

Ladeberget 6

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 3 350 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 82/129 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Ladeberget 6

Idyll i sjøkanten på Valderøya. Enebolig med fantastisk beliggenhet og flotte uteområder.

Adresse	Ladeberget 6 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 3 350 000,-
Omkostninger	Kr 102 740,-
Totalpris	Kr 3 452 740,-
BRA-i/BRA Total	82/129 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1950
Soverom	3
Etasje	3

Pen og velstelt enebolig med unik beliggenhet helt i sjøkanten. Boligen kan blant annet skilte med flotte uteområder og deilig utsikt rett ut i Valderhaugfjorden.

Boligen går over tre etasjer og inneholder i hovedetasjen bad, hall, stue/kjøkken, trapperom og soverom. I 2.etasje finner man gang, 2 soverom og trapperom mens man i kjeller finner 2 boder. Taket ble skiftet til Decra i 2002/2003, de fleste vinduer ble også skiftet i denne perioden. Innvendig ble badet pusset opp i 2002/2003 og kjøkkenet ble pusset opp i 2019.

Her får du alt en liten familie måtte ønske seg, med flotte uteområder og idyllisk beliggenhet.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	97

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig beliggende i Ladeberget på Valderhaug på Valderøya i Giske kommune. Eiendommen ligger sentralt til på Valderøya. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe næringsbygg. Det er kort avstand til skoler, barnehage og butikk. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ladeberget 6, 6050 VALDERØYA

OPPDRAGSNUMMER

1-0062/26

SELGER

Jeanette Knapstad
Harald Skotheim

MATRIKSEL

Gårdsnummer 184, bruksnummer 14, , ideell andel 1/1. i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

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.

TOMT

Eiet tomt på 178 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, støpt platting og trapp.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.04.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

BYGGEÅR

1950

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eiendommen består av en bygning som opprinnelig ble oppført som butikk på 1950-tallet og senere ombygget til bolig, med en større modernisering gjennomført rundt 2002. Kjelleren har i hovedsak løsninger fra byggeåret, mens de øvrige etasjene bærer preg av oppgraderingen fra 2002.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Grunnmuren er oppført i betong.

Dreneringen ble delvis forbedret rundt 2002, men det er ikke dokumentert om hele systemet ble skiftet. Det er sannsynlig at deler av den opprinnelige dreneringen fra byggeåret fortsatt er i bruk. Utvendig isolasjon med isopor er montert stedvis, og det er også brukt knaste-/vorteplast som et drenerende sjikt, men denne mangler tettelist på toppen.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning.

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Takkonstruksjonens type er ukjent, da den er fullstendig gjenbygget.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og det er noe blybeslag på taket.

Etasjeskiller er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985, 1989 og 2002, mens kjelleren har eldre vinduer. Hovedytterdøren, kjellerdøren og balkongdøren er malte tredører.

Ved inngangen er det en balkong og platting. Balkongen er en trekonstruksjon med tredekke og trerekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

- Avvik: · Det er bulker i takplatene på tilbygget ved bad/vaskerom.
- Det er noe groe på taktekkingen.

- Nedløp og beslag

- Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Ikke alle taknedløpene føres i rør som går videre ned i grunnen.
- Det er registrert en liten sprekk i blybeslaget på taket over tilbygget mot vest. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning.

- Veggkonstruksjon

- Avvik: · Det er påvist råteskade på vinduslisten til vinduet på loftet (vest).
- Musebånd er montert med stor avstand, noe som gir begrenset effekt mot skadedyr.
- Kledningen på spileveggene under balkongen er værslitt.

- Dører

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

· Ytterdøren er slitt og har noen sår/hakk.

· Det er målt høyt fuktnivå (68 vektprosent) i treverket på nedkanten av balkongdøren utvendig, og døren er værslitt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rustet forankringsjern og beslag er observert, samt forhøyet fuktnivå i bjelker (26 vektprosent). Fra undersiden er det påvist en del groe.

- Overflater

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

Stedvis slitte gulv og sprukne fliser/fuger i entré/gang. Enkelte steder er det manglende finish.

Overflater i kjeller er ikke vurdert, da denne er uinnredet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Loft:

· På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 18 mm og 28 mm gjennom hele rommet (TG 2).

· På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 13 mm og 18 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Det er også registrert knirk på loft.

Hovedetasje:

· På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 19 mm gjennom hele rommet (TG 2).

· På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 17 mm og 26 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller er ikke kontrollert da denne er uinnredet, men det er visuelt registrert høydeforskjeller.

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

- Innvendige dører

Avvik: · Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er stedvis slitasje og gliper i sammenføyningene på karmene til enkelte innvendige dører.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er påvist sprekker i fliser.

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

· Det er påvist sprekk i en av flisene på kassen ved siden av toalettet.

· Vindu er plassert i våtsonen (under 100 cm fra dusjen). Med dagens løsning med dusjkabinett vurderes risikoen for vannsøl på og rundt vindus område som lav.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist riss i overflaten på servanten samt manglende del i sluket til servanten.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert slitasje og mindre skader på enkelte fronter. I tillegg er det benkeplateskjøt uten laminering, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skade over tid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor fordelingsstammen for rør-i-rør-systemet er plassert, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke enkelt vil bli ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en begrenset tillufts løsning, da tilluften på flere rom kun tilføres via luftespalter i vinduene.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i rommet hvor varmtvannstanken er plassert, og det er heller ikke tilfredsstillende avrenning fra tanken. Sluk finnes i rommet ved siden av.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen ble delvis forbedret rundt 2002, men vurderes likevel som eldre med begrenset effekt, sett opp mot byggeår og at kjelleren har preg av råkjeller med fuktutsatte konstruksjoner. Utvendig isolasjon med isopor er kun montert enkelte steder. Det er også stedvis montert knaste-/vorteplast som drenerende og beskyttende sjikt mot terrengfyllingen, men det mangler tettelist på toppen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er fra kjelleren påvist enkelte sprekker i grunnmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

· Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er enkelte flate partier hvor vann kan bli stående. Ved inngangen til kjelleren er det påvist spor etter stående

vann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer

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

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Sprukne og punkterte glassruter på flere av vinduene i kjelleren (TG 3).
- Irr og rust på håndtak til vindu på loftet mot vest (TG 2).
- Målt forhøyet fuktighet (23 vektprosent) i trekarm utvendig (TG 2).

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er i kjelleren påvist spor etter synlige fuktmerker, saltutslag/avskalling samt høye fuktverdier i tregulv (46 vektprosent) og indikasjon på høyt fuktnivå i nedkant av mur (30 vektprosent). Det er også påvist høyt fuktnivå i bærende konstruksjon ned mot grunn (35 vektprosent).

Ifølge nåværende eier har tidligere eier opplevd vann opp gjennom sluken ved én anledning, men dette har ikke skjedd i nåværende eiers eiertid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen er fullstendig gjenbygget og det er derfor ikke mulig å foreta en nærmere vurdering. Ingen unormale forhold er observert fra loftet eller fra utsiden, men det understrekes at inspeksjon av takkonstruksjonen ikke har vært mulig grunnet manglende tilgang.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det var imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen av våtrommet - dusjonen som grenser mot yttervegg. På grunn av dette gis tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt) for denne delen, selv om hulltaking ble utført i mindre utsatte områder.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

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 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: EL 24 ENSIKO AS

Beskrivelse: Feilsøkte varmekabler og skiftet termostat. Alt i orden nå. Malt av eier i 2026.

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

Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om at det kan komme vann opp av sluk i kjeller ved springflo. Vi har ikke opplevd dette.

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

Nei.

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekker i flis i gang. Litt skjevhet i gulv.

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: EL 24 ENSIKO AS.

Beskrivelse: Skiftet komfyrvakt i forbindelse med bytte av ny platetopp og ovn i 2025.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Er lagt opp kurs for lading av bil 10 ampere. Lader med stikkontakt.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Eier har satt opp levegg og byttet terrassebord. Malt mur.

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

Ja.

Beskrivelse: Takstrappert vedrørende kjøp 2020 og salg 2026.

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

Ja.

Beskrivelse: Ved forrige overtakelse ble vi gjort oppmerksom på; Tinglyst avtale som gir naboeiendommen, Ladeberget 8, tilkobling og bruksrett til eiendommens sjøledning for kloakk. Avtalen spesifiserer også deling av vedlikeholdsutgifter fra tilkoblingspunktet og ut.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

• Elektriker arbeid i 2025 av fagperson og diverse mindre arbeider og maling utført av eier selv.

2019:

• Nytt kjøkken (i følge tidligere takstrappert).

2018:

- Varmepumpe luft til luft fra 2018 montert på stue.

2017:

- montert ny (AMS) strømmåler i 2017.

2002:

- Ombygging/modernisering gjennomført i perioden 2002-2004 (i følge tidligere takstrappport).
- det elektriske anlegget i hovedsak ble fornyet rundt 2002.
- Dreneringen ble delvis forbedret rundt år 2002.
- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
- malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht reguleringsplan for "Endring Jangard - Del av Valderhaugstrand" datert 22.06.2004. Deler av eiendommen er regulert til annen veigrunn (T1).

Området mot nord (bnr 71) er regulert til frittliggende småhus. Bnr 41 er regulert til industri/lager.

Området mot vest er regulert til trafikkområde.

Området syd er regulert til småhusbebyggelse.

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

OPPVARMING

Varmekabler på bad/vaskerom. Varmepumpe luft til luft fra 2018 montert på stue.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsledning til sjø. Privat avstikker fra offentlig veg.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest fra byggets opprinnelse grunnet alder. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Boligen er bygd i 1950. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Det er gitt en varig dispensasjon til å bygge veranda veranda på bolighus datert 12.12.2003. Arbeidet anses å

komme under mindre byggearbeid på eiendommen jf. pbl §86 a. Det foreligger kun fasadetegninger fra 2003 (i forbindelse med søknad om balkong).

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Uinnredet kjellerrom/boder.

1.etasje inneholder entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken m/trapp.

Loftet inneholder gang og 2 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.05.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen i hovedetasjen. Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad

Flislagt bad/vaskerom fra 2002 i hovedetasjen med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater, panel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via luftespalter i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2003.
- Varmepumpe: Luft til luft varmepumpe fra 2018 er montert i stuen.

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: 82 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 47 m² Uinnredet kjellerrom/boder

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken m/trapp

2. etasje

BRA-i: 22 m² Gang m/trapp og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Veranda.

