- Eier opplyser i egenerklæring; "I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED-belysning og dimmere". Utifra disse endringene var det naturlig at det ble montert komfyrvakt. I samsvarserklæring har elektriker anmerket; "Eksisterende kurs til platetopp benyttet videre. Komfyrvakt ikke montert, kunde informert."

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	04.11.2026
Estimert markedsverdi	**2 800 000**

3-roms selveierleilighet beliggende i underetasje i horisontaldelt 2-mannsbolig fra 2002 på Trollhaugane/Skjong på Valderøya i Giske kommune.
Boligen er noe oppusset senere tid med overflateoppussing + nytt kjøkken i 2026. Den har gode sol- og utsiktsforhold mot vest.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 604 400
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 550 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 2 154 400)*	**2 150 000**

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 850 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Syvermarka 77, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 2	05/11/2026	3 350 000	3 300 000	55 781	42 308 *Areal:* 78 m²
Syvermarka 9, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2011 *Soverom:* 2	07/23/2025	3 100 000	3 100 000	0	42 466 *Areal:* 73 m²

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

Syvermarka 19, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	09/25/2025	3 249 000	3 225 000	0	44 178 *Areal:* 73 m²
Skjongstranda 15D, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1990 *Soverom:* 2	06/09/2026	3 000 000	2 700 000	0	42 188 *Areal:* 64 m²
Syvermarka 1, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2011 *Soverom:* 2	11/25/2025	3 200 000	3 050 000	0	39 610 *Areal:* 77 m²
Syvermarka 41, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	01/09/2026	3 100 000	3 000 000	0	38 961 *Areal:* 77 m²
Syvermarka 45, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	10/30/2026	3 250 000	3 250 000	0	41 667 *Areal:* 78 m²
Trollhaugane 7, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2003 *Soverom:* 2	10/22/2026	2 750 000	2 700 000	0	39 130 *Areal:* 69 m²
Skjongstranda 52, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1992 *Soverom:* 2	04/16/2026	2 500 000	2 265 000	0	31 458 *Areal:* 72 m²
Trollhaugane 5, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2003 *Soverom:* 2	02/20/2026	2 800 000	2 725 000	0	38 380 *Areal:* 71 m²
Syvermarka 15, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2011 *Soverom:* 2	01/24/2025	3 200 000	3 225 000	0	41 346 *Areal:* 78 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	40 173 kr

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

5 Bilder



Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Midl brukstillatelse	26.04.2002		Nei
Tegninger	25.11.2002	"Som bygget tegning" - signert av kommunen	Nei
Egenerklæring	21.10.2026		Nei

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

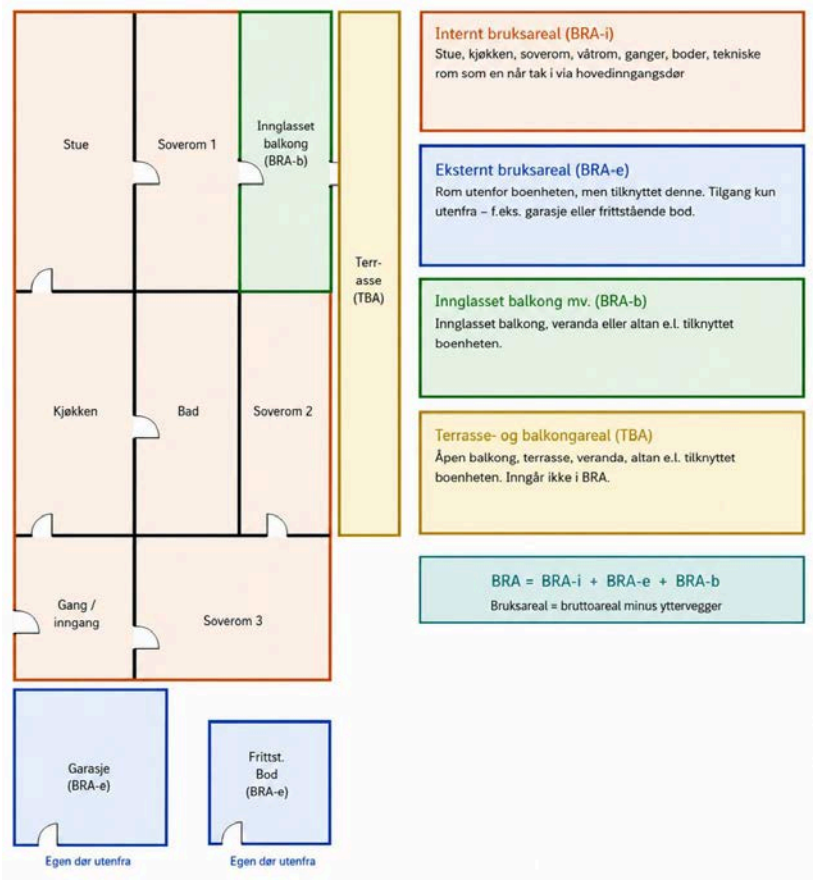
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

