

Rokkevegen 57

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 5 300 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 151/156 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Rokkevegen 57

Valderhaugstranda - Pen og velstelt enebolig med 2 bad, 4 soverom og flotte uteområder i barnvennlig og populært nabolag

Adresse	Rokkevegen 57 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 5 300 000,-
Omkostninger	Kr 151 490,-
Totalpris	Kr 5 451 490,-
BRA-i/BRA Total	151/156 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2008
Soverom	4

Velkommen til Rokkevegen 57!

Her tilbyr vi en pen og velstelt enebolig fra 2008 med 4 soverom, 2 bad og meget flotte uteområder.

Huset har en svært luftig og romslig stue- og kjøkkenløsning med mye naturlig lys. Her er også et innholdsrikt og anvendelig kjøkken med flere spisesteder og mye skap- og benkplass.

Eiendommen har en flott og lettstelt hage med en romslig markterasse der en nyter svært gode solforhold.

Boligen ligger i et svært barnevennlig område med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til barnehage, skoler, matvarebutikk mm.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	21
Budgivning	82

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

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

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

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

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rokkevegen 57, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0172/26

SELGER

Veronica Ytterland
Torstein Tim Finset

MATRIKKE

Gårdsnummer 186, bruksnummer 567,, ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 792 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med plen, singel, beplantning og plattinger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.08.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Eneboligen fra 2008 er oppført i bindingsverk med liggende trekledning og står på støpt plate på grunn, med grunnmur i betong. Bygget ligger over terreng med drenerende masser rundt konstruksjonen. Yttertaket har prefabrickerte A-takstoler og sperrer i tre, undertak av diffusjonsåpne plater og tekking av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og det er takvindu på soverom mot vest. Vinduer og balkongdører er malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdørene er malte. Etasjeskillere er av tre, i kombinasjon med støpt plate mot grunn. Boligen har innvendig tretrapp med håndrekke, balkong i trekonstruksjon med trerekkverk og tredekke, terrasse på bakkenivå og støpt platting ved inngang.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Våtrom > Vaskerom hovedetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Tettesjiktet er fra byggeåret 2008 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det er over 15 år gammelt.

- Innvendig > Våtrom > Vaskerom hovedetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert fall på gulvet, men fallet er ikke i henhold til dagens krav.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.

Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da konstruksjonen er over 15 år.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene. Dette medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages.

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører avvik og er vurdert til TG2.

- Innvendig > Våtrom > Bad hovedetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Tettesjiktet er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Innvendig > Våtrom > Bad hovedetasje > Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene.

- Innvendig > Våtrom > Bad hovedetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Ventilasjon generelt > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Avvik: Det er registrert avvik ved at varmeveksleren i ventilasjonsaggregatet ikke er i drift som følge av defekt reim.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger

Avvik: Det er påvist tussmerking på plastrør i fordelerskapet, noe som kan svekke materialet. Ett av vannrørene er også noe deformert.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avvik: Det er ikke påvist stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Det er opplyst om tidligere forekomst av mus, skjeggkre og sølvkre. Det er observert muselort i bod på loftet, men det er ukjent om dette stammer fra tidligere eller nyere forekomst. Det er ikke observert nye skadedyr siden 2023.

- Innvendig > Kjøkken > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år (TG2).

- Innvendig > Kjøkken > Innredning

Avvik: Det er påvist noe slitasje på benkeplaten, per i dag estetisk avvik.

- Innvendig > Andre rom (eksklusive spesialrom) > Overflater – Gulv

Avvik: Det er registrert sprukket flis i hall/trapp, samt enkelte fliser med hulrom under.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning

Avvik: Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i nederste bordkledningsbord mot nord, opptil ca. 30 vektprosent. Det er ikke registrert skader.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er påvist noe værslitasje på utvendige overflater samt noe krakelering i overflaten på innvendige foringer.

Dobbel balkongdør har utvendig værslitasje i nedkant.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon

Avvik: Det er begrenset lufting, med stedvis liten avstand mellom undertak og luftepapp.

Det er knyttet usikkerhet til store deler av takkonstruksjonen, da den i hovedsak er bygget inn. Kun kottet mot sørøst

er besiktiget. Konstruksjonen over den flate himlingen er ikke tilgjengelig for kontroll.

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Avvik: Det er påvist feil fall på enkelte takrenner, rust på snøfangere og noe mose på taktekkingen.

Tekking, beslag og takrenner er over 13 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker på grunn av alder.

Snøfangere er ikke montert rundt hele bygningen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Våtrom > Vaskerom hovedetasje > Kontroll i tiliggende konstruksjoner

- Innvendig > Våtrom > Bad loft > Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler. Anlegget er fra byggeåret, med unntak av montering av elbillader i 2023 og utbedringer utført etter el-kontroll av EL24 i mai 2026. Det ble gjennomført el-tilsyn 11.09.2026, uten at det ble funnet avvik.

Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll

Tilsyn fra det lokale el-tilsynet 11.09.2026.

Det foreligger dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn.

Det foreligger dokumentasjon i sikringsskapet og på Boligmappa.

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert i løpet av de siste fem årene, vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Denne vurderingen er utelukkende basert på at anlegget har vært under tilsyn. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold. Kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Arthur Rønnestad EFTF AS.

Beskrivelse: Montert ny innredning, servant og armatur på bad i 1 etg og 2 etg.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Arthur Rønneberg EFTF AS.

Beskrivelse: Montert armatur og avløp på badene i samband med utbytte av innredninger Ufaglært- byttet armatur på kjøkken da det gamle lakk. Ufaglært- demontert og montert avløp på kjøkken og bad ved behov for rengjøring. Skrudd noen skruer i vegg på badet i 1.etg. For feste av speil og hengere.

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

Ja.

Beskrivelse: I 2017 fikk vi fyringsforbud på daværende peis. Dette pga dårlig lufting og ingen isolasjon opp mot taket. Takess overflate hadde begynt å løsne. Etter noe press på Fagflis Ålesund fikk vi ordnet dette på garanti. Gammel peis ble slått ned og vi kjøpte ny peis fra Nordpeis som ble montert av Fagflis (type Odense). Samtidig satt inn brannsikker plate bak peis (egeninnsats). Ingen anmerkninger ved senere kontroller. Ingen faktura på arbeidet da det ble utført på garanti.

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

Ja.

Beskrivelse: Råteskader 1. Vestvegg ble det sommer 2022 oppdaget råde rundt vinduer i andre etg. Fant også

samme problem rundt vinduer i 1 etg v kjøkken. 2022- laveste vestvegg ved kjøkken- byttet kledning fra bunn og litt over vinduene, ikke helt opp siden skaden startet ved øvre vannbrett på vinduer. Skadet lekter ble også byttet. Ikke observert skader lenger inn i vegg. 2023- høyeste vestvegg- ble byttet kledning fra bunn til topp. Skadet lekter ble også byttet. Ikke observert skader lenger inn i vegg. Skaden skjedd pga byggefirma satt vannbrett over vindu rett på kledning over vinduer og silikonert. Vestvegg er mest værutsatt og silikon ble borte med årene. Byttet ut vannbrett til å ligge innenfor kledning både under og over. Har gått over vannbrett på alle andre vindu, men ikke funnet tegn på skade her. Vannbrett over veranda på sørvegg i 2 etg har fått ny silikon for sikkerhets skyld. 2. Veranda i 2 etg. Oppdaget at alle støtter på veranda var råtne. Og noen tilstøtende bord. Byttet ut råttent materiell sommer 2026. Mus | 2016 hadde vi mus i hus. Satt ut feller og tok 2 stk. Under sjekk av Anticimex ble det avdekket at det manglet musebånd rundt store deler av huset. Samme år ble det ved egeninnsats satt inn sammenklemt hønsenetting opp under kledning. Fungert godt i mange år. Blitt observert muselort i bod i andre etg 2026, satt ut musefeller. Men ingen mus er tatt. Ikke hørt noe heller.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er blitt observert en mulig skjevgkre og noen sølvkre. Ble satt ut feller og noen ble tatt. Ikke sett noen flere siden 2023.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: EL24 og ACEL.

Beskrivelse: EL24 -Utbedret alle avvik som ble funnet under avhendingskontroll. ACEL utført noen som jobber opp gjennom årene. Byttet termostater på begge badene og vaskerom. Montert stikkontakt på kjøkken til kjøleskap og på soverom i andre etg. Monterte også Zaptec lader i 2023. Trønderklime AS utført rens av avtrekkskanaler, avtrekksventiler og aggregat. Og justert luftmengder i avtrekk. Varmeveksler på ventilasjonsanlegg fungerer ikke. Bånd som skal dra varmekveler rundt er defekt. Forsøkt rettet noen år tilbake, men bånd røk på nytt.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: EL24 utført avhendingskontroll juni 2026 EL tilsyn vært på kontroll en gang. Neste besøk i september 2026. Utført service på varmepumpe.

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

Ja.

Beskrivelse: Montert elbil lader i 2023 av ACEL.

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

Ja

Beskrivelse: Bytting av råteskadet bordkledning, lekter samt vannbrett over og under vinduer på vestvegg. Bytting av råteskadet materiell på veranda. Bygging av lettvegg i 2 etg. TV stue ble da til et soverom i 2016. Byttet armatur på kjøkkenvask da det gamle lakk. Koblet bort stikk i kjøkkenøy da nye fronter ble monterte i 2026. Elektriker remonterer denne før salg. Revet kott/bod på minste soverom i 2 etg i 2017 eller 2018. Koblet de fleste lamper i huset selv. Ikke bad eller vaskerom

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygging av platting 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Soverom som er i midten 2 etg var opprinnelig TV stue. Satt opp lettvegg i 2016.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er veirett for naboer med samme innkjøring over tomten. Avtale fra 2008. Felles innkjøring får noen hull gjennom året. Disse er fylt igjen av oss og naboer innimellom. Det er planlagt arbeid med å bytte ut avløpsrør i gaten av kommunen. Arbeidet er startet lenger ned i boligfeltet.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate, fronter oppdatert i 2026. Nye fronter i 2026.
- Bad loft. Ny innredning fra 2026.
- Bad hovedetasje. Ny innredning fra 2026.
- utbedringer utført etter el-kontroll av EL24 i mai 2026.
- Balkong på loft ca. 5 m² i trekonstruksjon med rekkverk fra 2026. Det er i 2026 montert nytt rekkverk.

2025:

- det ble i 2025 utført rengjøring av kanalnett og innjustering av luftmengde.

2023:

- montering av elbillader i 2023

2021:

- Luft-luft varmepumpe fra 2021.

2017:

- Ildstedet er fra 2017.

- Det er jevnlig gjort overflate modernisering i form av maling og laminatgulv på loft er skiftet siden byggeår.
- På loftet er bod og soverom byttet om, og det er gjort endringer på deleveggene. Endringen der bod er tatt inn i soverom og omvendt, er et søknadspliktig tiltak.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger iht reguleringsplan for Myreområdet på Valderhaugstrand datert 11.11.1969.

Deler av eiendommen er også regulert til felles avkjørsel (128 kvm) og kjørevei (1 kvm).

Området mot vest for boligen er regulert til friområde.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Boligen har luft-luft varmepumpe fra 2021, elementpipe og vedovn fra 2017 samt gulvvarme.

Det er opplyst om varme i gulv på bad hovedetasje, bad på loft og vaskerom.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest angående oppføring av enebolig på gnr 186, bnr 567 datert 16.12.2008. I attesten står det at garasje er vist på situasjonsplanen men ikke omsøkt. Garasjen må ikke oppføres før tillatelse til denne foreligger.

BYGGETEGNINGER:

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

Boden på det ene soverommet mot sydøst er fjernet og tatt inn i soverommet. Dette er søknadspliktig endring. Det er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

Det var opprinnelig inntegnet 2 soverom mot vest. Deleveggen er i dag fjernet og arealet brukes som loftstue, mens loftstuen brukes som soverom. Det er også tillaget en bod på deler av arealet. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling i boligen, og boligen er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak.

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

INNHold

Hovedetasje:

Hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken og bod under trapp

Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Terrasse på bakkenivå på ca. 55 kvm.

Loft:

Loftstue/gang m/trapp, Bad, 3 soverom og 3 boder

Balkong på ca. 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.08.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Nye fronter fra 2026. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad på loft:

Badet er etablert i 2008. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og trepanel i tak. Badet er innredet med badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Ny innredning fra 2026. Balansert ventilasjon med luftespalte i dør.

Bad i hovedetasje:

Badet er etablert i 2008. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater i tak. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Ny innredning fra 2026. Balansert ventilasjon med luftespalte i dør.

Vaskerom i hovedetasje:

Vaskerommet er etablert i 2008. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater i tak. Det er opplegg for vaskemaskin og servant. Balansert ventilasjon med luftespalte i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Loft har laminat. Hovedetasje har malt parkett, parkett og fliser.

Vegger: Loft har malte overflater. Hovedetasje har malte vegger og trepanel.

Himling: Loft har trepanel. Hovedetasje har himlingsplater.

Vedlikehold: Det er jevnlig gjort overflatemodernisering i form av maling, og laminatgulv på loft er skiftet siden byggeår.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Ifølge eier er filter byttet jevnlig, og det ble utført rengjøring av kanalnett og innjustering av luftmengde i 2025. Eier opplyser at reimen til varmeveksleren er defekt, og at anlegget er i drift, men at varmeveksleren er ute av drift.
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap i utvendig bod. Stoppekran er påvist i utvendig bod.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP).
- Varmtvannstank: Boligen har en 200 liters varmtvannstank plassert i utvendig bod. Det er avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.
- Andre installasjoner: Luft-luft varmepumpe fra 2021. Det er utført service i 2025.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser om følgende:

Bil lader følger ikke med huset.

Lampe over spisebordet på kjøkkenet, lampe over stue/salongbord på stua, og hvit lampe av fjær på barnerommet følger ikke med. Det samme gjelder Tv oppe og nede samt hyller i alle rom, gardiner på midterste soverom på loftet, og paviljong på veranda.

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: 151 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 156 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken og bod under trapp.

BRA-e: 5 m² Bod utvendig.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Loftstue/gang m/trapp, bad, 3 soverom og 3 boder.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Balkong.

IKKE MÅLBARE AREALER

Areal på loft med lav takhøyde (ALH) på ca. 10 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 300 000,-

VERDITAKST

Kr 5 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 425,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Kr 9 919,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 252 426,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 009 704,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 300 000,- (Prisantydning)

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

kr. 132 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 151 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 451 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2007/320772-1/200 13.04.2007 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1532 GNR: 186 BNR: 150

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1532 GNR: 186 BNR: 161

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1532 GNR: 186 BNR: 564

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

2007/320705-1/200 13.04.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 186

BNR: 27

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

17.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger

- Ferdigattest
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

ROKKEVEGEN 57

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



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT

Rokkevegen 57

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 186: Bnr 567
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2008
Befaringsdato	26.08.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	33
Referansenummer	STKSLMB2
Rapportdato	16.09.2026

0
TG3

20
TG2

23
TG1

0
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 5 300 000



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

BRA-i
151 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
5 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK

Blibo AS
Org.nr 934946626

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	4
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Enebolig	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	24
3.4 - Branntekniske forhold	25
3.5 - Lovlighetsmangler	25
4 - Verdivurdering	26
4.1 - Oppsummering	26
4.2 - Teknisk verdi	26
4.3 - Sammenlignbare objekter	26
5 - Vedlegg og kilder	28
6 - Forutsetninger	29

7 - Ansvarlig takstingeniør	32
8 - Versjoner av rapporten	33

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen er en enebolig fra 2008 med normal standard sett i forhold til alder. Tilstanden er i hovedsak tilfredsstillende sett i sammenheng med alder, men det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold. Dette gjelder særlig våtrommenes eldre tettesjikt og manglende dokumentasjon, takteking og beslag, begrenset lufting i takkonstruksjonen, værslitasje på vinduer og dører samt enkelte forhold ved ventilasjon, vannrør, fliser og kledning. Forholdene bør følges opp og inngå i en fremtidig vedlikeholdsplan. Det vises til rapporten for nærmere informasjon.

1.2 Spesielle forhold

- Bygningen er oppført i 2008. Bygningsdeler som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) har normal slitasje sett i forhold til byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan forekomme enkelte feil eller mangler, da TG 1 innebærer en akseptert grad av normal bruksslitasje. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/TG 3) kan det foreligge ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Disse avvikene må vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

0 TG3	20 TG2	23 TG1	0 TGO
----------	-----------	-----------	----------

1.5 Verdi

Verdi:

kr 5 300 000

Dato verdsetting:

09.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Veronica Ytterland og Torstein Tim Finset

Formål med taksten

Tilstandsrapport og verditakst i forbindelse med salg

Befaringsdato

26.08.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, Veronica Ytterland, Torstein Tim Finset

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

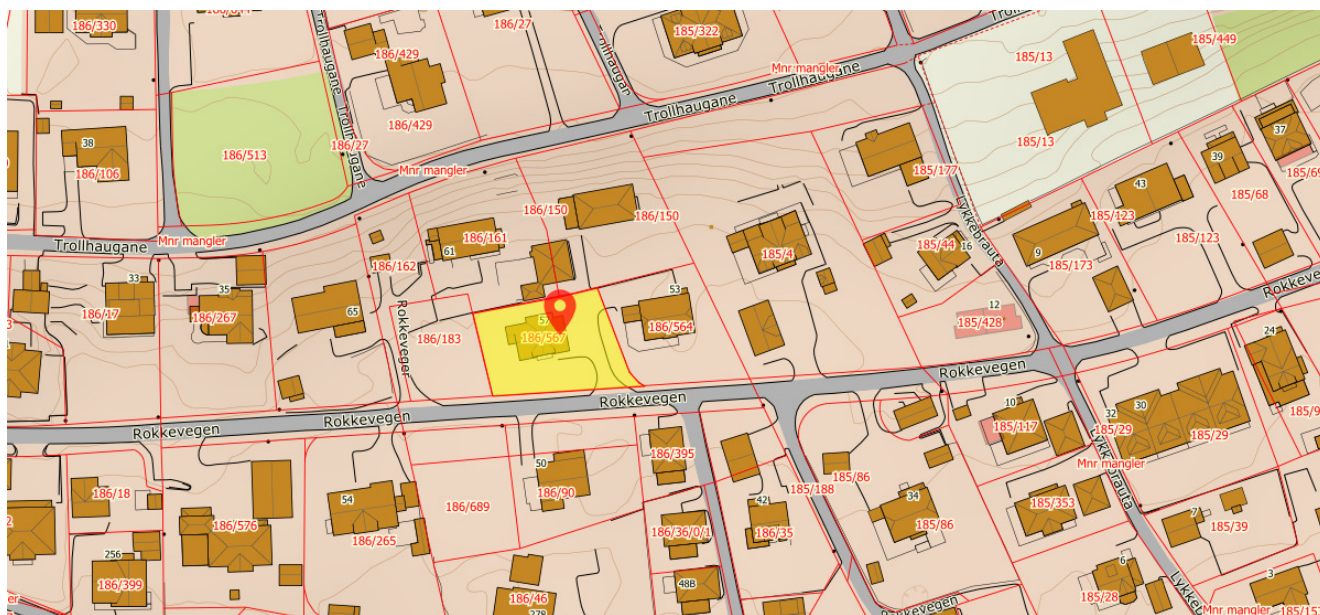
Tlf. 97032020

17.09.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: 812db426-7aad-49b9-99f5-ab517f9446c7 - version 2)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Boligeiendommen i Rokkevegen 57 ligger i et etablert og populært boligområde på Valderhaug på Valderøya, med hovedsakelig frittliggende eneboliger. Området har kort avstand til Myra barnehage, Valderøy barne- og ungdomsskule, dagligvarebutikk og bussholdeplass ved Skaret. I nærområdet finnes også idrettshall, treningssenter og aktivitetstilbud gjennom IL Valder. Valderøya byr på gode turmuligheter, blant annet rundt øya og til Signalen, som er øyas høyeste punkt.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1532 GISKE	YTTERLAND VERONICA	1/2
Gårdsnummer	186	FINSET TORSTEIN TIM	1/2
Bruksnummer	567	Tomteareal	791.9 m ²

Totalt tomteareal

791.9 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

156 m²

Sum BRA-i 151 m²

Sum BRA-e 5 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

5 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Rokkevegen 57
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2008



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Enebolig fra 2008 oppført i bindingsverk med liggende trekledning.
- Takkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler og sperrer, undertak av diffusjonsåpne plater og betongtakstein; beslag, takrenner og nedløp i metall.
- Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass samt malte ytterdører.
- Balkong på loft ca. 5 m² i trekonstruksjon med rekkverk fra 2026, terrasse på bakkenivå ca. 55 m² og støpt platting ved inngang ca. 6 m².
- Takvindu på soverom mot vest.

INNVEINDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller av tre og støpt plate på grunn.
- Innvendig tretrapp med håndreke.
- Overflater med laminat, parkett, fliser, malte vegger, trepanel og himlingsplater.
- Elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2017.

VÅTROM

- Bad hovedetasje med fliser på gulv og vegger. Dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Varme i gulv.
- Bad på loft med fliser på gulv og vegger. Badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Varme i gulv.
- Vaskerom med fliser på gulv og vegger. Servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

- Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate, fronter oppdatert i 2026. Utstyrt med kjøl/frys, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk samt varmegjenvinning.
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran i utvendig bod.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter i utvendig bod.
- Luft-luft varmepumpe fra 2021.
- Elektrisk anlegg fra byggeår. El-bil lader.
- Fiber.

TOMTEFORHOLD

- Relativt flat tomt opparbeidet med plen, singel, beplantning og plattinger.
- Bygget står over terreng med drenerende masser rundt.
- Eiendommen er regulert til bolig og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Gjeldende kartgrunnlag indikerer ikke flom- eller skredfare på eiendommen.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2008

I følge matrikkel.

2.3.1.3 AREAL

- Balkong med utgang fra loft på ca. 5 m².
- Terrasse på bakkenivå på ca. 55 m².
- Støpt platting ved inngangen på ca. 6 m².
- Areal på loft med lav takhøyde (ALH) på ca. 10 m².

Loft		TBA: 5 m ²	Sum BRA: 58 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 3, Soverom 4, Loftstue/gang m/trapp, Bod 1, Bod 2, Bad, Soverom 2, Bod 3		58 m ²

Hovedetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 98 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Stue, Kjøkken, Bod under trapp		93 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod utvendig		5 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Eiendommen er tilknyttet avløp via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (estimert): kr 30.500,-.
- Tomten er opparbeidet med plen, singel, beplanting og plattinger.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

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

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2

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

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1

A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.5	Takvindu, takluker og overlys	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1

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

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon

3.2 Enebolig



Byggeår: 2008

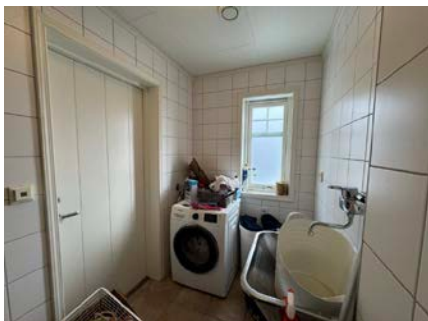
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Vaskerom hovedetasje

Beskrivelse:

Vaskerom er etablert i 2008 basert på eiers opplysninger og utførelse. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater i tak. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og servant. Balansert ventilasjon med luftespalte i dør.



TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er målt 25 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, avstand ca 1,1 meter.

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

Beskrivelse:

Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering/Avvik:

- Tettesjiktet er fra byggeåret 2008 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det er over 15 år gammelt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig observasjon av våtrommets tettesjikt og planlegging for fremtidig utskifting, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet at våtsone/servant ligger inntil bad. Det er gjort overflatemålinger rundt servant, og ingen unormale forhold observert.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse, og bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold eller eventuelle arbeider.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad loft

Beskrivelse:

Bad er etablert i 2008 basert på eiers opplysninger og utførelse. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og trepanel i tak. Våtrommet har badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Ny innredning fra 2026. Balansert ventilasjon med luftespalte i dør.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt 13 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, avstand ca 2,5 meter. Det er registrert sprekker i mykfuger under badekar, mot yttervegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fall på gulvet, men fallet er ikke i henhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet har fall mot sluk, men mindre enn dagens krav, noe som kan medføre redusert avrenning og fare for vannansamling; forholdet bør følges opp ved fremtidig oppgradering av badet.

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

Beskrivelse:

Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da konstruksjonen er over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- For lav høyde mellom slukrist og vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning bør utbedres, da forholdet øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader ved lekkasje.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da risikoen for funksjonssvikt og lekkasje øker over tid.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

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



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene. Dette medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene, da lekkasjer ellers kan utvikle seg uten å bli oppdaget og medføre fuktskader.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Våtsonen/badekar grenser mot yttervegg, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot på siden av innredning og mot ytterveggen, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører avvik og er vurdert til TG2.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, og tilstanden kan derfor ikke bekreftes uten nærmere undersøkelser ved behov.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad hovedetasje

Beskrivelse:

Bad er etablert i 2008 basert på eiers opplysninger og utførelse. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater i tak. Våtrommet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Ny innredning fra 2026. Balansert ventilasjon med luftespalte i dør.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt 25 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, avstand ca 2,2 meter.

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

Beskrivelse:

Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering/Avvik:

- Tettesjiktet er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktet har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker; jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges ved tegn til svikt eller lekkasje.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner, da lekkasjer ellers kan utvikle seg ubemerket og medføre fuktskader.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er målt 6 vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden til det vanntette sjiktet; nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved symptomer på svikt eller i forbindelse med planlagt oppussing.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Det er montert håndrekke på vegg. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av tre og støpt plate mot grunn.

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

Loft:

- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Fra gang m/trapp til bad: 24 mm.
- Det er påvist noe knirk, men ikke i vesentlig grad.

Hovedetasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 7 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 5 mm gjennom hele rommet.

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. I følge eier er det byttet jevnlig filter og det ble i 2025 utført rengjøring av kanalnett og innjustering av luftmengde. Eier opplyser også om at reimen til varmeveksler er defekt, anlegget er i drift, men varmeveksler ute av drift.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved at varmeveksleren i ventilasjonsaggregatet ikke er i drift som følge av defekt reim.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Defekt reim til varmeveksler bør utbedres slik at varmegjenvinningen kommer i drift igjen; manglende varmegjenvinning medfører økt energiforbruk og økt kondens problematikk i anlegget.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap i utvendig bod. Stoppekran er påvist i utvendig bod. Kurser i rørskapet er merket med tusj.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist tusjmerking på plastrør i fordelerskapet, noe som kan svekke materialet. Ett av vannrørene er også noe deformert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke påvist stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilgjengelig stakeluke for å sikre mulighet for staking og enklere vedlikehold ved eventuell tilstopping. Manglende tilgjengelighet kan medføre mer omfattende tiltak ved driftsproblemer.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

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

TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2021

Beskrivelse:

Luft-luft varmepumpe fra 2021. Det er utført service i 2025.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling i boligen, og boligen er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og vurdere behov for eventuelle tiltak.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Ifølge opplysninger fra eier har det tidligere blitt fanget mus i boligen. Det ble gjennomført tiltak, og ingen nye mus er fanget siden. Det er imidlertid observert muselort i boden på loftet, men det er ukjent om dette stammer fra en tidligere eller nyere forekomst. I egenerklæringsskjemaet er det også opplyst om tidligere forekomst av skjeggkre og enkelte sølvkre. Det ble satt ut feller, og noen ble fanget. Det er ikke observert flere siden 2023.

Vurdering/Avvik:

- Det er opplyst om tidligere forekomst av mus, skjeggkre og sølvkre. Det er observert muselort i bod på loftet, men det er ukjent om dette stammer fra tidligere eller nyere forekomst. Det er ikke observert nye skadedyr siden 2023.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet og undersøke boden på loftet nærmere for å avklare om muselorten skriver seg fra en tidligere eller pågående forekomst; ved nye observasjoner bør nødvendige skadedyrtiltak gjennomføres for å redusere risikoen for skader og hygieniske ulemper.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøøl/frysenskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nye fronter i 2026. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år (TG2).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe slitasje på benkeplaten, per i dag estetisk avvik.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist noe slitasje på benkeplaten. Utskifting bør påregnes på sikt.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater generelt

Beskrivelse:

Loft

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte overflater.

Tak: Trepanel.

Hovedetasje

Gulv: Malt parkett, parkett og fliser.

Vegger: Malte vegger og trepanel.

Tak: Himlingsplater.

Det er jevnlig gjort overflate modernisering i form av maling og laminatgulv på loft er skiftet siden byggeår. Overflatene fremstår med normal slitasje sett i sammenheng med alder, med unntak av sprukket flis og delvis hullrom under i hall/trapp.

TG1 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

TG2 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprukket flis i hall/trapp, samt enkelte fliser med hulrom under.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprukket flis i hall/trapp bør skiftes, og fliser med hulrom under bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risikoen for ytterligere sprekkdannelse og løse fliser.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er elementpipe og feieluke fra byggeåret. Ildstedet er fra 2017, og eier opplyser at glassplate foran ildstedet blir montert før salg. Glassplaten vil også kunne legges under feieluken ved feiing. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Ingen unormale forhold observert.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

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

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i nederste bordkledningsbord mot nord, opptil ca. 30 vektprosent. Det er ikke registrert skader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge opp og kontrollere fuktnivået i nederste bordkledningsbord mot nord, da vedvarende forhøyet fukt kan medføre risiko for råte og skader i kledningen over tid.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass. Malte ytterdører.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe værslitasje på utvendige overflater samt noe krakelering i overflaten på innvendige foringer.
- Dobbel balkongdør har utvendig værslitasje i nedkant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflatebehandling og punktvis skader på vinduer og ytterdører bør utbedres for å begrense videre værslitasje.
- Balkongdøren bør påregnes skiftes på sikt.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler og sprerrer i tre.

Vurdering/Avvik:

- Det er begrenset lufting, med stedvis liten avstand mellom undertak og luftepapp.
- Det er knyttet usikkerhet til store deler av takkonstruksjonen, da den i hovedsak er bygget inn. Kun kottet mot sørøst er besiktiget. Konstruksjonen over den flate himlingen er ikke tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen og ventileringen når dette er tilgjengelig, da begrenset lufting og skjulte konstruksjoner gir usikkerhet og økt risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taket er tekking med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket består av diffusjonsåpne undertaksplater. Takrenner, nedløp, beslag, stigtrinn og snøfangere er i metall.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist feil fall på enkelte takrenner, rust på snøfangere og noe mose på taktekkingen.
- Tekking, beslag og takrenner er over 13 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker på grunn av alder.
- Snøfangere er ikke montert rundt hele bygningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takrenner med feil fall bør justeres eller utbedres slik at vannet ledes tilfredsstillende til nedløp, da feil fall kan medføre vannansamling og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Rust på snøfangere bør følges opp med rustbehandling eller utskifting ved behov, og mose på taktekkingen bør fjernes for å redusere risikoen for videre nedbrytning.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør taktekkingen og tilhørende beslag følges opp jevnlig, samtidig som det planlegges for fremtidig utskifting; funksjonssvikt kan medføre lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.
- Snøfangere rundt hele bygningen bør monteres ved fremtidig tiltak på taktekkingen.

TG1 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:

Det er takvindu på soverom mot vest, takvinduet er fra byggeår.

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

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Balkong på loft på ca 5 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon, med trerekverk og med tredekke. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter. Det er i 2026 montert nytt rekkverk. Tredekke er noe slitt og oppsprukket, men ansees som normalt sett i sammenheng med alder.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betong.

TG1 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng. Slike bygg har normalt kun drenerende masser rundt konstruksjonen. For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.

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

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt. Det er påvist drenerende masser rundt bygningen, og gulvet i hovedetasjen ligger høyere enn utvendig terreng. Det ble ikke observert unormale forhold på tomten for øvrig på befaringsdagen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Ja

Dato for inspeksjon: 11.09.2026

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Ja

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

Nei

Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler. Anlegget er fra byggeåret, med unntak av montering av elbillader i 2023 og utbedringer utført etter el-kontroll av EL24 i mai 2026. Det ble gjennomført el-tilsyn 11.09.2026, uten at det ble funnet avvik.

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det foreligger dokumentasjon i sikringsskapet og på Boligmappa.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Nei

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert i løpet av de siste fem årene, vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Denne vurderingen er utelukkende basert på at anlegget har vært under tilsyn. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold. Kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

- Boden på det ene soverommet mot sydøst er fjernet og tatt inn i soverommet. Dette er søknadspliktig endring. Det er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.
- Det var opprinnelig inntegnet 2 soverom mot vest. Deleveggen er i dag fjernet og arealet brukes som loftstue, mens loftstuen brukes som soverom. Det er også tillaget en bod på deler av arealet. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	09.09.2026
Estimert markedsverdi	5 300 000

Boligeiendommen i Rokkevegen 57 ligger i et etablert og populært boligområde på Valderhaug på Valderøya. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes det at eiendommen kan omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Teknisk verdi

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 950 000

Teknisk verdi Enebolig	4 350 000
-------------------------------	------------------

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	1 600 000
---------------------	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 950 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Trollhaugane 17, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2019 Soverom: 4	04/05/2024	5 950 000	5 900 000	42 143 Areal: 140 m ²
Rokkevegen 48A, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2020 Soverom: 3	04/10/2026	5 000 000	5 700 000	50 000 Areal: 114 m ²
Rokkevegen 20, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1962 Soverom: 5	10/21/2025	4 500 000	4 700 000	27 011 Areal: 174 m ²
Skjongneset 17, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1979 Soverom: 3	09/24/2025	4 400 000	4 600 000	26 437 Areal: 174 m ²

Kolvikvegen 6, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2022 Soverom: 4	03/12/2024	6 390 000	6 300 000	44 366 Areal: 142 m²
Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2021 Soverom: 2	04/22/2026	4 650 000	5 125 000	54 521 Areal: 94 m²
Grytolmarka 13, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2015 Soverom: 3	09/23/2022	3 900 000	4 400 000	32 836 Areal: 134 m²
Karenhaugen 8, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1971 Soverom: 2	04/30/2024	4 200 000	4 050 000	32 661 Areal: 124 m²
Valderhaugstranda 12, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1957 Soverom: 5	09/11/2025	4 700 000	5 100 000	21 983 Areal: 232 m²
Skjongstranda 9, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1976 Soverom: 4	08/13/2026	4 500 000	4 200 000	23 077 Areal: 182 m²
Lisavegen 54 , 6050 VALDERØYA Byggeår: Soverom:	08/27/2026		4 500 000	36 290 Areal: 124 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

33 400 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Byggekost.no	09.09.2026		Nei
Dokumentpakke fra megler	09.09.2026	Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

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

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

I praksis innebærer dette:

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

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

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

vurdering.

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

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

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

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

AREAL

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

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

DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

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

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

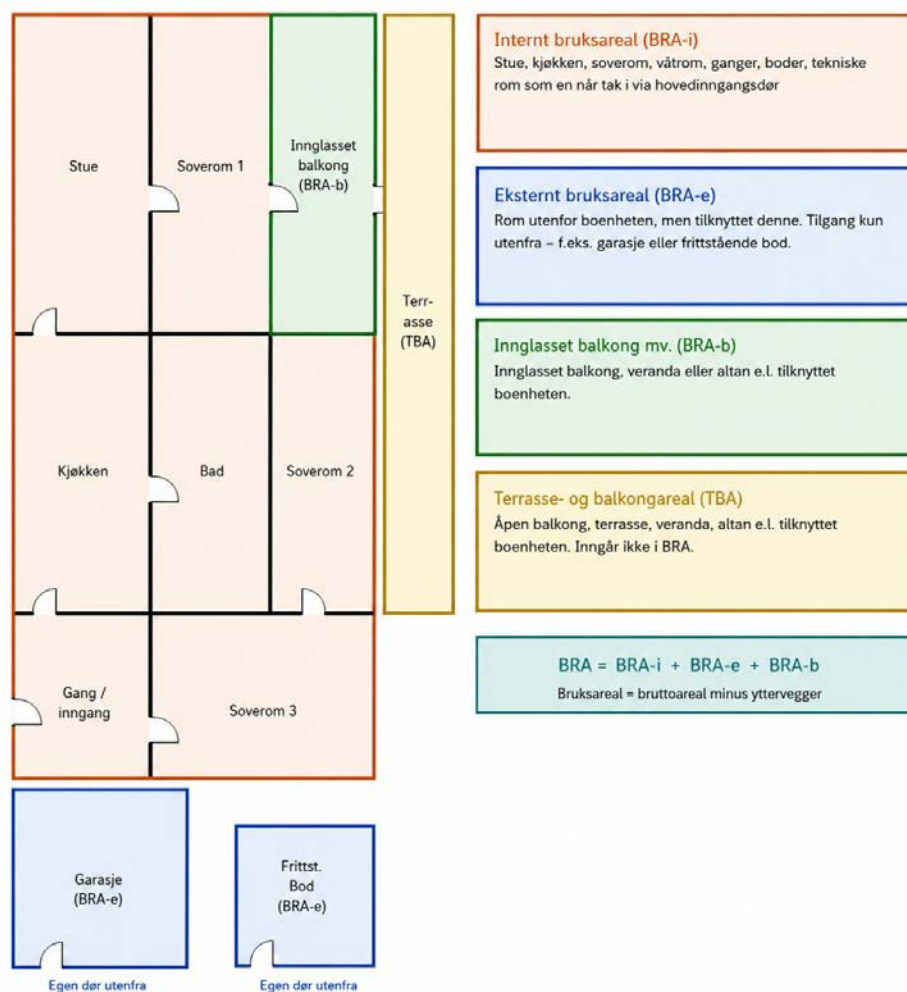
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

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

Takstingeniør/Rapportansvarlig

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



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

97 03 20 20



møretakst



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	16.09.2026	Versjon 1
2	17.09.2026	Versjon 2, endret tekst.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0172/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torstein Tim Finset	Veronica Ytterland

Gateadresse	
Rokkevegen 57	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0172/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TTF, VY

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert ny innredning, servant og armatur på bad i 1 etg og 2 etg.
Arbeid utført av	Arthur Rønnestad EFTF AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert armatur og avløp på badene i samband med utbytte av innredninger Ufaglært- byttet armatur på kjøkken da det gamle lakk. Ufaglært- demontert og montert avløp på kjøkken og bad ved behov for rengjøring. Skrudd noen skruer i vegg på badet i 1.etg. For feste av speil og hengere.
Arbeid utført av	Arthur Rønneberg EFTF AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2017 fikk vi fyringsforbud på daværende peis. Dette pga dårlig lufting og ingen isolasjon opp mot taket. Takess overflate hadde begynt å løsne. Etter noe press på Fagflis Ålesund fikk vi ordnet dette på garanti. Gammel peis ble slått ned og vi kjøpte ny peis fra Nordpeis som ble montert av Fagflis (type Odense). Samtidig satt inn brannsikker plate bak peis (egeninnsats). Ingen anmerkninger ved senere kontroller. Ingen faktura på arbeidet da det ble utført på garanti.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Råteskader 1. Vestvegg ble det sommer 2022 oppdaget råte rundt vinduer i andre etg. Fant også samme problem rundt vinduer i 1 etg v kjøkken. 2022- laveste vestvegg ved kjøkken- byttet kledning fra bunn og litt over vinduene, ikke helt opp siden skaden startet ved øvre vannbrett på vinduer. Skadet lekter ble også byttet. Ikke observert skader lenger inn i vegg. 2023- høyeste vestvegg- ble byttet kledning fra bunn til topp. Skadet lekter ble også byttet. Ikke observert skader lenger inn i vegg. Skaden skjedd pga byggefirma satt vannbrett over vindu rett på kledning over vinduer og silikonert. Vestvegg er mest værutsatt og silikon ble borte med årene. Byttet ut vannbrett til å ligge innenfor kledning både under og over. Har gått over vannbrett på alle andre vindu, men ikke funnet tegn på skade her. Vannbrett over veranda på sørvegg i 2 etg har fått ny silikon for sikkerhets skyld. 2. Veranda i 2 etg. Oppdaget at alle støtter på veranda var råtne. Og noen tilstøtende bord. Byttet ut råttent materiell sommer 2026. Mus I 2016 hadde vi mus i hus. Satt ut feller og tok 2 stk. Under sjekk av Anticimex ble det avdekket at det manglet musebånd rundt store deler av huset. Samme år ble det ved egeninnsats satt inn sammenklemt hønsetetting opp under kledning. Fungert godt i mange år. Blitt observert muselort i bod i andre etg 2026, satt ut musefeller. Men ingen mus er tatt. Ikke hørt noe heller.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er blitt observert en mulig skjeggkre og noen sølvkre. Ble satt ut feller og noen ble tatt. Ikke sett noen flere siden 2023.
-------------	--

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er veirett for naboer med samme innkjøring over tomten. Avtale fra 2008. Felles innkjøring får noen hull gjennom året. Disse er fylt igjen av oss og naboer innimellom. Det er planlagt arbeid med å bytte ut avløpsrør i gaten av kommunen. Arbeidet er startet lenger ned i boligfeltet. Det blir en del finstøv rundt sentralstøvsuger som står i boden. Skaffet til sentralstøvsuger er dårlig. Ikke mulig justere. Hull for justering av luft på håndtak er blitt borte. Tapet igjen.

Det er to garasjer på baksiden av huset som tilhører naboer. Den ene er gjort om til verksted.

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 nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

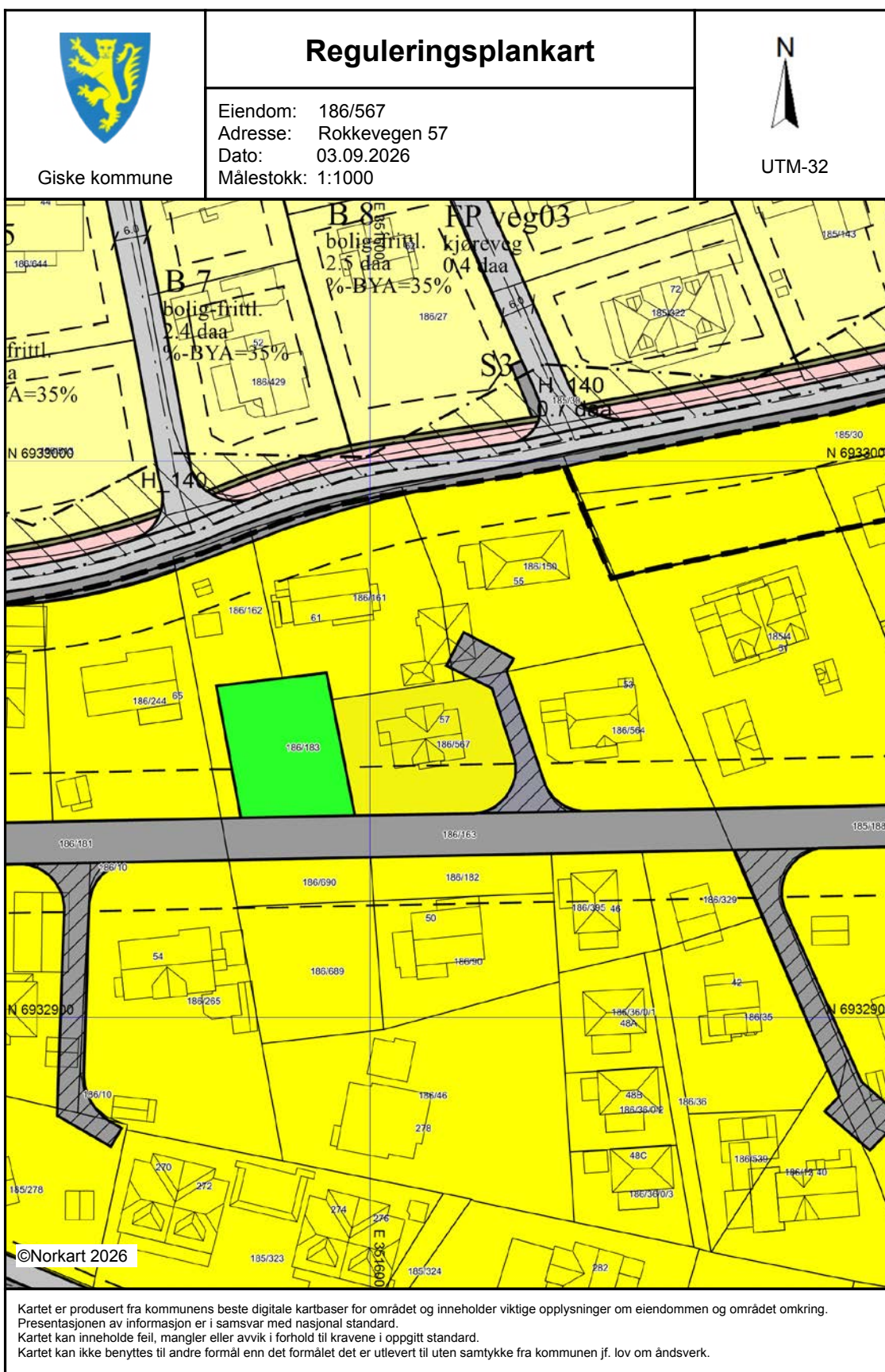
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Tim Finset	cfaca82b36ba854cc58fc5 852af91ecb0be9eb3e	18.09.2026 11:51:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Ytterland	fa0e88e2612f15e212c9d6 b8f1990691bcfa9c24	18.09.2026 11:55:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0172/26

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





Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
	Friområder
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 31)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Leskur eller plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
	Turdrag
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/567
Adresse: Rokkevegen 57
Dato: 03.09.2026
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 §11-1)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - nytt
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  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)

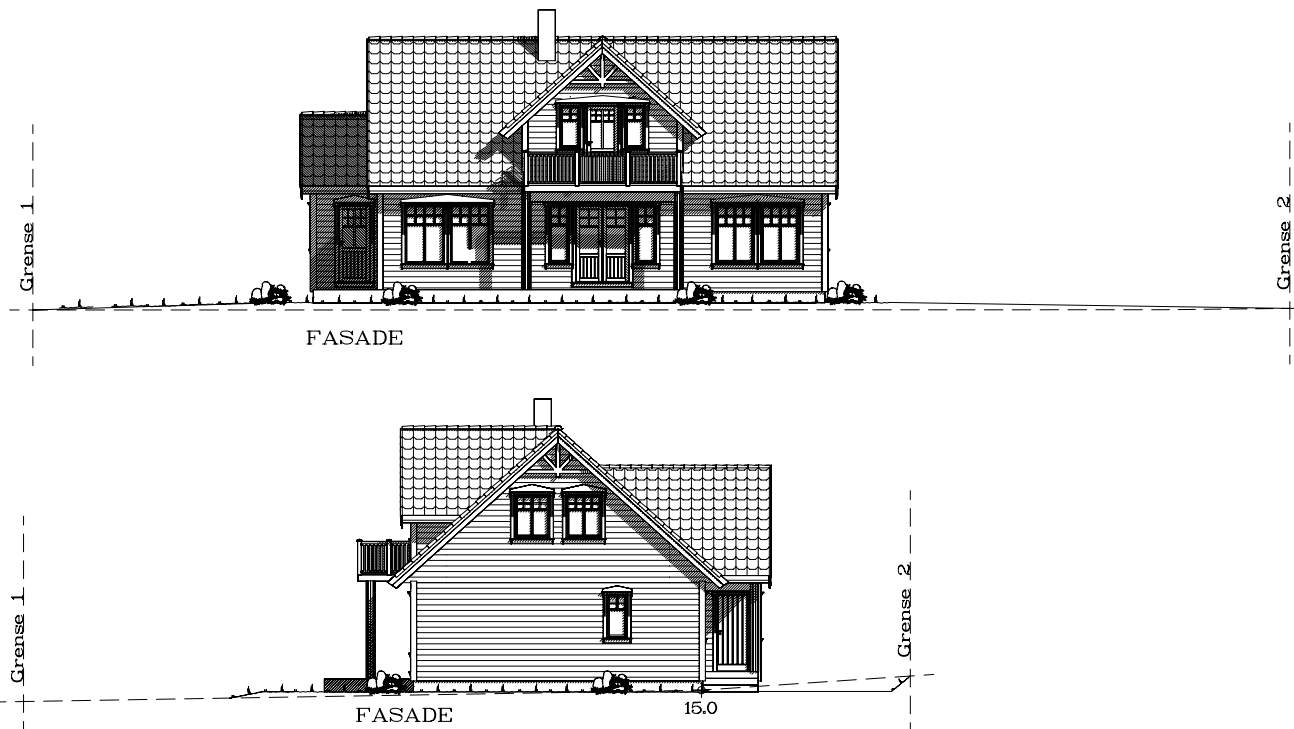
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

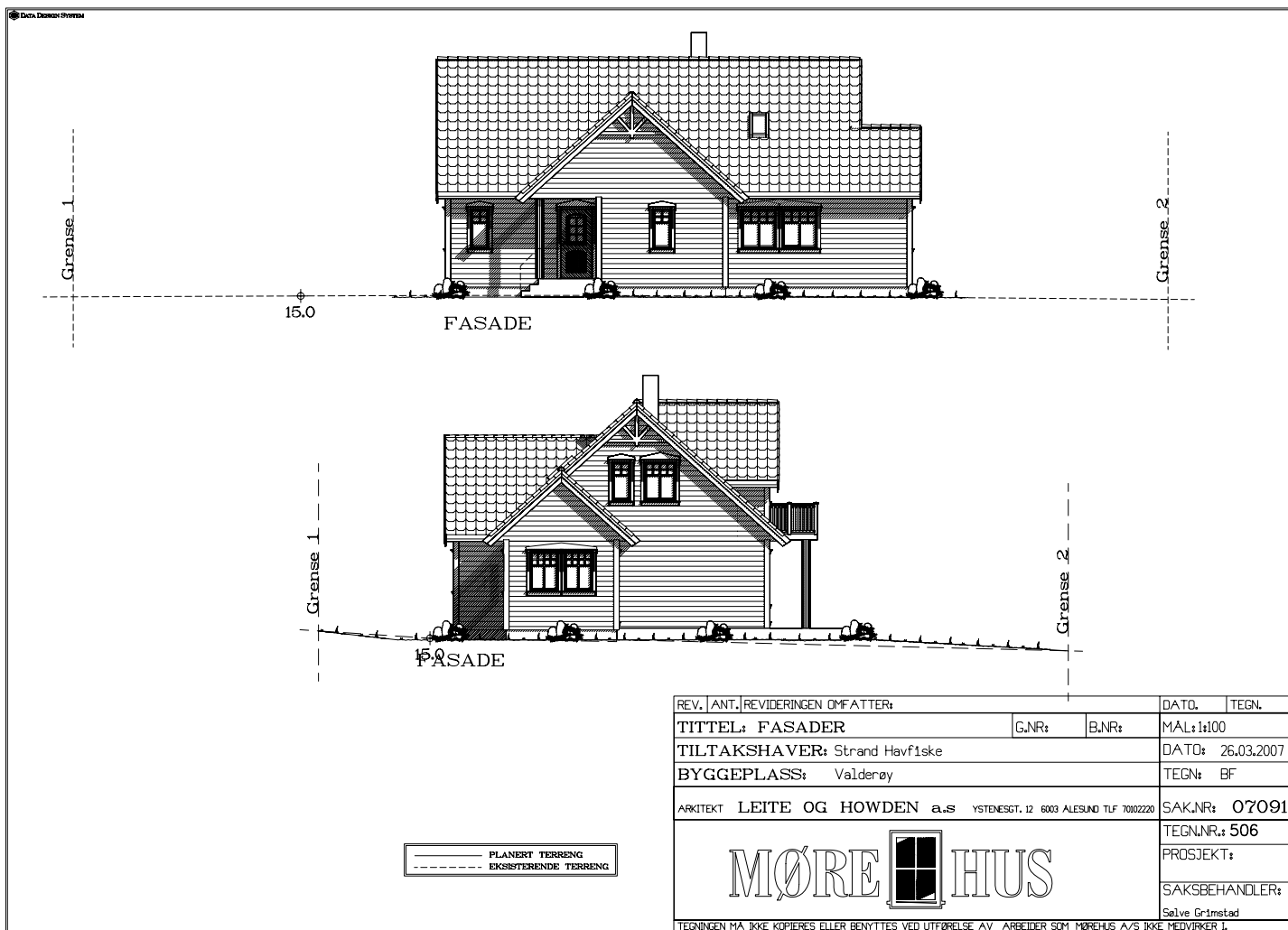
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Påskrift områdenavn

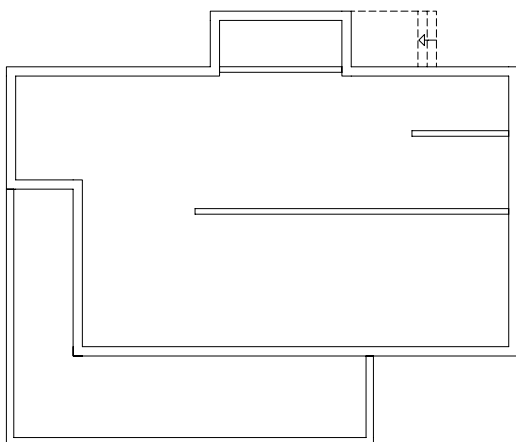


— PLANERT TERRENG
- - - - - EKSISTERENDE TERRENG

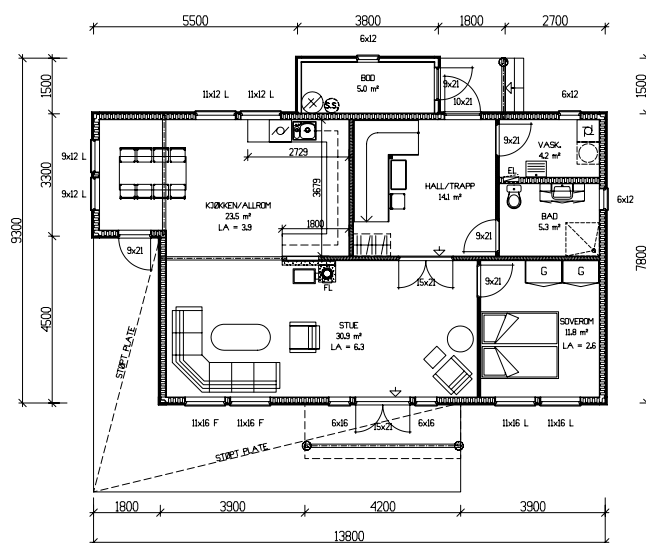
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE:	TEGN.
		TITTEL: FASADER	G.NR:	B.NR:
		TILTAKSHAVER: Strand Havfiske	DATE:	26.03.2007
		BYGGEPLASS: Valderøy	TEGN:	BF
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTENESGT. 12 6003 ALESUND TLF 7002220	SAK.NR:	07091
			TEGN.NR.:	505
			PROSJEKT:	
			SAKSBEHANDLER:	
			Solve Grimstad	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.





FUNDAMENTSPLAN



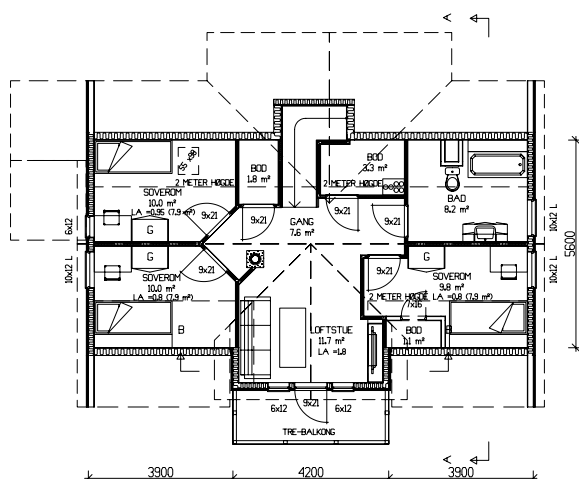
PLAN 1.ETG

BYA = 116.3 m²
BTA = 107.6 m²
BRA = 92.7 m²

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
		TITTEL: PLAN 1.ETG /FUNDAMENT	G.NR:	B.NR:
		TILTAKSHAVER: Strand Havfiske	DATO:	26.03.2007
		BYGGEPLASS: Valderøy	TEGN:	BF
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTENESGT. 12 6003 ALESUND TLF 70102220	SAK.NR:	07091
			TEGN.NR:	507
			PROSJEKT:	
			SAKSBEHANDLER:	
			Solve Grimstad	

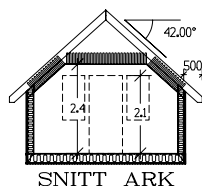
MØRE HUS

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.

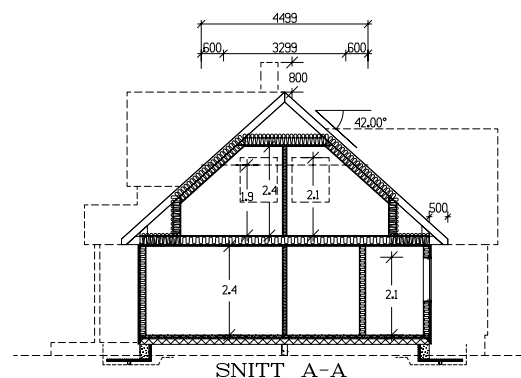


PLAN 2.ETG

BTA = 61.9 m²
BRA = 58.4 m²



SNITT ARK



SNITT A-A

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE.	TEGN.
		TITTEL: PLAN 2. ETG / SNITT	G.NR:	B.NR:
		TILTAKSHAVER: Strand Havfiske	DATE:	26.03.2007
		BYGGEPLASS: Valderøy	TEGN:	BF
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s YSTENESGT. 12 6003 ALESUND TLF 70102220	SAK.NR:	07091
			TEGN.NR:	508
			PROSJEKT:	
			SAKSBEHANDLER:	
			Solve Grimstad	

MØRE  HUS

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MØREHUS A/S IKKE MEDVIRKER I.

 GISKE KOMMUNE Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 VALDERØYA	Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1			
	Vår ref. 2007000778 - 12			
	Eigedom/byggestad Skjong, Vladerøya			
	Gnr 186	Bnr 567	Festenr	Seksjon
Saksbehandler: Cecilie Solli				
Ansvarleg søker (namn og adresse) Møre Hus as Vatne-Eidet 6283 VATNE		Tiltakshaver (namn og adresse) Strand Havfiske AS 6050 Valderøya		

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
16.12.08	MØREHUS AS, VATNE-EIDET
15.12.08	VALDERHAUG RØRHANDEL AS, VALDERØYA
12.12.08.	FURNES ANLEGG OG TRANSPORT AND, GODØYA
16.12.08	KARSEN OG KVILE AS, PB 93 – SKODJE
14.12.08	BETONGHUS ANS, ÅLESUND
MERKNADER	Dei kontrollansvarlege for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet (jf. Pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 93). Brannvarsler skal vere montert i bustaden før den vert tatt i bruk. Det er montert eldstad i bueininga, jfr. fråsegn om feiing. Eldstadar må ikkje monterast og ikkje takast i bruk før desse er godkjend av brannsyn og meldt til kommunen. Tilkomst for feiing og vedlikehald av pipe er sikra. Det skal vere lagt stikkrenne min 8” under veg for tilkomst til bustadtomta.

Spesifikasjon							
Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Garasje er vist på situasjonsplan med ikkje omsøkt. Garasjen må ikkje oppførast før løyve til denne ligg føre.						Bruksareal bustad BRA	
						Underetasje	m ²
						1. etasje	93 m ²
						2. etasje	58 m ²
						Bruksareal garasje BRA	
Dato søknad om ferdigattest 16.12.08						1. etasje	m ²
						2. etasje	0 m ²
						Totalt BRA	151 m ²
Offentleg kloakk	Ja	Offentleg vatn	Ja	Slamavskiljar	Nei	Røykpipe 1.-3.	1 pipe

Adresse:
Rådhuset
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
3904 07 00300
7874 06 81183

E post:
post@giske.kommune.no

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 16.12.2008	Cecilie Solli Ingeniør

Kopi til	
FOLKEREGISTERET/LIKNINGSKONTORET	Serviceboks 3, 6025 ÅLESUND
SERVICEKONTORET	v/Berit Bakken
OPPMÅLINGSKONTORET	v/Ramiz Ahmetagic
TILTAKSHAVER	Strand Havfiske AS, Valderøya
ANSVARLEG SØKJAR	MØREHUS AS, VATNE-EIDET
ANSVARLEG UTFØRANDE	MØREHUS AS, VATNE-EIDET 6283 VATNE BETONGHUS ANS, RICHARDEIDSV35 6006 ÅLESUND VALDERHAUG RØRHANDEL AS, 6050 VALDERØYA FURNES ANLEGG OG TRANSPORT AND, 6055 GODØYA Karsen og Kvile AS, Pb 93 – 6263 Skodje

Adresse:
Rådhuset
6050 VALDERØYA

Telefon:
70 18 80 00

Telefax:
70 18 80 01

Bankgiro:
3904 07 00300
7874 06 81183

E post:
post@giske.kommune.no



Adresse

Rokkevegen 57, 6050 VALDERØYA

Dato for energimerking

16.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-352066

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300007791

Gårdsnummer

186

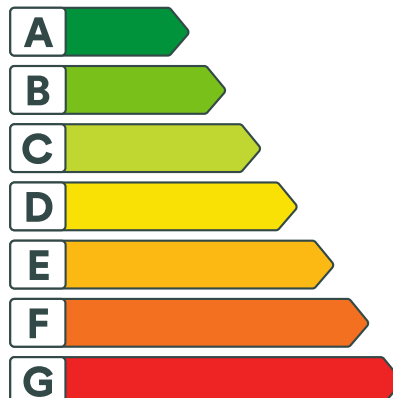
Bruksnummer

567

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

156,0 m²

Oppvarmet bruksareal

151,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

146,77



Rokkevegen 57, 6050 VALDERØYA

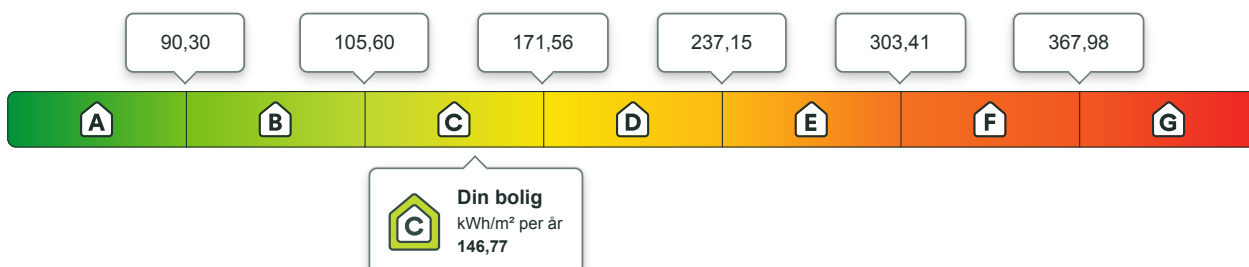


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
22 489,73

kWh/m² per år
141,15

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Rokkevegen 57, 6050 VALDERØYA



Detaljering

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

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



Rokkevegen 57, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



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. AVTREKKSIFTER 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.

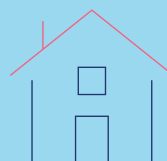
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0172/26

Adresse: Rokkevegen 57, 6050 VALDERØYA, gnr. 186, bnr.
567 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/