IKKE MÅLBARE AREALER

Det er ca. 9 kvm på loftet som ikke har måleverdig areal. Totalt gulvareal på loftet er 31 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 724,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 863,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 547 896,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 191 585,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 3 350 000,- (Prisantydning)

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

kr. 83 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 102 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 452 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2587625-1/200 12.06.2020

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1532 GNR: 184 BNR: 7

Bestemmelse om sjøledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

1958/103320-1/58 31.10.1958 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 184

BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

12.05.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

12.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 300,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 000,-	(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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Fasadetegning av veranda
- Melding om tiltak - Veranda
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LADEBERGET 6

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Fasadetegning av veranda
- Melding om tiltak - Veranda
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ladeberget 6, 6050 VALDERØYA

 GISKE kommune

 gnr. 184, bnr. 14

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 20499-1332

Eiendomsverdi ref nr: HJ8817

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

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."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
970 32 020



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en bygning oppført på 1950-tallet, som ifølge eier opprinnelig ble brukt som butikk og senere er bygget om til bolig. Rundt 2002 ble det gjennomført en større ombygging og modernisering av bygningen. Kjelleren fremstår i hovedsak med løsninger og standard fra byggeåret på 1950-tallet, mens øvrige etasjer i hovedsak har preg av oppgraderingen fra rundt 2002. Både konstruksjoner og overflater fra 1950-tallet og fra ombyggingen rundt 2002 har normal slitasje sett opp mot alder og bruk, og det må påregnes behov for ulike vedlikeholds- og utskiftingstiltak i årene fremover. Det vises for øvrig til rapporten for detaljert oversikt. Det er også viktig at kjøper setter seg inn i vurderingen av lovlighet.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Nedløp, takrenner og beslag er i metall, med noe blybeslag på taket. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Type takkonstruksjon er ukjent. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985, 1989 og 2002. Kjelleren har eldre vinduer. Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør til kjeller og malt balkongdør i tre. Balkong og platting ved inngang, til sammen ca. 50 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med tredekke og trerekkeverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater, panel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe luft til luft fra 2018 montert på stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er i hovedsak fra rundt 2002, er utstyrt med automatsikringer i sikringsskapet, og det er montert ny (AMS) strømmåler i 2017. Fiber.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen ble delvis forbedret rundt år 2002, men det er ikke dokumentert om hele systemet ble skiftet eller bare deler av det. Sannsynligvis ligger det fortsatt steder med den opprinnelige dreneringen fra byggeåret. Bygningen har betonggrunnmur. Eiendommen har skrånende terreng mot sjøen (øst). Lett skrånende terreng bort fra bygningen mot vest, samt skrånende terreng langs sidene mot sør og nord. Det finnes noen støpte, flate partier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	129 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	129 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

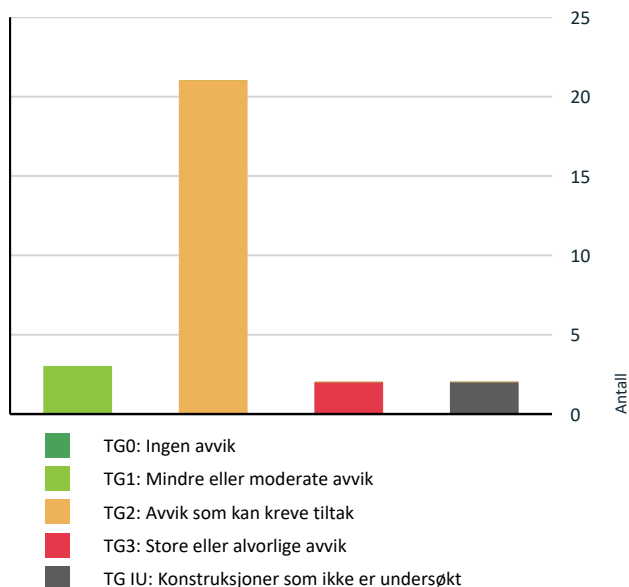
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente bygningstegninger fra byggeåret i kommunens arkiv, noe som ikke er uvanlig for eldre bygg fra denne perioden. Det foreligger kun fasadetegninger fra 2003 (i forbindelse med søknad om balkong).

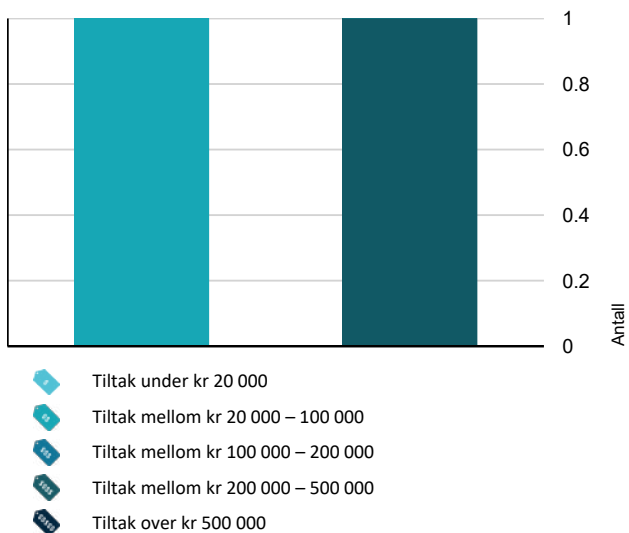
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Sprukne og punkterte glassruter på flere av vinduene i kjelleren (TG 3).
- Irr og rust på håndtak til vindu på loftet mot vest (TG 2).
- Målt forhøyet fuktighet (23 vektprosent) i trekarm utvendig (TG 2).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er i kjelleren påvist spor etter synlige fuktmerker, saltutslag/avskalling samt høye fuktverdier i tregulv (46 vektprosent) og indikasjon på høyt fuktnivå i nedkant av mur (30 vektprosent). Det er også påvist høyt fuktnivå i bærende konstruksjon ned mot grunn (35 vektprosent).

Ifølge nåværende eier har tidligere eier opplevd vann opp gjennom sluken ved én anledning, men dette har ikke skjedd i nåværende eiers eiertid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen er fullstendig gjenbygget og det er derfor ikke mulig å foreta en nærmere vurdering. Ingen unormale forhold er observert fra loftet eller fra utsiden, men det understrekes at inspeksjon av takkonstruksjonen ikke har vært mulig grunnet manglende tilgang.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

- Det er bulker i takplatene på tilbygget ved bad/vaskerom.
- Det er noe groe på taktekingen.

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

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

- Ikke alle taknedløpene føres i rør som går videre ned i grunnen.
- Det er registrert en liten sprekk i blybeslaget på taket over tilbygget mot vest. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning.

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

Det er avvik:

- Det er påvist råteskade på vinduslisten til vinduet på loftet (vest).
- Musebånd er montert med stor avstand, noe som gir begrenset effekt mot skadedyr.
- Kledningen på spileveggene under balkongen er værslitt.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

- Ytterdøren er slitt og har noen sår/hakk.
- Det er målt høyt fuktnivå (68 vektprosent) i treverket på nedkanten av balkongdøren utvendig, og døren er værslitt.

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

Det er avvik:

Rustet forankringsjern og beslag er observert, samt forhøyet fuktnivå i bjelker (26 vektprosent). Fra undersiden er det påvist en del groe.

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

Overflater har en del slitasegrad utover det en kan forvente.

Stedvis slitte gulv og sprukne fliser/fuger i entré/gang. Enkelte steder er det manglende finish.

Overflater i kjeller er ikke vurdert, da denne er uinnredet.

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

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

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

Loft:

- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 18 mm og 28 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 13 mm og 18 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Det er også registrert knirk på loft.

Hovedetasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 19 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 17 mm og 26 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller er ikke kontrollert da denne er uinnredet, men det er visuelt registrert høydeforskjeller.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er stedvis slitasje og gliper i sammenføringene på karmene til enkelte innvendige dører.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor fordelingsstammen for rør-i-rør-systemet er plassert, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke enkelt vil bli ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

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

Det er en begrenset tillufts løsning, da tiluften på flere rom kun tilføres via luftespalter i vinduene.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet hvor varmtvannstanken er plassert, og det er heller ikke tilfredsstillende avrenning fra tanken. Sluk finnes i rommet ved siden av.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen ble delvis forbedret rundt 2002, men vurderes likevel som eldre med begrenset effekt, sett opp mot byggeår og at kjelleren har preg av råkjeller med fuktutsatte konstruksjoner. Utvendig isolasjon med isopor er kun montert enkelte steder. Det er også stedvis montert knaste-/vorteplast som drenerende og beskyttende sjikt mot terrengfyllingen, men det mangler tettelst på toppen.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er fra kjelleren påvist enkelte sprekker i grunnmuren.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er enkelte flate partier hvor vann kan bli stående. Ved inngangen til kjelleren er det påvist spor etter stående vann.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

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

- Det er påvist sprekke i en av flisene på kassen ved siden av toalettet.
- Vindu er plassert i våtsonen (under 100 cm fra dusjen). Med dagens løsning med dusjkabinett vurderes risikoen for vannsøl på og rundt vindus område som lav.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist riss i overflaten på servanten samt manglende del i sluket til servanten.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert slitasje og mindre skader på enkelte fronter. I tillegg er det benkeplateskjøt uten laminering, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skade over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- !** Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for område-skred/marin leire.
 - Det er ikke tilstrekkelig dagslys på soverom i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takstrappert.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2002	Ombygging/modernisering	Ombygging/modernisering gjennomført i perioden 2002–2004 (i følge tidligere takstrappert).
2019	Modernisering	Nytt kjøkken (i følge tidligere takstrappert).

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er bulker i takplatene på tilbygget ved bad/vaskerom.
- Det er noe groe på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Bulker i takplatene er i hovedsak kosmetisk avvik.
- Groe på taktekingen bør fjernes for å hindre fuktoppbygning og forringelse av tekkematerialet.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag er i metall, med noe blybeslag på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Ikke alle taknedløpene føres i rør som går videre ned i grunnen.
- Det er registrert en liten sprekk i blybeslaget på taket over tilbygget mot vest. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater med bratt helling der det er gangvei, terrasse eller annen naturlig ferdsel rett under, for å redusere risiko for snø- og isras som kan skade personer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist råteskade på vinduslisten til vinduet på loftet (vest).
- Musebånd er montert med stor avstand, noe som gir begrenset effekt mot skadedyr.
- Kledningen på spileveggene under balkongen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet vinduslist bør skiftes ut for å hindre videre råteskader.
- Musebånd bør ettermonteres eller justeres slik at det gir tilstrekkelig beskyttelse mot skadedyr, for å unngå inntrenging av mus og andre skadedyr i konstruksjonen.
- Værslitt kledning på spileveggene under balkongen bør overflatebehandles eller byttes ut for å forhindre ytterligere nedbrytning og fuktskader.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Type takkonstruksjon er ukjent, da konstruksjonen er fullstendig gjenbygget og vurderingen er utelukkende basert på observasjoner fra loftet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen er fullstendig gjenbygget og det er derfor ikke mulig å foreta en nærmere vurdering. Ingen unormale forhold er observert fra loftet eller fra utsiden, men det understrekes at inspeksjon av takkonstruksjonen ikke har vært mulig grunnet manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

Det bør tilrettelegges for inspeksjon av takkonstruksjonen, slik at en grundigere vurdering kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende tilgang er økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985, 1989 og 2002. Kjelleren har eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Sprukne og punkterte glassruter på flere av vinduene i kjelleren (TG 3).
- Irr og rust på håndtak til vindu på loftet mot vest (TG 2).
- Målt forhøyet fuktighet (23 vektprosent) i trekarm utvendig (TG 2).

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det bør foretas utskifting av sprukne og punkterte glassruter, samt utbedring eller utskifting av slitte og skadede vinduskarmer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.
- Håndtak med irr og rust bør renses eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere korrosjon.
- Forhøyet fuktighet i trekarm utvendig bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå råteskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av kjellervinduene. Behovet for å gjennomføre tiltaket avhenger imidlertid av hvordan kjelleren brukes – dersom rommene bare benyttes til lagring, kan utskifting utsettes, mens ved aktiv bruk til annet formål bør vinduene skiftes tidligere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør til kjeller og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:
- Ytterdøren er slitt og har noen sår/hakk.
- Det er målt høyt fuktnivå (68 vektprosent) i treverket på nedkanten av balkongdøren utvendig, og døren er værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Balkongdøren har høyt fuktnivå og bør vurderes skiftet for å unngå ytterligere skadeutvikling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og plattning ved inngang, til sammen ca. 50 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med tredekke og trekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rustet forankringsjern og beslag er observert, samt forhøyet fuktnivå i bjelker (26 vektprosent). Fra undersiden er det påvist en del groe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustet forankringsjern og beslag bør utbedres, og bjelker med forhøyet fuktnivå bør tørkes og eventuelt skiftes ut ved tegn til råte. Groe på undersiden bør fjernes for å hindre videre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid på balkongen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater, panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis slitte gulv og sprukne fliser/fuger i entré/gang. Enkelte steder er det manglende finish.

Overflater i kjeller er ikke vurdert, da denne er uinnredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflateavvikene vurderes per i dag som kun estetiske, uten funksjonell betydning. Over tid må likevel utbedring påregnes da forholdene kan forverres eller påvirke helhetsinntrykket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Loft:

- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 18 mm og 28 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 13 mm og 18 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Det er også registrert knirk på loft.

Hovedetasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 19 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 17 mm og 26 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller er ikke kontrollert da denne er uinnredet, men det er visuelt registrert høydeforskjeller.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke gjort da veggene i hovedsak er åpne betongvegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i kjelleren påvist spor etter synlige fuktmerker, saltutslag/avskalling samt høye fuktverdier i tregulv (46 vektprosent) og indikasjon på høyt fuktnivå i nedkant av mur (30 vektprosent). Det er også påvist høyt fuktnivå i bærende konstruksjon ned mot grunn (35 vektprosent).

Ifølge nåværende eier har tidligere eier opplevd vann opp gjennom sluken ved én anledning, men dette har ikke skjedd i nåværende eiers eiertid.

Konsekvens/tiltak

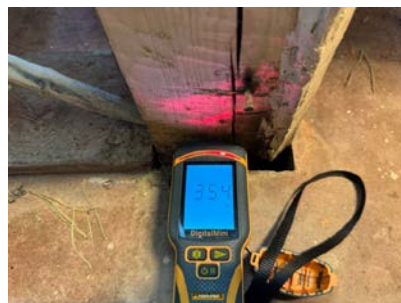
- Tiltak:

Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren. Aktuelle forbedringer kan være bedre drenering rundt bygningen, økt ventilasjon for å senke luftfuktigheten, eller tiltak for fuktsikring av grunnmuren og gulv mot terreng.

Dersom forholdet ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, råte- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer. Dette kan over tid gi helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Behovet for utbedring av dreneringen vurderes ut fra hvordan kjelleren brukes. Ved aktiv bruk som oppholds- eller lagringsrom stilles høyere krav til fuktbeskyttelsen enn dersom arealet kun benyttes som teknisk rom eller uinnredet bod.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er stedvis slitasje og gliper i sammenføyningene på karmene til enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstill: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekk i en av flisene på kassen ved siden av toalettet.
- Vindu er plassert i våtsonen (under 100 cm fra dusjen). Med dagens løsning med dusjkabinett vurderes risikoen for vannsøl på og rundt vindus område som lav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak slik løsningen er i dag. Forholdet bør likevel tas i betraktning dersom det velges en annen type dusjløsning senere, da endret bruk kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon.
- Flisen med sprekk er i hovedsak kosmetisk avvik.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra dør til sluk under innredning, og 3 mm til sluk ved dusj. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

Årstill: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Våtrommet er 24 år gammelt og nærmer seg forventet levetid på 30 år.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist riss i overflaten på servanten samt manglende del i sluket til servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Sluk i servanten bør skiftes.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemålingen (vekt %) i konstruksjonen viste 6 %, som tilsvarer normalt tørt treverk.

Det var imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen av våtrommet – dusjsonen som grenser mot yttervegg. På grunn av dette gis tilstandsgrad TGIU (ikke undersøkt) for denne delen, selv om hulltaking ble utført i mindre utsatte områder.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje og mindre skader på enkelte fronter. I tillegg er det benkeplateskjøt uten laminering, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skade over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres skader på fronter og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i benkeplateskjøten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor fordelingsstammen for rør-i-rør-systemet er plassert, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke enkelt vil bli ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen kompenserende løsning, for å unngå risiko for fuktskader og vannskader i konstruksjonen.

Rommet ved siden av har sluk, men dette er et godt stykke unna fordelingsstammen, noe som øker risikoen for at lekkasjevann ikke blir tilstrekkelig håndtert.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften på flere rom kun tilføres via luftespalter i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra 2018 montert på stue.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet hvor varmtvannstanken er plassert, og det er heller ikke tilfredsstillende avrenning fra tanken. Sluk finnes i rommet ved siden av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, da det ikke er sluk i rommet hvor tanken er plassert. Begrenset avrenning øker faren for følgeskader på bygningsdeler og inventar ved lekkasje fra tanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra rundt 2002, er utstyrt med automatsikringer i sikringsskapet, og det er montert ny (AMS) strømmåler i 2017.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Basert på opplysninger fra tidligere takstrappreport fremgår det at det elektriske anlegget i hovedsak ble fornyet rundt 2002. Det er imidlertid uklart om hele anlegget ble skiftet ut, eller om deler av det er eldre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no som viser hvilke firmaer som har utført arbeid på anlegget i perioden 2019–2025. For arbeider som er utført før 2019, finnes det derimot ingen registrerte opplysninger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det finnes dokumentasjon og samsvarserklæringer på boligmappa.no for arbeider som er utført i perioden fra 2019 til 2025. For arbeider som er utført før 2019 foreligger det derimot ingen dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av kvalifisert fagperson med tilhørende rapport de siste fem årene. Anlegget er 24 år gammelt, og jevnlig kontroll anbefales for å sikre forsvarlig tilstand.

Generell kommentar

Basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert fagperson. Undertegnede takstingeniør har ikke elektrofaglig kompetanse, og eldre elektriske anlegg kan i flere tilfeller ha skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen ble delvis forbedret rundt år 2002, men det er ikke dokumentert om hele systemet ble skiftet eller bare deler av det. Sannsynligvis ligger det fortsatt steder med den opprinnelige dreneringen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen ble delvis forbedret rundt 2002, men vurderes likevel som eldre med begrenset effekt, sett opp mot byggeår og at kjelleren har preg av råkjeller med fuktutsatte konstruksjoner. Utvendig isolasjon med isopor er kun montert enkelte steder. Det er også stedvis montert knaste-/vorteplast som drenerende og beskyttende sjikt mot terrengfyllingen, men det mangler tettelst på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det vises til punktet om rom under terreng. Basert på registrerte fuktmålinger og visuelle observasjoner her, vurderes eksisterende drenering og fuktsikring å ha begrenset effekt.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er fra kjelleren påvist enkelte sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene i grunnmuren bør observeres jevnlig for å se om de endrer størrelse eller form over tid, og eventuelt repareres dersom utviklingen tyder på bevegelse eller økende skade.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng mot sjøen (øst). Lett skrånende terreng bort fra bygningen mot vest, samt skrånende terreng langs sidene mot sør og nord. Det finnes noen støpte, flate partier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er enkelte flate partier hvor vann kan bli stående. Ved inngangen til kjelleren er det påvist spor etter stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroller jevnlig om det samler seg stående vann på uteområdene rundt bygningen og sørg for at alle utvendige sluk holdes rene slik at de ikke tettes igjen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.
- Det er ikke tilstrekkelig dagslys på soverom i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Eiendommen ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde. Dette medfører normalt ingen krav om tiltak så lenge det ikke gjøres endringer på eiendommen, men ved eventuelle bygge- eller terrenginngrep kan kommunen kreve at det gjøres en utredning.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

129 m²/82 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Enebolig oppført omkring 1950, med betydelige oppgraderinger gjennomført i perioden 2002–2004. Eiendommen ligger på en attraktiv sjøtomt på Ladeberget, sentralt plassert på Valderøya i Giske kommune. Boligen har en flott beliggenhet helt i vannkanten, med fri utsikt mot sjøen. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger, kombinert med enkelte næringseiendommer. Det er kort avstand til barnehage, skoler, dagligvarebutikk og offentlige tilbud. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ladeberget 6 ,6050 VALDERØYA 83 m ² 1950 3 sov	25-06-2020	2 690 000	2 720 000		2 720 000	32 771
2 Nordstrandfjorå 5 ,6050 VALDERØYA 193 m ² 1986 4 sov	03-06-2024	6 190 000	6 000 000		6 000 000	31 088
3 Valderhaugbakkane 11 ,6050 VALDERØYA 130 m ² 1961 3 sov	30-03-2026	4 250 000	4 440 000		4 440 000	24 130
4 Rønnebergbakkane 12 ,6050 VALDERØYA 167 m ² 1946 4 sov	07-10-2024	4 200 000	4 075 000		4 075 000	21 447
5 Ladeberget 2 ,6050 VALDERØYA 234 m ² 1911 4 sov	29-04-2024	4 300 000	3 950 000		3 950 000	16 880

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt (2025)	Kr.	17 242
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 400 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

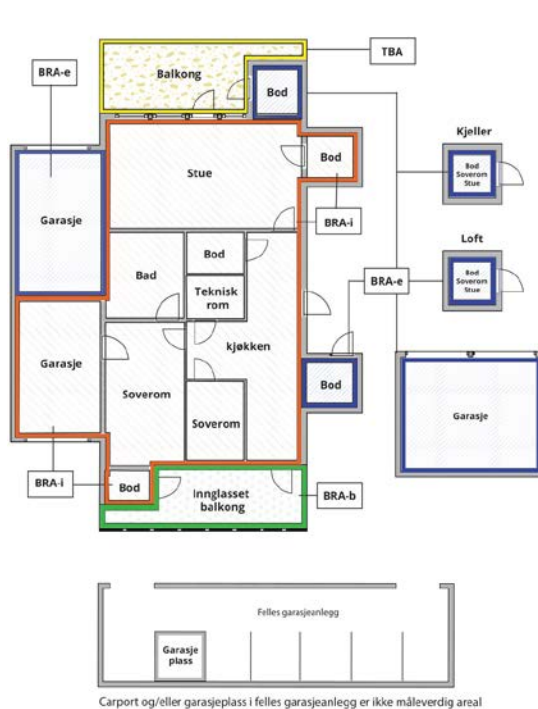
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	22			22		9	31
Hovedetasje	60			60	50		60
Kjeller		47		47			47
SUM	82	47			50	9	138
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, stue/kjøkken m/trapp		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom/boder	

Kommentar

Delvis innebygget areal under balkong på ca 40 m² med støpt platting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente bygningstegninger fra byggeåret i kommunens arkiv, noe som ikke er uvanlig for eldre bygg fra denne perioden. Det foreligger kun fasadetegninger fra 2003 (i forbindelse med søknad om balkong).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektriker arbeid i 2025 av fagperson og diverse mindre arbeider og maling utført av eier selv.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Arnt Erik Blindheimsvik Harald Skotheim	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	184	14		0	177.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ladeberget 6

Hjemmelshaver

Skotheim Harald, Knapstad Jeanette Knudsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig oppført omkring 1950, med betydelige oppgraderinger gjennomført i perioden 2002–2004. Eiendommen ligger på en attraktiv sjøtomt på Ladeberget, sentralt plassert på Valderøya i Giske kommune. Boligen har en flott beliggenhet helt i vannkanten, med fri utsikt mot sjøen. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger, kombinert med enkelte næringseiendommer. Det er kort avstand til barnehage, skoler, dagligvarebutikk og offentlige tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, forhold med veirett ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Eiendommen er i følge opplysninger fra kommunen tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsledning til sjø (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Område i sjøen foran er avsatt til havneområde i kommuneplan.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur, støpt platting og trapp (ikke tilstandsvurdert).

Tinglyste/andre forhold

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	13.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	16.05.2026	Korrigert tekst
3	02.06.2026	Endret tekst i forbindelse med lovlighet etter ny informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 20499-1332

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 30 av 31

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ8817>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0062/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Skotheim	Jeanette Knapstad
Gateadresse	
Ladeberget 6	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HS, JK

1

Document reference: 1-0062/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har satt opp levegg og byttet terrassebord. Malt mur.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takstrappport vedrørende kjøp 2020 og salg 2026.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved forrige overtakelse ble vi gjort oppmerksom på; Tinglyst avtale som gir naboeiendommen, Ladeberget 8, tilkobling og bruksrett til eiendommens sjøledning for kloakk. Avtalen spesifiserer også deling av vedlikeholdsutgifter fra tilkoblingspunktet og ut.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Skotheim	b6ca11151c1c89dc91e8ab3 d26eae6b849d576c9	05.04.2026 15:43:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Knapstad	3f9fd3a542786b7774c8a 931e249f3abc342cb59	05.04.2026 15:41:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0062/26

- 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

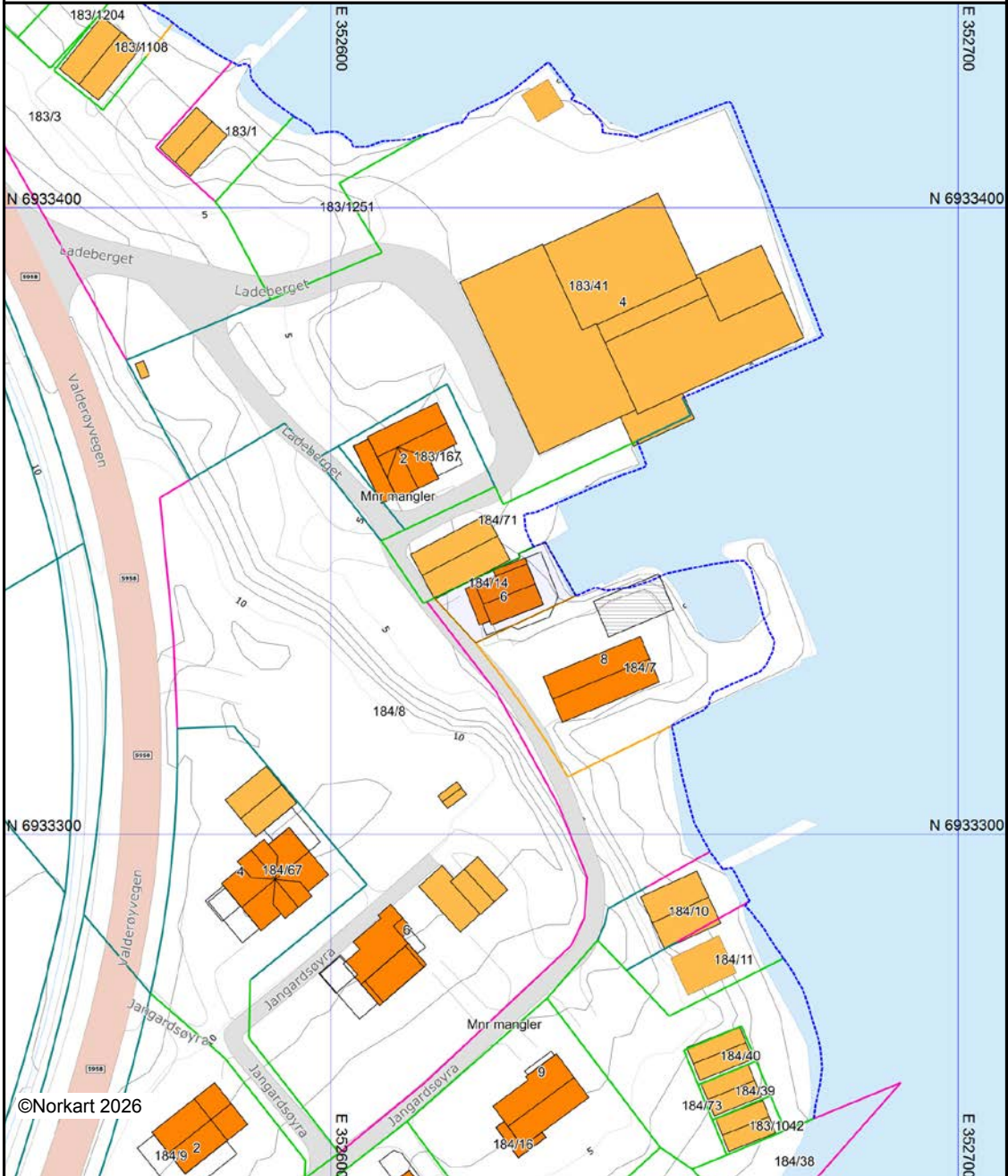
Grunnkart

Eiendom: 184/14
Adresse: Ladeberget 6
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



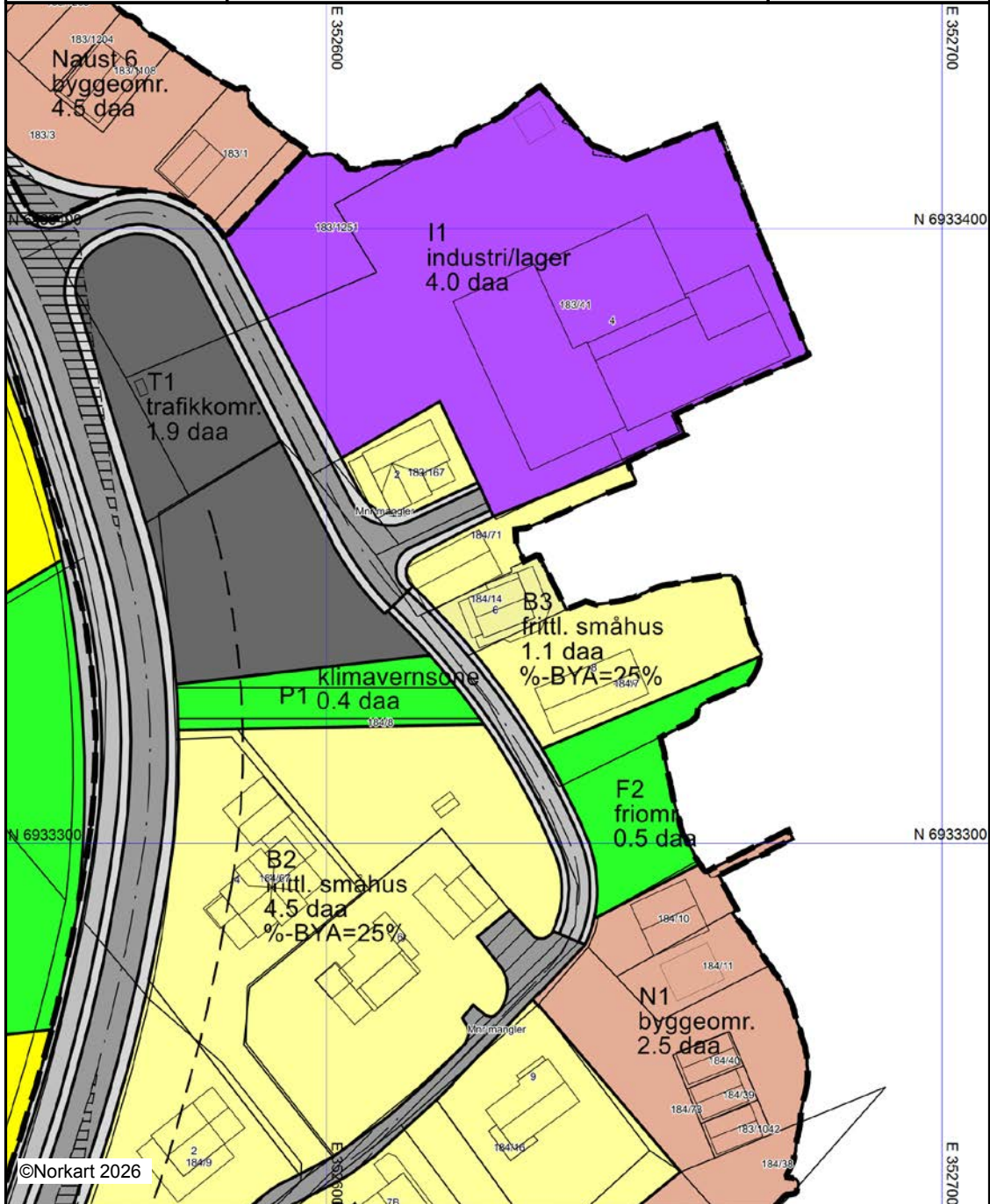
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 184/14
Adresse: Ladeberget 6
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000







UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Annet friområde


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg
-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



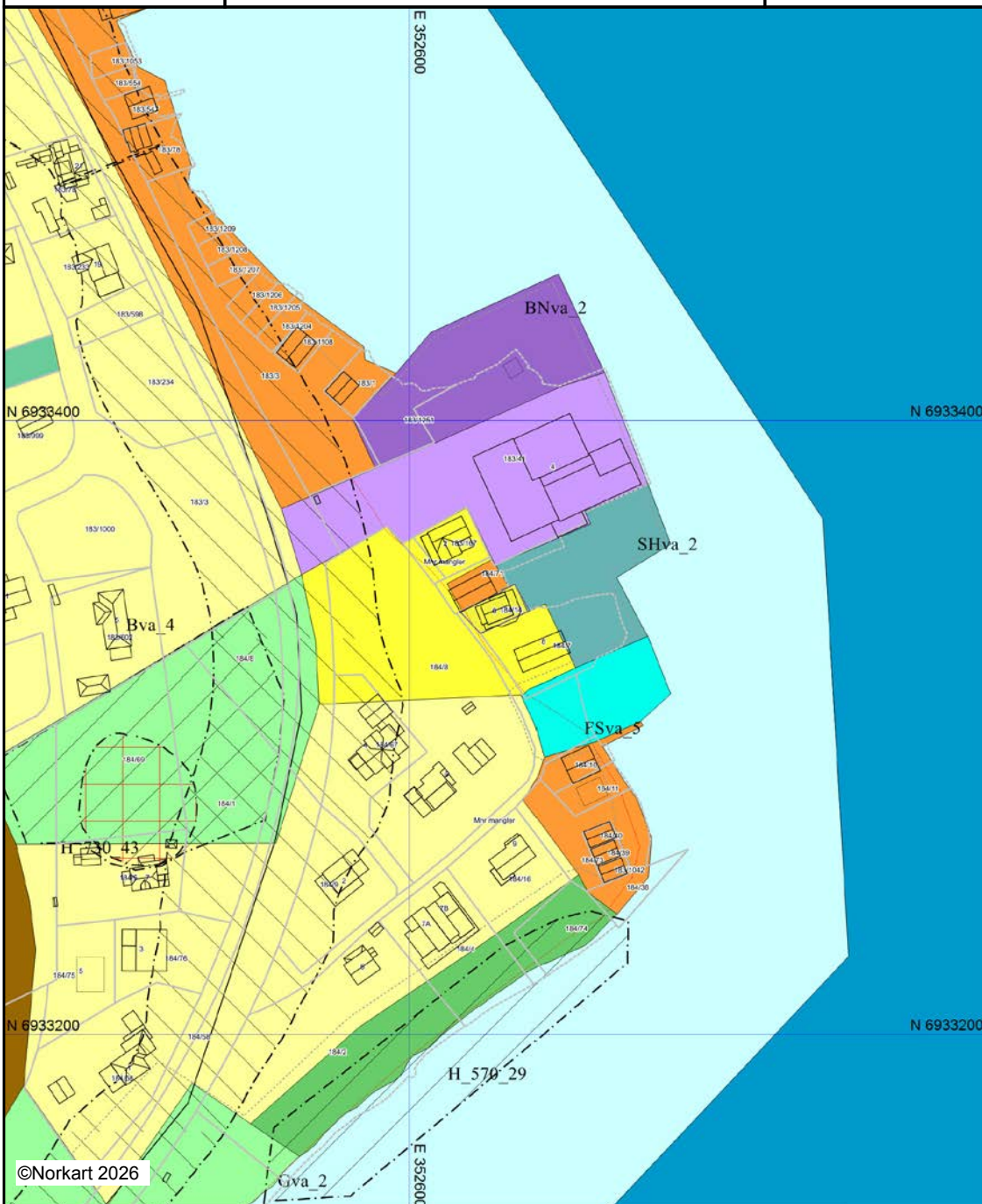
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 184/14
Adresse: Ladeberget 6
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

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





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - eksisterende
-  Turdrag - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

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







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

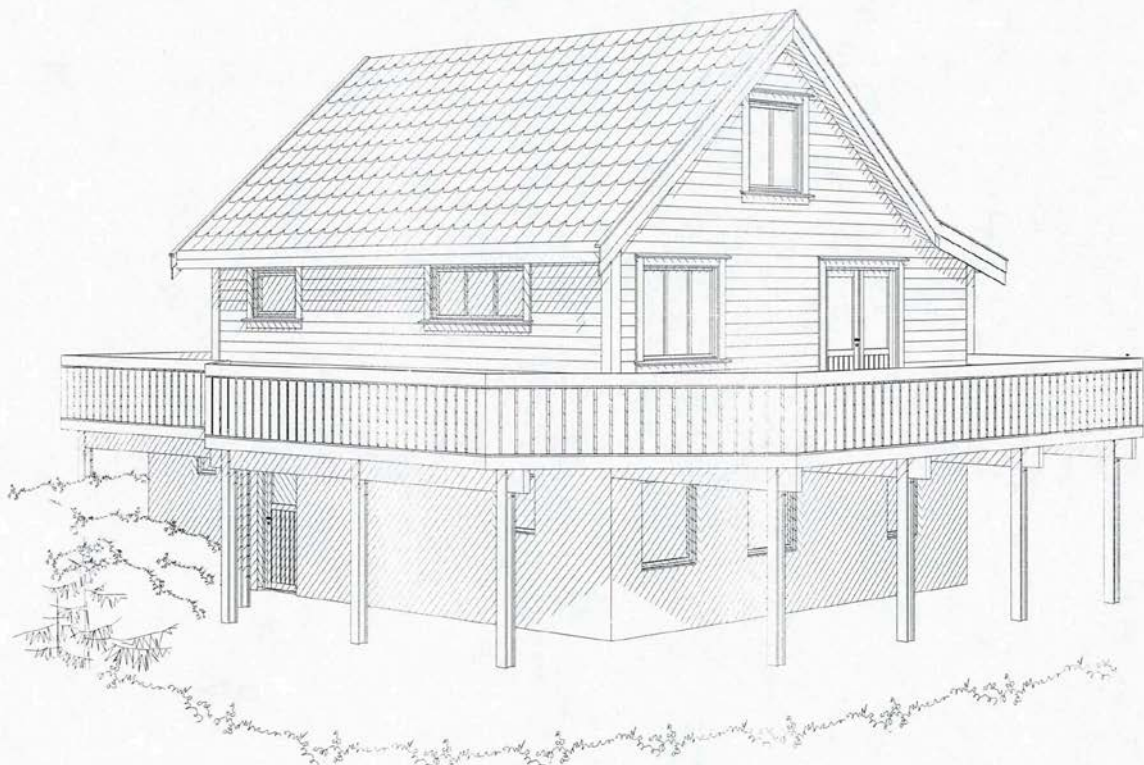
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



ARKITEKT **BYGGERN** DAK-PARTNER AS 6007 ALESUND Telefon 70 12 61 84 Telefax 70 12 61 80

BYGGERN BJERKNES BYGG AS Telefon 70 18 32 61
 VIGRA 6040 VIGRA Telefaks 70 18 30 84

TRELAST - BYGGEVARE - BYGGMESTER

TEGNINGENE MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I

PERSPEKTIV

TEGNET okn

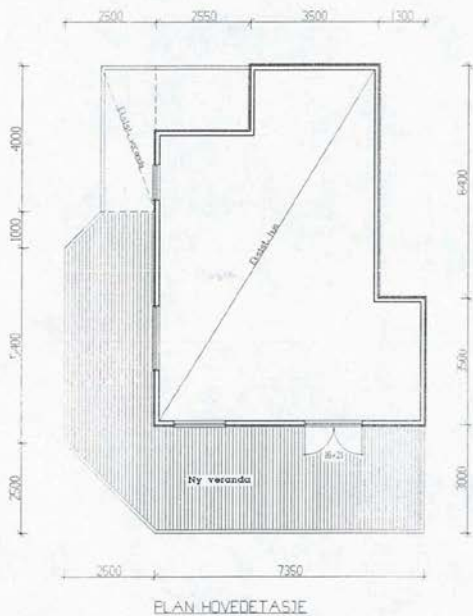
SKAL 1: ---

DATE 04.09.2003

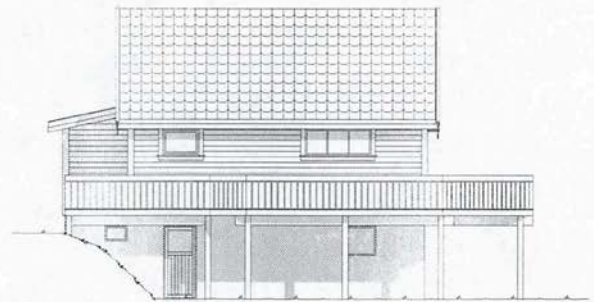
Odd Gunnar Rorvik
 6050 Valderøy, GISKE kommune

BL. 184 BNR. 14

SAK NR. 0172 TEGN NR. 502 REV.



Fasade mot øst



Fasade mot sør

ARKITEKT **Byggeri** DAK-PARTNER AS 6007 ALESUND Telefon 70 12 61 84 Telefaks 70 12 61 80

BYGGERI
VIGRA

BJERKNES BYGG AS
6040 VIGRA
Telefon 70 18 32 61
Telefaks 70 18 30 64

TRELAST - BYGGEVARE - BYGGMESTER

TEGNINGENE MÅ IKKE
KOPIERES ELLER
BRUYTTES TIL
ARBEIDER SOM
BJERKNES BYGG AS
IKKE MEDVIRKER I

HOVEDPLAN FASADER

TEGNET av **CKH**
MÅL 1 : 100
DATO 04.09.2003

Odd Gunnar Rorvik
6050 Valderøy, GISKE kommune

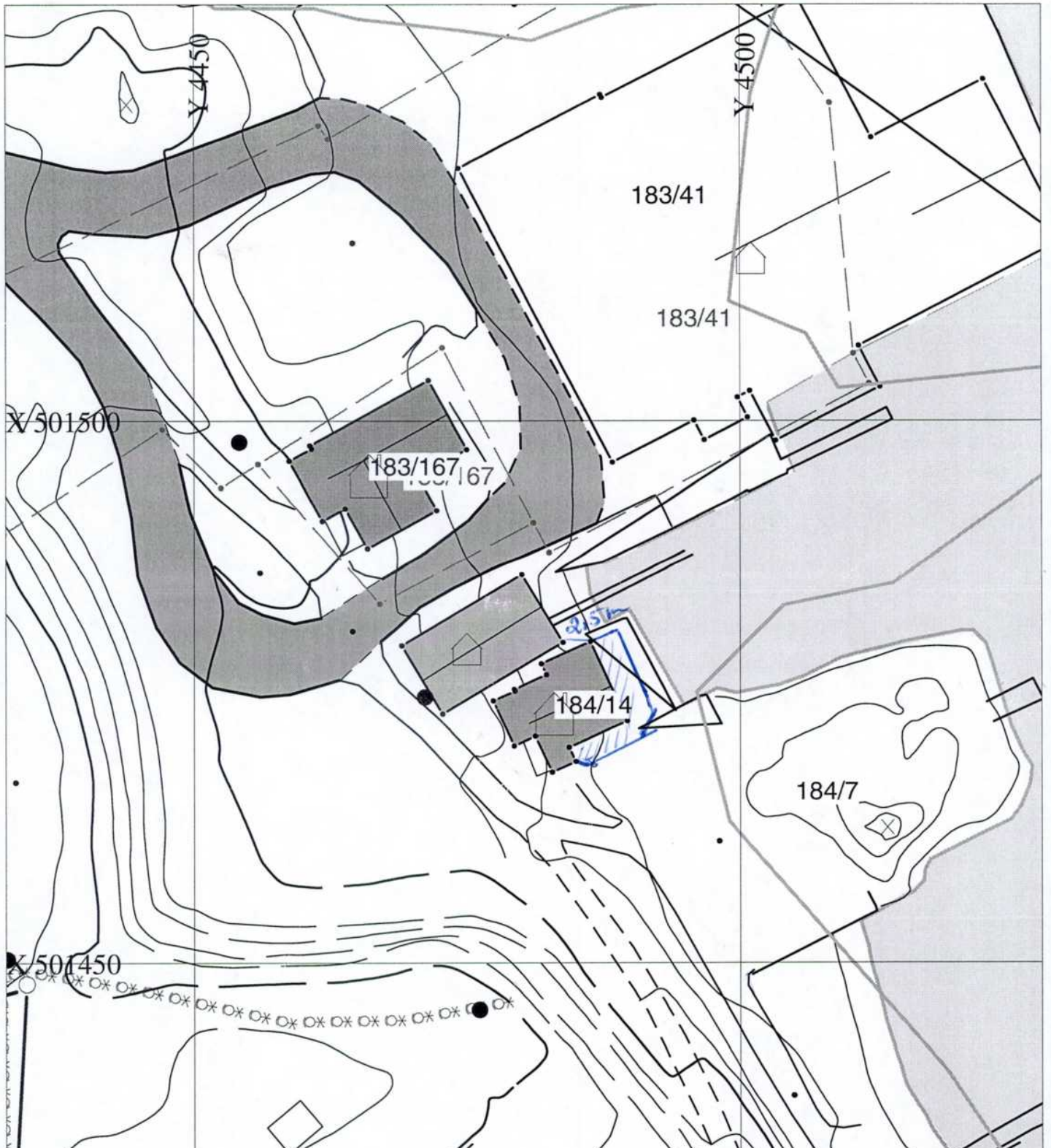
SAN. NR. 0172
SARL 184
EVR. 14
TEGN. NR. 501
REV.

Dokumenter i arkivsak : 2002000643

Ant.poster: 4

Nr	Type	Adm.enh	Saksbeh	Avs/mottaker	Journalposttittel	Brevdato	Journaldato	Jour
4	S	BY	RERO		GNR 184 BNR 14 - RØRVIK ODD-GUNNAR - MELDING AV VERANDA	30.10.2003	30.10.2003	03/6
3	I	BY	RERO	Rørvik, Odd Gunnar	GNR 184 BNR 14 - RØRVIK ODD-GUNNAR - MELDING OM TILTAK - VERANDA	02.09.2003	28.10.2003	03/6
2	U	BY	OBM	Rørvik, Odd-Gunnar	1840014 - RØRVIK ODD-GUNNAR	24.05.2002	24.05.2002	02/3
1	I	BY	OBM	Rørvik, Odd-Gunnar	GNR 184 BNR 0014 -RØRVIK ODD-GUNNAR - NABOVARSEL	05.05.2002	21.05.2002	02/3

Papir




FRÅSEGN

Underskrivne eigar av gnr. ¹⁸⁴ bnr. 1, gjev eigar av gnr. ¹⁸⁴ bnr. 14
rett til å bygge inntil 7 m frå bytet til min eigedom, og forpliktar
meg til å fylgje den avstand som § 70 i Plan- og bygningslova krev.

Denne fråsegna kan ikkje takast attende utan at samtykkje frå
Giske kommune ligg føre.