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



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

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

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

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

Adresse: Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 545
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	
3	06.11.2026	
4	16.11.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0241/26

Selger 1 navn
Andrea Kristine Iversen Frostad

Gateadresse
Trollhaugane 11

Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90039829

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

Document reference: 1-0241/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I forbindelse med kjøkkenoppussing i 2026 ble gammel kjøkkenvask demontert og frakoblet av privatperson, som også monterte Ballofix-ventiler for midlertidig avstengning. Ny kjøkkenvask ble deretter tilkoblet eksisterende vann- og avløpsopplegg av autorisert rørlegger Rian Morrison. Ballofix-ventilene ble beholdt som ekstra avstengning. Ingen rør ble flyttet.

Arbeid utført av: Rørlegger - AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Vedovnen har ikke vært benyttet i min eiertid. Siste registrerte feiing ble utført i november 2023. Det har vært gjennomført tilsyn fra feiervesenet, senest sommeren 2026. Ved siste tilsyn ble det påpekt behov for utskifting av pakninger i både røykrør og ovnsdør. Det ble anbefalt å utbedre dette før neste oppfyring. Utbedringene er ikke utført.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I tilstandsrapporten fra 2021 er det opplyst om enkelte riss i overgangene mellom lister og himling, som skal ha oppstått som følge av sprengningsarbeid på en naboeiendom. Ved befaring vurderte takstmannen omfanget av rissene som normalt for boliger av tilsvarende alder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2026 ble det utført elektrisk arbeid av Kvasnes Installasjon, herunder etablering av ny kurs til stekeovn, utskifting av defekt jordfeilautomat, montering av nye stikkontakter, LED-belysning og dimmere. I april 2024 ble begge motorene i Villavent ventilasjonsanlegg skiftet av Alfamiljø.

Arbeid utført av: Kvasnes Installasjon og Alfamiljø

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Siste kontroll og rens av Villavent ventilasjonsanlegg ble utført av Alfamiljø 21.10.2025. Det er i tillegg utført jevnlig filterskift etter behov, i tråd med anbefalt intervall på 6–12 måneder.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0241/26

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport fra 2021, utarbeidet i forbindelse med forrige boligsalg.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved kjøp av leiligheten ble jeg opplyst om en tidligere inngått avtale mellom seksjonseierne, hvor boenheten i overetasjen disponerer den doble carporten, mens boenheten i underetasjen disponerer hagearealet. Sameiet har blitt enige om utvendig vedlikehold og endring av farge på dør- og vinduskarmer, med formål om å modernisere bygningens uttrykk. Disse skal males i samme farge som øvrig bordkledning, mens utvendige trapper er planlagt malt i en bestemt gråfarge. Malerarbeidet er delvis påbegynt, men ikke ferdigstilt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0241/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0241/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Frostad	1f2536a9febf3f4001b8c85 04d7e87e61206c952	21.10.2026 09:02:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0241/26

- 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

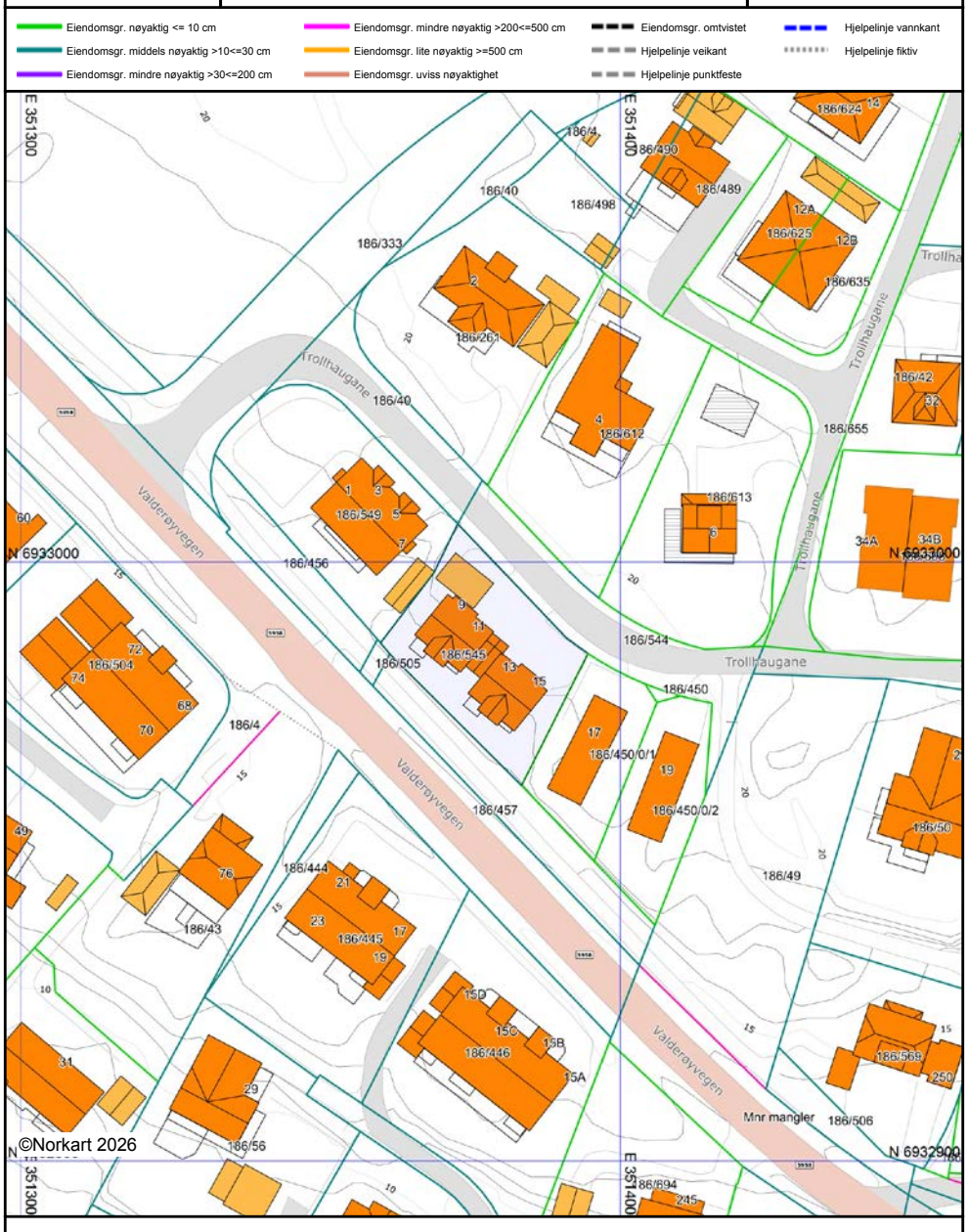
Giske kommune

Grunnkart

Eiendom: 186/545/0/3
Adresse: Trollhaugane 11
Dato: 20.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

