

Kolåsbakken 32

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr 3 200 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 188/265 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Kolåsbakken 32

Innholdsrik enebolig med muligheter | Dobbel garasje |

Adresse	Kolåsbakken 32 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 98 990,-
Totalpris	Kr 3 298 990,-
BRA-i/BRA Total	188/265 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1972
Soverom	4
Etasje	2

Innholdsrik enebolig beliggende i Kolåsbakken på Valderøy. Boligen går over to plan og inneholder gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, 3 soverom, trapperom og vindfang i hovedetasjen. I underetasjen finner man gang, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bad og 2 boder. Det vil være naturlig med modernisering ved eierskifte men her har man en flott mulighet til å skape sitt eget hjem etter egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	31
Vedlegg	34
Budgivning	97

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert nabolag på Valderøya i Giske kommune. Området har nærhet til flere fasiliteter, inkludert dagligvarebutikker som Eurospar Valderøy og Rema 1000 Giske, begge innen kort kjøreavstand. For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nærheten, som Nordstrand barnehage og Valderøy barneskule. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Groven sør kun ett minuttsgang unna. I tillegg er Ålesund Lufthavn, Vigra, kun seks minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til nasjonale og internasjonale reisemål. Området byr også på gode muligheter for fritidsaktiviteter med idrettshaller og treningssentre i nærheten. Dette gjør eiendommen attraktiv for både familier og pendlere.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kolåsbakken 32, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

2-0012/26

SELGER

Bobestyrer Adv. Cathrin Myre Skram iht. bostyrerattest

MATRIKKE

Gårdsnummer 183, bruksnummer 403, , ideell andel 1/1 i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 1.071 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er ukjent byggegrunn. Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, og det er observert knotteplast og isolasjon som ble tatt i bruk etter 1972. Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundament er ukjent. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.02.2026. utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

1972

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Eneboligen er oppført i 1972 og går over to etasjer.

Bygningen har ukjent fundament og byggegrunn. Grunnmuren er oppført i betongstein.

Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, med observert knotteplast og isolasjon. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning som fasade.

Taket er tekket med shingel eller annen papptekking, og det er et tilbygg ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål, og det er en nyere takrenne på tilbygget over inngangspartiet.

Etasjeskilleren er konstruert med trebjelkelag og en støpt plate mot grunn.

Boligen har vinduer fra byggeåret og frem til 1993, laget av malt trevirke med 2-lags glass. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre, en enkel kjellerdør i tre og en låvedør til vindfanget.

Eiendommen har to verandaer; den ene er bygget i betong med rekkverk av trevirke, og den andre er i trevirke med rekkverk av trevirke. Det er en utvendig trapp med vanger og ståltrinn opp til vindfanget, samt en tretrapp opp til den ene verandaen.

GARASJE

Garasjen er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn. Veggene er oppført i lecablokker eller lignende, og takkonstruksjonen har A-takstoler tekket med pappsingel. Etasjeskillet er et uisolert trebjelkelag.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Minst ett nedløp har kun utkast ved mur og er ikke ledet bort fra muren.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er lufting, men noe begrenset.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Kledningen fremstår som jevnt værslitt over hele fasaden.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dør til vindfang er bygget av kledningsbord og har enkel utett utførelse. Må ikke sammenlignes med en fullverdig ytterdør. Flere av dørene er litt værslitt. En terrassedør er utbedret ved å påmontere kledningsbord.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Knotteplast er ikke festet mot mur og vann kan renne ned bak knotteplast. Dette skaper unødvendig fuktbelastning.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Mindre riss er observert rundt om.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig - Takteking

Avvik: Taket var snødekt under befaring.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trappene kunne ikke vurderes nærmere da de var snødekte på befaringstidspunktet. Det ble likevel observert at treverket på trappen til verandaen er værslitt der det var synlig.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 28.01.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Lilli Anny Dahl.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

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

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

Ved salg fra dødsbo hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

Plan Id: 2014010

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.06.2018

I følge denne planen så består eiendommen av flere delarealer;

- Delareal: Boligbebyggelse, nåværende (1071 kvm)

Eiendommen berøres av hensynssone H_220 for støy (Gul sone iht. T-1442) og H_190_3 for andre sikringssoner i henhold til kommuneplanen. I tillegg berøres eiendommen av hensynssone H140 for friskt i henhold til reguleringsplanen.

KOMMUNEPLANER UNDER ARBEID

Plan Id: 2025004

Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2025-

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Planlegging igangsatt

REGULERINGSPLANER

Plan Id: 2011010

Navn: Sør for Grovenkrysset

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.03.2013

I henhold til denne planen så er eiendommen regulert til:

- Annen vegggrunn - tekniske anlegg (78 kvm)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B 19 (1 kvm)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltavn B 19 (942 kvm)
- Veg (50 kvm)
- Friskt - hensynssone H140 (7 kvm)

VEDLAGT I SALGOPPGAVEN

Opplysningene ovenfor omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Utsnitt av kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser,

utsnitt av reguleringsplanforslag følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Giske kommune. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc. finnes også på internett/kommunens hjemmeside.

OPPVARMING

- Boligen har elementpipe og ildsted i underetasjen og i hovedetasjen. Ildstedene er byttet etter byggeår. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen.
- Det er installert varmepumpe som er fra 2017.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende dobbelgarasje, ellers biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eneboligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLIG

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bustadhus", datert 05.05.1972.

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

Etter det Giske kommune opplyser foreligger det ikke byggemeldte tegninger i deres arkiv. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

VERANDA

I 1991 søkte daværende eier om tiltak som omfattet altan med inntrukket vegg mot sør, vindu, altandør og ny altan mot vest. Tiltaket ble godkjent av teknisk hovedutvalg. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 25.02.1991, men dagens veranda avviker noe – blant annet stikker deler mot vest lenger frem enn omsøkt.

I 1995 ble det også søkt om og gitt byggeløyve for tilbygg under altanen, og tiltaket er formelt godkjent.

Giske kommune opplyser at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for verken verandaen eller tilbygget under. Dette er normalt for tiltak omsøkt før 1998. Eventuelle ulovlige tiltak blir ikke lovlig av den grunn, og kommunen kan fortsatt kreve forhold omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser.

GARASJE

I 1998 ble det søkt om oppføring av garasje på eiendommen. Søknaden ble godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 27.09.1992, men garasjen avviker noe fra original tegning, blant annet når det gjelder dør og vindusplassering.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Kjøper bør selv søke om ferdigattest dersom dette er ønskelig. Ved eventuelle brudd på regelverket kan kommunen gi pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr eller i ytterste konsekvens pålegg om riving. Kjøper overtar ansvar og risiko for slike forhold.

LOVLIGHET

Tiltak omsøkt før 01.01.1998 får ikke ferdigattest, og slike saker avsluttes/henlegges av kommunen dersom de ikke ble fullført. Dette gjør ikke ulovlige tiltak lovlige. Kommunen kan fortsatt kreve dem omsøkt etter dagens regelverk.

Innvendig skiller regelverket mellom hoveddel (rom for varig opphold som stue, kjøkken, soverom) og tilleggsdel (boder, disponible rom). Endringer av rombruk mellom disse kategoriene utløser søknadsplikt og krav til takhøyde, rømningsvei, dagslysflate, ventilasjon og brannsikring. Endringer av bærende konstruksjoner er også søknadspliktige.

Utvendig er påbygg alltid søknadspliktig. Tilbygg og fasadeendringer er normalt søknadspliktige, med enkelte unntak. Det stilles krav til blant annet bygningens uttrykk, avstand til nabo, vei og sjø, uteareal og parkering.

Eier er ansvarlig for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter. Kommunen kan følge opp ulovlige forhold med pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr eller pålegg om riving/tilbakeføring. Kjøper overtar ansvar og risiko for slike forhold.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved

utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

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

INNHold

Underetasje: Gang, stue/kjøkken, soverom bad, vaskerom og 2 boder.

Utebod på ca. 5 m² med utvendig tilkomst.

Hovedetasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad og trapperom. Fra stue og ene soverom er det utgang til to stk. veranda.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

STANDARD

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat og betong.

Vegger: Tapet, malte plater og betong.

Himling: Himlingsplater.

KJØKKEN HOVEDETASJE

Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, med benkeplate av laminat og belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med vask og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er komfyr og plass til frittstående kjøleskap.

KJØKKEN UNDERETASJE

Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat og belysning under overskap. Det er utstyrt med vask og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og plass til komfyr.

BAD HOVEDETASJE

Badet har belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett og vask.

BAD UNDERETASJE

Badet i underetasjen har belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, vask

og varmtvannstank.

VASKEROM UNDERETASJE

Vaskerommet har grove betong- og muroverflater. Det er opplegg for vaskemaskin, vask og varmtvannstank.

TOALETTROM HOVEDETASJE

Toalettrommet er innredet med toalett og vask. Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe fra 2017.
- Varmtvannstank: Det er to varmtvannstanker. En på 120 liter fra 2002 er plassert på badet nede, og en på 200 liter fra 1991 er plassert på vaskerom nede.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

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

Rommet er av en slik utførelse at bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Rommet har ikke noen tettesjikt er grovt bygget opp.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

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

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske og synlige avvik, som mangelfullt tettesjikt, skader og slitasje.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell

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

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske og synlige avvik, som mangelfullt tettesjikt, skader og slitasje.

- Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren med avtrekk ut fungerte ikke under befaringen.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenventilatoren med avtrekk ut fungerte ikke under befaringen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Armatur/blandebatteri er ikke tett. Det drypper litt fra armatur på vaskerom.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene fremstår generelt slitte.

- Det er merker og skader flere steder på gulv, vegger og tak/himling.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det anbefales å bytte ildfast stein dersom dette er mulig, for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Flere hakk og riper, mindre skader er observert.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Alder er benyttet som grunnlag.

- Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik: Det mangler fuge i overgang benkeplate mot vegg.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Mindre hakk, merker og riper er observert.

- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: - Det er ikke kjent når det har vært service på anlegget

- Isolering rundt utvendige rør er slitt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Begge tankene er over 20 år.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr på kjøkken i 1. etasje og oppvaskmaskin på kjøkken i underetasjen.

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: 188 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 3 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 91 m² Gang, stue/kjøkken, soverom bad, vaskerom og 2 boder.

BRA-e: 5 m² Utebod.

Hovedetasje:

BRA-i: 97 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad og trapperom.

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje:

8 m² To verandaer. Den ene er bygget i betong med rekkverk av trevirke, og den andre er i trevirke med rekkverk av trevirke.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 48 m² Garasje.

Loft:

BRA-e: 24 m² Bod

IKKE MÅLBARE AREALER

GARASJE

Det er ca. 20 kvm ikke måleverdig areal (ALH) på loft. ALH på loft er omtrentlig. Totalt gulvareal er ca. 44 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Tegninger og lovlighet:

Kommentar:

Kommunale dokument inneholder ikke tegninger av fasader, utover sørfasaden, og heller ikke plantegninger. Lovlighet kan ikke avklares. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om byggesakens avslutning:

- Det foreligger foreligger midlertidig brukstillatelse for huset utenom kjelleretasje fra 04.05.1973. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

GARASJE

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

Kommentar: Tegninger og lovlighet:

Det er mindre visuelle ulikheter fra tegninger. Blant annet er bygget ført opp i mur og ikke trevirke som beskrevet.

Om byggesakens avslutning:

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for bygget. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Nyere håndverkstjenester:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

VERDITAKST

Kr 3 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 25 240,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, vann, renovasjon og feiing. Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 378,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 986 964,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 947 857,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for primærbolig og sekundærbolig er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:
Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 200 000,- (Prisantydning)

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

kr. 80 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 98 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 298 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

1970/102481-1/58 04.07.1970 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 18

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

19.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

92917293.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere utvasket eller rengjort før overtagelse.

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. tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/

Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)

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

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

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning- Hovedetasje



Kolåsbakken 32

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Underetasje



Kolåsbakken 32

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KOLÅSBAKKEN 32

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Midlertidig brukstillatelse bolig
- Byggemeldte tegninger garasje
- Byggemeldte tegninger altan
- Grunnkart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kolåsbakken 32 , 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 183, bnr. 403

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 20300-1450

Eiendomsverdi ref nr: ZG7869

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOLÅSBAKKEN 32

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1972, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er utvendige og innvendige avvik.

Boligen går over to etasjer og har verandaer og hybel i underetasje. Det er også en tilhørende garasje. Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befæringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingel eller annen papptekking, men taket var snødekt, så dette er ikke endelig avklart. Det er bygget et tilbygg ved inngangspartiet, og om det er nyere taktekking der, er ikke avklart. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og alder er ukjent. Det ser ut til å være nyere takrenne på tilbygget over inngangspartiet. Takkonstruksjonene var snødekt under befaringen. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

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

Boligen har vinduer fra byggeår og frem til 1993. Vindene er av malt trevirke med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdører i tre, enkel kjellerdør i tre og en låvedør til vindfangnet.

Det er to verandaer. Den ene er bygget i betong med rekkverk av trevirke, og den andre er i trevirke med rekkverk av trevirke.

Det er en trapp med vanger og ståltrinn opp til vindfang, samt en tretrapp opp til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Boligen har elementpipe og ildsted i underetasjen og i hovedetasjen. Ildstedene er byttet etter byggeår. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen.

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Det er tretrapp med tette opptrinn. Trappen er tilrettelagt for oppjustert undergulv og det er groplate som gulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er innredet med dusjkabinett og vask.

Bad underetasje

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er innredet med dusjkabinett, toalett, vask og varmtvannstank.

Vaskerom

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har grove betong og muroverflater. Opplegg for vaskemaskin, vask og varmtvannstank.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje

Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, vask, komfyr og plass til frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje

Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, og plass til komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er innredet med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

Det er installert varmepumpe som er fra 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Det er to varmtvannstanker. En på 120 liter fra 2002 og en på 200 liter fra 1991. En er plassert på badet nede og den andre er plassert på vaskerom nede.

Det er to sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gang og vaskerom nede.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, og det er observert knotteplast og isolasjon som ble tatt i bruk etter 1972.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundament er ukjent.

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og lovlighet:

Kommunale dokument inneholder ikke tegninger av fasader, utover sørfasaden, og heller ikke plantegninger. Lovlighet kan ikke avklares. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om byggesakens avslutning:

- Det foreligger foreligger midlertidig brukstillatelse for huset utenom kjelleretasje fra 04.05.1973. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Garasje

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

Tegninger og lovlighet:

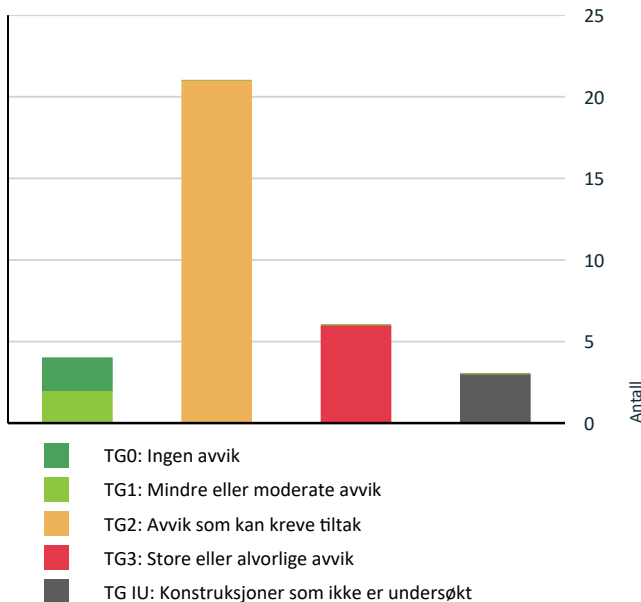
Det er mindre visuelle ulikheter fra tegninger. Blant annet er bygget ført opp i mur og ikke trevirke som beskrevet.

Om byggesakens avslutning:

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for bygget. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

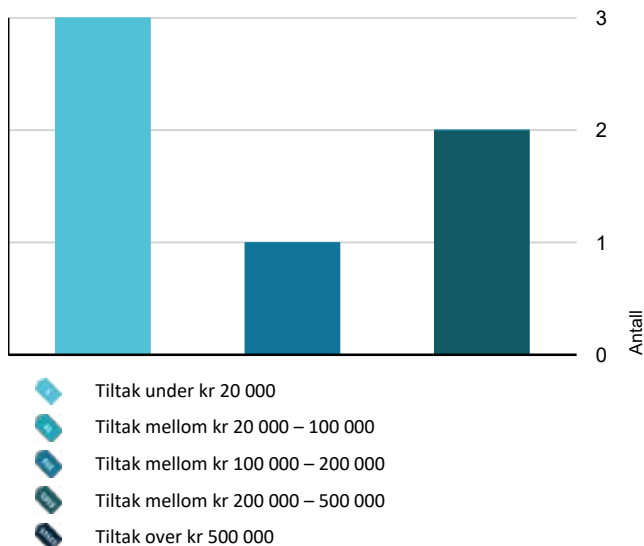
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er en del slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Det er bygget til et uisolert tilbygg/
vindfang- Tidspunkt for dette er ukjent.



Taket var snødekt under befaring.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og alder er ukjent. Det ser ut til å være nyere takrenne på tilbygget over inngangspartiet. Takkonstruksjonene var snødekt under befaringen. Beslag, renner og pipe som ligger på eller i høyde med taket, er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold og når taket er fritt for snø.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Minst ett nedløp har kun utkast ved mur og er ikke ledet bort fra muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader i mur og tilstøtende konstruksjoner.
-Det anbefales også at renner og nedløp kontrolleres på nytt når taket er fritt for snø, da det kan foreligge skjulte skader som ikke var synlige ved befaringen. Manglende utbedring kan medføre skjulte følgeskader som ikke kan utelukkes.



Ikke tilstrekkelig ført vekk fra mur.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel eller annen papptekking, men taket var snødekt, så dette er ikke endelig avklart. Det er bygget et tilbygg ved inngangspartiet, og om det er nyere taktekkning der, er ikke avklart. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket bør kontrolleres på nytt når det er snøfritt.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kledningen fremstår som jevnt værslitt over hele fasaden.
- Det er lufting, men noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledningen bør vedlikeholdes, og behovet for utbedret lufting bør vurderes for å forhindre fuktskader og råte i trekledning og tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader, og det kan ikke utelukkes at det allerede finnes skjulte følgeskader.
- Det anbefales også å montere musesperre for å hindre at mus kommer inn under kledningen, blant annet via trapper.



Bilde fra loftet.



Det er observert fuktskjolder på loftet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Raftepapp ligger stedvis opp til undertak og begrenser luftingen.
- Det er observert fuktskjolder. Det ble gjennomført stikkkontroll av enkelte fuktskjolder, uten at disse ga unormale fuktutslag.
- Kontroll av fuktskjolder ut mot raft lot seg ikke gjennomføre uten å balansere ut på bjelker.
- Fuktskjolder kan ha oppstått i byggeperioden, i forbindelse med perioder med ekstremvær, eller som følge av en eldre og utbedret lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Følg med på fuktskjolder over tid, og vurder behov for tiltak dersom situasjonen forverres.
- Luftingen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales en kontroll av loftet for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at tiltak iverksettes ved behov.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra byggeår og frem til 1993. Vindene er av malt trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vinduene var meget skitne og sammen med ugunstig lysforhold gjorde det vanskelig å avklare om det var vinduer som punkterte. Flere av spacerne / mellomstykkene mellom glass hadde tegn på irring/ fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduene bør rengjøres grundig for å muliggjøre en fullstendig vurdering av tilstanden, spesielt med tanke på punkterte glass.
- Videre bør slitte karmar og sprekker i trevirket utbedres, og punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre ytterligere skader på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.
- Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdører i tre, enkel kjellerdør i tre og en låve-lignende dør til vindfanget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Dør til vindfang er bygget av kledningsbord og har enkel utett utførelse. Må ikke sammenlignes med en fullverdig ytterdør.
- Flere av dørene er litt værslitt.
- En terrassedør er utbedret ved å påmontere kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens

- Dører bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og skader.
- Manglende utbedring kan føre til større skader på dører, omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er to verandaer. Den ene er bygget i betong med rekkverk av trevirke, og den andre er i trevirke med rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold av værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler for å forhindre skader i konstruksjonen og forlenget levetid.
- Videre bør det foretas en grundigere kontroll av balkonger/terrasser når de ikke er snødekte, da skjulte skader kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bæreevne.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp med vanger og ståltrinn opp til vindfang, samt en tretrapp opp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trappene kunne ikke vurderes nærmere da de var snødekte på befaringstidspunktet. Det ble likevel observert at treverket på trappen til verandaen er værslitt der det var synlig.
- Snø umuliggjør full kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

- Trevirke må behandles og vedlikeholdes.

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i trapp og nærliggende konstruksjoner. Vi spesifiserer at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart og at skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Overflatene fremstår generelt slitte.
- Det er merker og skader flere steder på gulv, vegger og tak/himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og eventuelle følgeskader på underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende utbedring kan medføre økt risiko for større skader og redusert levetid på bygningsdelene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Stue i hovedetasje: 12 mm over hele gulvet og 12 mm over 2 meter.
- Gang i hovedetasje: 5 mm, som er innenfor kravet.
- Stue og kjøkken i underetasje: 20 mm over hele gulvet, 12 mm over 2 meter.
- I delen av underetasje som ikke er innredet som hybel, er det kun grovplate på gulv. Avvik her er ikke hensyntatt da slike gulv uansett må rettes av i forbindelse med innredning.

Alle målinger er utført i henhold til gjeldende standard for måleavvik og er stikk kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ved oppussing anbefales det at skjevheter kontrolleres og eventuelt rettes opp for å sikre jevne gulvflater.
- Uten utbedring kan skjevhetene påvirke møblering, redusere levetiden på gulv og føre til behov for utskifting av gulv på et tidligere tidspunkt.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og ildsted i underetasjen og i hovedetasjen. Ildstedene er byttet etter byggeår. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det anbefales å bytte ildfast stein dersom dette er mulig, for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Ildfast stein må byttes for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet.
-Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brannutvikling.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder. Rundt halvparten av veggene er ikke påforet og mur er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er synlig saltutslag på mur, blant annet under trapp.
Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampspærre, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp og dampspærre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.
- Det er foretatt hullboring i stue i underetasjen, og det ble målt 14 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Saltutslag og indikasjoner på fukt bør følges opp med jevnlig overvåkning av fuktnivå i konstruksjonen for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.
-Manglende utbedring kan føre til skader i påføringsvegg og nærliggende konstruksjoner, samt økt risiko for skjulte følgeskader.
-Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre drenering og fuktsikring, samt sikre god ventilasjon for å redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp med tette opptrinn. Trappen er tilrettelagt for oppjustert undergulv,

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Flere hakk og riper, mindre skader er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Manglende utbedring av skader kan føre til at dørene slites raskere og får redusert levetid.
-Det anbefales å utbedre hakk og riper for å opprettholde funksjon og estetikk.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har grove betong og muroverflater. Opplegg for vaskemaskin, vask og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er av en slik utførelse at bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Rommet har ikke noen tettesjikt er grovt bygget opp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Rommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og nødvendige bygningsdeler, for å sikre at våtrommet tilfredsstiller dagens krav og for å redusere risikoen for vannlekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
-Manglende utbedring kan føre til fuktrelaterte utfordringer i rommet og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilkomst til å ta hullboring i motstående rom, men det er gjennomført overflatesøk i våtsonen. Det ble ikke observert indikasjoner på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring.

Tilstandsgrad er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Alder er benyttet som grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet tilsier at det er klart for renovering. Kostnadsestimat og tiltak må sees i sammenheng med helheten til våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er innredet med dusjkabinett, toalett, vask og varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske og synlige avvik, som mangelfullt tettesjikt, skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Rommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og nødvendige bygningsdeler, for å sikre at våtrommet tilfredsstiller dagens krav og for å redusere risikoen for vannlekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Manglende utbedring kan føre til omfattende skader på både rommet og omkringliggende bygningsdeler, samt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsonen. Hullboringen er utført fra stue, dusjsone/ våtsonen. Det ble målt 14 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørr: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er innredet med dusjkabinett og vask.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske og synlige avvik, som mangelfullt tettesjikt, skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

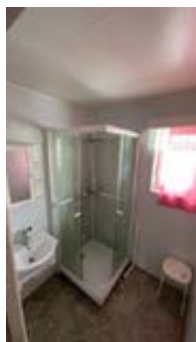
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Rommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og nødvendige bygningsdeler, for å sikre at våtrommet tilfredsstiller dagens krav og for å redusere risikoen for vannlekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

-Manglende utbedring kan føre til omfattende skader på både rommet og omkringliggende bygningsdeler, samt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra toalettrom og det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, og plass til komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik: Det mangler fuge i overgang benkeplate mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres fuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre at fukt trekker ned i skap og forårsaker skader på innredningen.
- Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Kjøkkenventilatoren med avtrekk ut fungerte ikke under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kjøkkenventilatoren bør byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for opphopning av matlukt, fukt og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, vask, komfyr og plass til frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre hakk, merker og riper er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å utbedre skader på overflater og kjøkkeninnredning for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av funksjon og estetikk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kjøkkenventilatoren med avtrekk ut fungerte ikke under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kjøkkenventilatoren bør byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kjøkkenet.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for opphopning av matlukt, fukt og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er innredet med toalett og vask. Rommet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatur/blandebatteri er ikke tett

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det drypper litt fra armatur på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres lekkasje fra armatur på vaskerom for å hindre vannskader i og rundt rørinstallasjonen.
- Manglende utbedring kan føre til skjulte følgeskader, og det endelige omfanget av avviket er ikke avklart.
- Kostnadsestimat gjelder utbedring av drypplekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det bør følges med på tilstanden, og det må påregnes at behovet for utbedring kan oppstå plutselig.
- Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe som er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke kjent når det har vært service på anlegget
- Isolering rundt utvendige rør er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å etterisolere utvendige rør og gjennomføre service på varmepumpen.
- Manglende tiltak kan føre til funksjonssvikt og redusert levetid på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker. En på 120 liter fra 2002 og en på 200 liter fra 1991. En er plassert på badet nede og den andre er plassert på vaskerom nede.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Begge tankene er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er to sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gang og vaskerom nede.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er lagt frem en godkjent tilsynsrapport fra 2009.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden anlegget er gammelt, det ikke foreligger samsvarserklæringer eller noen som har kjennskap til anlegget, anbefales det å ta en el. kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, og det er observert knotteplast og isolasjon som ble tatt i bruk etter 1972. Det er imidlertid ikke opplyst om noen endringer etter byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Knotteplast er ikke festet mot mur og vann kan renne ned bak knotteplast. Dette skaper unødvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Må sees i sammenheng med observasjoner gjort under terreng hvor det er observert saltutslag.

-Manglende utbedring eller tiltak kan føre til større skader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskifting eller forbedring av dreneringen for å redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre riss er observert rundt om.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Riss bør utbedres for å hindre vanninntrengning i sprekker, noe som kan føre til større skader i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 11 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent, men anslått å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

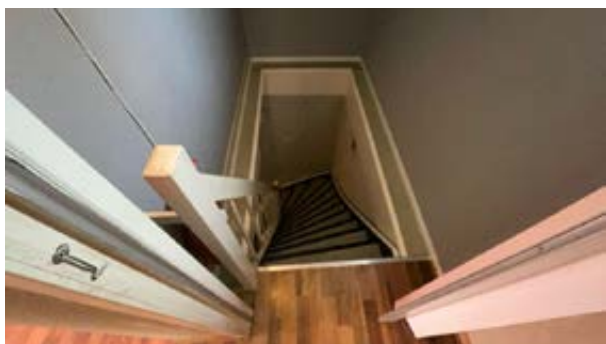
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

For å fjerne avvikene og øke sikkerheten bør rekkverkshøyde tilpasses dagens krav, rekkverk monteres på utvendige trapper, og håndløper installeres på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det bør også gjennomføres radonmålinger, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises.

Manglende tiltak medfører økt risiko for fallulykker og helseskader som følge av radoneksponering.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod

Byggeår

1993

Kommentar

Usikkert tidspunkt

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Beskrivelse

Garasjen er plassert på østsiden av boligen, og det er en dobbel garasje med støpt plate mot grunn. Veggene er oppført lecablokker eller lignende og det er a-takstoler, som er tekket med det som tyder på pappsingel. Etasjeskille er uisolert trebjelkelag, og det er innredet loft for lagring på loftet. Garasjen har to porter med portåpner, og det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert og taket var dekt med snø.

En lett tilgjengelig observasjon var at sidedøren var råteskadet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/188 m²

Enebolig: 2 Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, 3 Bod, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Trapperom, Vindfang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 72 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Denne eiendommen er i dårlig forfatning og krever omfattende renovering. De fleste bygningsdeler må tas igjen og en del av disse krever strakstiltak.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på utvalgte salg i området, antyder en markedsverdi på kr 4.200.000,-. Markedsvurderingen basert på boligtype og det er foretatt noen skjønnsmessige utvalg av disse eiendommene. Denne verdien stemmer bra med vår oppfatning av objektet.

Salgsdata fra finn.no indikerer at boligen, basert på dens spesifikasjoner og beliggenhet, vil være konkurransedyktig i det nåværende markedet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lisavegen 42 ,6050 VALDERØYA 123 m² 2012 3 sov	23-04-2025	4 290 000	4 290 000		4 290 000	34 878
2 Nordstrandmyrane 14 ,6050 VALDERØYA 122 m² 2009 3 sov	11-11-2025	4 000 000	3 900 000		3 900 000	31 967
3 Nordstrandmyrane 23 ,6050 VALDERØYA 129 m² 2008 3 sov	05-06-2025	4 000 000	4 200 000		4 200 000	31 818
4 Øvstegjerda 4 ,6050 VALDERØYA 185 m² 1981 3 sov	13-11-2025	4 590 000	4 400 000		4 400 000	22 449
5 Grovenbakken 11 ,6050 VALDERØYA 185 m² 1962 2 sov	16-09-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	20 213
6 Valderøyvegen 976 ,6050 VALDERØYA 176 m² 1971 1 sov	30-10-2025	4 200 000	3 985 000		3 985 000	20 025
7 Grødalsvegen 9 ,6050 VALDERØYA 199 m² 1987 4 sov	24-09-2025	4 200 000	3 900 000		3 900 000	18 571
8 Øvre Nordstranda 80 ,6050 VALDERØYA 215 m² 1968 4 sov	09-03-2025	4 300 000	4 100 000		4 100 000	17 521

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 380 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

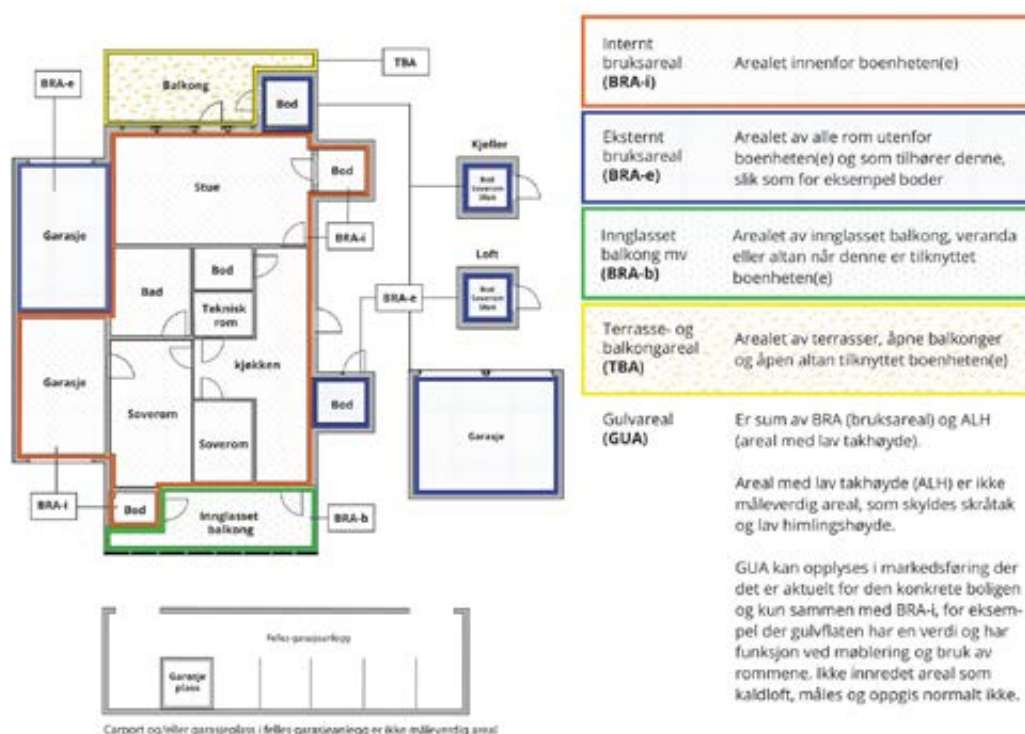
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	91	5		96	
Hovedetasje	97			97	8
SUM	188	5			8
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, stue/kjøkken, bod, bad, soverom, bod 2	Utebod	
Hovedetasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og lovlighet:

Kommunale dokument inneholder ikke tegninger av fasader, utover sørfasaden, og heller ikke plantegninger. Lovlighet kan ikke avklares. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om byggesakens avslutning:

- Det foreligger foreligger midlertidig brukstillatelse for huset utenom kjelleretasje fra 04.05.1973. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		24		24		20	44
1. etasje		48		48			48
SUM		72				20	92
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

ALH på loft omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger og lovlighet:

Det er mindre visuelle ulikheter fra tegninger. Blant annet er bygget ført opp i mur og ikke trevirke som beskrevet.

Om byggesakens avslutning:

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for bygget. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	403		0	1071.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kolåsbakken 32

Hjemmelshaver

Dahl Alf

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.02.2026	Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, tegninger evt. brukstillatelser mm	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.02.2026	Egenerklæringen er begrenset utfylt som følge av at objektet er ett dødsbo.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	
3	04.03.2026	
4	19.03.2026	
5	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG7869>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0012/26	
Selger 1 navn	
Bobestyrer Adv. Cathrin Myre Skram	
Gateadresse	
Kolåsbakken 32	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Lilli Anny Dahl
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0012/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrin Myre Skram	530f4a32bd1feebe72c8f2	28.01.2026	Signer authenticated by One time code
	5a279a78d719602a3a	13:04:49 UTC	

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

Nabolagsprofil

Kolåsbakken 32

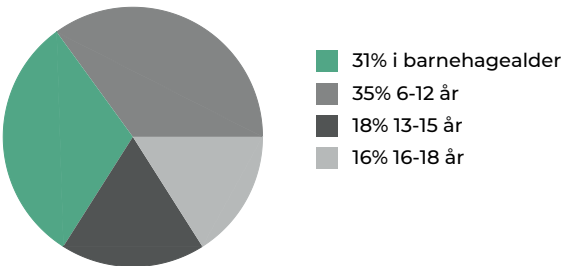
Offentlig transport

🚊 Groven sør Linje 3	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	6 min 🚗

Skoler

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 454 elever, 23 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	15 min 🚗 15.5 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	16 min 🚗 14.7 km

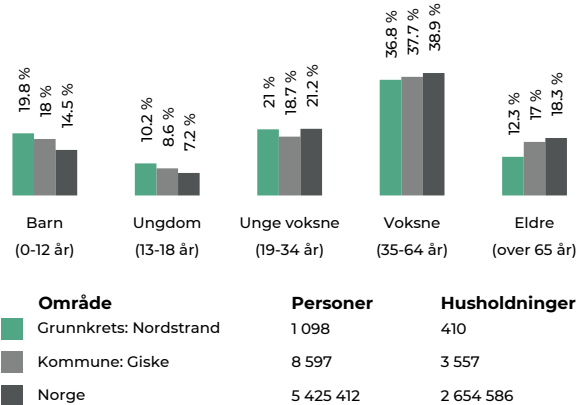
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

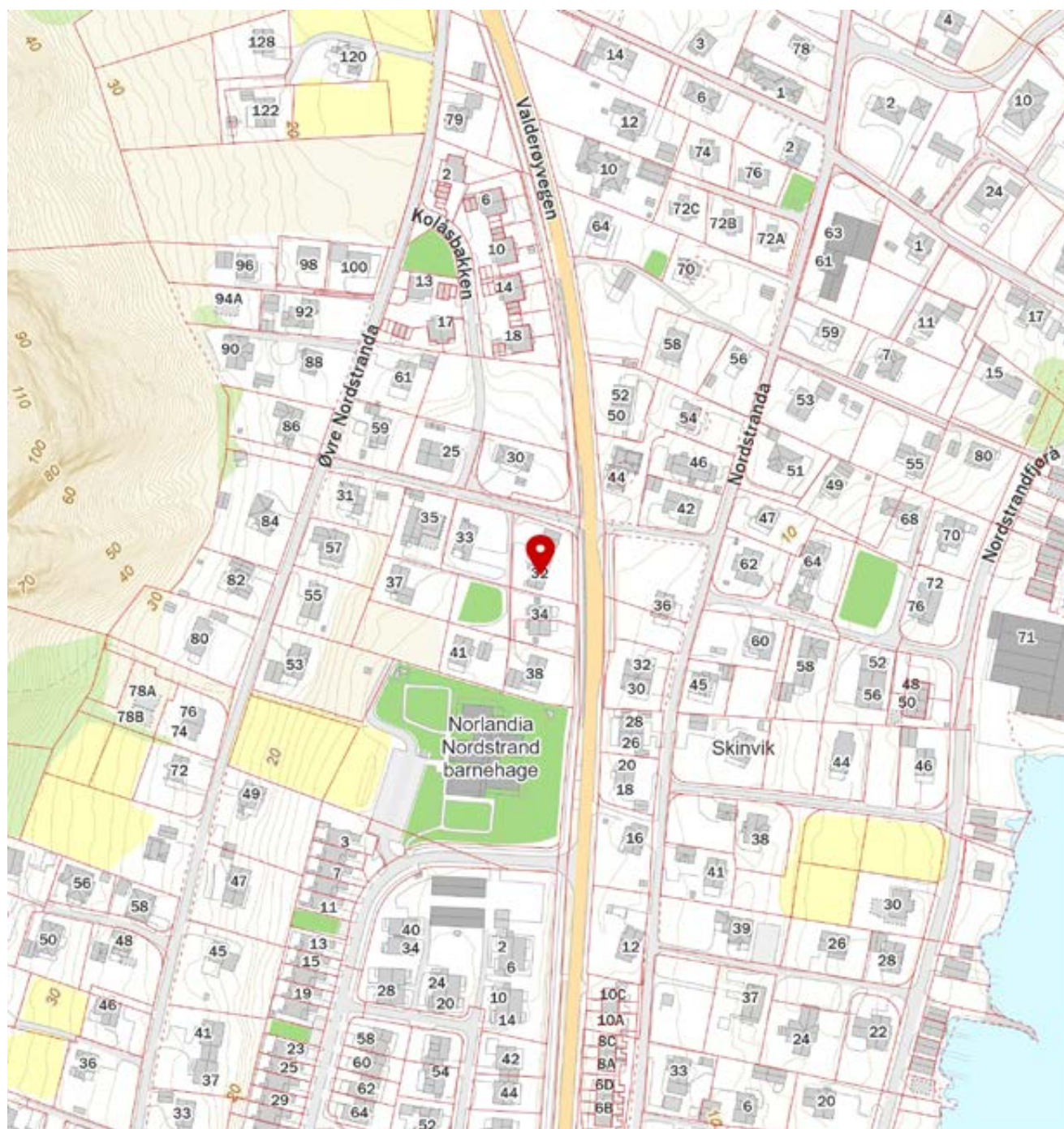
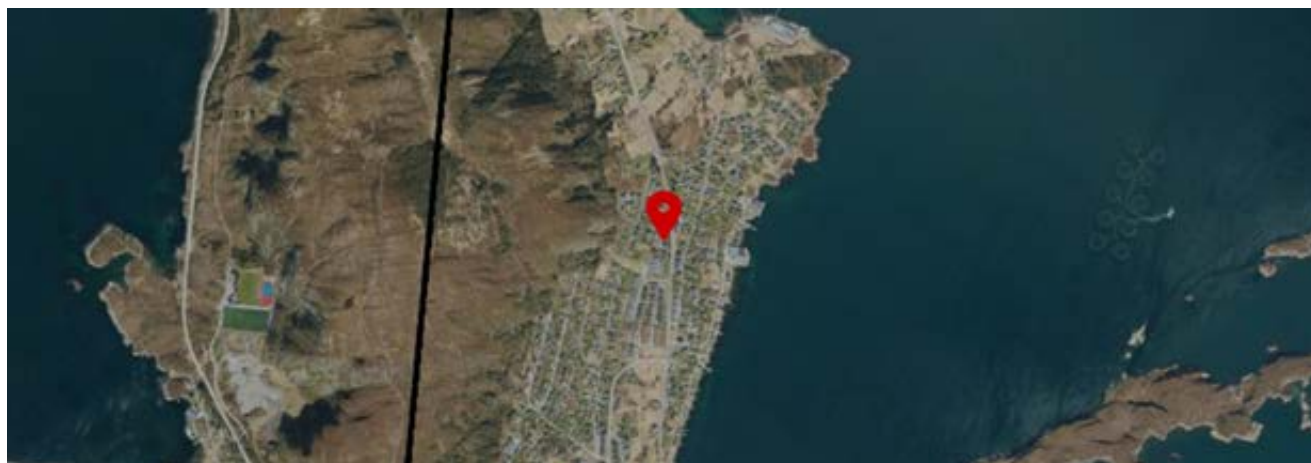
Nordstrand barnehage (0-5 år) 110 barn	4 min 🚶 0.4 km
Sætra barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min 🚶 1.3 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Eurospar Valderøy Post i butikk	14 min 🚶 1.3 km
Rema 1000 Giske	17 min 🚶

Sport

⚽ Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	16 min 🚶 1.4 km
⚽ Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	21 min 🚶 2 km
🏊 Giske Treningssenter	2 min 🚗
🏊 Sprek365 Giske	2 min 🚗



J. nr. 924/72

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Alf Dahl
6050 VALDERØY

Etter besiktigelse foretatt den 4.5.1972 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bustadhus på eiendommen

SOLDAL G.nr. 183 b.nr. 403 i Giske

Merknader:

Kjellaretg. er ikkje ferdig.

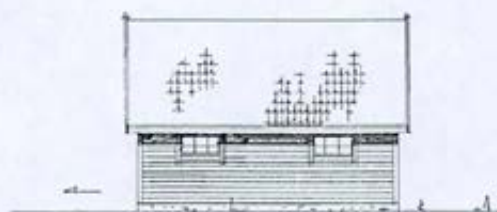
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Valderøy den 5.5.1972
Olav Hennings
-byggelseier-





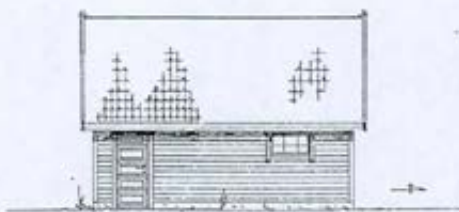
FASADE MOT NORD



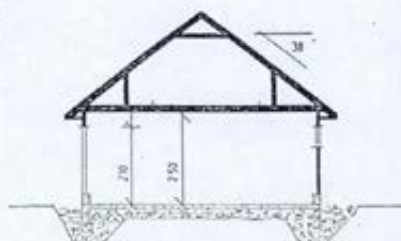
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



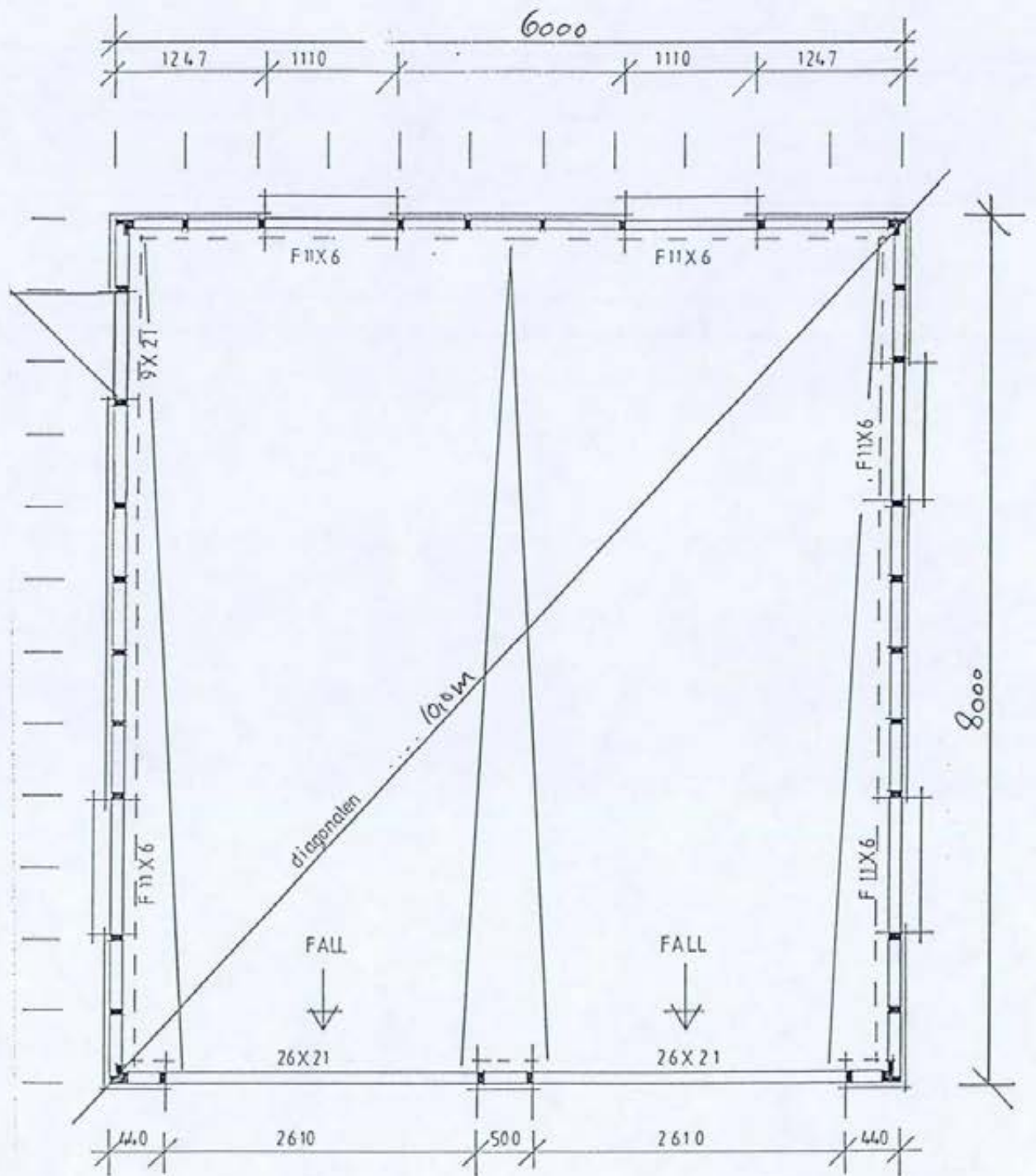
FASADE MOT ØST



SNITT

TEIKNINGA GODKJENT AV
GISKE BYGNINGSRÅD
SAK. F. 29/98
For Giske bygningssak

REV	ANT	Kunde/oppsett	20.12.93	B.S. Sverre
		REVIDERINGA GJELD	DATO	SKIDN
Roald Hus type GARASJE			MÅL 1:50, 1:100	
TITTEL PLAN, SNITT OG FASADER			FRON B. Sverre	
BYGGEREN ALF DANC			DATO 27.09.92	
BYGGEPLASS 6050 VÅGÅREY			TILV	
 Sverre Roald a/s 6040 VIGRA 071-82 200				



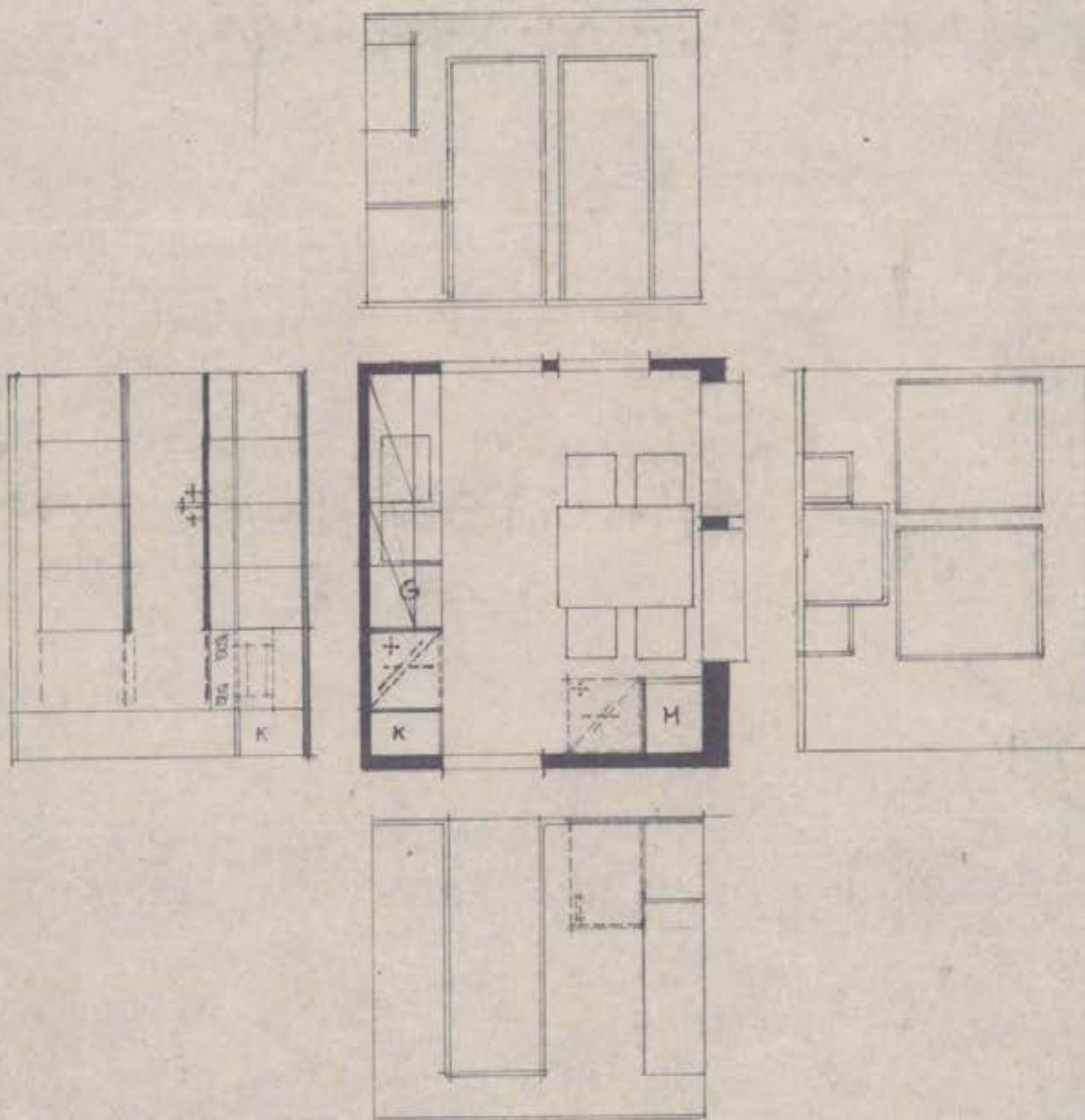
PLAN 1:50

ALF DAHL, 6050 VANDERWAY

-FORSLAG TIL SITUASJONSPLAN-

Gnr 183 Bnr 403	GISKE KOMMUNE	M 1:500 ?
Byggherre : Alf Dahl, 6050 Valderøy	Dato: 190597 Sign: sg	
Vedk. søknad om byggeløyve for garasje.	ROALD HUS Sverre Roald / s 6040 Vigra	





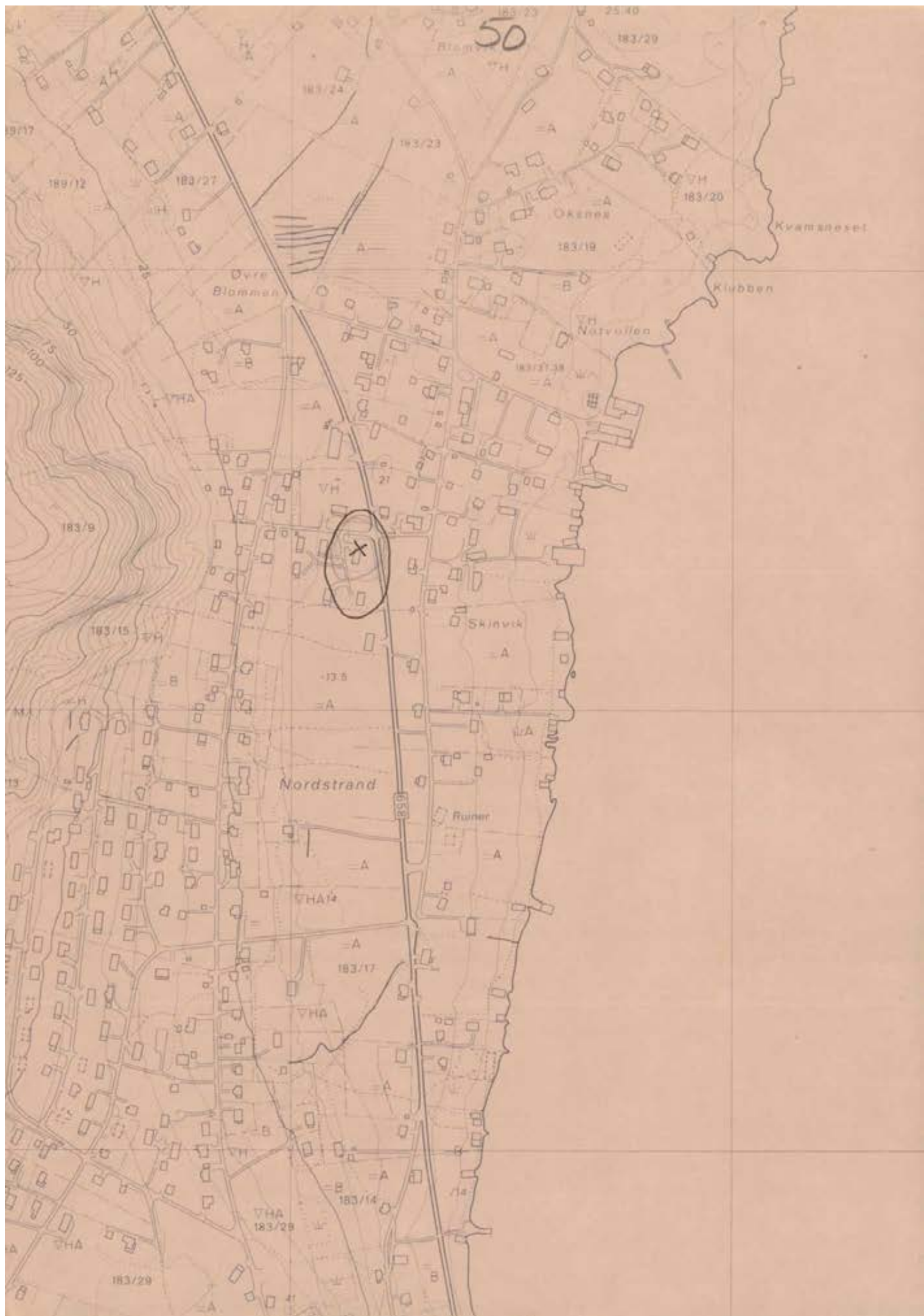
**GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY**

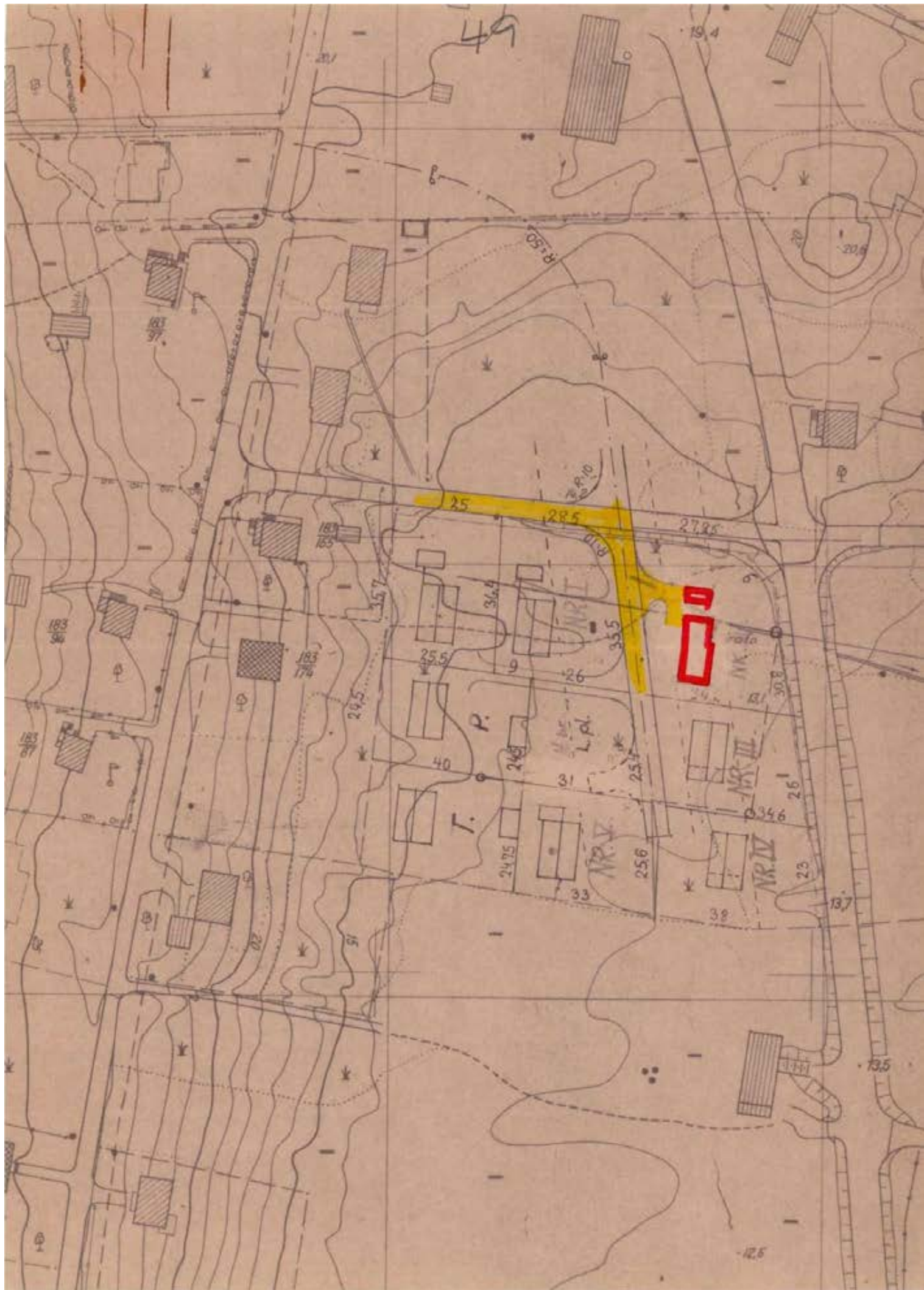
Block Watne 

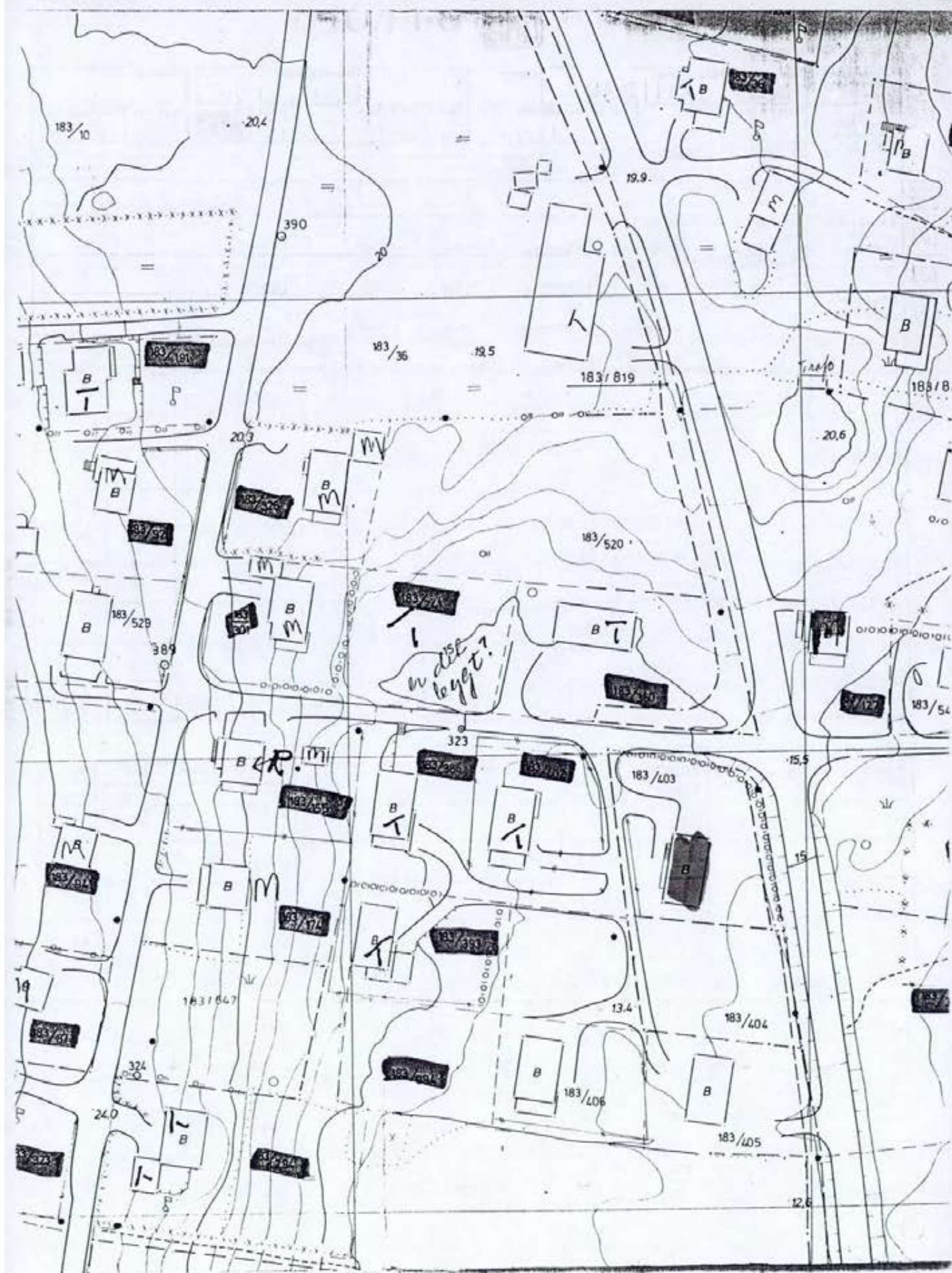
Avd. 6000 Ålesund
Kongens gt. 17 - Tlf. 24958

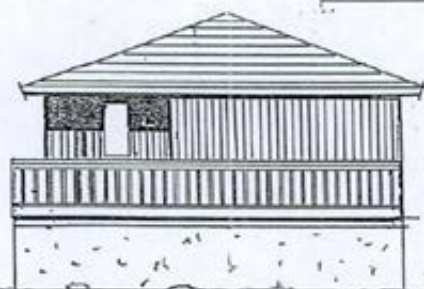
KORR.	SIGN.	BYGGHERRE	BYGGEPLASS	
		<i>Block Watne</i>	TYPE 41+	TYPE 43+
		G.BLOCK WATNE	TEGN. <i>E. A. 1964</i>	KUNDE NR.
		AKSJESKAP	KONTR. <i>Ø. H. 17</i>	
		TELEFON 64080 - SANDNES	MÅL 1.50	TEGN. NR. 25421
			DATO 18.10.69	BW 4-

*tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

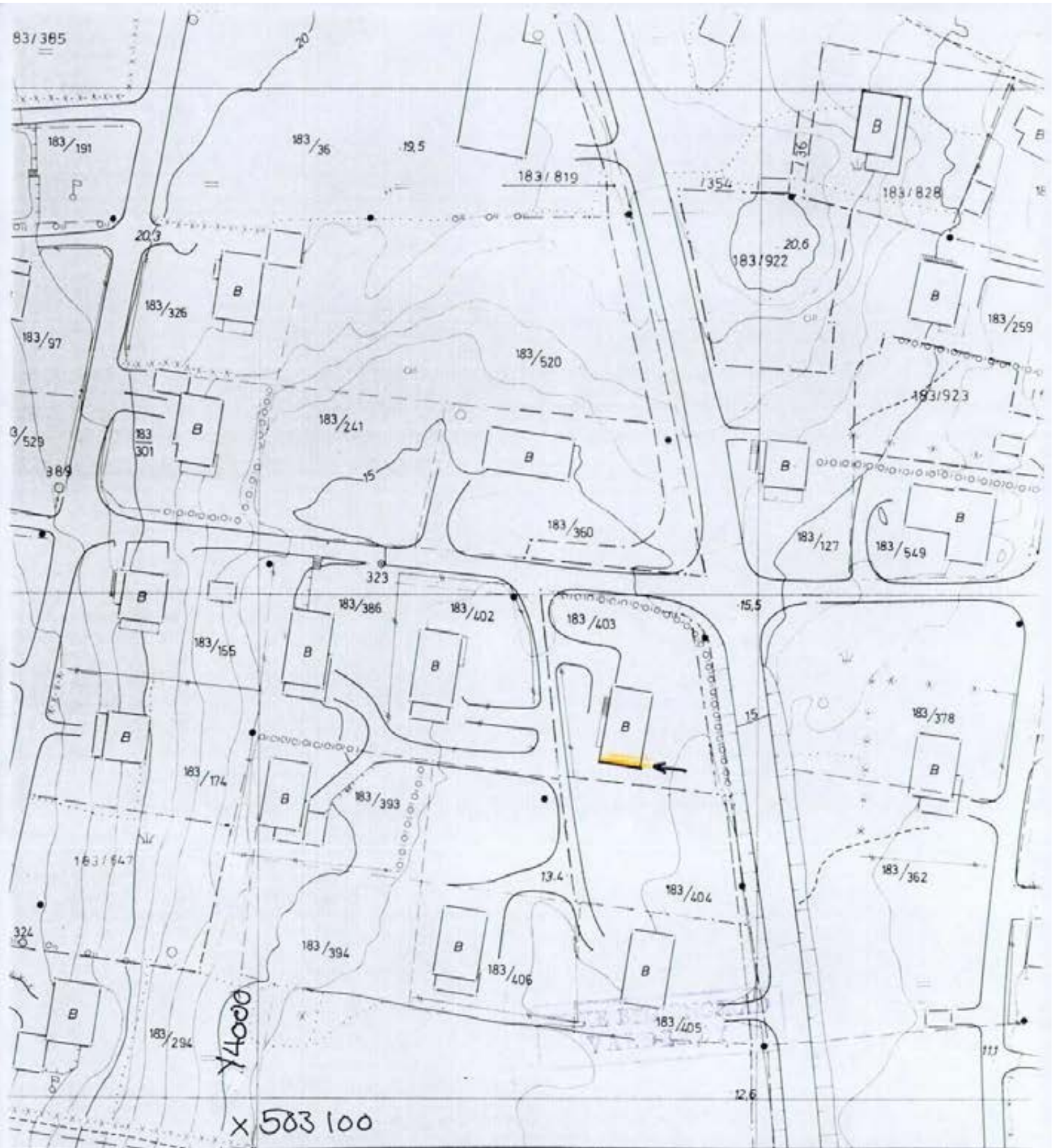




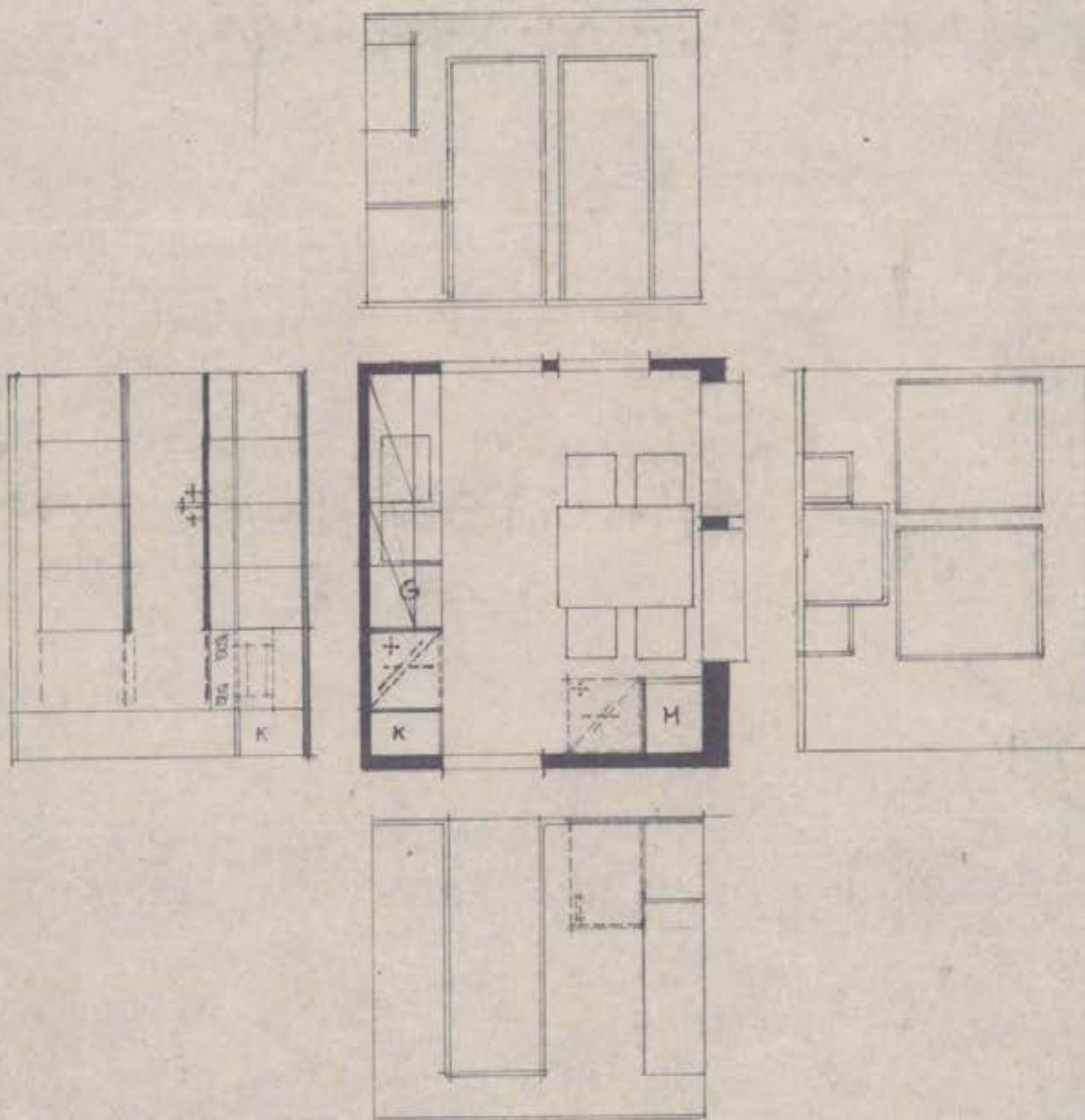




		NYE VINDU OG INNEBYGGING AV VEDBOD U. ALTAN	050495	BS.
REV.	ANT.	REVIDERINGA GJELD	DATO	SIGN.
påbygg altan			MÅL: 1400	
TITTEL:			TEGN:	<i>Anders</i>
BYGGHERR: LILLY DAHL <i>alf Dahl</i>			DATO:	25.02.91
BYGGEPLASS:			TILV:	
 Sverre Røed a/s 6040 VIGRA 071-82 200				



SITUASJONSPLAN OVER GNR. 183 BNR. 403	GISKE KOMMUNE TEKNISK ETAT	M=1:1000
Søknad om byggeløyve for oppføring av: <u>Vegg under</u> <u>altandekke.</u>	Byggherre : <u>Killy og Alf Dahl</u>	



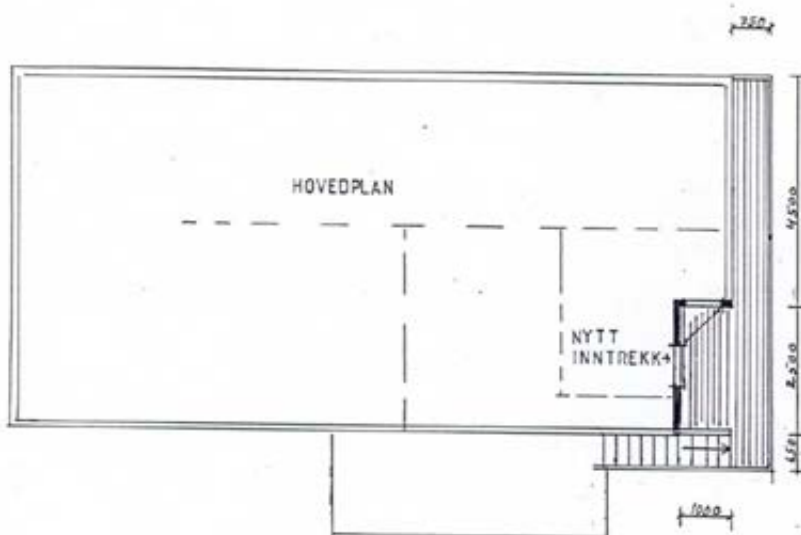
**GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY**

Block Watne 

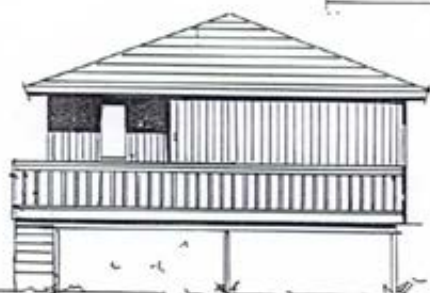
Avd. 6000 Ålesund
Kongens gt. 17 - Tlf. 24958

KORR.	SIGN.	BYGGHERRE	BYGGEPLASS	KUNDE NR.
		<i>Leifsen, Leif</i>	TYPE 41+ TYPE 43+	
		G.BLOCK WATNE AKSJESKAP TELEFON 64080 - SANDNES	TEGN. <i>6.2.1969</i>	TEGN. NR. 25421 BW 4-
			KONTR. <i>6.4.7</i>	
			MÅL 1.50	
			DATO 18.10.69	

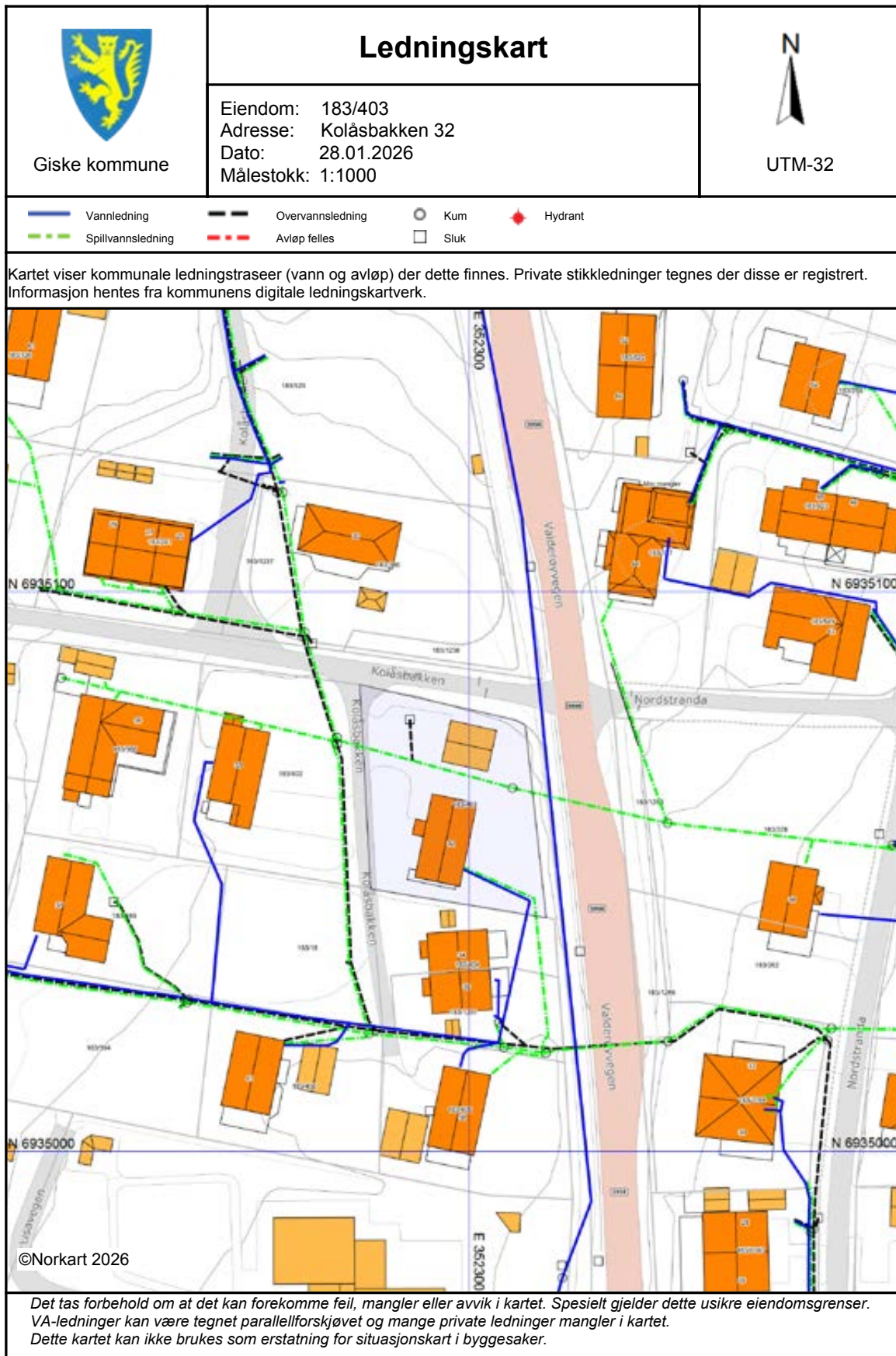
*tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



TEIKNINGA GODKJENT AV
Giske BYGNINGSRÅD
sak. Tnf. 44/91
For Giske Bygningsråd
R. Strømsholm



REV.	ANT.	REVIDERINGA GJELD	DATO	SIGN.
		Roald Hus type påbygg altan	MÅL: 1:100	
		TITTEL:	TEGN: <i>Anderside</i>	
		BYGGHERRE: LILLY DAHL	DATO: 25.02.91	
		BYGGEPLASS:	TILV:	
 Sverre Roald a/s 6040 VIGRA 071-82 200				





Vegstatuskart for eiendom 1532 - 183/403//



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



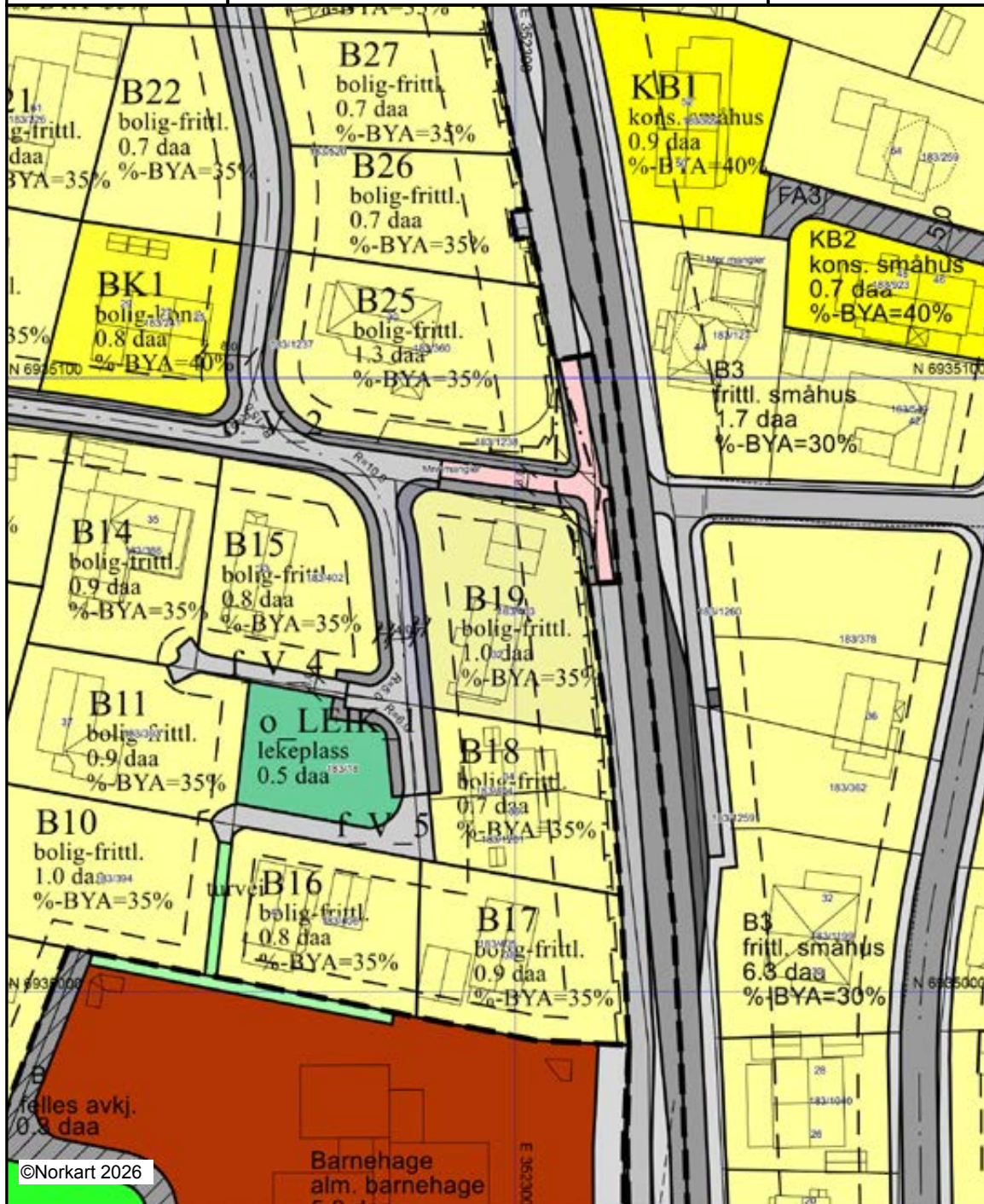
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/403
Adresse: Kolåsbakken 32
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Almennyttig barnehage
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Turveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Turveg
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensnig
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



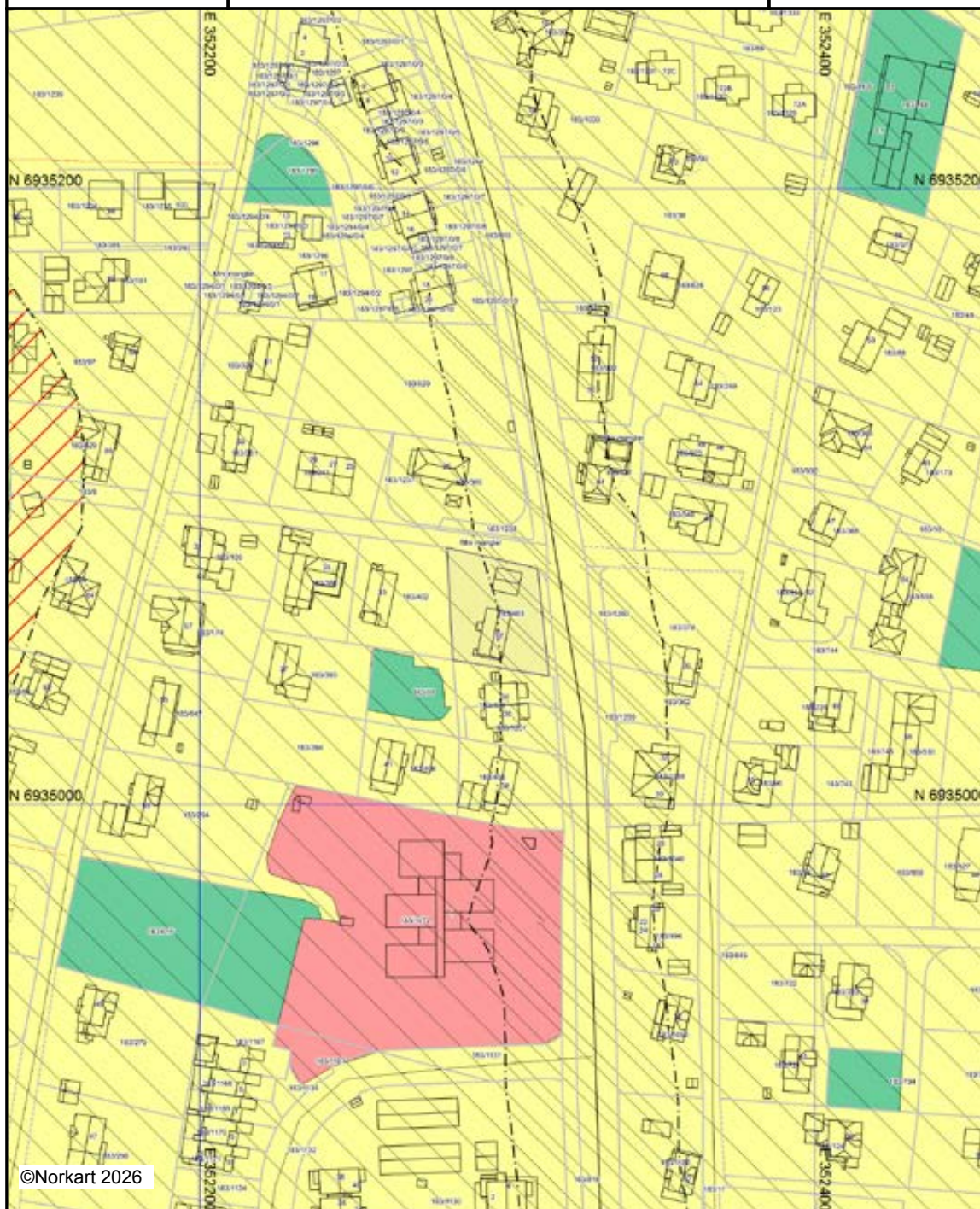
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/403
Adresse: Kolåsbakken 32
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Adresse

Kolåsbakken 32, 6050 VALDERØYA

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271581

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18111284

Gårdsnummer

183

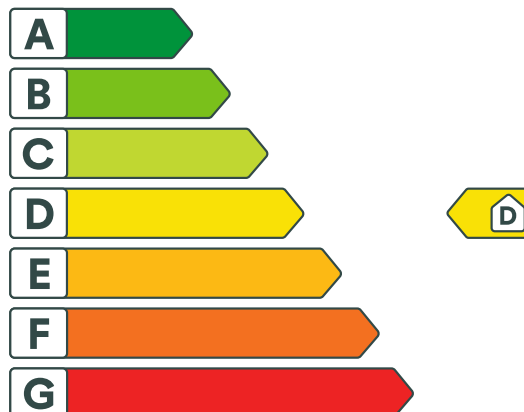
Bruksnummer

403

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet bruksareal

188,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

226,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

214,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 305 kWh



Kolåsbakken 32, 6050 VALDERØYA



Detaljering

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



Kolåsbakken 32, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå 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: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

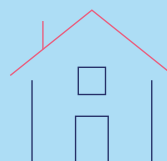
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0012/26

Adresse: Kolåsbakken 32, 6050 VALDERØYA, gnr. 183, bnr.
403 i Giske kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/