25/9-2003


Eigar av gnr. ¹⁸⁴ Bnr. 1


Returser art
C. langlysing

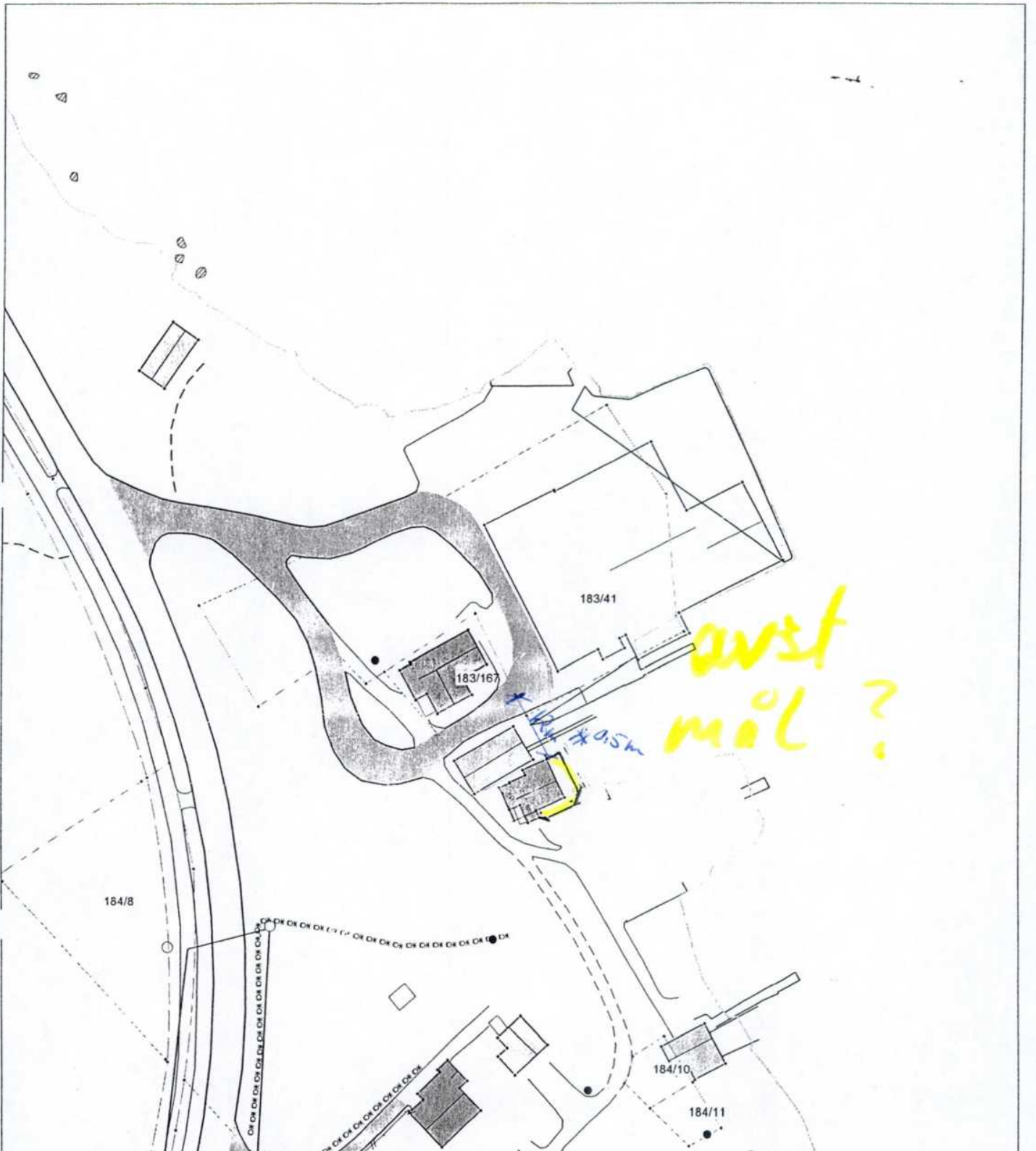
FRÅSEGN

Underskrivne eigar av gnr. ¹⁸⁴, bnr. ¹, gjev eigar av gnr. ¹⁸⁴, bnr. ¹⁴ rett til å bygge inntil ⁷ m frå bytet til min eigedom, og forpliktar meg til å fylgje den avstand som § 70 i Plan- og bygningslova krev.

Denne fråsegna kan ikkje takast attende utan at samtykkje frå Giske kommune ligg føre.

25/9-2003


Eigar av gnr. ¹⁸⁴ Bnr. ¹



4.09.03

27.10.03

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 86 a, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)	Stempel	Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.
	2002000643-3	2003000663	
28 OKT 2003			
Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen) Giske	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet		

Meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr. 184	Bnr. 14	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse VALDERØY		Postnr. 6050	Poststed Valderøy
Tiltakets art SAK § 2	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1) <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23) <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid på eiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)			
	Spesifiser kort tiltakets art VERANDA			

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr. E -

Estetikk	
Pbl § 74, 2.ledd SAK § 21 nr. 1e	Estetisk utforming og forhold til omgivelsene.
	Vedlegg nr. E -

Arealdisponering				
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan			
	Spesifiser nærmere Valderøystr. ~ / Jungend			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			
Oppmålt tomt	Tillatt grad av utnyttning			
	Begrensningsregler i reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) <input type="checkbox"/> Prosent tomtutnyttelse (%TU) <input type="checkbox"/> Annet			
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tomteareal 1320 m ²			
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eldre bebyggelse Ny bebyggelse Sum			
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	3		
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²
	Bruttoareal (NS 3940)	68,3 m ²	46,3 m ²	114,6 m ²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			87%	
Vis beregning av grad av utnyttning IKKE OPPMÅLT TOMT				

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <u>0,5 m</u>	Vegmidte <u>12 m</u>	Annen bygning <u>2,5 m</u>
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl, §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/nye avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		Beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			

Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng
-----------------	---

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): <u> </u>	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): <u> </u>	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat: <u> </u>	Y-koordinat: <u> </u>
Koder	Næringsgruppekode: <u> </u>	Bygningstypekode: <u> </u>		

For
Kommune

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	X
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 - 2	
Kart, situasjonsplan	D	1 - 1	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn: _____ Telefon (dørtid): _____ Mobil: _____



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval KOMITÉ FOR TEKNISKE SAKER	Møtedato 11.12.2003	Saknr 030/03	Sbh OBM
Saksansvarleg Ole Bjørn Molnes	Arkiv: HA-1840014, K2-L42 Objekt: 1840014	Arkivsaknr 2002000643- 4	

GNR 184 BNR 14 - RØRVIK ODD-GUNNAR - MELDING AV VERANDA

Vedlegg:

Melding om arbeide med nødvendige vedlegg og nabovarsel, motteke 27.10.2003.

Saksutgreiing:

Det vert meldt om mindre bygge arbeide på bustad (jfr PBL §86a SAK §20)

Det vert søkt dispensasjon frå reguleringsføremaal industri.

Eigedomen ligg i regulert område Valderhaugstrand m/ Jangård, Valderøy.

Tiltaket det vert meldt om er eit verandatilbygg på 46,3 m².

Vurdering:

Tiltakshavar Odd Gunnar Rørvik har teke på seg ansvaret i høve Plan- og bygningslova.

Nabobygget, ei sjøbu, ligg berre 2,5 meter frå tiltaket. Tilbygg av veranda kjem ikkje nærare sjøbua enn eksisterande bustadhus ligg i dag.

Naboen har skrive fråsegn på at tiltakshavar kan bygge inntil 1 meter frå byttet til denne.

Med bakgrunn i meldinga finn ein å fatte slik

INNSTILLING:

Komité for tekniske saker i Giske godkjenner med heimel i mellom anna Plan- og bygningslova kap XVI at Odd Gunnar Rørvik kan utføre arbeidet med veranda, på Gnr 186



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

11.12.2003 KOMITÉ FOR TEKNISKE SAKER

KT-030/03 VEDTAK:

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

Rett utskrift

Utskrift til:

Dato: 12.12.03

Jam Eather

Odd-Gunnar Rørvik

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Vedlegg nr.
C-

Kommunens saksnr.

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 184	Bnr. 14	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse VALDERØY			
Postnr. 6050	Poststed Valderøy		
Eier/fester			

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

<input type="checkbox"/>	Tiltak som krever søknad og tillatelse	etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.	
<input type="checkbox"/>	Melding om tiltak	etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Melding om tiltak	etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a. Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrengingrep
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade
		<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Våtrom
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg
		<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring
		<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av boligenheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning
Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.	
Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning
Annet	- beskriv Ny veranda		
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmesinneholder underskriver som tiltakshaver			
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Veranda
	<input type="checkbox"/> Garasje	beskriv	
Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Størrelshøyde	Bruksareal
	0,27/3,12	0,51/2,2	4,683/16m ²
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon	-pbl § 7 og/eller §88		
	Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra		

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekomandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:

1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtaket er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr. 184	Bnr. 14	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse VALDERØY
-------------	------------	----------	-------------	---------------------

Nabo-/gjenboiereiendom

Nabo-/gjenboiereiendoms eiers/festers navn

Gnr. 184	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn ARNI JOHAN URKEDAL
-------------	-----------	----------	-------------	--

Adresse JANGAARD	Adresse JANGAARD
---------------------	---------------------

Postnr. 6050	Poststed VALDERØY	Postnr. 6050	Poststed VALDERØY	Poststedets reg.nr.
-----------------	----------------------	-----------------	----------------------	---------------------

Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl §95b	Dato 3/9	Sign. <i>[Signature]</i>
--	--	-------------	-----------------------------

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
------	------	----------	-------------	--------------------

Adresse	Adresse
---------	---------

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
---------	----------	---------	----------	---------------------

Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl §95b	Dato	Sign.
--	--	------	-------

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
------	------	----------	-------------	--------------------

Adresse	Adresse
---------	---------

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
---------	----------	---------	----------	---------------------

Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl §95b	Dato	Sign.
--	--	------	-------

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
------	------	----------	-------------	--------------------

Adresse	Adresse
---------	---------

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
---------	----------	---------	----------	---------------------

Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl §95b	Dato	Sign.
--	--	------	-------

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
------	------	----------	-------------	--------------------

Adresse	Adresse
---------	---------

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
---------	----------	---------	----------	---------------------

Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl §95b	Dato	Sign.
--	--	------	-------

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
------	------	----------	-------------	--------------------

Adresse	Adresse
---------	---------

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
---------	----------	---------	----------	---------------------

Personlig kvittering for mottatt varsel <input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl §95b	Dato	Sign.
--	--	------	-------

Odd Gunnar Rørvik

184/14

~~Zettle~~ tilfale skal ha:
MELDING

✓ - Seluads papirer

Tilbygg 184/1

Utvider.

~~- Ansvarsett~~

~~- Kontroll ~~sketch~~ / ~~kontroll~~ / prosjektering~~

✓ - Nabo varsel ^m / avlysning ingen merkead

~~- lokal / sentral godkjenning~~

~~- varme taps ramme / Energi beregninger~~

~~- HMS / kont. pl. utarb. / m.m.~~

✓ - Sit plan

~~- Reg plan. Valler / vegstrand ^m / fangcard~~

✓ - Tegninger

~~- Kontroll / trappeløp ^m / møbler / areal / lysopning~~

✓ - Avfrysse løyve ^{184/1} ender

✓ - Varm

~~- Utslipp løyve (septide ^m / egenmelding avvisning)~~

~~- Bod min 5.0 m²~~

✓ - Tomte utnyttning. 8.7%⁰

✓ - Avstander - Nabo grense - veg midte - Annen bygning
^{0.5m 12m 2.5m}

✓ - Møne høyde ^{8.7m} / Gerims høyde ^{27.8m} ~~68%~~ / 46.3m²

R7-10-03.

**Giske kommune
Bygg- og oppmålingseininga
Rådhuset
6050 Valderøy**

12.09.2003

**Odd-Gunnar Rørvik
6050 Valderøy**

Manglar i melding om tiltak.

I melding om tiltak på Gnr 184 Bnr 14, var ikkje meldinga fullstendig.
Returnerer derfor meldinga, med kopi som er merka der manglane skal fyllast ut.

Helsing

Reidar Roald

Reidar Roald

Avd.ing.

Tlf: 70 18 80 17



GISKE KOMMUNE
Plan- og utviklingssektoren

Odd-Gunnar Rørvik
Postboks 186

6058 VALDERØY

Dykkar ref.: Vår ref.: 02/643-2 Arkiv: L42 Dato:24.05.2002

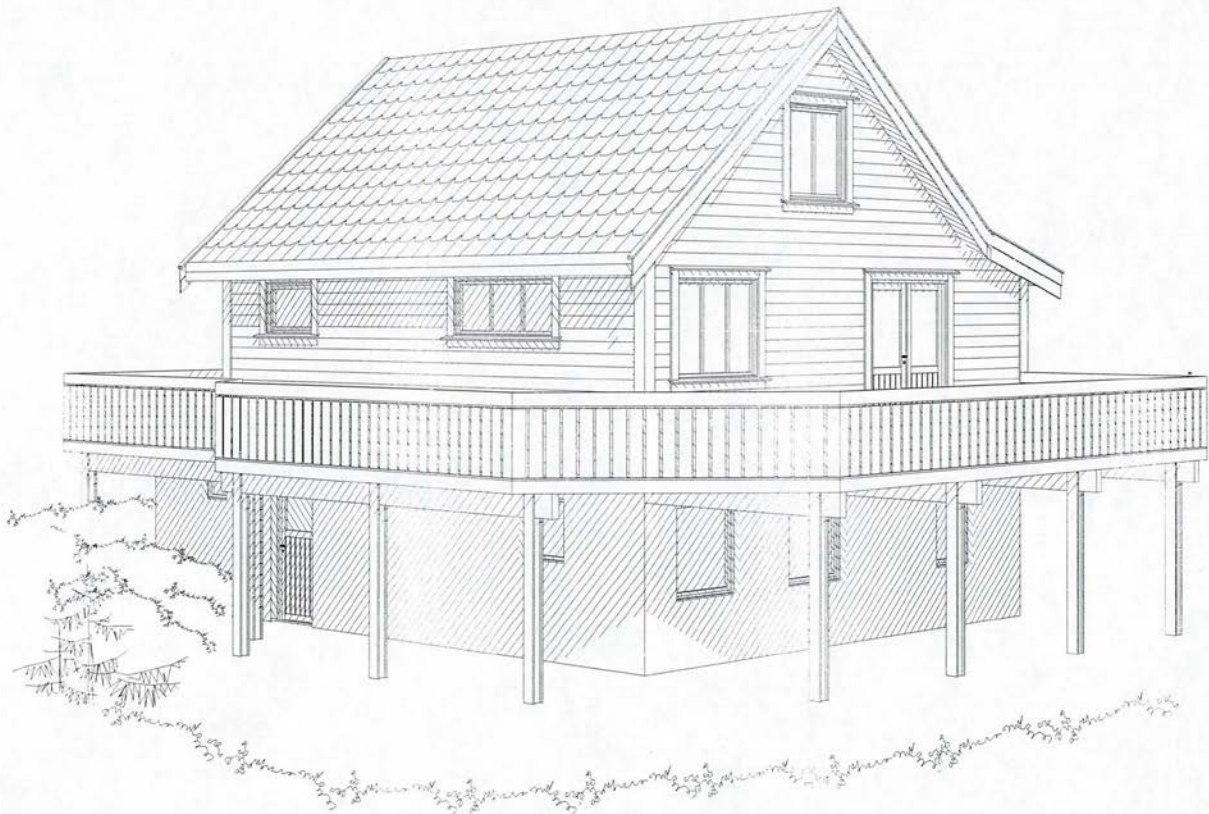
**1840014 - RØRVIK ODD-GUNNAR
MANGLAR VED BYGGEMELDING**

Vi viser til Dykkar nabovarsel med vedlegg av kart og ei heller dårleg skisse over grunnplanet på huset datert 05.05.2002. Før det vert handsama nok frå Bygningskontoret i denne saka vert Dykk pålagt å sende inn komplett byggemelding med ansvarshavande, dette då det skal lagast våtrom i det tilbygget som er tenkt oppført . Dykk må få utarbeida teikningar i målestokk 1:100 der heile bygningsarbeidet vert vist. Ein minner om at dette vart opplyst til Dykk på møte ved vårt kontor.

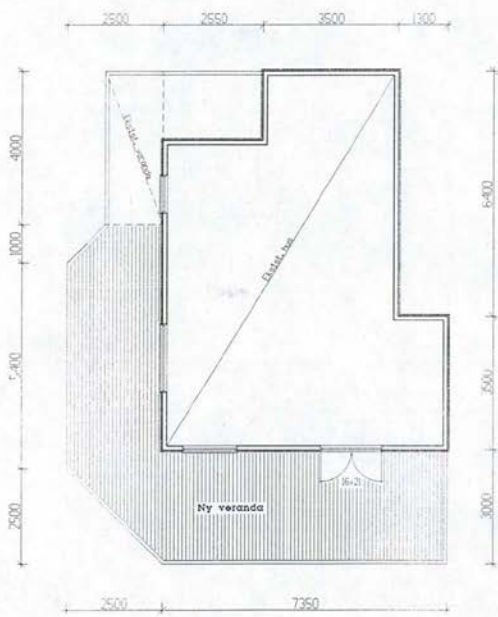
Om det er spørsmål vennligst ta kontakt med bygningskontoret.

Med helsing

Ole Bjørn Molnes
kontorleiar
Tlf.: 70 18 80 17



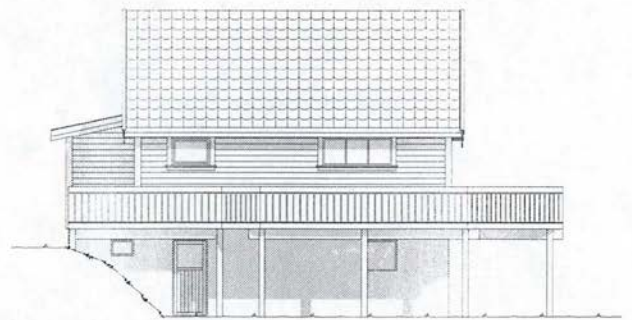
ARKITEKT	D&P PARTNER AS	6007 ALESUND	Telefon 70 12 61 84	Telefax 70 12 61 80	TEIÐINGENE NA, IKKE HÖFJERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I	PERSPEKTIV	Odd Gunnar Forvik 6050 Valderøy, GISKE kommune
BYGGERN VIGRA	BJERKNES BYGG AS 6040 VIGRA	Telefon 70 18 32 61 Telefax 70 18 30 84			TEIÐET	okn	
TRELAST	BYGGEVARE	BYGGMESTER			NA	11 ---	SJF. 184
					DATE	04.09.2003	BJR. 14
					SAK NR.	0172	TEGN NR. 502
							REV.



PLAN HOVEDETSIDE



Fasade mot est



Fasade mot sør

ARKITEKT	DAK-PARTNER AS	6007 ALESUND	Telefon 70 12 61 84	Telefax 70 12 61 80	TEGNINGENE MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I	HOVEDPLAN: FASADER		Odd Gunnar Rorvik, 6050 Valderøy, GISKE kommune				
BYGGERN VIGRA	BJERKNES BYGG AS 6040 VIGRA		Telefon 70 18 32 61	Telefax 70 18 30 84		TEGNET	OKN		GAR.	184	BAR.	14
TRELAST	BYGGEVARE	BYGGMESTER			MAL	1:100	SAK NR.	0172	TEGN NR.	501	REV.	
					DATO	04.09.2003						

mottatt 14/5-02

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendast som rekommandert sending eller overleverast personleg mot kvittering. Ved personleg overlevering vil avkryssing gjelde som stadfesting på at varslet er mottatt, og:
 1. Ein held oppe retten til å kome med innvendingar i inntil 2 veker etter at varslet er overlevert.
 2. Ein fråseier seg aktivt retten til å kome med innvendingar mot tiltaket før vedtak er fatta.

Eigedom/byggjestad				Adresse	
Gnr. 184	Bnr. 14	Festenr. —	Seksjonsnr. —	20021000643-1 2002003700	
Nabo-/gjenbuareigedom				Namn på eigar/festar av nabo-/gjenbuareigedom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststad				Poststad	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b		21	Mai 2002
Gnr. 184	Bnr. 8	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststad				Poststad	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b			
Gnr. 184	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststad				Poststad	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt	Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b		12/5	Arvid Utkedal
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststad				Poststad	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststad				Poststad	
Personleg kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt	Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b			

Vedlegg nr.

Saksnr. i kommunen

C-

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningslova (pbl)

For den nedanfor nemnde eigedomen er det i samsvar med vedtaka i § 94 nr. 3 i plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 sendt følgjande nabovarsel:

Til kommune

LISKE KOMMUNE

Tiltak på eigedomen:

Gnr. 184 | Bnr. 14 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse 6058 VALDERØY

Postnr. 186 | Poststad

Eigar/festar ODD-TUNNAR BØRVIK

De blir med dette varsla om at følgjande søknad/melding er send til kommunen:

Tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova, pbl § 93.

Melding om tiltak etter plan- og bygningslova – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

Melding om tiltak etter plan- og bygningslova – mindre byggjearbeid på bustadeigedom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenbuar som har innvendingar mot tiltaket, kan krevje at meldinga blir handsama som søknad. Slikt krav må vere kome fram til kommunen innan 2 veker etter at dette varslat er sendt.

Type tiltak pbl § 93 (fleire kryss mogleg)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggjande	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Vesentlege terrenginngrep		
	Endring av bygg	<input checked="" type="checkbox"/> Konstruksjon	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Våtrom
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentleg endring av tidlegare drift		
	Riving	<input type="checkbox"/> Heile bygg	<input checked="" type="checkbox"/> Delar av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Bygningstekniske installasjonar *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av bustadeiningar	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Samanføyning		
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eigedomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Samanføyning	
	Anna	-spesifikasjon			

*) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak **) Unntatt frå krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning skal handsamast etter delingslova Heimelsinneharar skriv under som tiltakshavar

Planlagt bruk/formål

Bustad Anna, spesifiser

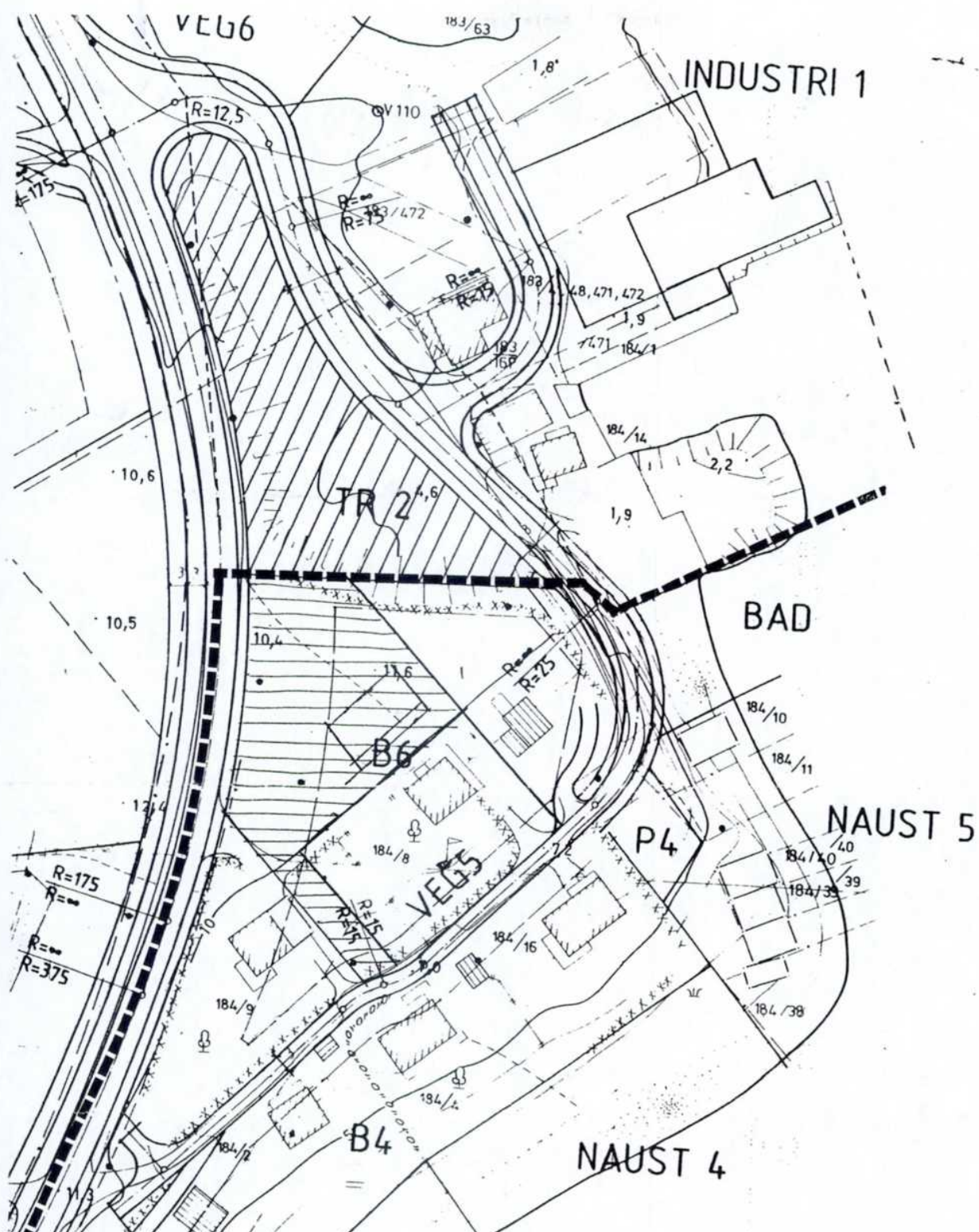
Garasje

Storleik nytt bygg

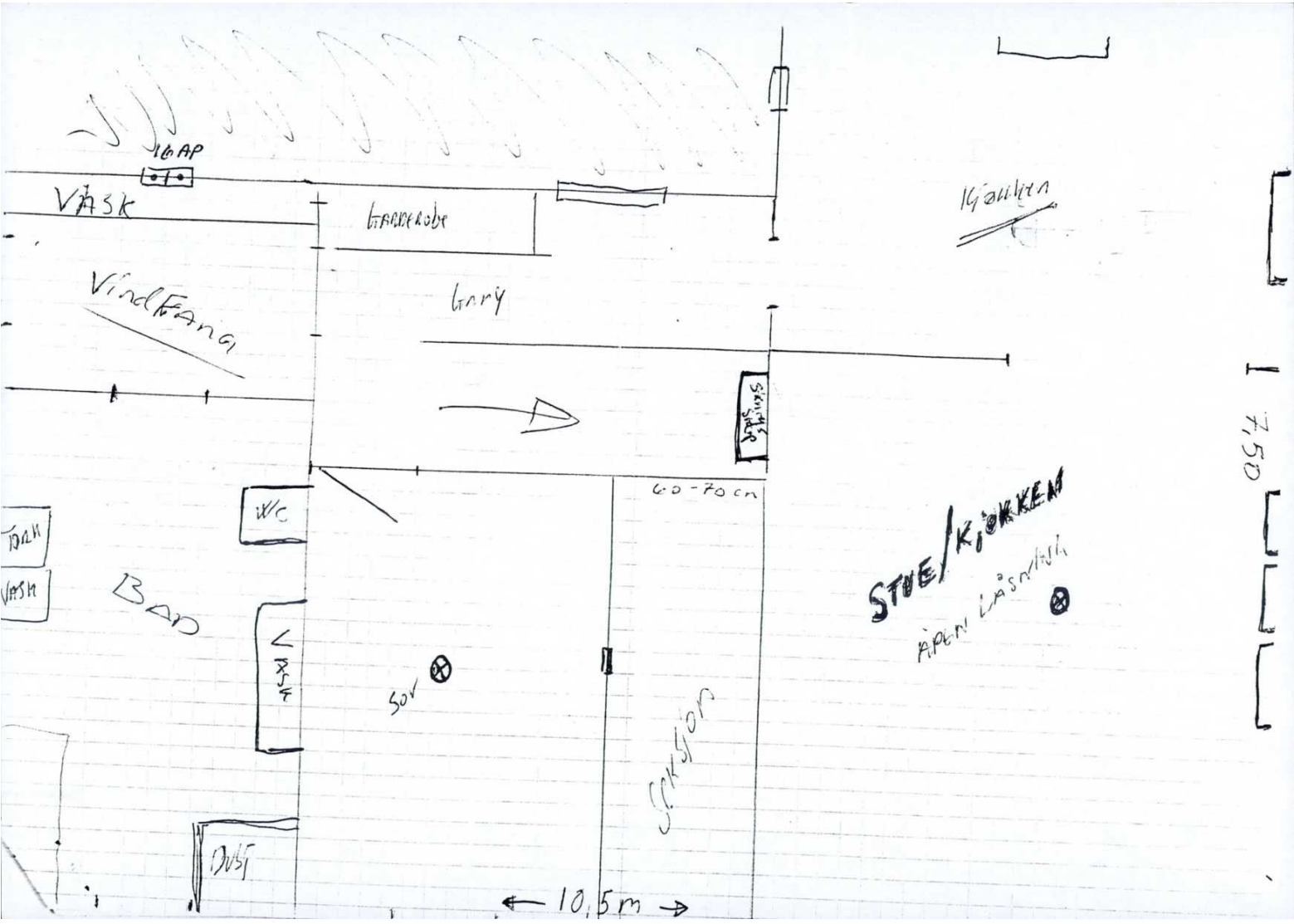
Gesimshøgd Mønehøgd Bruksareal

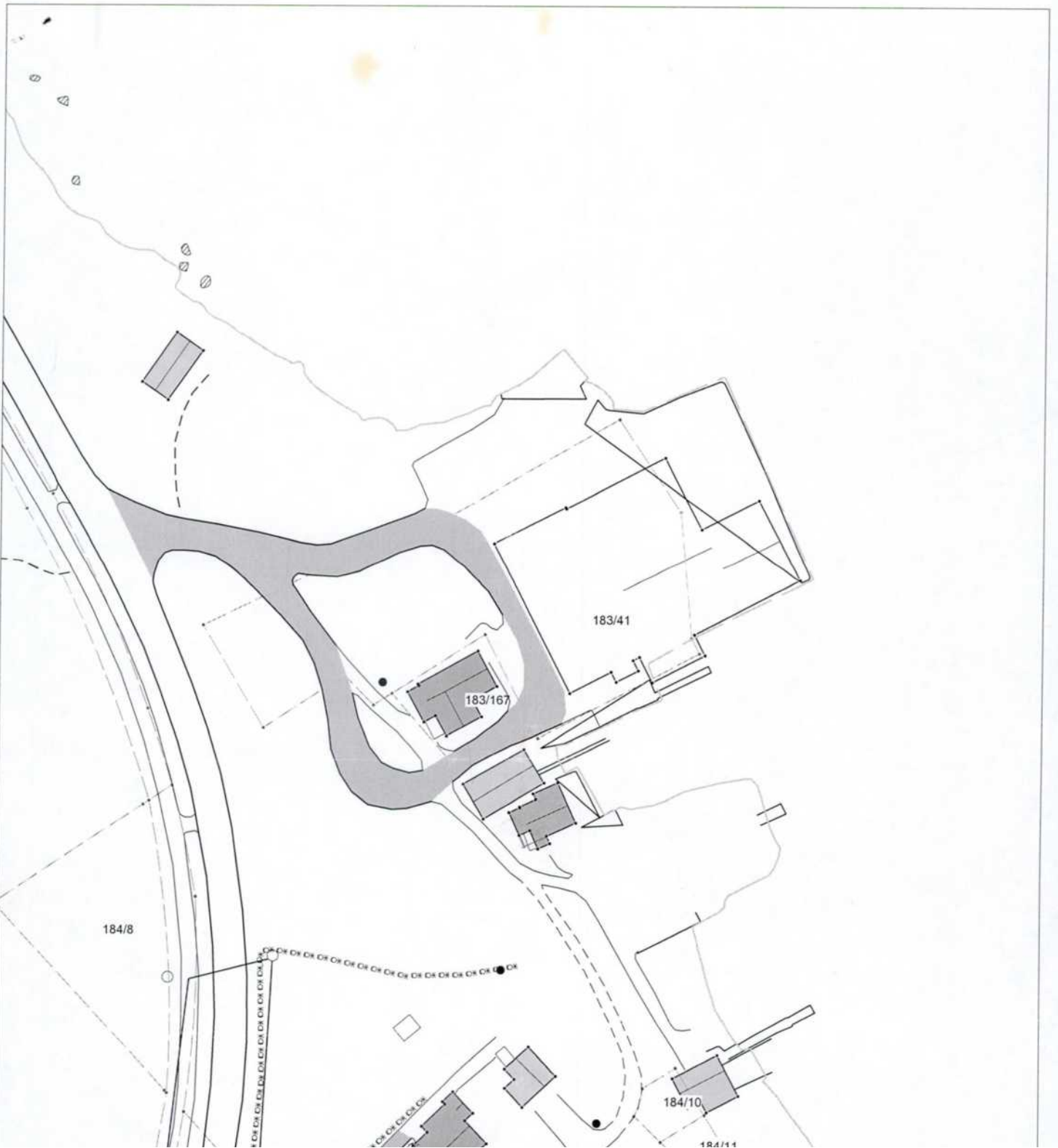
 m²

Søknad om dispensasjon Oppgi nærmare kva for regel/plan det blir søkt dispensasjon frå



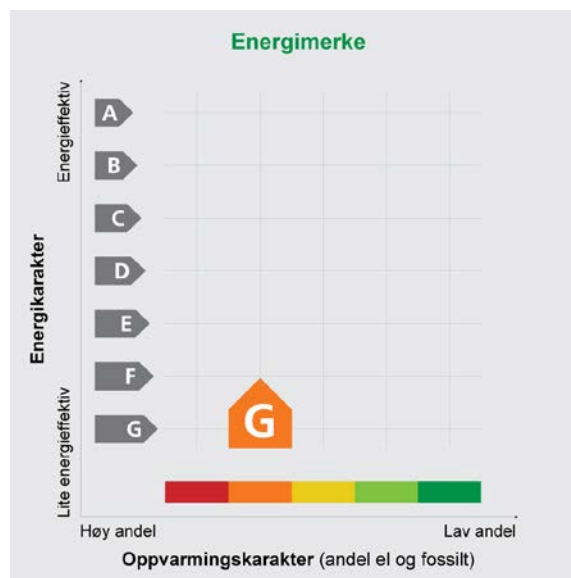
3





Adresse	Ladeberget 6
Postnr	6050
Sted	VALDERØYA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	184
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	18112795
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1147148
Dato	18.06.2020

Innmeldt av Kåre Skare Lystad



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1960

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 130

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ladeberget 6

Postnr/Sted: 6050 VALDERØYA

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 18.06.2020 00:11:19

Energimerkenummer: A2020-1147148

Ansvarlig for energiattesten: Kåre Skare Lystad

Energimerking er utført av: Kåre Skare Lystad

Gnr: 184

Bnr: 14

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 18112795

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: 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 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

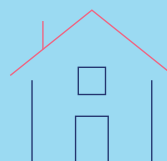
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0062/26

Adresse: Ladeberget 6, 6050 VALDERØYA, gnr. 184, bnr. 14
i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/