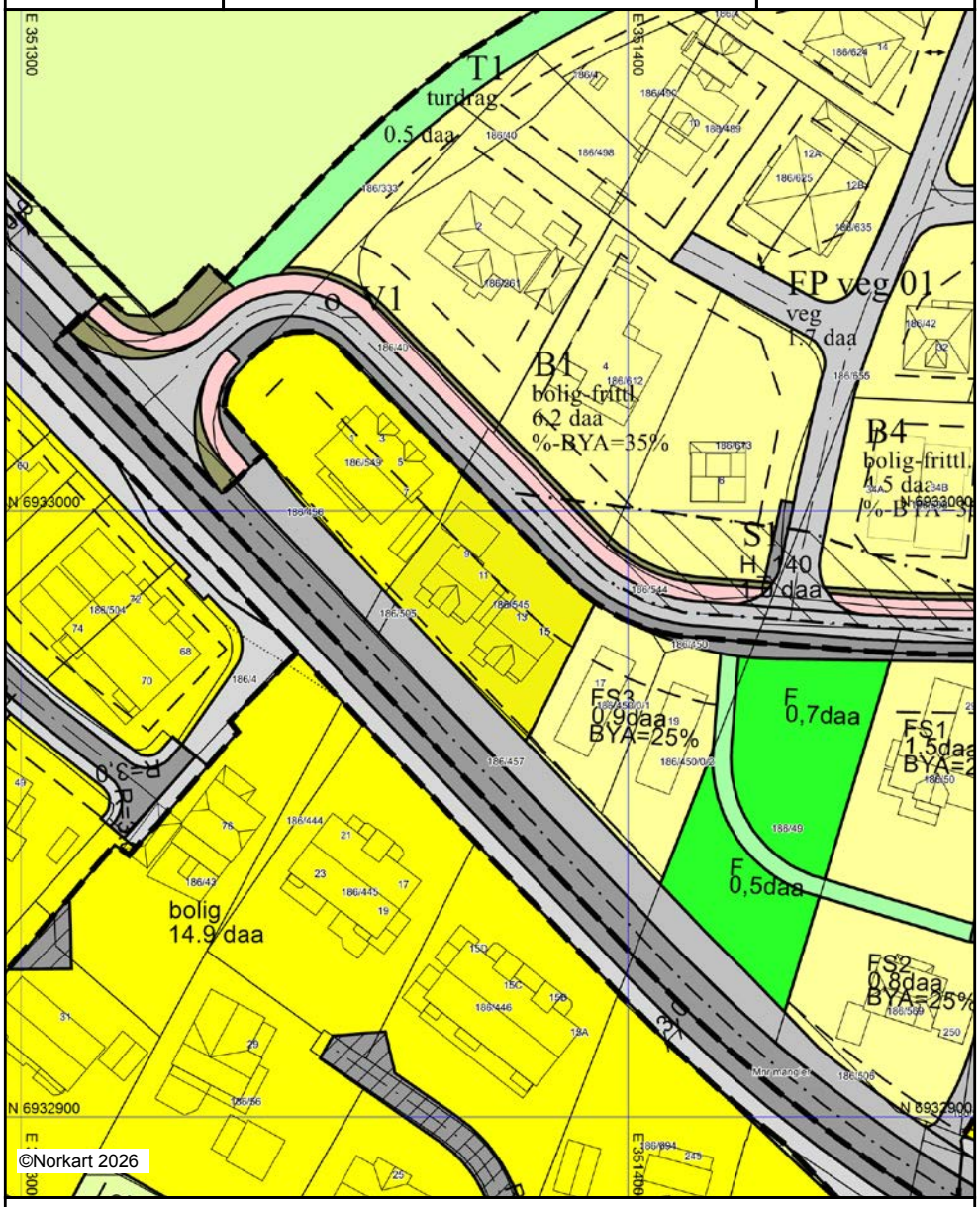
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 186/545/0/3
Adresse: Trollhaugane 11
Dato: 20.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



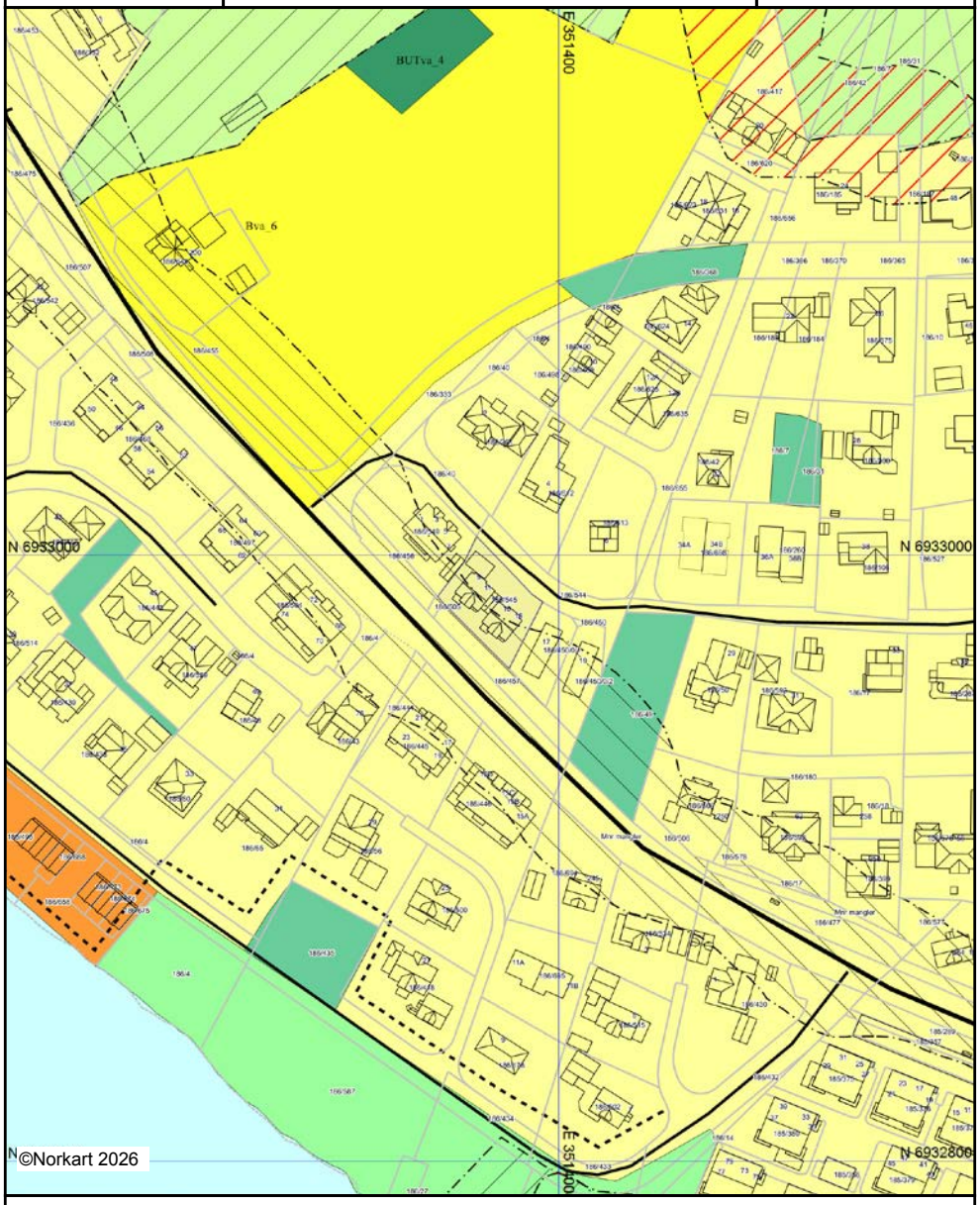
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/545/0/3
Adresse: Trollhaugane 11
Dato: 20.10.2026
Målestokk: 1:2000

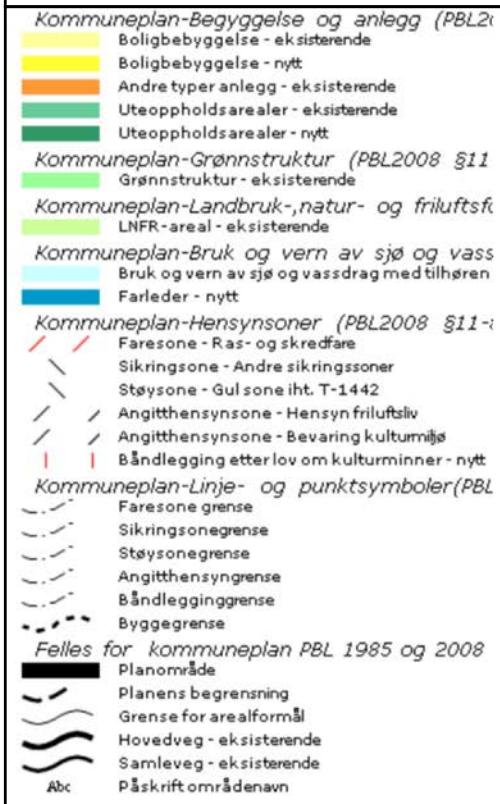
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

GISKE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Sunnmøre eiendom AS v/Frode Mauren Boks 232 6001 Ålesund	Erling Blindheimsvik AS Postboks 5042 Larsgården 6021 Ålesund

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Skjong, Valderøy	186	545		3

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg/kjellarleilighet

Vedtak gjort av		Vedtak dato	Saksnr
HPT - FK	17/10-00 - 28/02-02	14/4/00 - 00	4/02

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:

☐ heile bygget

☒ følgjande del av bygget: Kjellarleilighet, nordre bygg

Merknader

Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført	Må vere fullført innan (dato)
- Hovedinngang mangler trapp	26.10.02
- Eldstader må ikkje takast i bruk før slike er meldt til/godkjent av brannsyn/feiar	
- hjørner vegg i dusj må leggast silikon før bruk	umiddelbart
- Flislegging over kjøkkenbenk stend att	26.10.02
- Utelamper ikkje montert	umiddelbart
- Asfaltering og isåing rundt bygget	26.10.02

Garanti for at manglane blir retta ☐ Ja ☐ Nei

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Valderøy	26.04.02	Giske Kommune Bygningskontrollen Leidar Jan Roald avd.ing.

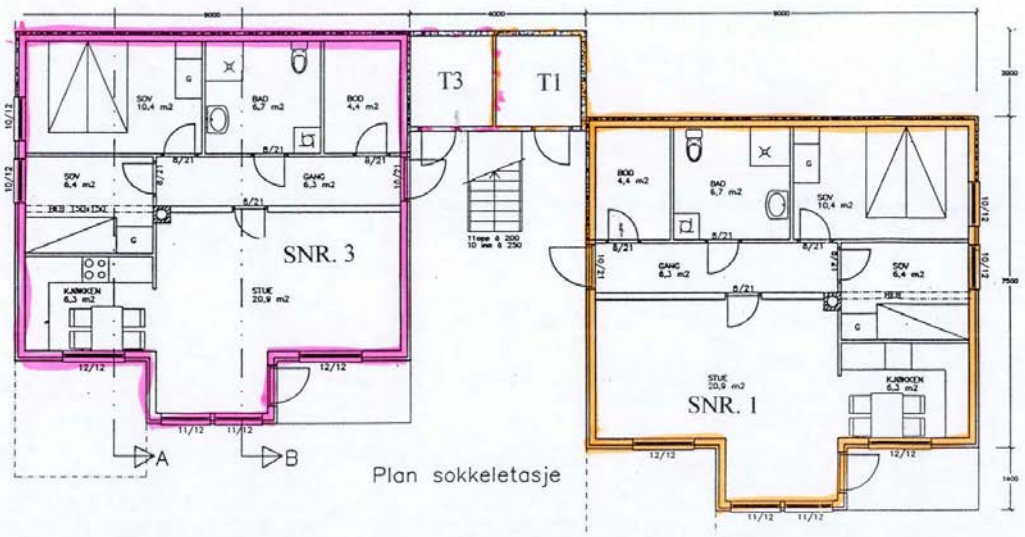
Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Feiaren i Giske, her		
Gjøsund Maskinlag AS, 6050 Valderøy		
Valderhaug rørhandel, v/Stig Fylling, 6050 Valderøy		
Søvik & Skåravik, Myrabakken Næringssenter, 6010 Ålesund		

NBR nr 5143 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Gnr. 186, BNR. 545
GISKE KOMMUNE
Trollhaugen – 6050 VALDERØY

SNR. 3		SNR. 1	
Bruttoareal	72 kvm	Bruttoareal	72 kvm
Bruksareal	65 kvm	Bruksareal	65 kvm



Plan sokkeletasje

enova

Energiattest



Adresse **Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386260**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17124188**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **545**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,98**

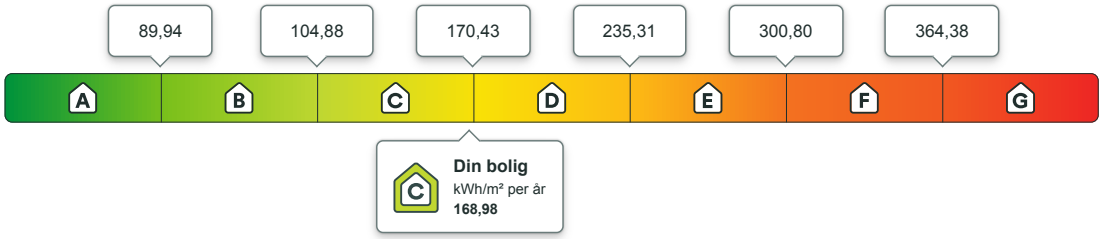
Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 712,26	**161,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Trollhaugane 11, 6050 VALDERØYA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

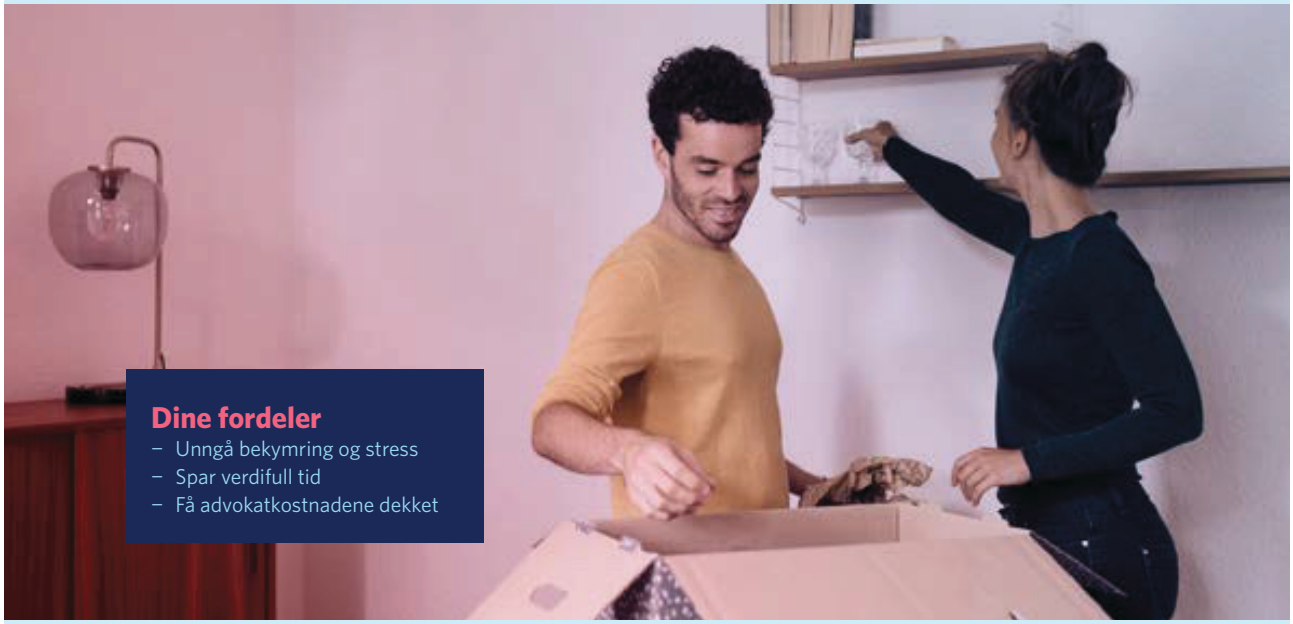
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar