notar



VALDERØYA

Grødalsvegen 27

Enebolig | BRA-i/BRA Total 195/227 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 4 376 240,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 126 240,-
Totalpris	Kr 4 376 240,-
BRA-i/BRA Total	195/227 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980
Soverom	3
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	26
Budskjema	103

Åpen budrunde

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

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



Din megler



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner

thomas@notar.no
450 50 453

Jeg er født og oppvokst på Valderøya utenfor Ålesund og har jobbet som eiendomsmegler siden 2013. Fritiden min går for det meste bort til å være aktiv, det være seg å løpe, løfte vekter, trene kampsport eller å stå på ski. Det hender også at jeg ser en god film, leser en bok eller spiller noen sjakkpartier.

Hovedområdene mine er Ålesund og Giske kommune og her har jeg svært god kjennskap til markedet. Siden jeg begynte som eiendomsmegler har jeg solgt alt fra leiligheter, rekkehus og eneboliger til fritidseiendommer og næringseiendommer.

Som eiendomsmegler er jeg svært opptatt av en ryddig og oversiktlig salgsprosess for både kjøper og selger. Boligene våre er som regel det dyreste vi eier, så det skulle bare mangle at forvaltningen av disse verdiene skjer på best mulig måte.

Med meg på laget får du en ærlig, hardtarbeidende og dedikert megler med pågangsmot og høy faglig kompetanse.

Velkommen til Grødalsvegen 27

Tiltalende enebolig med fantastisk utsikt og barnevennlig beliggenhet i enden av blindvei i Grødalsvegen på Valderøya. Fra boligen har man gangavstand til skole, barnehage og butikk samt flotte tur- og rekreasjonsområder på blant annet Signalen.

Boligen har en unik utforming med flere halvplan. Det er foretatt jevnt vedlikehold på eiendommen, og det er skiftet tak i 2009, bad i hovedetasje er fra 2002 og bad i kjeller er fra 2020.

Velkommen til en meget trivelig bolig i et barnevennlig og rolig område!





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

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

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

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

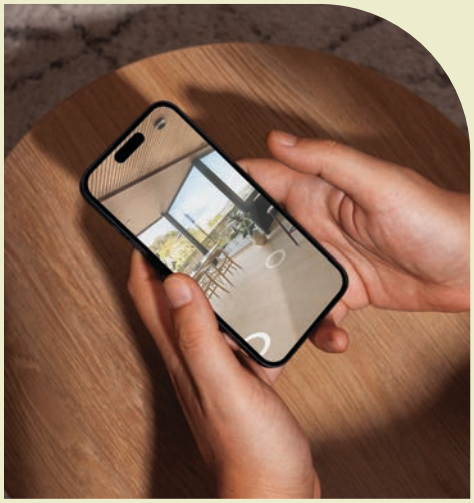
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Grødalsvegen 27

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA

Oppdragsnummer
1-0212/26

Selger
Anny Petra Vang
Arne Jens Vang

Matrikkel
Gårdsnummer 183, bruksnummer 581, , ideell andel 1/1.
 i Giske kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

Tomt
Eiet tomt på 1.104 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med gruset parkering, plen, trapper, støttemurer, beplantning, plattinger og trær.

En liten del av garasjen mot vest går utenfor tomtegrensen.

Takst
Tilstandsrapport datert 16.11.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

Byggeår
1980

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate utvendig og innvendig. Store deler av murene er gjenbygget og tilfylt, og kan derfor bare vurderes i begrenset grad. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre med limtredragere, med undertak av asfaltpapp fra byggeåret og tekking med profilerte metallplater. Takrenner og nedløp ble skiftet samtidig med tekkingen, og pipebeslaget er fra 2018. Etasjeskillere er av tre, og boligen har støpt dekke mot grunn. Vinduer og ytterdører er i tre med 2- og 3-lags glass, med flere vinduer skiftet og hovedytterdør fra 2010. Balkonger er oppført i trekonstruksjon med tredekke og rekkverk av tre, og det er også treplattinger på terreng samt utvendige trapper i tre og betong. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

GARASJE:
Garasjen er oppført i en uisolert trekonstruksjon og delvis mur, med støpt betongdekke mot grunn. Ytterveggene har utvendig liggende bordkledning. Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjon og taktro, tekket med takpapp. Innvendig er det synlige trekonstruksjoner og delvis pussede og malte murflater. Garasjen har treport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm med eget sikringsskap, og det er montert elbillader.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Vaskerom, Kjeller > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Våtrom > Bad, Kjeller > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert slitte fuger i dusjsonen og hakk i én av flisene.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv

og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er derfor kun ufullstendig undersøkt.
Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
Dør i våtsone, plassert ved siden av dusj, har uegnede materialer eller uegnet dokumentert vanntett sjikt.
Membranen er fra 2002 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Tiltak kan derfor ikke utelukkes på et senere tidspunkt.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avvik: Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst og bør undersøkes nærmere.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Ventilasjon
Avvik: Boligen har kun naturlig ventilasjon.
Det er manglende overstrømning for tilluft.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er registrert noe slitasje på innredningen.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner > Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Avvik: Det er registrert lokale høydeforskjeller over 15 mm, med største målte høydeforskjell på 25 mm innenfor to meter.

- Innvendig > Ventilasjon generelt > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Det er påvist kondens og spor etter kondens på innvendige glassflater og vinduskarmer, noe som tyder på stedvis begrenset ventilasjon. Ventilasjonsløsningen bør utbedres etter behov.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger
Avvik: Hovedstoppekranen er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening.
Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Varmtvannsbereder
Avvik: Den mindre varmtvannsberederen som ikke er i bruk, er ikke lekkasjesikret.
Varmtvannsberederene er eldre enn 20 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Andre VVS-tekniske installasjoner
Avvik: Den ene luft-til-luft-varmepumpen i kjelleren er over 15 år gammel, har tekniske problemer og usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Avvik: Avtrekk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Kjøkken > Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje > Innredning
Avvik: Det er registrert noe slitasje på innredningen, hovedsakelig av estetisk karakter.

- Innvendig > Overflater generelt i boligen > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er registrert enkelte sprekker og manglende finish i noen av de malte himlingene. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

- Innvendig > Overflater generelt i boligen > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert stedvis knirk og slitasje.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak ytterkledningen.
Det er stedvis påvist værslitasje og spredte råteskader på kledningsbord i tilknytning til boligen.
Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting).

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører
Avvik: Balkongdør fra 2010 på soverom tar i karm.
Balkongdør mot vest på stue har utvendig fuktskade i nedkant.
Det er stedvis påvist utvendig værslitasje på vinduer og dører.
Ett av glassene i et kjellervindu ser ut til å være punktert.
Flere vinduer og balkongdører har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er observert noe værslitasje på utvendige limtredragere.

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Det er registrert rust på takplatene og skruene.
Under taktekkingens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 18 år.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende > Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: Det er påvist værslitasje på dekker og rekkverk samt forhøyet fuktighet i nedkant av bærende søyler. Tiltak må påregnes for å hindre videre slitasje og skade på konstruksjonen.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Fuktsikring og drenering
Avvik: Dreneringen bør overvåkes jevnlig på grunn av alder, terrengforhold og innvendige observasjoner. Tiltak utføres ved behov.
Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da dreneringen er over 25 år.

- Utvendig > Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist terreng som heller inn mot bygningen, samt flate partier med plattinger inntil grunnmuren. Forholdene under plattingene og inn mot muren er ikke mulig å vurdere.
Takvann ledes stedvis ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.
Det ble påvist noe stående vann på plenen på befaringsdagen. Terrengjusteringer og tiltak for bedre disse forholdene bør påregnes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Vaskerom, Kjeller > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke etablert et tilfredsstillende vanntett sjikt i våtrommet.
På grunn av alder og løsning er fremtidig funksjon usikker.

- Våtrom > Bad, Kjeller > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende løsning mellom vanntett sjikt og sluk. Membran er påført i eldre sluk uten klemring, og det er dermed manglende sikker tilslutning mellom tettesjikt og sluk.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
Sikringer er skiftet. Ellers er anlegget fra byggeåret.
Det er kun utført en enkel visuell kontroll.
Avvik: Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

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 1979.
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: Oksavik flislegger.
Beskrivelse: Ny varmekabel ble lagt i gulv før støping.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Oksavik

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Giske kommune

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Remmen elektro A/S
Beskrivelse: Skiftet ut sikringer til automat og monterte overspenningsvern.

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: montert overspenningsvern og nye automatsikringer.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Montert for 2 år siden av Remmen elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Skiftet tak til Decra,2010.
Beskrivelse: Rørset bygg a/s.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Ble bygget ut i 1999,og skiftet alle vinduer i hovedetasjen,bortsett fra vinduer som er i endegavlene oppe i mønet.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Giske kommune.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Skaret, Valderøy datert 18.01.1972.

Deler av området mot nord er regulert til friområde.

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

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

Oppvarming
Gulvvarme på begge badene. To luft-til-luft-varmepumper (én fra 2010 og én fra 2026). Ildsted i stue fra 1999 og med pipe fra byggeåret.

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
Tomten er opparbeidet med gruset parkering. Det er garasje på eiendommen. Det er innlagt strøm i garasjen med eget sikringsskap, og det er montert elbillader.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger en midlertidig brukstillatelse angående oppføring av enebolig datert 15.09.1980.

Det foreligger et vedtak angående oppføring av garasje datert 25.05.1983.

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

Det foreligger et vedtak angående bygging av karnapp på bolighus og installering av ildsted datert 12.02.1999.

BYGGETEGNINGER:

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

Dagens planløsning avviker på enkelte punkter fra tegningene fra 1980. I 1.etasje er bad og wc er slått sammen til ett rom. Ikke søknadspliktig tiltak. Det store vindfanget i 1.etasje er opprinnelig inntegnet som et soverom. Endring fra soverom til vindfang er ikke søknadspliktig, men inngangsdøren er flyttet og dette kan vær et søknadspliktig tiltak.

I underetasjen er bod tatt inn som en del av det ene soverommet. Det er også omgjort sportsbod til entrè/gang. Dette er søknadspliktig tiltak (omgjøring av sekundærareal til primærareal). Tiltakende er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

På byggetegningene er det inntegnet kjøkken på stuen i underetasjen. Dette kjøkkenet er ikke der i dag.

Det er også oppført en balkong mot nord som ikke fremgår av tegningene. Oppføring av balkongen er søknadspliktig. Det foreligger byggetillatelse datert 11.02.1999 for oppføring av karnapp og installering av ildsted. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for disse arbeidene. Den fremlagte midlertidige brukstillatelsen, datert 15.09.1980, gjelder det opprinnelige bolighuset og omfatter ikke senere tiltak. Det bør avklares med kommunen om de søknadspliktige endringene er godkjent, og hvilken dokumentasjon eller oppfølging som eventuelt kreves.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting(søke om godkjennelse), forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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

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:
BRA-i 106 kvm: Entré, gang m/trapp, bad, stue/kjøkken m/trapp og 2 soverom.
TBA 45 kvm: Balkong.

Kjeller:
BRA-i 89 kvm: Vaskerom, stue m/trapp, gang m/trapp, soverom, bad, 2 entré, 2 ganger og 5 boder.

Garasje:
BRA-e 32 kvm: Bod/verksted og garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 16.11.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik .

Standard

Overflater generelt med parkett, laminat og vinyl på gulv, trepanel, tapet og strie på vegger samt trepanel og malte himlinger.

Kjøkkeninnredning fra 1999 med profilerte heltrefronter, laminert benkeplate og fliser over benk. Utstyrt med kjøl/ frys, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Avtrekk via ventilator.

Bad hovedetasje fra 2002 med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, panel i himling, dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning; naturlig ventilasjon via takventil og vindu.

Bad kjeller fra ca. 2020 med flislagt gulv, våtromsplater på vegger, gulvvarme og malte himlinger; dusjhjørne, toalett og servantinnredning; elektrisk avtrekk og luftespalte i dør.

Vaskerom fra byggeåret med støpt gulv, trepanel på vegger, malt tak, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber, stoppekran ved varmtvannsbereder på vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Én varmtvannsbereder på ca. 200 liter i bruk på vaskerom og en mindre bereder fra tidligere utleiedel.
- To luft-til-luft-varmepumper (én fra 2010 og én fra 2026).
- Boligen ventileres i hovedsak naturlig via ventiler og vinduer; elektrisk avtrekk på bad fra 2020.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
- Fiber.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 195 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 227 m²
TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 89 m² Vaskerom, stue m/trapp, gang m/trapp, soverom, bad, 2 entré, 2 ganger og 5 boder.

1. etasje
BRA-i: 106 m² Entré, gang m/trapp, bad, stue/kjøkken m/trapp og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
45 m² Balkonger.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 m² Bod/verksted og garasje.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

På eiendommen er det også treplattinger, men disse er ikke arealmålt.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 4 250 000,-

Verditakst
Kr 4 250 000,-

Kommunale avgifter
Kr 21 123,- pr år 2026

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

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

Eiendomsskatt
Kr 7 115,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Formuesverdi - Primær
Kr. 918 731,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 674 924,- som sekundærbolig for 2024

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

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

Omkostninger
kr. 4 250 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 106 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 126 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 376 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Heftelser i eiendomsrett:
1979/102528-2/58 05.04.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

GRUNNDATA
1978/107483-1/58 02.11.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 183
BNR: 481

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
19.11.2026

Diverse opplysninger

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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
20.11.2026

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.25% 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Grødalsvegen 27

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Midlertidig brukstillatelse bolig
- Vedtak på garasje
- Vedtak på karnapp og ildsted
- Energiattest



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Grødalsvegen 27

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 183: Bnr 581
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	1980
Befaringsdato	16.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	98
Referansenummer	STTQ5ZQ6
Rapportdato	18.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
195 m²	32 m²	0 m²	45 m²

2	24	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 500 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 250 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

Innhold

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

2 - Eiendom og bygninger 8
- 2.1 - Generell eiendomsinformasjon 8
- 2.2 - Beskrivelse av område 8
- 2.3 - Eiendommer 8
- 2.4 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 12
- 3.1 - Oppsummering 12
- 3.2 - Enebolig 15
- 3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 30
- 3.4 - Branntekniske forhold 31
- 3.5 - Lovlighetsmangler 31

4 - Verdivurdering 32
- 4.1 - Oppsummering 32
- 4.2 - Teknisk verdi 32
- 4.3 - Sammenlignbare objekter 33

5 - Vedlegg og kilder 34

6 - Forutsetninger 35

7 - Ansvarlig takstingeniør 38

8 - Versjoner av rapporten 39

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen er oppført i 1980 og er delvis modernisert, men har aldersrelatert slitasje og fremtidig behov for vedlikehold og oppgraderinger. De mest alvorlige avvikene gjelder mangelfullt vanntett sjikt på vaskerom og utilfredsstillende tilslutning mellom membran og sluk på bad i kjeller, begge vurdert til TG3. Det er ellers registrert avvik ved blant annet bad i hovedetasjen, kledning, vinduer og dører, tak, balkonger, ventilasjon og tekniske installasjoner. Dreneringen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon. Det er også påpekt sikkerhetsforhold og behov for elkontroll samt avklaring av enkelte bygningsmessige endringer mot kommunen. Det vises til tilstandsrapporten for utfyllende informasjon om avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i 1980, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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, plattinger, 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.

Norsk takst

1.4 Tilstand

2	24	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 500 000

1.5 Verdi

Verdi:

4 250 000 kr

Dato verdsetting:

17.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Anny Petra og Arne Jens Vang

Rekvirent
Anny Petra og Arne Jens Vang

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
16.11.2026

Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik, Anny Petra og Arne Jens Vang

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

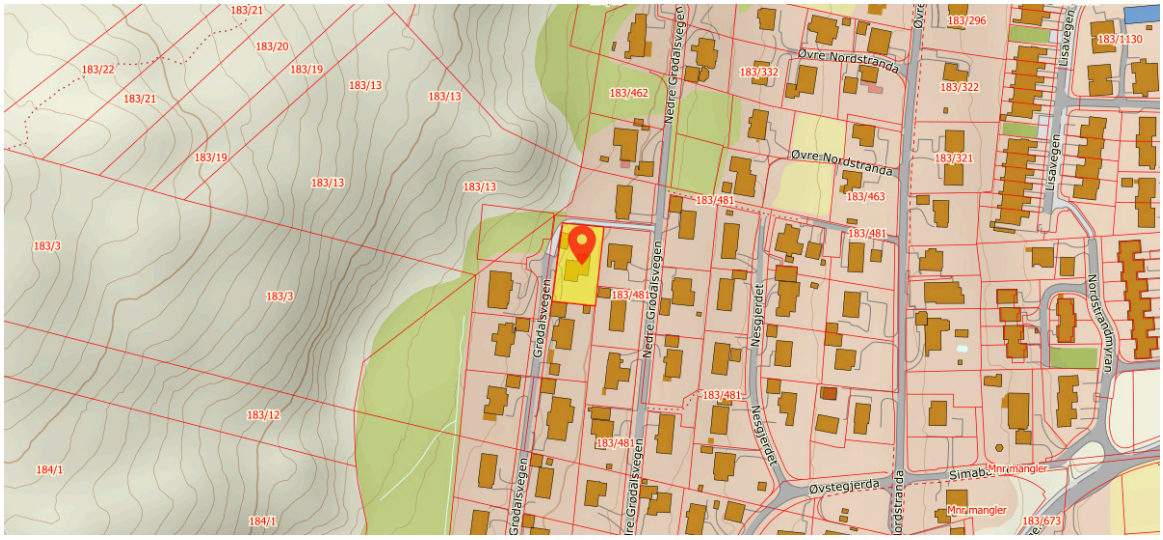
Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
18.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 98 - version 1)

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Kilder: Kartverket

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (2025): kr 29 373,- per år.
- Tomten er opparbeidet med gruset parkering, plen, trapper, støttemurer, beplantning, plattinger og trær.
- 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.

2.2 Beskrivelse av område

Enebolig med flott utsikt i Grødalsvegen på Nordstrand på Valderøya, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig frittliggende eneboliger. Området er familievennlig, med kort avstand til barnehage, Valderøy barneskole og Giske ungdomsskole. Det er også nærhet til dagligvarehandel og øvrige servicetilbud på Valderøya. Gode bussforbindelser gir forbindelse mot Ålesund, Vigra og øvrige deler av Giske kommune. Nærområdet har tilgang til leke- og turmuligheter.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1532 GISKE	VANG ARNE JENS	1/2
Gårdsnummer	183	VANG ANNY PETRA	1/2
Bruksnummer	581	**Tomteareal**	1104 m²

Totalt tomteareal	1104 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal 227 m²

Sum BRA-i 195 m²	Sum BRA-e 32 m²	Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 45 m²

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

2.4.1 ENEBOLIG

Enebolig

Grødalsvegen 27
6050 VALDERØYA

Byggeår: 1980



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Enebolig oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning.
- Takkonstruksjon som sperretak med limtredragere; tekking med profilerte metallplater fra 2009, undertak av asfaltpapp fra byggeåret, takrenner/nedløp fra 2009 og pipebeslag fra 2018.
- Vinduer og ytterdører i tre med 2- og 3-lags glass; flere skiftet i 1999 og 2010, hovedytterdør fra 2010.
- Balkonger i tre på til sammen ca. 45 m² med tredekke og rekkverk, samt treplattinger på terreng.

INNVENDIGE FORHOLD

- Boligen er over hovedetasje og kjeller, begge som to nivåer; hovedetasje 50 m² + 56 m² og kjeller 44 m² + 45 m², samlet 195 m². Etasjeskillere av tre og støpt dekke mot grunn.
- Overflater generelt med parkett, laminat og vinyl på gulv, trepanel, tapet og strie på vegger samt trepanel og malte himlinger.
- Ildsted i stue fra 1999 og med pipe fra byggeåret.
- Innvendige trapper i tre.
- Slette finer dører fra byggeår.

VÅTROM

- Bad hovedetasje fra 2002 med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, panel i himling, dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning; naturlig ventilasjon via takventil og vindu.
- Bad kjeller fra ca. 2020 med flislagt gulv, våtromsplater på vegger, gulvvarme og malte himlinger; dusjhjørne, toalett og servantinnredning; elektrisk avtrekk og luftespalte i dør.
- Vaskerom fra byggeåret med støpt gulv, trepanel på vegger, malt tak, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra 1999 med profilerte heltrefronter, laminert benkeplate og fliser over benk. Utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Avtrekk via ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger i kobber, stoppekran ved varmtvannsbereder på vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Én varmtvannsbereder på ca. 200 liter i bruk på vaskerom og en mindre bereder fra tidligere utleiedel.
- To luft-til-luft-varmepumper (én fra 2010 og én fra 2026).
- Boligen ventileres i hovedsak naturlig via ventiler og vinduer; elektrisk avtrekk på bad fra 2020.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.

Norsk takst

- Fiber.

TOMTEFORHOLD

- Tomten ligger i en relativt bratt skråning.
- Grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate utvendig og innvendig.
- Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeåret.
- Forstøtningsmurer i naturstein og lettklinkerblokker samt utvendige trapper i tre og betong.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1980

I følge midlertidig brukstillatelse.

1999	Påbygg og modernisering	Påbygg stue og kjøkken, nytt kjøkken med gulv og nye vinduer på store deler av hovedetasje.
2002	Modernisering	Bad hovedetasje.
2009	Modernisering	Nytt yttertak.
2020	Modernisering	Modernisering bad kjeller rundt 2020.

2.4.1.3 AREAL

- Hovedetasjen går over to plan med en liten trapp mellom. Øverste plan er på 50 m², og nederste plan er på 56 m².
- Kjelleren går over to plan med en liten trapp mellom. Nederste plan var tidligere en utleiedel. Øverste plan er på 44 m², og nederste plan er på 45 m².
- På eiendommen er det også treplattinger, men disse er ikke arealmålt.
- Balkonger på til sammen ca. 45 m².

Hovedetasje		**TBA: 45 m²**	**Sum BRA: 106 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken m/trapp		106 m²

Kjeller		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 89 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Vaskerom, stue m/trapp, entré, bod 2, bod 3, bod 1, gang m/trapp, entré, gang, bod 4, gang, soverom 3, bad, bod 5		89 m²

2.4.2 GARASJE

Garasje

Grødalsvegen 27
6050 VALDERØYA

Byggeår: 1983



Norsk takst

2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen er oppført i en uisolert trekonstruksjon og delvis mur, med støpt betongdekke mot grunn. Ytterveggene har utvendig liggende bordkledning. Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjon og taktro, tekket med takpapp. Innvendig er det synlige trekonstruksjoner og delvis pussede og malte murflater. Garasjen har treport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm med eget sikringsskap, og det er montert elbillader.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.4.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1983

I følge matrikkel.

2.4.2.3 AREAL

1.etasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 32 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod/verksted, garasje		32 m²

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

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

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Kjeller

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Kjeller

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

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Hovedetasje

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

TG 2 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Kjeller

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

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

TG 2	A.2.1.9.1	**Dokumentasjon av vanntett sjikt** Bad, Hovedetasje
TG 2	A.2.11.1	**Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**
TG 2	A.2.12.1	**Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**
TG 2	A.2.13.1	**Vannledninger**
TG 2	A.2.13.3	**Varmtvannsbereder**
TG 2	A.2.13.5	**Andre VVS-tekniske installasjoner**
TG 2	A.2.2.4	**Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt** Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje
TG 2	A.2.2.6	**Innredning** Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje
TG 2	A.2.4.1	**Overflater – Vegger og himling**
TG 2	A.2.4.2	**Overflater – Gulv**
TG 2	A.3.17.2	**Yttervegg – Kledning**
TG 2	A.3.17.3	**Vinduer og ytterdører**
TG 2	A.3.18.1	**Tak- og loftskonstruksjon**
TG 2	A.3.18.2	**Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**
TG 2	A.3.19.1	**Utkragede eller understøttede konstruksjoner**
TG 2	A.3.21.4	**Fuktsikring og drenering**
TG 2	A.3.22.3	**Terrengforhold**

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS	A.2.10.1	**Innvendige trapper**
HMS	A.2.14.1	**Radon**
HMS	A.2.9.1	**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**
HMS	A.3.18.2	**Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**
HMS	A.3.19.1	**Utkragede eller understøttede konstruksjoner**
HMS	A.3.22.1	**Utvendige trapper**
HMS	A.3.22.2	**Forstøtningsmurer**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3	Kostnadsestimat:	**kr 300 000 - 500 000**
	Totalt:	**kr 300 000 - 500 000**

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

3.2 Enebolig



Byggeår: 1980

A.2 - Innvendig

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

Beskrivelse:
Vaskerommet er fra byggeåret og etablert før år 2000. Rommet har støpt gulv med behandlet overflate, vegger med trepanel og malt tak. Det er opplegg for vaskemaskin, plastsluk fra byggeåret og naturlig ventilasjon. Rommet ser ut til å fungere til dagens bruk, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom.



TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:
Våtrommet har ikke et tilfredsstillende vanntett sjikt i henhold til dagens krav.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert et tilfredsstillende vanntett sjikt i våtrommet.
- På grunn av alder og løsning er fremtidig funksjon usikker.

Norsk takst

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Våtrommet må påregnes rehabilitert med etablering av tilfredsstillende vanntett sjikt i løpet av relativt kort tid. Manglende vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det planlegges for oppgradering.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt under servanten. Det er målt 9 vektprosent fuktighet i hulltakingen, og treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Kjeller

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

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2020

Beskrivelse:
Badet ble rehabilitert rundt 2020, basert på eiers opplysninger. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene. Det er gulvvarme fra byggeåret og malte innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte og luftespalte i døren.





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

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Kjeller

Beskrivelse:
Det er målt ca. 25 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av sluket. Det er påvist enkelte estetiske forhold i form av ujevnheter mellom flisene, men dette anses som estetiske forhold.

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Kjeller

Beskrivelse:
Ifølge eier er det påført membran på gulvet og noe opp på veggene i forbindelse med rehabiliteringen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon, og eier har selv utført arbeidet. Det er en oppkant ved døren på ca. 70 mm. Løsningen med membran i sluket er ikke tilfredsstillende.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende løsning mellom vanntett sjikt og sluk. Membran er påført i eldre sluk uten klemring, og det er dermed manglende sikker tilslutning mellom tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det må påregnes utbedringer for å oppnå en tilfredsstillende løsning, normalt gjennom utskifting av sluk og etablering av korrekt tilslutning mellom membran og sluk. Dagens løsning, med membran påført i et eldre sluk uten klemring, medfører risiko for lekkasje og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000

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

Årstall: 1980

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



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

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

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Kjeller

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra bod, bak dusjsonen. Det er målt 12 vektprosent fuktighet i treverket i hulltakingen, som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

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

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Norsk takst

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2002

Beskrivelse:
Badet ble rehabilitert rundt 2002, basert på eiers opplysninger. Rommet har flislagte gulv og vegger samt gulvvarme. Taket er kledd med panel. Våtrommet har dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Naturlig ventilasjon skjer via ventil i taket og ved åpning av vindu. Det er ikke luftespalte i døren. Ettersom våtrommet nærmer seg 25 år, bør rehabilitering planlegges frem i tid.





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

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er målt cirka 7 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen i dusjen. For øvrig er gulvet tilnærmet flatt. Det var ikke mulig å måle det eksakte fallet til sluket under badekaret, da dette ikke var tilgjengelig ved befaringen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitte fuger i dusjsonen og hakk i én av flisene.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte fuger i dusjsonen bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og videre skade.
- Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk etter dagens krav, og fallforholdene under badekaret er ikke kontrollert; dette kan medføre redusert avrenning og økt fuktbelastning, og bør undersøkes nærmere.

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

Beskrivelse:
Ifølge eier er det smøremembran fra 2002. Det er også påvist spor etter dette i sluket. Utover dette er forholdene ukjente og kun vurdert ut fra opplysninger, observasjoner i sluket og alder. Membranen nærmer seg 25 år, og tiltak på et senere tidspunkt kan derfor ikke utelukkes.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er derfor kun ufullstendig undersøkt.
- Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
- Dør i våtsone, plassert ved siden av dusj, har uegnede materialer eller uegnet dokumentert vanntett sjikt.
- Membranen er fra 2002 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Tiltak kan derfor ikke utelukkes på et senere tidspunkt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av vanntett sjikt ved sluk under badekar, da høyden til topp vanntett sjikt er begrenset. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende konstruksjoner.
- Dør i våtsone ved siden av dusj har uegnet utførelse med hensyn til vanntett sjikt, og bør overvåkes for å redusere risikoen for fuktskader.
- Sluket under badekar bør kontrolleres nærmere, og manglende drenering fra innebygd sisterne bør utbedres. Smøremembranen er fra 2002, og jevnlig observasjon samt planlegging for fremtidig utskifting anbefales på grunn av alder og usikker restlevetid.

TG 2 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:

Det er plastsluker fra 2002, vurdert ut fra alder og observasjoner av sluk i dusj. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under den samlede vurderingen av vann og avløp.

Vurdering/Avvik:

- Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst og bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sluket under badekaret bør undersøkes nærmere, da tilstanden ikke er kontrollert. Manglende tilsyn og rengjøring øker risikoen for vannlekkasje og skader på tilliggende konstruksjoner.



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**

Bad, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:

- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er manglende overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen er basert på lufteventil i tak, og det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.
- Manglende overstrømning kan redusere ventilasjonseffekten; det bør etableres tilstrekkelig tilluft til rommet.

Norsk takst

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert noe slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Innredningen har noe slitasje og bør vedlikeholdes eller påregnes utskiftet ved behov.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, under dusjsonen. Det er målt 6 vektprosent fuktighet i treverket inne i hulltakingen. Treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

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

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Tretrapper er i hovedsak fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløpere i trappene. Håndløpere bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk.

Norsk takst

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn.

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

Hovedetasje
- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 17 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 20 mm gjennom hele rommet.

Kjeller
- På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 20 mm og 22 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 25 mm og 28 mm gjennom hele rommet.

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

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert lokale høydeforskjeller over 15 mm, med største målte høydeforskjell på 25 mm innenfor to meter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er registrert lokale høydeforskjeller på over 15 mm i de kontrollerte rommene. Forholdet medfører skjeve gulv. Utbedring kan vurderes ved eventuell oppussing.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegger og vinduer samt ved åpning av vinduer.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist kondens og spor etter kondens på innvendige glassflater og vinduskarmer, noe som tyder på stedvis begrenset ventilasjon. Ventilasjonsløsningen bør utbedres etter behov.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ventilasjonsløsningen bør undersøkes og utbedres etter behov for å bedre luftskiftet og redusere kondens på innvendige glass og vinduskarmer.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør. Stoppekran er montert ved varmtvannstanken på vaskerommet.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:
- Hovedstoppekranen er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening.
- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stoppekranen bør merkes og gjøres lett tilgjengelig for betjening.
- Vannledningene er eldre enn 15 år, og det bør påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Tilstanden bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er utført i plast.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 200 l varmtvannstank og en mindre varmtvannstank fra en tidligere utleiedel. Tanken som er i bruk, er plassert på vaskerommet. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet der denne tanken står. Ifølge eier er det imidlertid ikke avrenning til sluk eller vannlekkasjesikring av tanken som ikke er i bruk, og som tilhører den tidligere utleiedelen.

Vurdering/Avvik:
- Den mindre varmtvannsberederen som ikke er i bruk, er ikke lekkasjesikret.
- Varmtvannsberederene er eldre enn 20 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tanken som ikke er i bruk bør sikres med avrenning til sluk eller fjernes dersom den ikke skal benyttes, da eventuell lekkasje kan medføre vannskade på tilstøtende bygningsdeler.
- Varmtvannstankene er over 20 år, og funksjonssvikt eller lekkasje kan derfor oppstå; tilstanden bør følges opp, og utskifting planlegges.

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

Årstall: 2010

Beskrivelse:
Boligen har to luft-til-luft-varmepumper. Den ene varmepumpen, som er plassert i kjelleren, er fra 2010, mens den andre, som er plassert i hovedetasjen, skal skiftes ut i november 2026. På befaringsdagen var det tekniske problemer med begge varmepumpene. Varmepumpen i hovedetasjen skal som nevnt skiftes ut og får da TG 0, mens varmepumpen i kjelleren får TG 2 på grunn av tekniske problemer. Det kreves mest sannsynlig utskifting av denne også.

Vurdering/Avvik:
- Den ene luft-til-luft-varmepumpen i kjelleren er over 15 år gammel, har tekniske problemer og usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder, tekniske problemer og usikker fremtidig funksjon bør varmepumpen få service og muligens skiftes ut.

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 nødvendige tiltak basert på måleresultatet.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

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

A.2.2 - Stue/kjøkken m/trapp - Kjøkken

Årstall: 1999

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra 1999. Den har profilerte fronter i heltre og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Fliser over kjøkkenbenk. Det er avtrekk via ventilator.





TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:
- Avtrekk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avtrekksanlegget bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert noe slitasje på innredningen, hovedsakelig av estetisk karakter.

Norsk takst

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Noe slitasje på innredningen bør påregnes utbedret eller vedlikeholdt etter behov.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:
Overflatene i boligen består generelt av parkett, laminat og vinylbelegg på gulvene, trepanel, tapet og strie på veggene samt trepanel og malte himlinger. Overflatene er av varierende alder. Flere av gulvene er av nyere dato enn byggeåret, og flere overflater er modernisert. Generelt fremstår overflatene med normal slitasje sett i sammenheng med alder.

TG 2 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert enkelte sprekker og manglende finish i noen av de malte himlingene. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Enkelte sprekker og manglende finish kan utbedres ved behov for å oppnå en jevnere og mer enhetlig overflate.

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvis knirk og slitasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Knirk og stedvis slitasje utbedres etter behov. Per i dag gjelder dette estetiske forhold.

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

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

Beskrivelse:
Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra vaskerom og bod, i bakre del mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av plater, luftesjikt, papp og mur. Det er målt om lag 9 og 15 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen ved målepunktene. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegger under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er noe fuktbelastet og bør følges opp jevnlig. Undersøkelsen gjelder kun området rundt hulltakingen og gir et indikativt bilde av oppbygningen og fuktnivået i denne delen av konstruksjonen. Med tanke på alder kan ikke høyere fuktnivåer utelukkes andre steder.





Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Ildsted i stuen og pipe fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Forholdet må utbedres for å redusere fare for varmeutvikling.
- Det mangler ubrennbar plate under feieluke/sotluke. Ubrennbar plate må monteres for å redusere fare for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

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

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

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

Beskrivelse:
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak ytterkledningen.
- Det er stedvis påvist værslitasje og spredte råteskader på kledningsbord i tilknytning til boligen.
- Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Kledningen har stedvis værslitasje og spredte råteskader, og skadde kledningsbord må påregnes reparert eller skiftet ut for å begrense videre skadeutvikling.
- Begrenset eller manglende lufting bak kledningen bør utbedres, da forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for veggkonstruksjonen.
- Manglende gnagesikring bør utbedres ved montering av egnet musetetting for å redusere risikoen for skadedyrinntrenging.

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

Beskrivelse:
Bygningen har malte og lakkerte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Flere av vinduene i hovedetasjen ble skiftet i 1999, samt ett vindu i 2010. Balkongdørene er av tre med 2-lags glass. Disse er fra 1999, med unntak av én fra 2010. Ytterdørene er av tre fra byggeåret, med unntak av hovedytterdøren, som er fra 2010.

Vurdering/Avvik:

- Balkongdør fra 2010 på soverom tar i karm.
- Balkongdør mot vest på stue har utvendig fuktskade i nedkant.
- Det er stedvis påvist utvendig værslitasje på vinduer og dører.
- Ett av glassene i et kjellervindu ser ut til å være punktert.
- Flere vinduer og balkongdører har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Balkongdøren på soverommet bør justeres for å hindre videre slitasje.
- Utvendig fuktskade i nedkant av balkongdøren mot vest bør undersøkes nærmere. Det vil bli behov for utskifting på sikt.
- Stedvis værslitasje bør utbedres for å begrense videre slitasje og påfølgende skader.
- Punktert glass i kjellervinduet bør skiftes.
- Vinduer og dører med høy alder bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting bør planlegges.

A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er utført som et tradisjonelt sperretak i tre med limtredragere. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

Vurdering/Avvik:

- Det er observert noe værslitasje på utvendige limtredragere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdene bør vurderes nærmere, og nødvendig vedlikehold eller nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre slitasje eller skade.

TG 2 HMS A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Beskrivelse:
Taket er tekket med profilerte metallplater fra 2009, med luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket består av asfaltpapp fra byggeåret, som opprinnelig var tidligere taktekking. Takrenner og nedløp ble også skiftet i 2009. Pipebeslaget er fra 2018.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert rust på takplatene og skruene.
- Under taktekkingens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 18 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rust på takplater og skruer bør utbedres, og berørte festemidler og tekking bør skiftes ved behov for å redusere risikoen for videre korrosjon og lekkasjer.
- Under taktekking er av eldre dato, og funksjonen bør følges opp jevnlig med planlegging for fremtidig utskifting da risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker over tid.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert snøfangere i henhold til dagens krav. Disse bør monteres for å sikre personsikkerheten.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Beskrivelse:
Balkonger oppført i trekonstruksjon med tredekke og rekkverk av tre. Balkongen mot nord har dekke av malte plater. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist værslitasje på dekker og rekkverk samt forhøyet fuktighet i nedkant av bærende søyler. Tiltak må påregnes for å hindre videre slitasje og skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dekker og rekkverk bør overflatebehandles og vedlikeholdes, og bærende søyler må undersøkes og utbedres ved behov på grunn av forhøyet fuktighet i nedkant; manglende tiltak kan medføre videre slitasje, råteskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden eller lysåpningen er ikke i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres ved fremtidige tiltak slik at kravene oppfylles.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker med utvendig og innvendig pusset overflate. Store deler av murene er gjenbygget og tilfylt, og kan derfor bare vurderes i begrenset grad. Bortsett fra noe utvendig slitt pussoverflate er det ikke observert større sprekker i grunnmuren.

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

Beskrivelse:
Ut fra byggeåret var det normalt med drensrør og utvendig fuktsikring, for eksempel knotteplast. Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast og drensrør av betong.

Vurdering/Avvik:
- Dreneringen bør overvåkes jevnlig på grunn av alder, terrengforhold og innvendige observasjoner. Tiltak utføres ved behov.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da dreneringen er over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dreneringen bør overvåkes jevnlig på grunn av alder, terrengforhold og innvendige observasjoner, og tiltak planlegges ved tegn til svikt for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på tilstøtende bygningsdeler.

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

Norsk takst

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:
Utvendige trapper i tre og betong. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper ved utvendig trapp. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmurer i naturstein og lettklinkerblokker. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Høyde eller lysåpning for rekkverk eller annen forsvarlig sikring er ikke i henhold til kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverk eller annen forsvarlig sikring bør utbedres.

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i en relativt bratt skråning.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist terreng som heller inn mot bygningen, samt flate partier med plattinger inntil grunnmuren. Forholdene under plattingene og inn mot muren er ikke mulig å vurdere.
- Takvann ledes stedvis ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.
- Det ble påvist noe stående vann på plenen på befaringsdagen. Terrengjusteringer og tiltak for bedre disse forholdene bør påregnes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Takvann bør ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.
- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av terrenget under plattingene, da forholdene mot grunnmuren ikke er tilgjengelige for vurdering.
- Terrengjusteringer og eventuelle dreneringstiltak bør påregnes på grunn av stående vann på plenen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

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

A.3.23.2 - Flomfare

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

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

OPPLYSNINGER FRA EIER

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

Sikringer er skiftet. Ellers er anlegget fra byggeåret.

VISUELL KONTROLL

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

Det er kun utført en enkel visuell kontroll.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det foreligger ikke dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert

elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert røykvarslere og brannslukningsapparat under befaringen.

3.5 Lovlighetsmangler

3.5.1 ENEBOLIG

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

Dagens planløsning avviker på enkelte punkter fra tegningene fra 1980. Ikke alle endringene er nødvendigvis søknadspliktige, men omgjøring av sportsbod til entré/gang innebærer en søknadspliktig bruksendring. Det er også oppført en balkong mot nord som ikke fremgår av tegningene. Oppføring av balkongen er søknadspliktig.

Det foreligger byggetillatelse datert 11.02.1999 for oppføring av karnapp og installering av ildsted. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for disse arbeidene. Den fremlagte midlertidige brukstillatelsen, datert 15.09.1980, gjelder det opprinnelige bolighuset og omfatter ikke senere tiltak.

Det bør avklares med kommunen om de søknadspliktige endringene er godkjent, og hvilken dokumentasjon eller oppfølging som eventuelt kreves.

3.5.2 GARASJE

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

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

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	17.11.2026
Estimert markedsverdi	**4 250 000**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er gjort en sammenligning med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 200 000
Teknisk verdi Enebolig	**3 800 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 200 000
Teknisk verdi Garasje	**200 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 400 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 2 400 000
Teknisk verdi alle bygg	**4 000 000**
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	2 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**6 000 000**

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Nordstrandfjørå 15, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1971 *Soverom:* 2	07/15/2026	4 600 000	4 200 000	25 150 *Areal:* 167 m²
Øvre Nordstranda 98, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2016 *Soverom:* 3	07/21/2026	5 100 000	4 825 000	33 048 *Areal:* 146 m²
Grødalsvegen 9, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1987 *Soverom:* 4	09/25/2025	4 200 000	3 900 000	19 598 *Areal:* 199 m²
Øvre Nordstranda 54, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1959 *Soverom:* 6	10/07/2026	3 190 000	3 150 000	17 120 *Areal:* 184 m²
Øvstegjerda 4, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1981 *Soverom:* 3	11/14/2025	4 590 000	4 400 000	23 784 *Areal:* 185 m²
Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1963 *Soverom:* 3	05/27/2026	3 390 000	3 300 000	18 232 *Areal:* 181 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	22 387 kr

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen som er tilstandsvurdert. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Nei
Byggekost.no	17.11.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2026		Nei

Norsk takst

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 gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

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

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

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

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

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

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

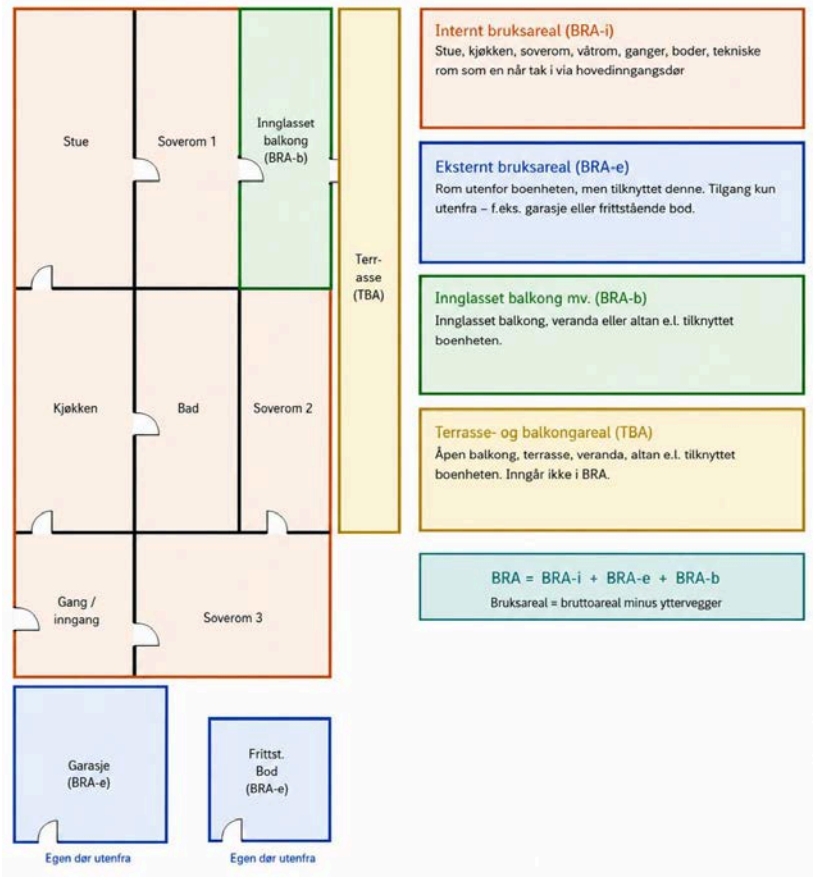
AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på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

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

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

Norsk takst

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



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

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

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

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

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 utbygningsfirma 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

Adresse: Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 581
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	18.11.2026	Versjon 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0212/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Jens Vang	Anny Petra Vang

Gateadresse
Grødalsvegen 27

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: 1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 47

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0212/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny varmekabel ble lagt i gulv før støping.
Arbeid utført av	Oksavik flislegger/Valderøyrørhandel.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oksavik,Valderøyrørhandel.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Giske kommune

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	Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut sikringer til automat og monterte overspenningsvern.
Arbeid utført av	Remmen elektro A/S

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	montert overspenningsvern og nye automatsikringer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert for 2 år siden av Remmen elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0212/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørset bygg a/s.
Arbeid utført av	Skiftet tak til Decra,2010.

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	Ble bygget ut i 1999,og skiftet alle vinduer i hovedetasjen,bortsett fra vinduer som er i endegavlene oppe i mønet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Giske kommune.

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

Document reference: 1-0212/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0212/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Jens Vang	d43aced521c25f8f8705-b44cca864ddc44538145	20.11.2026 10:04:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anny Petra Vang	bca5f443a288ab016051f-7bb11d85384e6c94183	20.11.2026 10:07:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0212/26

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

Giske kommune

Grunnkart

Eiendom: 183/581
Adresse: Grødalsvegen 27
Dato: 10.11.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

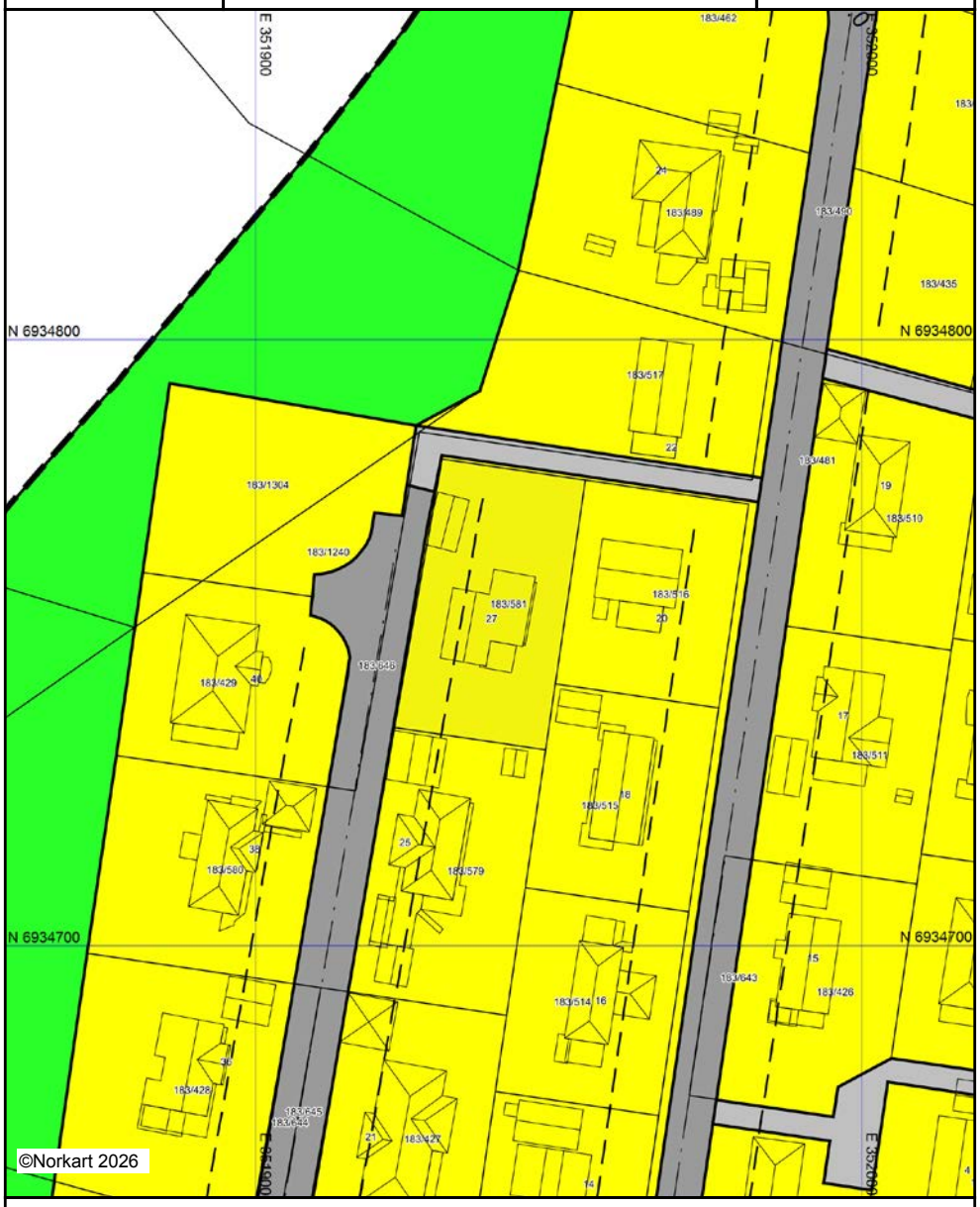
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/581
Adresse: Grødalsvegen 27
Dato: 10.11.2026
Målestokk: 1:1000

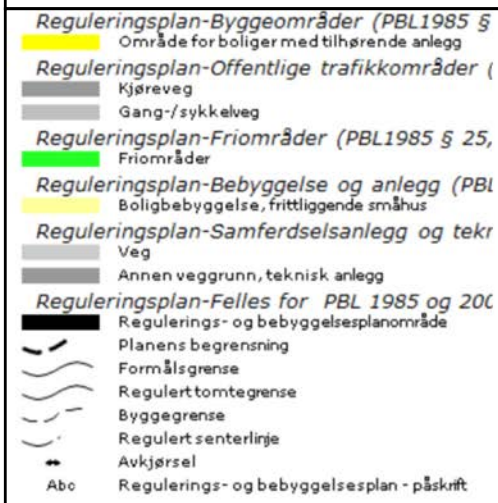
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



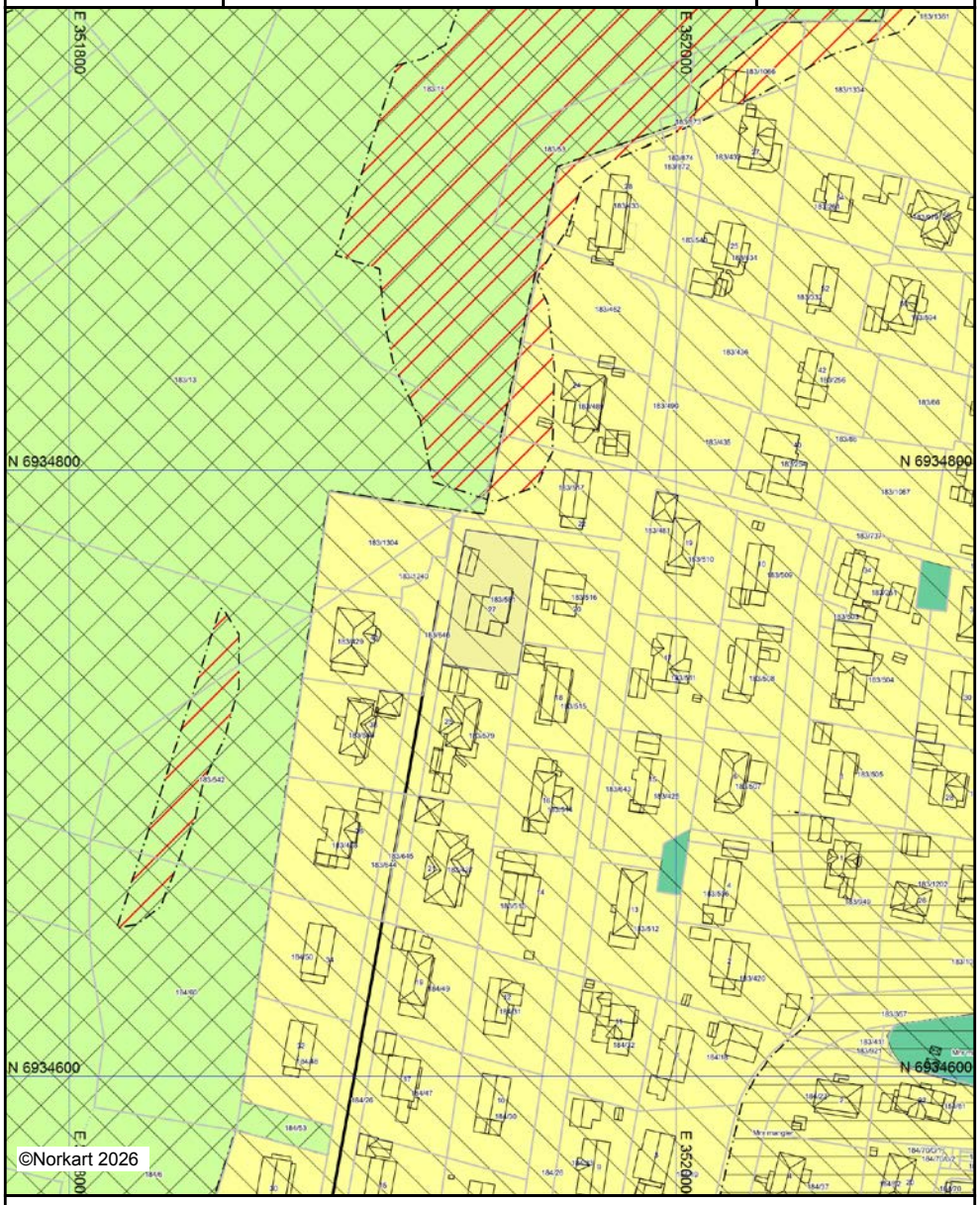
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/581
Adresse: Grødalsvegen 27
Dato: 10.11.2026
Målestokk: 1:2000

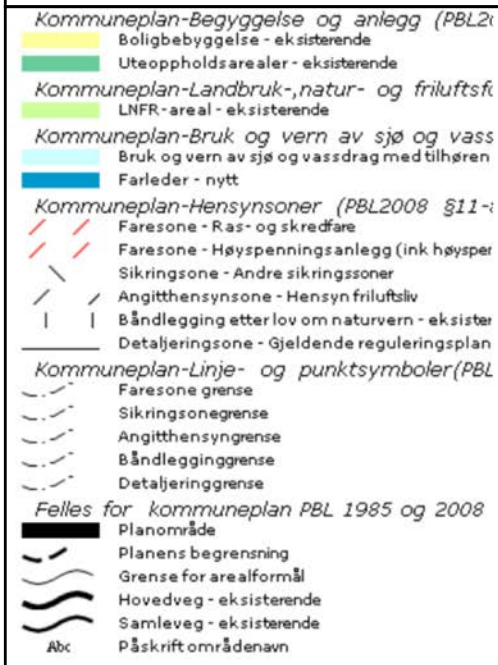
N

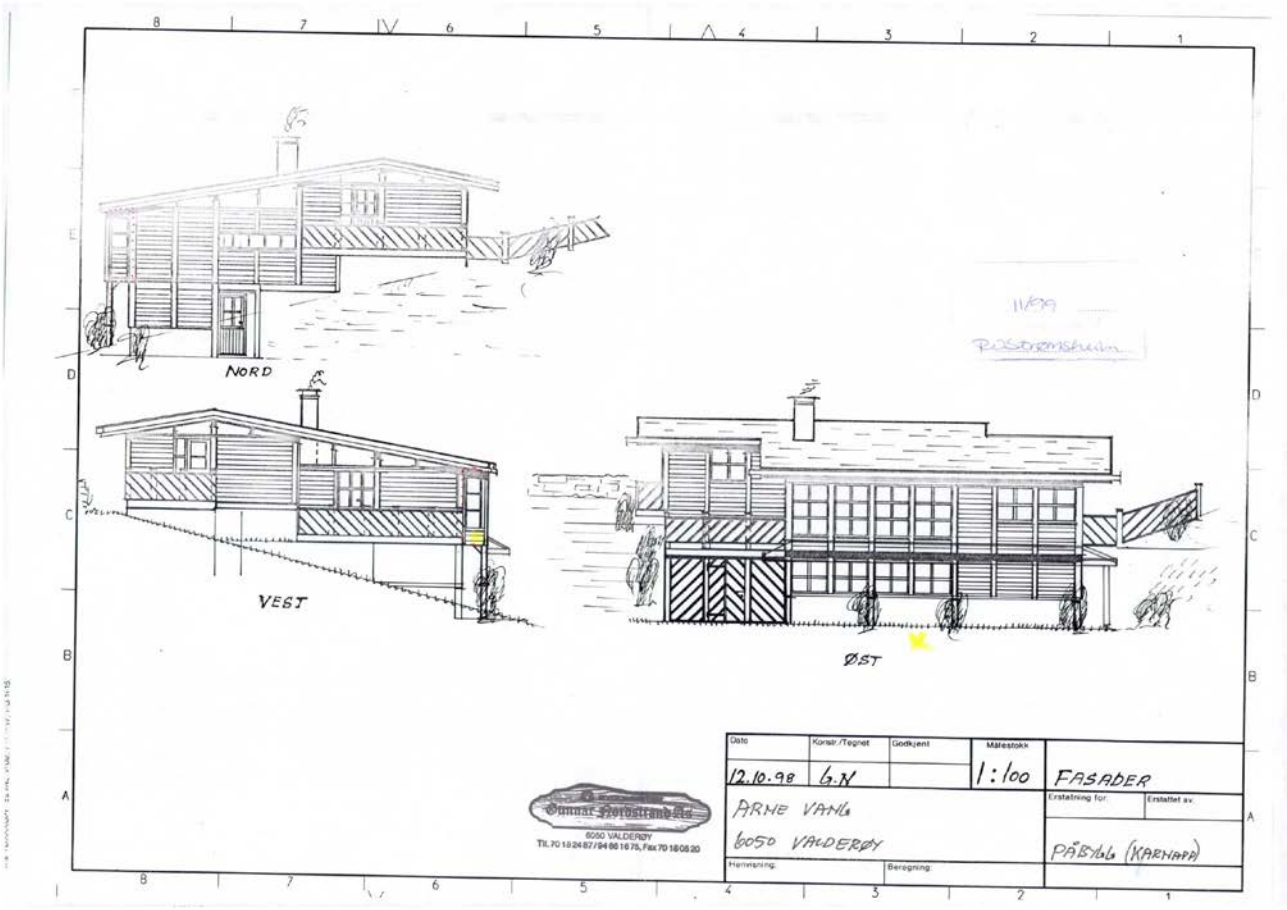
UTM-32

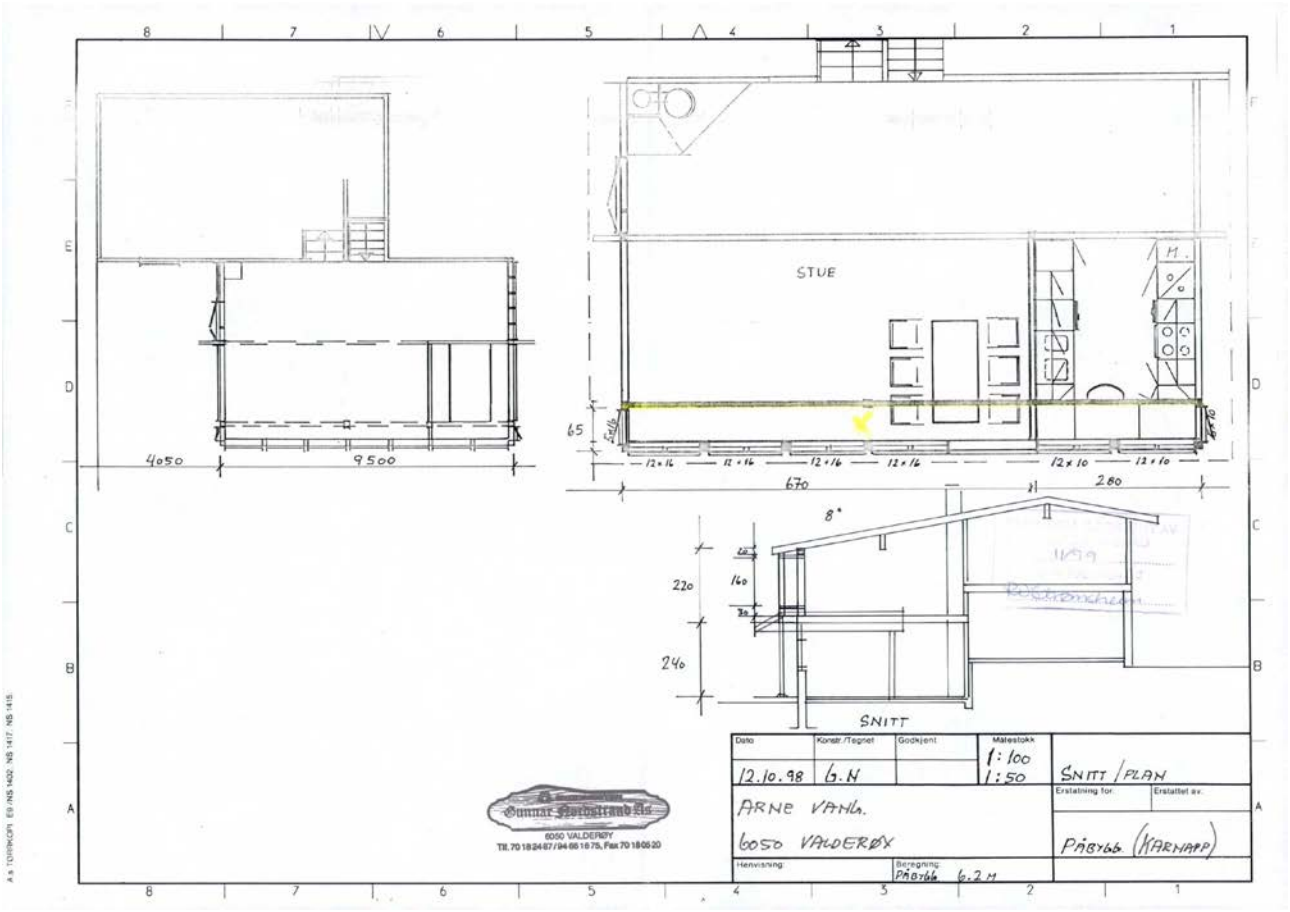


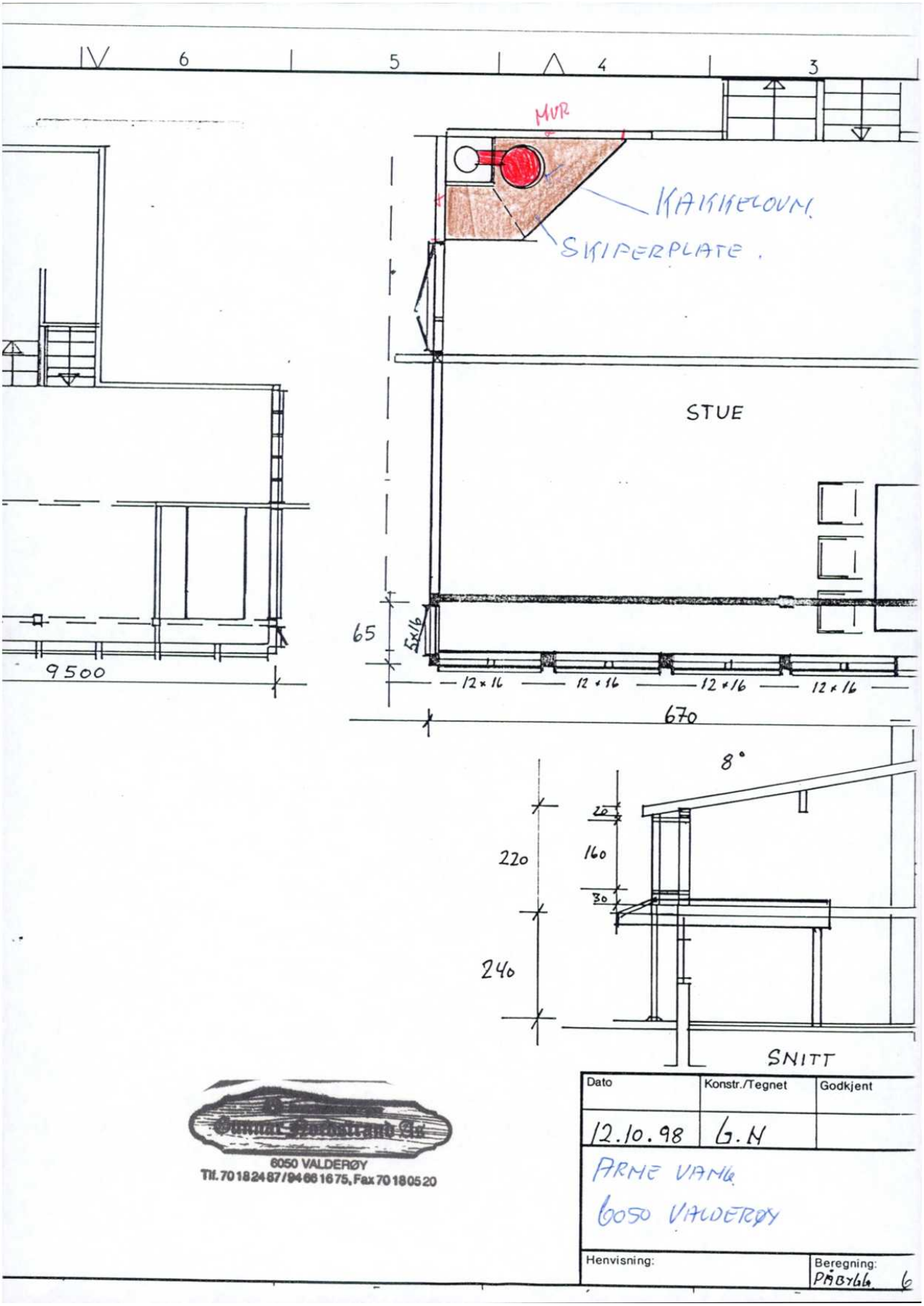
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

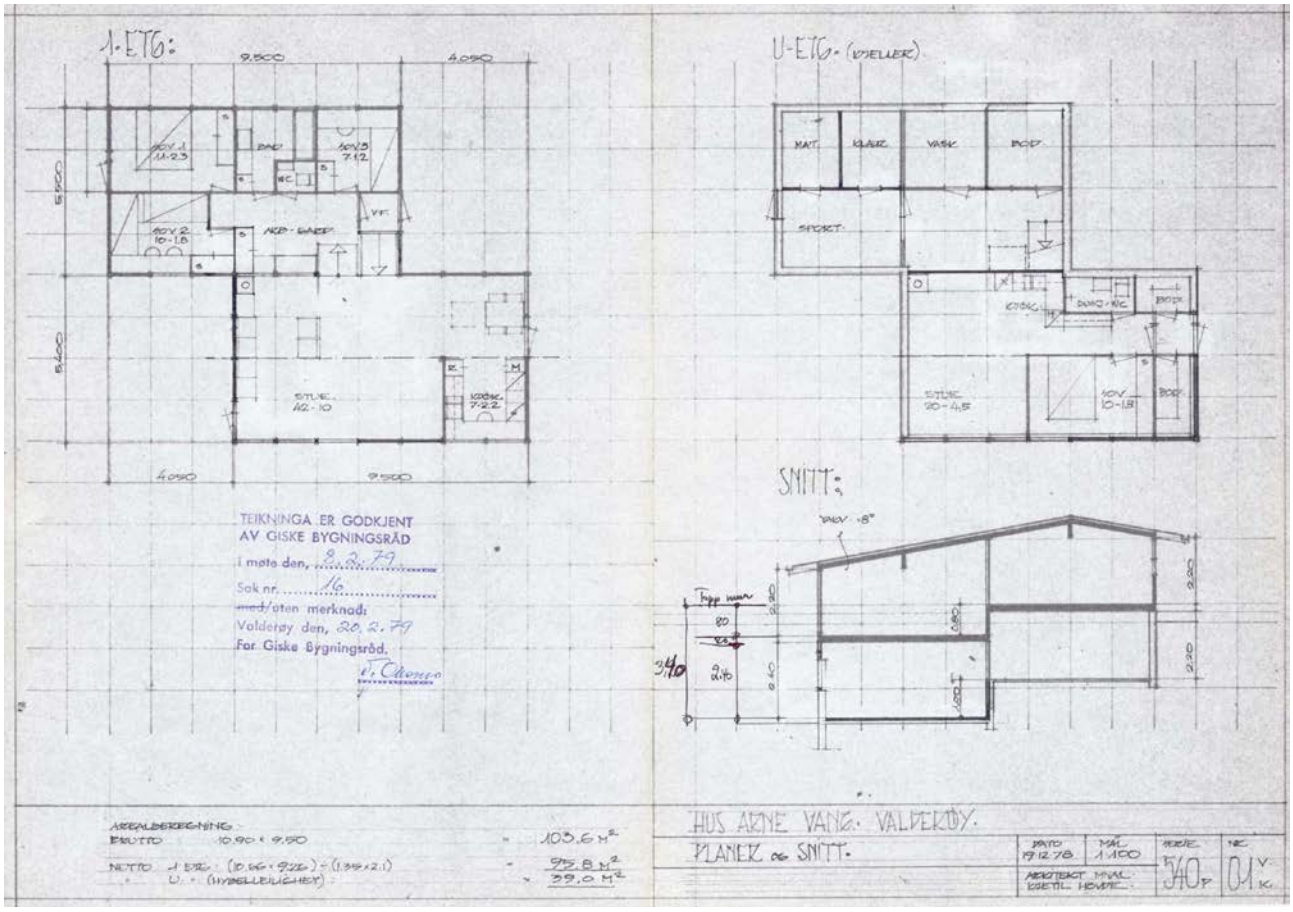
Tegnforklaring

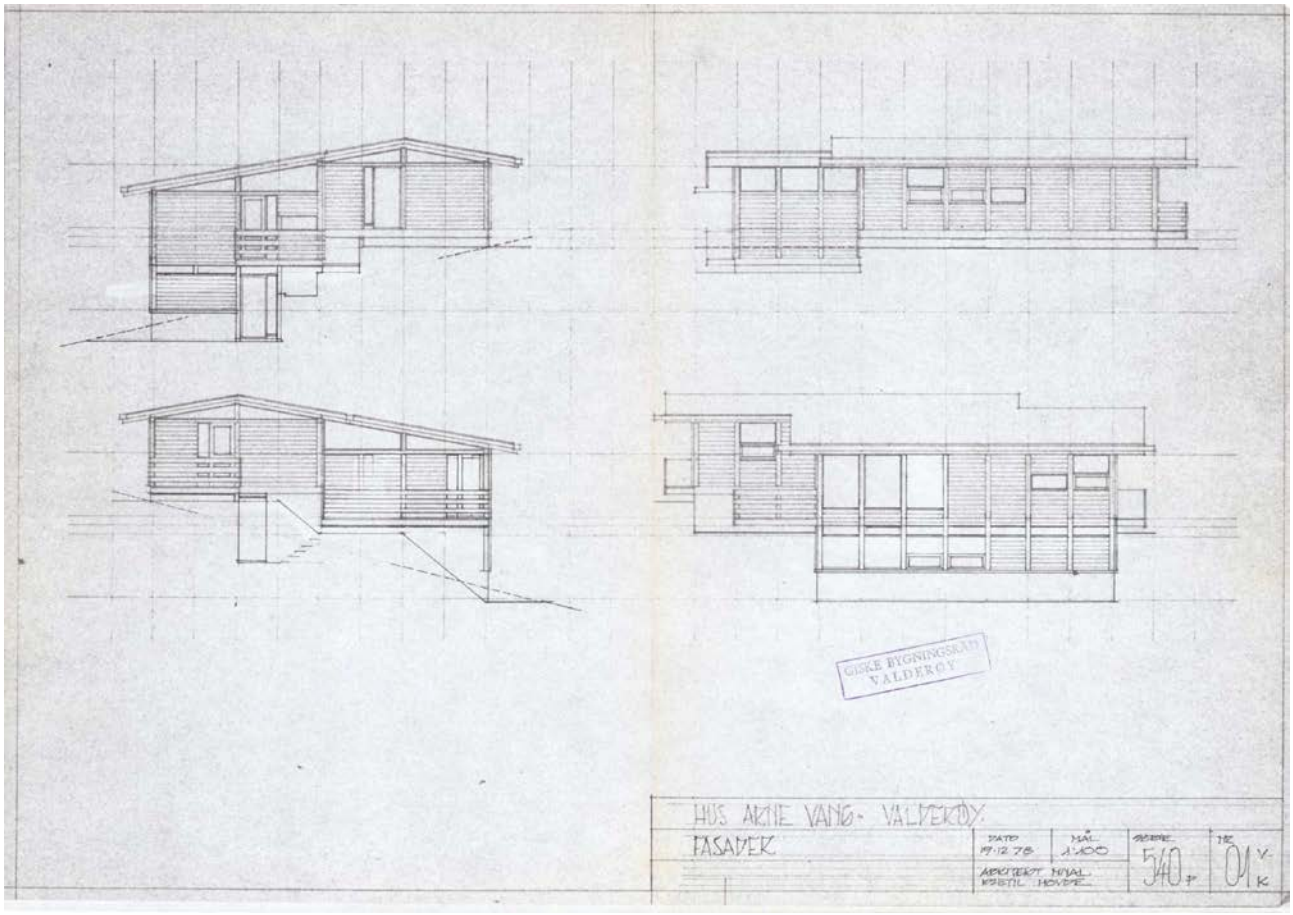


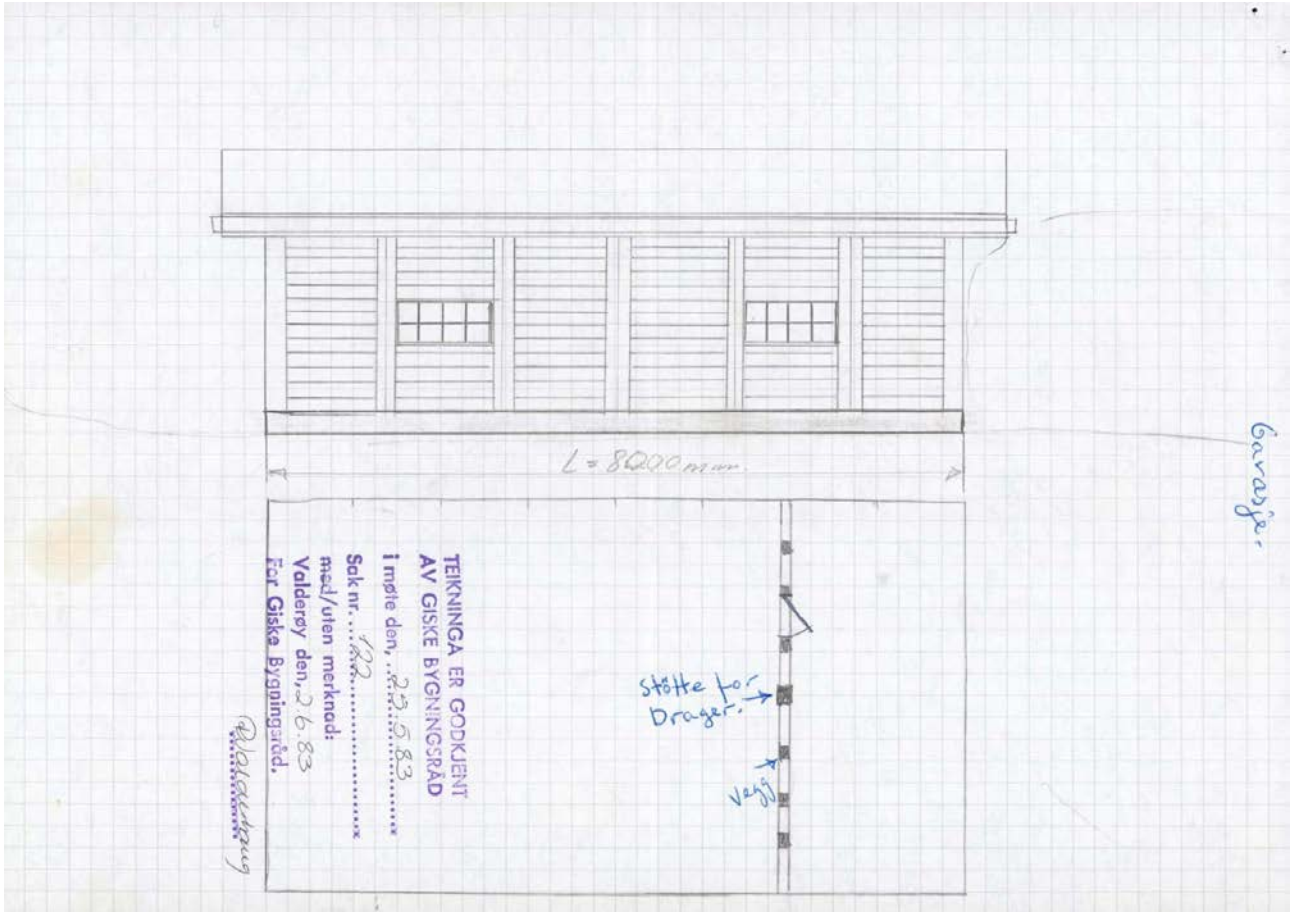

NORD
VEST
ØST
11/99
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
12.10.98
G.N
1:100
FASADER
ARNE VANG
6050 VALDERØY
Erstatning for:
Erstattet av:
PÅBYGG (KARNAPP)
Hemmsning:
Beregning:
Gunnar Nordstrand Ks
6050 VALDERØY
Tlf. 70 18 24 87 / 94 66 16 75, Fax 70 18 05 20


STUE
4050
9500
65
12×16
12×16
12×16
12×16
12×10
12×10
670
280
8°
220
160
240
SNITT
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
12.10.98
G.N
1:100
1:50
SNITT / PLAN
Erstatning for
Erstattet av
ARNE VANG.
6050 VALDERØX
PÅBYGG (KARNAPP)
Henvisning
Beregning
PÅBYGG 6.2 M
Gunnar Nordstrand As
6050 VALDERØY
Tlf. 70 18 24 87 / 94 66 16 75, Fax 70 18 05 20

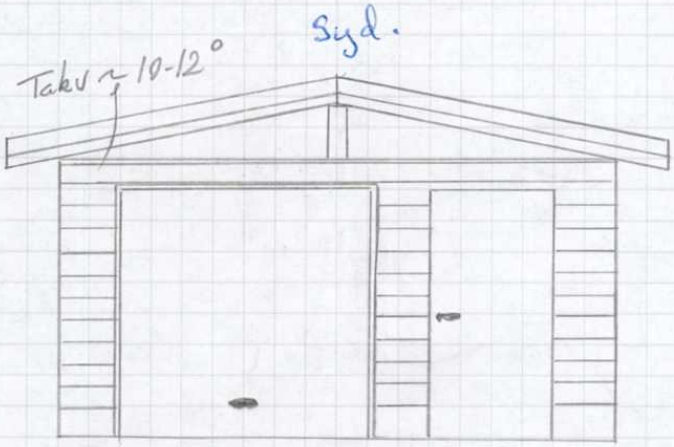

6
5
4
3
MUR
KAKKELOVN
SKIFERPLATE
STUE
65
5x16
9500
12 x 16
12 x 16
12 x 16
12 x 16
670
8°
20
160
30
220
240
SNITT
6050 VALDERØY
Tlf. 70 18 24 87 / 94 66 16 75, Fax 70 18 05 20
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
12.10.98
G.N
ARME VANG
6050 VALDERØY
Henvisning:
Beregning:
PÅBYGG 6

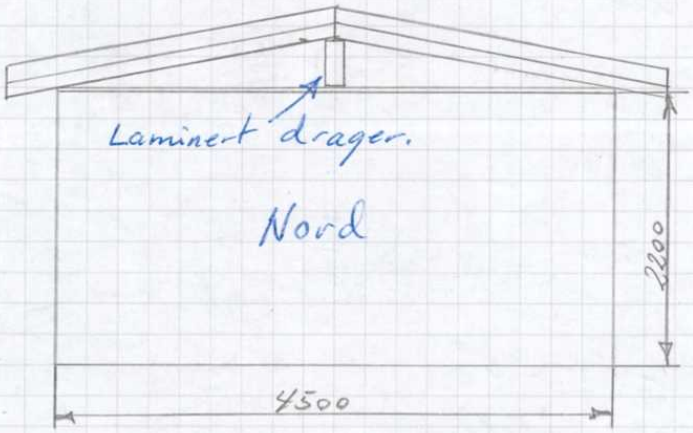

1-ETG:
9.500
4.050
BAD
STUE
42-10
4.050
9.500
U-ETG. (KJELLER)
MAT.
KLAR
VASK
BOD
SPORT
STUE
20-4,5
SNITT:
TEIKNINGA ER GODKJENT
AV GISKE BYGNINGSRÅD
i møte den, 8.2.79
Sak nr. 16
med/uten merknad:
Valderøy den, 20.2.79
For Giske Bygningsråd.
AREALBEREGNING
BRUTTO 10.90 × 9.50 = 103.6 M²
NETTO 1 ETG. (10.66 × 9.26) - (1.35 × 2.1) = 95.8 M²
U. (HYBELLEILIGHET) = 39.0 M²
HUS ARNE VANG. VALDERØY.
PLANER og SNITT.
DATO 19.12.78
MÅL 1:100
ARKITEKT MVAL KJETIL HOVDE
SERIE 540 P
NR 01 V K


GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY
HUS ARNE VANG - VALDERØY
FASADER
DATO
19.12.78
MÅL
1:100
ARKITEKT MNAL
KJETIL HOVDE
540 P
01 V-K

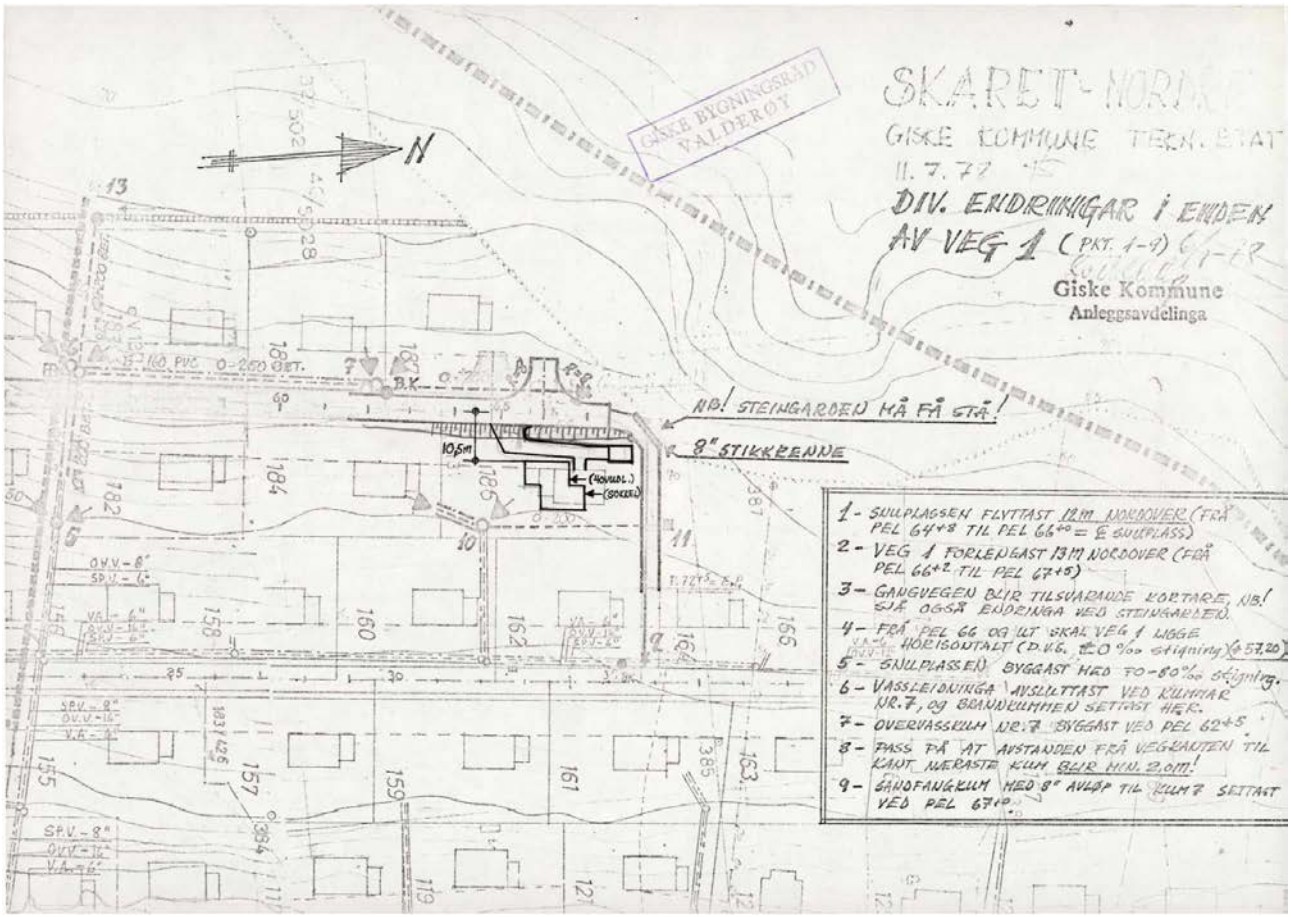

L = 8000 mm
TEIKNINGA ER GODKJENT
AV GISKE BYGNINGSRÅD
i møte den, 23.5.83
Sak nr. 122
med/uten merknad:
Valderøy den, 26.8.83
For Giske Bygningsråd.
støtte for Drager.
vegg
garasje.

Garasje.





TEIKNINGA ER GODKJENT
AV GISKE BYGNINGSRÅD
i møte den, 25.5.83
Sak nr. 122
~~med~~/uten merknad:
Valderøy den, 2.6.83
For Giske Bygningsråd.


GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY
SKARET-NORD
GISKE KOMMUNE TEKN. ETAT
11.7.72
DIV. ENDRINGAR I ENDEN
AV VEG 1 (PKT. 1-9)
Giske Kommune
Anleggsavdelinga
NB! STEINGARDEN MÅ FÅ STÅ!
8" STIKKRENNE
10,5m
1 - SNUPLASSEN FLYTTAST 12m NORDOVER (FRÅ PEL 64+8 TIL PEL 66+0 = E SNUPLASS)
2 - VEG 1 FORLENGAST 13m NORDOVER (FRÅ PEL 66+2 TIL PEL 67+5)
3 - GANGVEGEN BLIR TILSVARANDE KORTARE, NB! SJÅ OGSÅ ENDRINGA VED STEINGARDEN.
4 - FRÅ PEL 66 OG UT SKAL VEG 1 LIGGE HORISONTALT (D.V.S. 0 ‰ stigning) (c 57,20)
5 - SNUPLASSEN BYGGAST MED 70-80 ‰ stigning.
6 - VASSLEIDNINGA AVSLUTTAST VED KUMMAR NR.7, OG BRANNKUMMEN SETTAST HER.
7 - OVERVASSKUM NR.7 BYGGAST VED PEL 62+5.
8 - PASS PÅ AT AVSTANDEN FRÅ VEGKANTEN TIL KANT NÆRASTE KUM BLIR MIN. 2,0m!
9 - SANDFANGKUM MED 8" AVLØP TIL KUM 7 SETTAST VED PEL 67+0.


170
167
168
165
166
387
163
385
164
Oskar Holm
Fritz Kildal
121
161
162
186
Arnfinn Valderhaug
V131
187
Paul Giske
Ole Uhlrich
159
119
160
40/5028
185
184
Ole Rogne
Gerd Lotere
157
158
183/426
V130
183/3
182
Ole Jönson
Bjørn Kobberus
115
183/427
156
155
181
180

GISKE KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

SAK NR 11/99

BEHANDLA AV	
BYGNINGSSJEFEN SAKSBEH.: HEIDI BRATTSET DATO : 11.02.99 MAPPE : 990000077	SAK NR : 11/99 JOUR.NR : 99/560 AVGJ. AV:

GNR 183 BNR 581
ARNE VANG
BYGGEMELDING.KARNAPP PÅ BUSTADHUS OG INSTALLERING AV ELDSTAD

VEDLEGG:
Byggemelding med nødvendig vedlegg og nabovarsel.
Mottatt den 21.01.99.

SAKSOPPLYSNINGER:
Søknad om enkle tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) §95b, jf SAK §16.

Det vert søkt om å føre opp eit karnapp mot aust på bustadhuset. Naboar har ikkje merknader til byggearbeidet. Nabovarsel er ikkje sendt til eigar av Gnr. 183 Bnr. 579 (Peder Måseide).
Fasaden mot vest vert ikkje vesentleg endra med karnappet - takutstikket vert det same.
Bygningskontoret har varsla eigar pr. telefon den 11.02.99 og eigar har ingen merknader til arbeidet.

Det er i tillegg søkt om å installere eldstad i bustaden. Tekniske spesifikasjonar på eldstaden er ikkje innlevert.

Ansvarleg søkjar,prosjekterande,utførande og kontrollerande: Gunnar Nordstrand.

VURDERING:
Foretaket er kvalifisert, med sentral godkjenning.
Tekniske spesifikasjonar på eldstaden må leverast bygningskontoret før bruksløyve vert gitt.

VEDTAK:

Med heimel i mellom anna plan- og bygningslov kap. XVI, med tilhøyrande føreskrifter, samt delegert mynde i disse type saker frå plan- og utviklingssjef til leiar av bygningskontoret, Jfr. K.sak nr 13/96 og fullmaktssak nr 1/97, godkjenner ein at Arne Vang får føre opp karnapp på bustadhuset og installere eldstad på Gnr. 183 Bnr. 581 som omsøkt.

Tekniske spesifikasjonar på eldstaden må leverast

bygningskontoret før bruksløyve vert gitt.

Dette i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) §95b,
jf SAK §16.

Godkjenning av foretak og ansvarsrett etter §§ 98 og 98a.

Søkjar,prosjekterande,utførande og kontrollerande:
Gunnar Nordstrand.
Tiltaksklasse nr 1 Ansvarleg:
SØK-PRO-KPR-UTF-KUT-210.1 og UTF-KUT-322.1
Sentral godkjenning.

Ovanemde vert godkjent som ansvarshavande for byggearbeidet i samsvar med søknad og kontrollplanar.

Ole Bjørn Molnes
Ole Bjørn Molnes
Overing.

Heidi Brattset
Heidi Brattset
Avd.ing.

Utskrift til :

ARNE VANG, 6050 VALDERØY
GUNNAR NORDSTRAND, 6050 VALDERØY
FEIAREN I GISKE, 6050 VALDERØY
PEDER MÅSEIDE, 6050 VALDERØY

Rett utskrift.

Dato : 12.2.99

---------- Ruststrømsheim ----------

notar.no

PROTOKOLL J.nr 1132/82

Valderøy, den 19.5. 19 83 Sak nr. 122

BYGNINGSRÅDSMØTE DEN 25.5.83

GISKE BYGNINGSRÅD VALDERØY

ARNE VANG BYGGEMELDING GARASJE

Arne Vang har med byggemelding dagsett 25.4.83 vedlagt 1 sett teikningar, sit.kart i M 1:1000 som syner garasja si plassering og underskriven nabovarsel av Oskar Holm og Jan Ståle Sæth om at dei ingen merknad har til byggeplanane, anmeldt bygging av garasje på eiga tomt gnr. 183, bnr. 581 innan Skaret b.felt.

Arne Vang har sjølv bedt om å få stå som ansvarshavande for byggearbeidet.

Sjølv om garasja er 4,5 m brei er den likevel så klar i sin kontruksjon at bygningssjefen vil innstille på at Arne Vang får bygge garasja.

I det lende Arne Vang skal føre opp garasja er der bratt - det er i enden av hovedveg nr. 6 - inntil gangvegen i nordre enden av feltet. Arne Vang må ha dispensasjon frå føresegnene og planen for å føre opp garasja i ein avstand av 4 m frå veg.
Slik bygningssjefen ser det skulle det ikkje vere noko i vegen for at Giske bygningsråd godkjenner ei slik løysing både fordi det er i enden av veg nr. 6 - garasja blir plassert munarleg lavare i terrenget enn vegbana. og fordi utkøyrsla blir parallellt med vegen.

Eg viser til innkomne formelle papir og til innleiinga i saka og vil gi slik innstilling til

V E D T A K

Giske bygningsråd godkjenner at Arne Vang får høve til å føre opp omsøkt garasje på gnr. 183, bnr. 581 i samsvar med innsendt søknad og byggemelding og i samsvar medbygningslova, brannlova byggeforeskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.

Giske bygningsråd gjev dispensasjon frå reg.føresegnene og den stadfesta reg.planen såleis at garasja kan oppførast i ein avstand av 4 m frå veg nr. 6 og 1 m frå gangveg mot nord.

Bygningskontrollen får fullmakt til å plassere huset i samsvar med sit.kartet og i samsvar med dette vedtaket og til å fastsette høgda på overkant rafthald.

Bygningsrådet godkjenner at Arne Vang får stå som ansvarshavande for dette byggearbeidet, men han må spesiellt vere merksam på nødvendigheita av ein godt dimensjonert dragar over dørene for skuld opplager av den laminerte drageren.

Kjell Grimstad
-bygningssjef-

Aarflot 3182

GISKE BYGNINGSRÅD **Side** 226

PROTOKOLL

Valderøy, den 26.5. 19 83 Sak nr. 122

BYGNINGSRÅDSMØTE DEN 25.5.83

FRAMHALD AV SAK NR: 122/83

SAMRØYSTES VEDTAK:

Bygningsrådet gjer bygningssjefen si innstilling til sitt vedtak.

Utskrift sendt: Arne Vang, 6050 VALDERØY

Valderøy 2.6.83

P Waldenhaug

Aarflot 3182

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6050 Valderøy		183	581	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	5.1.79	dato 8.2.79 sak 16/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Vang	6050 Valderøy	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
--- " ---	----- " -----	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Einar Tørlen	6030 Langevåg	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utv. puss mur,
Inng.trapp,
Terasse/veranda,
Feieluka min. 30 cm frå brennbart mat.,

Eldstader må ikkje monterast og takast i bruk før slike er meldt til- og godkjent av brannsyn/feiar.

_(Huset utstokke på tomta den 8.5.79)

Dette arbeid må være fullført innen

Valderøy den 15.9.80

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ feiaren
- ☐
- ☐

Giske Kommune
Bygningskontrollen
Sveinung Valderhaug
for bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

GISKE BYGNINGSRÅD Side 23

PROTOKOLL

Valderøy, den 8.2. 19 79 Sak nr. 16

Arne Vang. Byggemelding bustadhus.

Arne Vang har ved byggemelding dagsett 5.1.79 vedlagt 2 sett teikningar, situasjonskart i M 1:1000 og kvittering for at nabovarsel er sendt Oskar Holm, Fritz Kildal, Paul Giske, Åse Mæland, anmeldt bygging av nytt bustadhus på tomt nr. 186, gnr. 183, bnr. 581 i Giske.

Saman med byggeplanane for Arne Vang har avd.ing.Sveinung Valderhaug sendt over ei reguleringsendring av veg nr. 1 innan byggefeltet. Det saka går ut på er oppført i punkt frå 1 - 9 og lyder slik:

1. Snuplassen flyttast 12 m nordover frå pel 64 + 8 til pel 66 + 0 som er =(snuplass)

2. Veg 1 forlengast 13 m nordover(frå pel 66 + 2 til pel 67 + 5)

3. Gangvegen blir tilsvarande kortare, NB! Sjå også endringa ved steingarden.

4. Frå pel 66 og ut skal veg 1 ligge horisontalt (det vil seie 0 oo/oo stigning)(+ 57,2).

5. Snuplassen byggast med 70 - 80 oo/oo stigning.

6. Vassleidninga avsluttast ved kummar nr. 7, og brann-kummen settast her.

7. Overvasskum nr. 7 byggast ved pel 62+5.

8. Pass på at avstanden frå vegkanten til kant næraste kum blir min. 2,- m.

9. Sandfangkum med 8" avløp til kum 7 settast ved pel 67+0.

Ovannemnde endring er forlagt byggherren Arne Vang som ikkje hadde noko merknader i høve til si tomt. Avd.ing. har gjort merknader om at steingarden måtte få stå og at der vert anlagt ei 8" stikkrenne.

VEDTAK:

Med heimel i vedtekt til § 28 i bygningslova vedtek Giske bygningsråd det endringsforslaget som er utarbeidt av avdelingsing. ved teknisk etat Giske kommune. Dette endrings-forslaget vil ha same regulerande verknad som før, og dertil

GISKE BYGNINGSRÅD Side 24

PROTOKOLL

Valderøy, den 19 Sak nr.

Framhald av sak nr.16 /79.

skape betre tilhøve for tomt 187 og få ei heldigare føring på gangvegen i nordvestre hjørne av tomt 186 tilhøyrande Arne Vang.

I det ein viser til det som er nemnt om ei mindre vesentleg reguleringsendring av veg nr. 1, jfr. punkt 1 - 9, godkjenner Giske bygningsråd dei framlagde byggeplanane for Arne Vang i samsvar med innsend teikning og bygge-melding og i samsvar med bygningslova, brannlova, bygge-forskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.

Bygningskontrollen får fullmakt til å plassere huset på tomta og til å fastsette høgda på murkruna.

Einar Tørlen blir godkjend som ansvarshavande for oppføringa av bustadhuset til Arne Vang i samsvar med innsend søknad om ansvarsrett dagsett 2.1.79.

Sendt:

Arne Vang, 6050 Valderøy.

GISKE BYGNINGSRÅD VALDERØY

Valderøy den 20.2.1979

Tallerz Olsnes

enova

Energiattest



Adresse **Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA**	
Dato for energimerking **19.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-388492**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18112302**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **581**
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 energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **288,74**

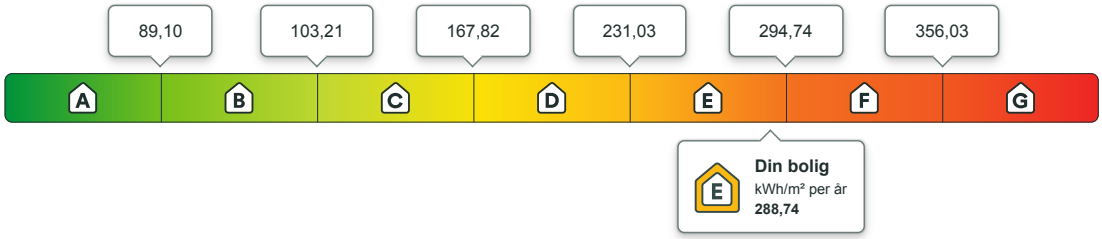
Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
53 174,95	**272,69**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Grødalsvegen 27, 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**



Grødalsvegen 27, 6050 VALDERØYA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

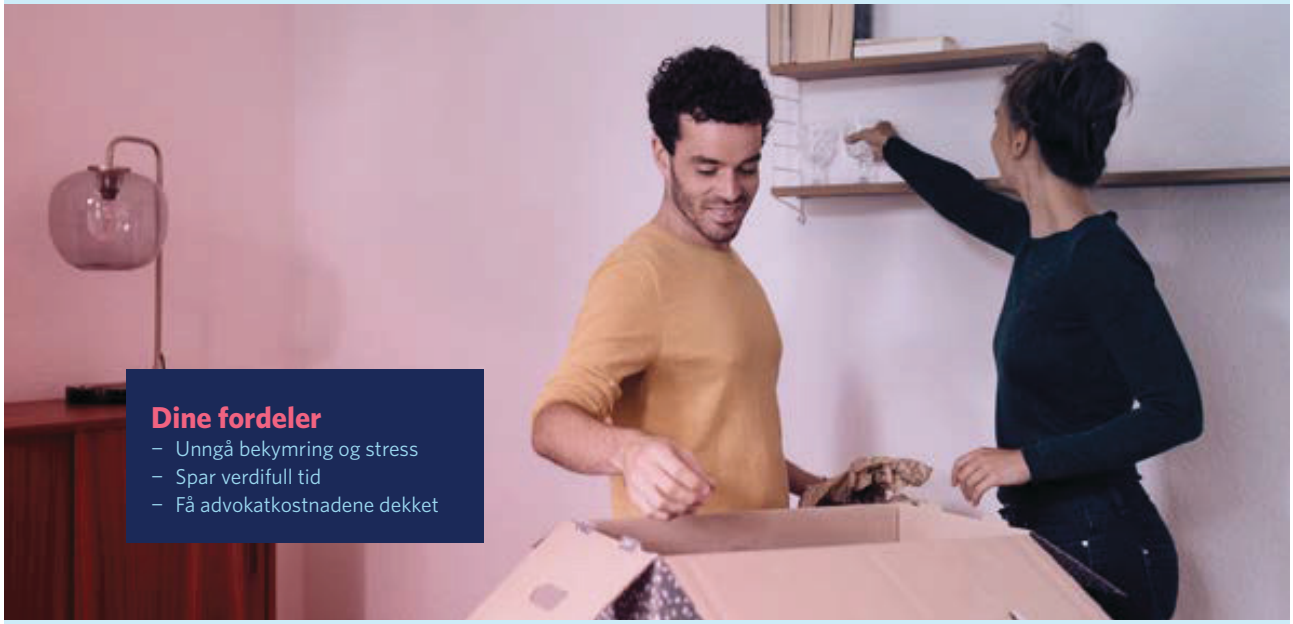
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar