

Valderhaugbakkane 15

VALDERØYA

notar



Prisantydning Kr. 1 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 172/228 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Valderhaugbakkane 15

Stor eiendom med potensiale i barnevennlig område på ca. 2,5da med eldre enebolig, låve og nausttomt.

Adresse	Valderhaugbakkane 15 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740 ,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
BRA-i/BRA Total	172/228 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1925
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Valderhaugbakkane 15!

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser i Valderhaugbakkane. Tomten er på hele 2,5da, der mesteparten er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Eneboligen er fra 1925 og står foran renovering og har ikke vært bebodd de siste årene. Vann og strøm er midlertidig stengt.

Låven har enkel standard, og har kun vært benyttet til oppbevaring de siste årene.

Nausttomten ligger noen hundre meter fra hovedteigen.

- 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
Plantegning	20
Vedlegg	23
Budgivning	85

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

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

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

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Valderhaugbakkane 15, 6050 VALDERØYA

OPPDRAKSNUMMER

1-0064/26

SELGER

Anton Flaen sitt dødsbo v/Margrete Randi Henningsen ihht salgsfullmakter

MATRIKSEL

Gårdsnummer 183, bruksnummer 64, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Rød og bokstav 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 2.542 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av tre adskilte deler. Hovedeiendommen som omfatter våningshus og låve, har et oppgitt areal på ca. 2 157 m². Videre inngår et tilleggsareal beliggende nedenfor hovedveien mot sjøen på om lag 289 m². I tillegg medfølger en nausttomt med et areal på ca. 96 m². Tomten ligger i et terreng som er skrående mot sjøen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.03.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

1925

BYGGEMÅTE

Enebolig:

Våningshuset er oppført rundt 1920-tallet og fremstår i hovedsak i sin opprinnelige utførelse, med unntak av et tilbygg fra 1967.

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningen har en grunnmur av betong, mens tilbygget har en grunnmur av lettklinkerbetong.

Dreneringen stammer fra byggeåret 1925.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en utvendig fasade av liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Hovedhuset har takteking av skifertakstein, og tilbygget har takteking av eternitt, også kjent som fasettskifer.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og aluminium.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, men i tilbygget er det et betongdekke som fungerer som etasjeskille.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med enkeltlags glass og koblede glass. Hovedytterdøren er laget av teak, og det finnes en enklere kjellerdør i tre.

En utvendig trapp i betong leder opp til hovedetasjen.

Låve:

Eiendommen inkluderer også en låve oppført med etasjeskiller i trebjelkelag. Ytterveggene består av reisverk/ bindingsverk og er kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjonen er bygget med trebjelker og tekking med eternittplater. Grunnmuren og dekket mot grunn er av betong. Vinduene antas å være fra det opprinnelige byggeåret, og ytterdørene er utført i tre.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører:

Avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen mellom hovedetasjen og kjelleren er bratt og lite egnet som forbindelse mellom boligrom. Det er

registrert slitasje på trappene, utover det som er normalt for alderen.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene er av eldre dato og har slitasje utover det som anses som normalt. Flere av dørene tar i karmen og er vanskelige å åpne og lukke. Det er også påvist skader på noen av dørene.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist fuktsperre mot badet.

- Kjøkken > Loft > Kjøkken loft > Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et funksjonelt preg, men vurderes å være moden for fornyelse sammenlignet med dagens standard.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et funksjonelt preg, men vurderes å være moden for fornyelse sammenlignet med dagens standard.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken var ikke tilkoblet og ikke i drift ved befaringen, og funksjon kunne derfor ikke vurderes.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Lettklinkermuren er ikke pusset utvendig, noe som øker risikoen for skader på muren over tid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen og undertaket er av eldre dato, og det er observert mosevekst og manglende takheller samt generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning. På kryploftet er det registrert fuktgjennomtrengning, det er observert råteskadet undertak og høye fuktverdier (25 vektprosent).

Asbestholdig fasettskifer må, ved rehabilitering, utskifting eller annen håndtering, behandles som farlig avfall.

Dette betyr at arbeidet må utføres av personell med godkjent opplæring, og materialet skal fjernes, pakkes, transporteres og leveres til godkjent mottak i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbest.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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.

Beslag på tak mangler, og eksisterende beslag har rustskader. Det er hull og deformasjoner på nedløpsrør, samt rust i rør som kommer opp av bakken. Forholdene under bakken er ukjente.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er i kjeller påvist råteskade i konstruksjon tilknyttet bærende vegg. Det er også påvist omfattende slitasje og råteskadet bordkledning, samt manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist takbjelker med fukt og råtekader.

Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mott).

Det er registrert nedbøyninger på gulvet på krypløftet.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist flere vinduer med råteskade, knuste glass, høy slitasje og manglende funksjon.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er påvist overflater med vesentlige skader og slitasje. I tillegg er det registrert at taket i stuen henger.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mott).

• Det er påvist synlig rustet armering i etasjeskille på tilbygg.

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

Loft:

• På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 30 mm gjennom hele rommet (TG 2).

• På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 42 mm gjennom hele rommet (TG 3).

Hovedetasje:

På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 18 mm gjennom hele rommet (TG 2).

• På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

• På uinnredet kjellerom nordøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).

• På uinnredet kjellerom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

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

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen og feieluken har betydelige skader, inkludert sprekker/riss i pipen og manglende ildfast plate under sotluken. Det er også brennbart materiale plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken, noe som utgjør en

brannrisiko.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist synlig fukt, høye fuktnivåer (70 vektprosent), råteskader og saltutslag i på muren.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Kjøkken > Loft > Kjøkken loft > Avtrekk

Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventilering av kjøkkenet, annet enn mulighet for lufting ved å åpne vinduet.

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventilering av kjøkkenet, annet enn mulighet for lufting ved å åpne vinduet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Bygningen var ikke tilkoblet vann på befaringsdagen, og vannrørene er flere steder kuttet. Rørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

Avløpssystemet er av eldre dato, og det er påvist vesentlig rust på flere steder på rørene og slukene.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Flere av rommene har kun mulighet for lufting ved å åpne vinduet, og mangler annen form for ventilasjon.

- 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 er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjelleren er det tegn til at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet faller inn mot bygningen mot vest og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Helse, Miljø og Sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2002:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1967:

- Entre og bad hovedetasje samt uinnredet rom i kjeller.
- Tilbygg
- Tilbygget har grunnmur av lettklinkerbetong fra 1967.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men parsellen ved huset er avsatt til boligbebyggelse ihht kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030 datert 14.06.2018. De andre parsellene er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (naustformål).

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

PARKERINGSFORHOLD

Det er muligheter for å parkere på tomten rett nedenfor huset.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, men er pr i dag frakoblet.

Privat veg. I Skylddeling over gnr 183, bnr 64 Strandheim oppretta 10.12.1919 - utskilt fra gnr 183, bnr 59 Lunden står det følgende:

1. Med handelen følger en sjøtomt.
2. Likeså skal eier og bruker av den fraskilte parcel ha frit gang og kjørevei fra nemte sjøtomt til sin eiendom, dog saaledes at han skal benytte samme vei, som eier og bruker av garden Lunden saalangt denne strekker seg,

samt fortsettelse over Lundens eiendom til den fraskilte parcel. Nemte vei blir at opparbeide og vedlikehold i fellesskap.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. Boligen er fra 1925. 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 foreligger byggemelding av tilbygg datert 09.10.1967. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger ikke byggetegninger av og det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringdagen

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

Stort uinnredet kjellerrom.

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

2.etasje inneholder gang m/trapp loft, kjøkken loft, 2 soverom og 3 kott.

Eiendommen har også en løe med hems samt en nausttomt.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 16.03.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Kjøkken i hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken på loft:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av sål. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i hovedetasje:

Bad med støpt gulv samt malte vegger og tak. Badet er utstyrt med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er et eldre ståsluk. Badets alder er ukjent.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Trepanel, malte overflater og himlingsplater.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater, og overflatene har en del slitasjegrad. Taket i stuen henger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av jern og noe av kobber. Vannrørene er flere steder kuttet.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Det er påvist vesentlig rust på flere steder på rørene og slukene.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Flere av rommene har kun mulighet for lufting ved å åpne vinduet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2002. Varmtvannstanken var ikke tilkoblet og ikke i drift ved befaringen.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 172 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 228 m²

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, bad, gang m/trapp, kjøkken, soverom og stue

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang m/trapp loft, kjøkken loft, 2 soverom og 3 kott

LÅVE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Låve

2. etasje

BRA-e: 10 m² Hems

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Låve

Kjelleren er på ca 40 m² og har variert takhøyde på mellom ca 1,8 meter til 2,1 meter, areal er derfor ikke oppgitt i tabell.

Arealet i låven er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren på mellom 1,8 meter til 2,1 meter.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 2 300 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, men er pr i dag frakoblet. Det er ikke oppgitt kommunale avgifter for 2025 da eiendommen ikke er tilkoblet. En må påregne årlige kostnader til vann og avløp når det er tilknyttet.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 563,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 688 514,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 754 055,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 1 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 57 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 058 740,- (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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivere.

Heftelser i eiendomsrett:

1918/800243-1/58 20.11.1918 URÅDIGHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM

1927/800434-1/58 10.01.1927 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: Norsk Brændelolje A/S.

1954/101287-28/58 30.04.1954 RETTIGHET

Rettighetshaver: GISKE KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 721

LEIEAVTALE

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

GRUNN FOR NEDLEGGING AV VANNLEDNING

1983/100185-2/58 11.01.1983 ** NYE VILKÅR I LEIE

1958/101561-2/58 04.06.1958 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 237

1966/104762-1/58 09.09.1966 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1919/800269-1/58 10.12.1919 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1532 GNR: 183

BNR: 59

1958/101561-1/58 04.06.1958 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1532 GNR: 183

BNR: 237

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1958/101561-3/58 04.06.1958 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 237

GRUNNBOKSDATO

23.02.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.03.2026

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 3.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgesbyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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
- Byggetegninger av tilbygg
- Byggemelding av tilbygg
- 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.

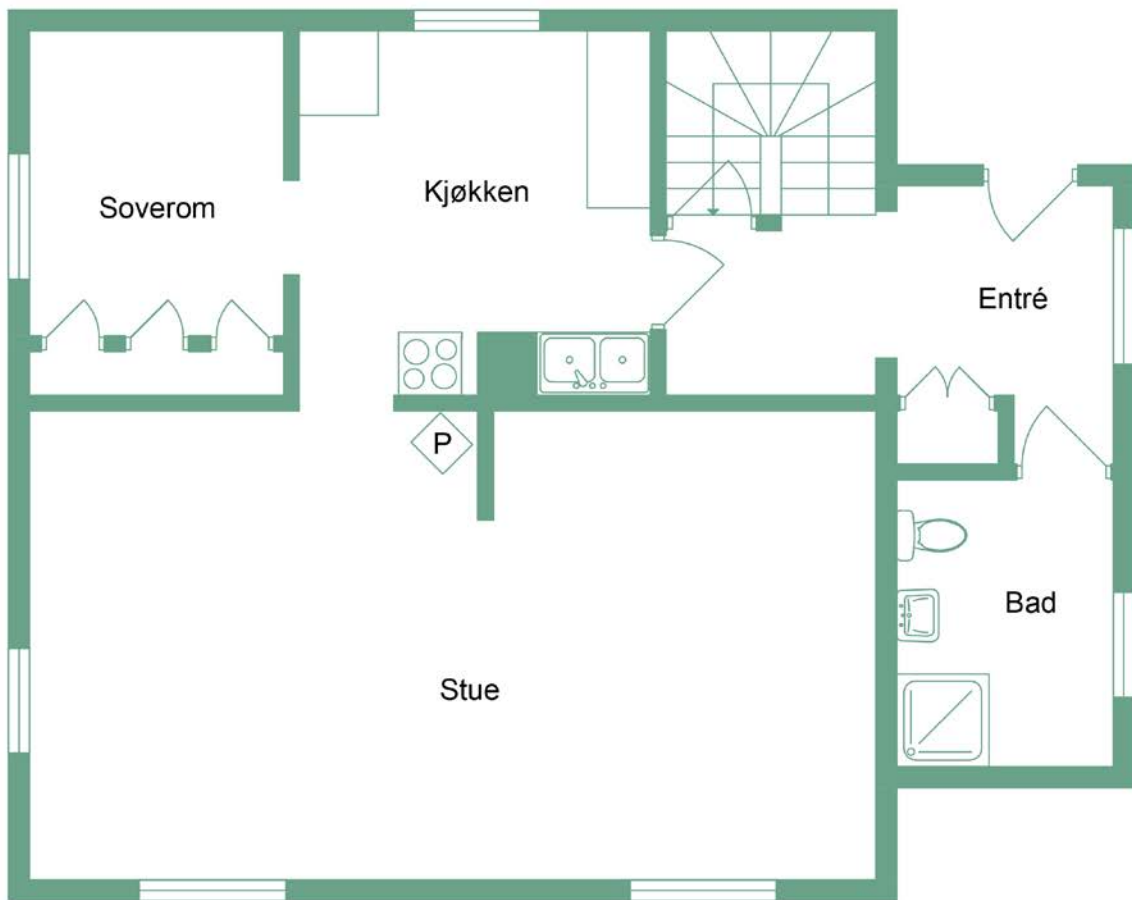
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

Plantegning



Valderhaugbakkane 15

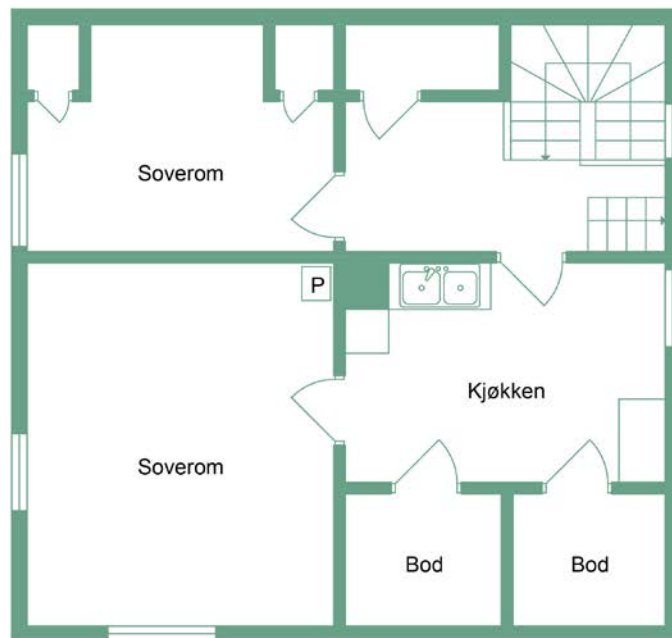
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Valderhaugbakkane 15

2 Etg

notar.no @@notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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







Vedlegg

VALDERHAUGBAKKANE 15

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger av tilbygg
- Byggemelding av tilbygg
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Valderhaugbakkane 15, 6050 VALDERØYA
 GISKE kommune
 # gnr. 183, bnr. 64

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 20499-1320

Eiendomsverdi ref nr: EQ1046

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus er oppført ca. på 1920-tallet og fremstår i hovedsak i opprinnelig utførelse, med unntak av tilbygg som er av noe nyere dato. Bygningen har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og anses som et totalrehabiliteringsobjekt, mulig rivningsobjekt. For å bringe boligen opp til dagens byggetekniske og funksjonelle standard må det påregnes omfattende tiltak og vesentlige kostnader.

Vurderingen omfatter kun selve våningshuset. Øvrige bygninger på eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

Informasjon om vektprosent i treverk:

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

Våningshus - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedhuset består av skifertakstein, mens tilbygget har eternitt (fasettskifer).

Nedløp, takrenner og beslag av stål/aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Trapp opptil hovedetasje i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, malte overflater og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. I tilbygget er det betongdekke som etasjeskille.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Boligen har en malt tretrapp. Det er en enkel trapp mellom hovedetasjen og kjelleren.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med ukjent alder. Badet har støpt gulv samt malte vegger og tak. Innredning består av nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Eldre stålsluk. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat og stål.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Loft

Benkeplaten er av sål. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og noe av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap og ny AMS-strømmåler, men ukjent oppgraderingstidspunkt. Anlegget er ellers gammelt og strømmen frakoblet – krever el-kontroll før tilkobling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1925.

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunnmur av lettklinkerbetong fra 1967.

Eiendommen har skrånende terreng fra vest mot øst. Terrenget heller inn mot bygningen fra vest, langs sidene mot nord og sør, og skrånner bort fra bygningen mot øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	228 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen fra byggeår. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet. Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger for tilbygg i 1967.

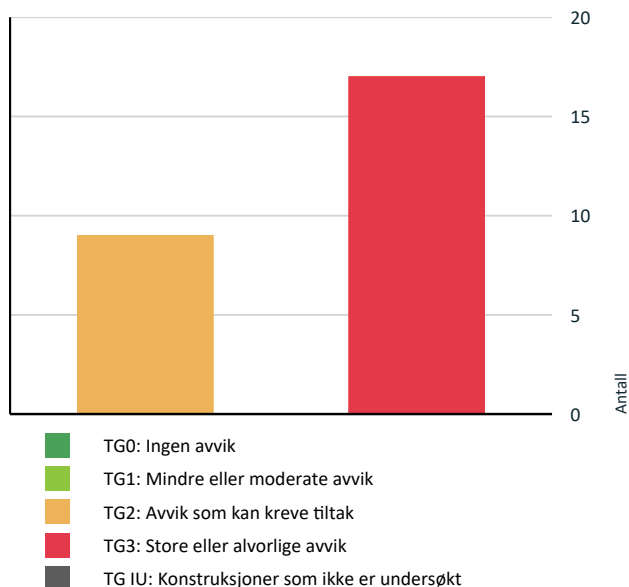
Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

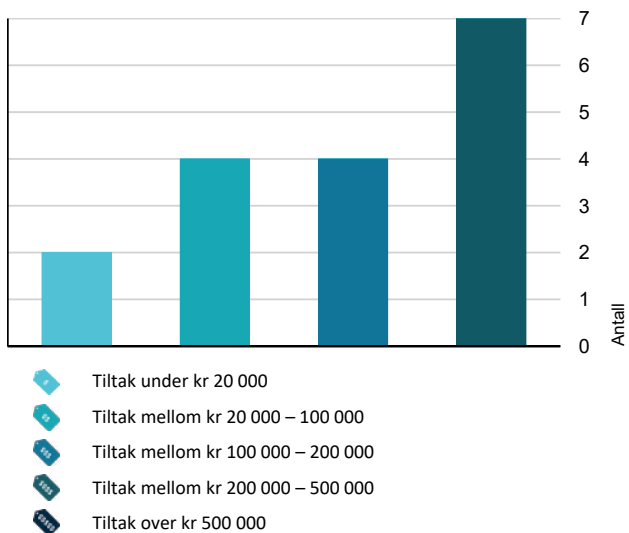
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selgere har selv ikke bod i boligen på lang tid. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertaket er av eldre dato, og det er observert mosevekst og manglende takheller samt generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning. På kryptofloftet er det registrert fuktgjennomtrengning, det er observert råteskadet undertak og høye fuktverdier (25 vektprosent).

Asbestholdig fasettskifer må, ved rehabilitering, utskifting eller annen håndtering, behandles som farlig avfall. Dette betyr at arbeidet må utføres av personell med godkjent opplæring, og materialet skal fjernes, pakkes, transporteres og leveres til godkjent mottak i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbest.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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.

Beslag på tak mangler, og eksisterende beslag har rustskader. Det er hull og deformasjoner på nedløpsrør, samt rust i rør som kommer opp av bakken. Forholdene under bakken er ukjente.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er i kjeller påvist råteskade i konstruksjon tilknyttet bærende vegg. Det er også påvist omfattende slitasje og råteskadet bordkledning, samt manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

- Det er påvist takbjelker med fukt og råtekader.
- Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mott).
- Det er registrert nedbøyninger på gulvet på kryploftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist flere vinduer med råteskade, knuste glass, høy slitasje og manglende funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist overflater med vesentlige skader og slitasje. I tillegg er det registrert at taket i stuen henger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

- Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mott).
- Det er påvist synlig rustet armering i etasjeskille på tilbygg.

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

Loft:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 30 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 42 mm gjennom hele rommet (TG 3).

Hovedetasje:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 18 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

- På uinnredet kjellerom nordøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På uinnredet kjellerom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen og feieluken har betydelige skader, inkludert sprekker/riss i pipen og manglende ildfast plate under sotluken. Det er også brennbart materiale plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken, noe som utgjør en brannrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist synlig fukt, høye fuktnivåer (70 vektprosent), råteskader og saltutslag i på muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Bygningen var ikke tilkoblet vann på befaringsdagen, og vannrørene er flere steder kuttet. Rørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Avløpssystemet er av eldre dato, og det er påvist vesentlig rust på flere steder på rørene og slukene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Flere av rommene har kun mulighet for lufting ved å åpne vinduet, og mangler annen form for ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! 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 er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjelleren er det tegn til at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet faller inn mot bygningen mot vest og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Kjøkken > Loft > Kjøkken loft > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventilering av kjøkkenet, annet enn mulighet for lufting ved å åpne vinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventilering av kjøkkenet, annet enn mulighet for lufting ved å åpne vinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen mellom hovedetasjen og kjelleren er bratt og lite egnet som forbindelse mellom boligrom. Det er registrert slitasje på trappene, utover det som er normalt for alderen.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene er av eldre dato og har slitasje utover det som anses som normalt. Flere av dørene tar i karmen og er vanskelig å åpne og lukke. Det er også påvist skader på noen av dørene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Varmtvannstanken var ikke tilkoblet og ikke i drift ved befaringen, og funksjon kunne derfor ikke vurderes.

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

Det er avvik:

Lettklinkermuren er ikke pusset utvendig, noe som øker risikoen for skader på muren over tid.

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

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et funksjonelt preg, men vurderes å være moden for fornyelse sammenlignet med dagens standard.

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist fuktsperre mot badet.

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

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et funksjonelt preg, men vurderes å være moden for fornyelse sammenlignet med dagens standard.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1925

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1967 Tilbygg Entre og bad hovedetasje samt uinnredet rom i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på hovedhuset består av skifertakstein, mens tilbygget har eternitt (fasettskifer). Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertaket er av eldre dato, og det er observert mosevekst og manglende takheller samt generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning. På kryploftet er det registrert fuktgjennomtrengning, det er observert råteskadet undertak og høye fuktverdier (25 vektprosent).

Asbestholdig fasettskifer må, ved rehabilitering, utskifting eller annen håndtering, behandles som farlig avfall. Dette betyr at arbeidet må utføres av personell med godkjent opplæring, og materialet skal fjernes, pakkes, transporteres og leveres til godkjent mottak i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbest.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen og undertaket må skiftes eller utbedres snarest for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader, samt redusere risikoen for følgeskader på bygningen.

Ved håndtering av asbestholdig fasettskifer må arbeidet utføres av kvalifisert personell i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå helsefare og miljøskade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag av stål/aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.

Beslag på tak mangler, og eksisterende beslag har rustskader. Det er hull og deformasjoner på nedløpsrør, samt rust i rør som kommer opp av bakken. Forholdene under bakken er ukjente.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det bør monteres nye beslag og utbedres eller skiftes ut nedløpsrør med hull, deformasjoner og rustskader for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Forholdene under bakken bør undersøkes nærmere, da ukjente skader kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er i kjeller påvist råteskade i konstruksjon tilknyttet bærende vegg. Det er også påvist omfattende slitasje og råteskadet bordkledning, samt manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

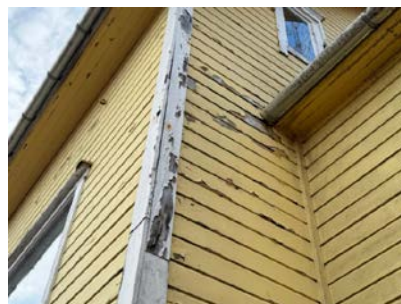
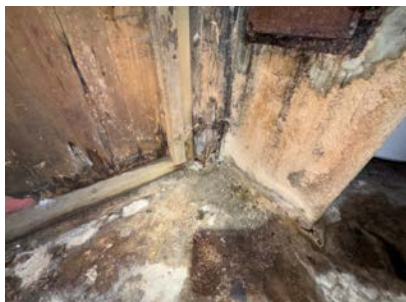
Det må utføres en nærmere undersøkelse og vurdering av omfanget av råteskadene.

Råteskadet bordkledning og skadede deler av veggkonstruksjonen bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på bærende konstruksjoner. Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere skade på byggets konstruksjon, redusert levetid og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat er usikkert, det må utføres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist takbjelker med fukt og råtekader.
- Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mott).
- Det er registrert nedbøyninger på gulvet på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

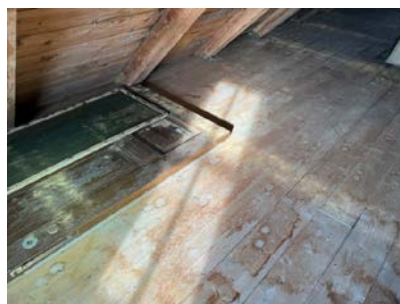
Det må gjennomføres utbedring av takbjelker med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne.

Det bør iverksettes tiltak mot skadedyr (mott) for å forhindre ytterligere skade på trekonstruksjoner.

Nedbøyninger på gulvet på kryptofteet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og vurdere nødvendige tiltak, da dette kan indikere svekkelser i bærende konstruksjoner og medføre økt risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat er usikkert, det må utføres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flere vinduer med råteskade, knuste glass, høy slitasje og manglende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere vinduer med råteskader, knuste glass, høy slitasje og manglende funksjon bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for varmetap, inntrenging av fukt og forringelse av innklimaet, samt ytterligere forringelse av vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dører med punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring av værslitte karmene og sprekker i treverket.
- Utettheter mellom dørblad og karm bør tettes for å unngå varmetap og trekk.
- Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, fuktskader og redusert funksjon og levetid for dørene.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp opp til hovedetasje i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, malte overflater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegråd utover det en kan forvente.

Det er påvist overflater med vesentlige skader og slitasje. I tillegg er det registrert at taket i stuen henger.

Konsekvens/tiltak

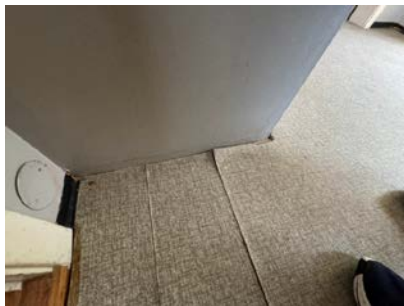
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med vesentlige skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Taket i stuen bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for at det faller ned og skader noen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. I tilbygget er det betongdekke som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mott).
- Det er påvist synlig rustet armering i etasjeskille på tilbygg.

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

Loft:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 30 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 42 mm gjennom hele rommet (TG 3).

Hovedetasje:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 16 mm og 18 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

- På uinnredet kjellerom nordøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På uinnredet kjellerom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

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.
- Tiltak:

- Rustet armering i etasjeskille må undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.
- Det bør iverksettes tiltak mot skadedyr (mott) for å forhindre ytterligere skade på trekonstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, redusert bokomfort og potensiell svekkelse av byggets bæreevne.

Kostnadsestimat er usikkert, det må utføres nærmere undersøkelser. Kostnadsestimat gjelder ikke for oppretting av høydeforskjeller.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen og feieluken har betydelige skader, inkludert sprekker/riss i pipen og manglende ildfast plate under sotluken. Det er også brennbart materiale plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken, noe som utgjør en brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må monteres ildfast plate under sotluken, og brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at det er minst 300 mm avstand fra sotluken, for å redusere brannrisiko.

Sprekker og riss i pipen bør utbedres av fagkyndig for å sikre at pipen er tett og trygg i bruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brann og lekkasje av røyk eller gasser til boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene har panel og betong/mur. Gulvet er av furu og er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist synlig fukt, høye fuktnivåer (70 vektprosent), råteskader og saltutslag i på muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som allerede er påvist. Det anbefales å fjerne alt treverk i kjeller og sørge for åpne murkonstruksjoner med god utlufting for å redusere risikoen for videre fuktskader, råte og muggsopp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og sikre at nødvendige tiltak blir utført for å hindre forverring av tilstanden. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende råteskader, dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat er usikkert, det må utføres nærmere undersøkelser. Oppgitt kostnadsestimat er kun gitt for å rense kjelleren for treverk, ikke for gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp. Det er en enkel trapp mellom hovedetasjen og kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Trappen mellom hovedetasjen og kjelleren er bratt og lite egnet som forbindelse mellom boligrom. Det er registrert slitasje på trappene, utover det som er normalt for alderen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut trappen mellom hovedetasje og kjeller om kjelleren skal inneholde typiske boligrom, dette for å bedre sikkerheten og funksjonaliteten mellom boligrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fall og skader, samt redusert brukervennlighet.

Vedlikeholdstiltak ellers må påregnes.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene er av eldre dato og har slitasje utover det som anses som normalt. Flere av dørene tar i karmen og er vanskelige å åpne og lukke. Det er også påvist skader på noen av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring eller justering av dører bør utføres for å sikre funksjon og brukervennlighet. Dører med omfattende skader eller slitasje bør vurderes skiftet ut for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder. Badet har støpt gulv samt malte vegger og tak. Innredning består av nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Eldre ståsluk. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved hulltaking er det påvist fuktsperre mot badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om fuktsperren kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Konsekvensen av feilplassert eller tett fuktsperre er økt risiko for fuktskader og muggutvikling, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø. Vær oppmerksom på dette ved rehabiliterings tiltak på våtrom.



KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN LOFT

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av sål. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

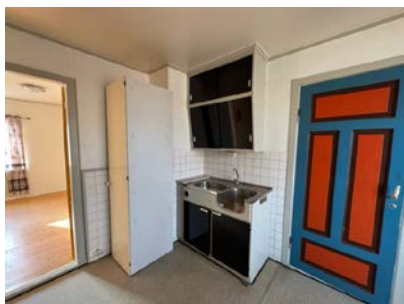
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et funksjonelt preg, men vurderes å være moden for fornyelse sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for oppgradering eller utskifting for å oppnå bedre funksjonalitet og estetikk i tråd med dagens standard.



LOFT > KJØKKEN LOFT

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventilering av kjøkkenet, annet enn mulighet for lufting ved å åpne vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innelima. Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for muggdannelse, skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har et funksjonelt preg, men vurderes å være moden for fornyelse sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for oppgradering eller utskifting for å oppnå bedre funksjonalitet og estetikk i tråd med dagens standard.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke ventilering av kjøkkenet, annet enn mulighet for lufting ved å åpne vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innelima. Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for muggdannelse, skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og noe av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

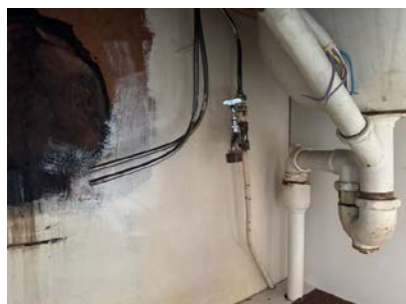
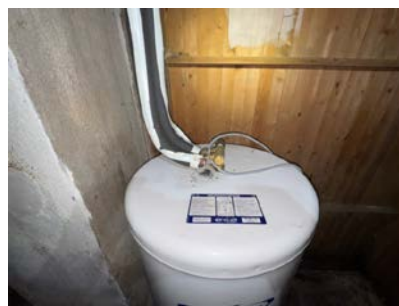
Bygningen var ikke tilkoblet vann på befaringsdagen, og vannrørene er flere steder kuttet. Rørene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrørene bør skiftes ut av fagperson før bygningen tas i bruk, da dagens rør er av eldre dato og flere steder kuttet. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpssystemet er av eldre dato, og det er påvist vesentlig rust på flere steder på rørene og slukene.

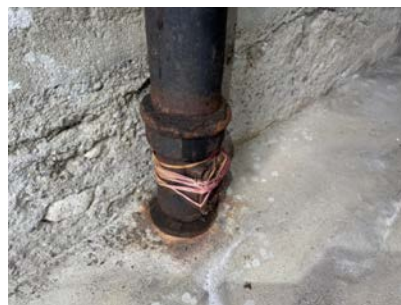
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpssystemet bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og tilstoppinger som følge av rust og elde. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannskader og driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Flere av rommene har kun mulighet for lufting ved å åpne vinduet, og mangler annen form for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken var ikke tilkoblet og ikke i drift ved befaringen, og funksjon kunne derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør kontrolleres og eventuelt tilkobles av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og forskriftsmessig el-tilkobling.

Manglende tilkobling og ukjent funksjon medfører risiko for at tanken ikke fungerer som forutsatt.

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 bygningsakkyndig 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap og ny AMS-strømmåler, men ukjent oppgraderingstidspunkt. Anlegget er ellers gammelt og strømmen frakoblet – krever el-kontroll før tilkobling.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. 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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene, anlegget er ikke i drift og er av eldre dato samt og det er påvist spor etter varmgang i stikk-kontakter og løse uisolerte ledninger.

Generell kommentar

Ut ifra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering. Med tanke på anleggets alder er det naturlig å tenke fornyelse i forbindelse med rehabilitering. En sånn fornyelse har høy kostnad, det anbefales nærmere gjennomgang i samråd med fagperson.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1925.

Vurdering av avvik:

- 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 er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjelleren er det tegn til at dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuksikring av grunnmuren bør etableres for å hindre videre fuktinntrenging i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert innemiljø og skade på bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunnmur av lettklinkerbetong fra 1967.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lettklinkermuren er ikke pusset utvendig, noe som øker risikoen for skader på muren over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å pusse lettklinkermuren utvendig for å beskytte mot fuktopptak og frostskafer. Uten utvendig puss øker risikoen for skader og redusert levetid på muren.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har skrånende terreng fra vest mot øst. Terrenget heller inn mot bygningen fra vest, langs sidene mot nord og sør, og skråner bort fra bygningen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen mot vest og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å lede vann vekk fra muren.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fukt- og vannskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Naturlig tiltak å vurdere i sammenheng med ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for område-skred/marin leire.

Konsekvens/tiltak

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

Eiendommen ligger innenfor NVEs 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.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

1925

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Bygningen er oppført med etasjeskiller i trebjelkelag. Ytterveggene består av reisverk/bindingsverk, kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjonen er oppbygget med trebjelker og utvendig tekket med eternitt plater. Grunnmuren og dekke mot grunn er av betong. Vinduer antas å være fra opprinnelig byggeår, og ytterdørene er utført i tre. Det er installert elektrisk anlegg i bygningen, men det er opplyst at anlegget ikke er i drift per i dag.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

Våningshus: 2 Gang, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 3 Kott, Entré, Bad, Stue, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Låve

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 850 000

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

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Beliggenhet:

Innholdsrik og sjelden eiendom i Valderhaugbakkane på Valderøya, bestående av våningshus, låve, stor tomt samt nausttomt nede ved sjøen. Eiendommen har østvendt beliggenhet med flott utsikt mot skipsleia og gode solforhold gjennom dagen. Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole samt dagligvarebutikk. Fra Valderøya er det gode kollektivtilbud til Ålesund sentrum, og med bil tar turen dit om lag 10 minutter.

Kort sammendrag av tilstand:

Våningshus er oppført ca. på 1920-tallet og fremstår i hovedsak i opprinnelig utførelse, med unntak av tilbygg som er av noe nyere dato. Bygningen har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og anses som et totalrehabiliteringsobjekt. For å bringe boligen opp til dagens byggt tekniske og funksjonelle standard må det påregnes omfattende tiltak og vesentlige kostnader. Vurderingen omfatter kun selve våningshuset. Øvrige bygninger på eiendommen er ikke tilstandsvurdert.

Markedet:

Eiendommen ligger i et område der eiendomsmarkedet fungerer godt, det vil si at det er jevn omsetning og stabile priser. Selve eiendommen er romslig og kan ha et potensiale for videre utvikling i fremtiden. Det finnes få (eller ingen) direkte sammenlignbare eiendommer i nærheten, men noen lignende objekter er vurdert for å gi et generelt bilde av markedsnivået. De sammenlignbare eiendommene som er vurdert, ligger spredt rundt på Valderøya. En av eiendommene på Ytterland har en klart bedre beliggenhet enn den aktuelle eiendommen. I tillegg er bygningene på de sammenlignbare eiendommene generelt i bedre teknisk stand og har høyere standard. Markedsverdien for eiendommen er derfor fastsatt basert på en samlet vurdering av disse forholdene – både områdets markedsforhold, eiendommens egenskaper, og de sammenlignbare eiendommene som er tilgjengelige. Samlet sett vurderes markedsverdien for denne eiendommen som noe usikker, blant annet på grunn av begrenset sammenlignbare salg siste tiden.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ytterlandsvika 20 ,6050 VALDERØYA 0 m ² 1967 3 sov	02-02-2026	4 000 000	4 300 000		4 300 000	25 595
2 Lykkebrauta 7 ,6050 VALDERØYA 56 m ² 1907 1 sov	06-12-2022	1 500 000	1 400 000		1 400 000	25 000
3 Øvstevegen 15 ,6050 VALDERØYA 111 m ² 1931 3 sov	21-08-2023	2 700 000	2 630 000		2 630 000	23 694
4 Nordstranda 114 ,6050 VALDERØYA 142 m ² 1949 3 sov	10-03-2025	2 550 000	2 500 000		2 500 000	14 205

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

Eiendomsskatt (2025)	Kr.	4 563
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 500

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 000 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og 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.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

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

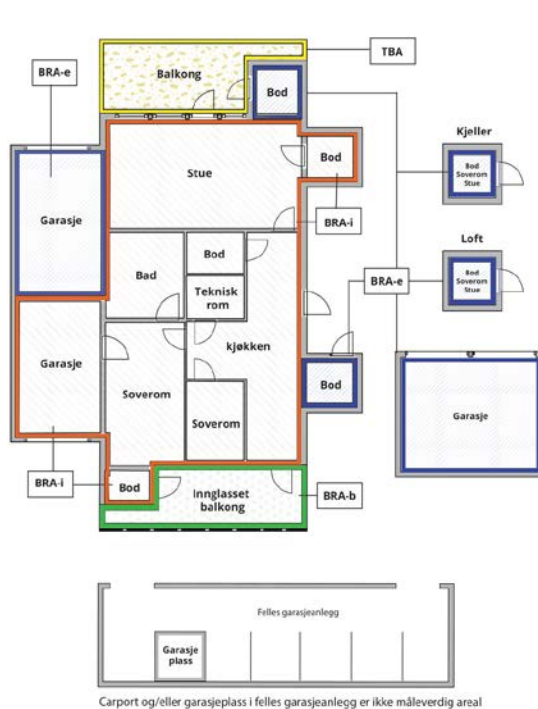
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

Våningshus

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	51			51		4	55
Hovedetasje	63			63			63
Kjeller	58			58			58
SUM	172					4	176
SUM BRA	172						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen fra byggeår. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet. Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger for tilbygg i 1967.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		10		10	
Etasje		46		46	
Kjeller					
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Hems	
Etasje		Låve	
Kjeller		Låve	

Kommentar

Kjelleren er på ca 40 m² og har variert takhøyde på mellom ca 1,8 meter til 2,1 meter, areal er derfor ikke oppgitt i tabell.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren på mellom 1,8 meter til 2,1 meter, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Sigrid Arna Blindheim	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	64		0	2541.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valderhaugbakkane 15

Hjemmelshaver

Nordstrand Evelyn Kristine, Strøm Herlaug Olrun,
Gjendem Hilde Karin, Henningsen Margrete
Randi, Blindheim Sigrid Arna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innholdsrik og sjelden eiendom i Valderhaugbakkane på Valderøya, bestående av våningshus, låve, stor tomt samt nausttomt nede ved sjøen. Eiendommen har østvendt beliggenhet med flott utsikt mot skipsleia og gode solforhold gjennom dagen. Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole samt dagligvarebutikk. Fra Valderøya er det gode kollektivtilbud til Ålesund sentrum, og med bil tar turen dit om lag 10 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, men er pr i dag frakoblet (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, men er pr i dag frakoblet (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Kun en liten del av eiendommen er regulert. Eiendommen ligger i et område som i hovedsak er avsatt til bolig og naust i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen består av tre adskilte deler. Hovedeiendommen, som omfatter våningshus og låve, har et oppgitt areal på ca. 2 157 m². Videre inngår et tilleggsareal beliggende nedenfor hovedveien mot sjøen på om lag 289 m². I tillegg medfølger en nausttomt med et areal på ca. 96 m². Tomten ligger i et terreng som er skrående mot sjøen.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Eiendommen er ikke forsikret				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgere har selv ikke bod i boligen på lang tid. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	11.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/EQ1046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0064/26	
Selger 1 navn	
Margrete Randi Henningsen	
Gateadresse	
Valderhaugbakkane 15	
Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anton Flaaen
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Margrete Henningsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1-0064/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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
Margrete Henningsen	858c28fe3a50f98ebf8ecf 17c110b4207bd16716	16.03.2026 12:24:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0064/26

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



Giske kommune

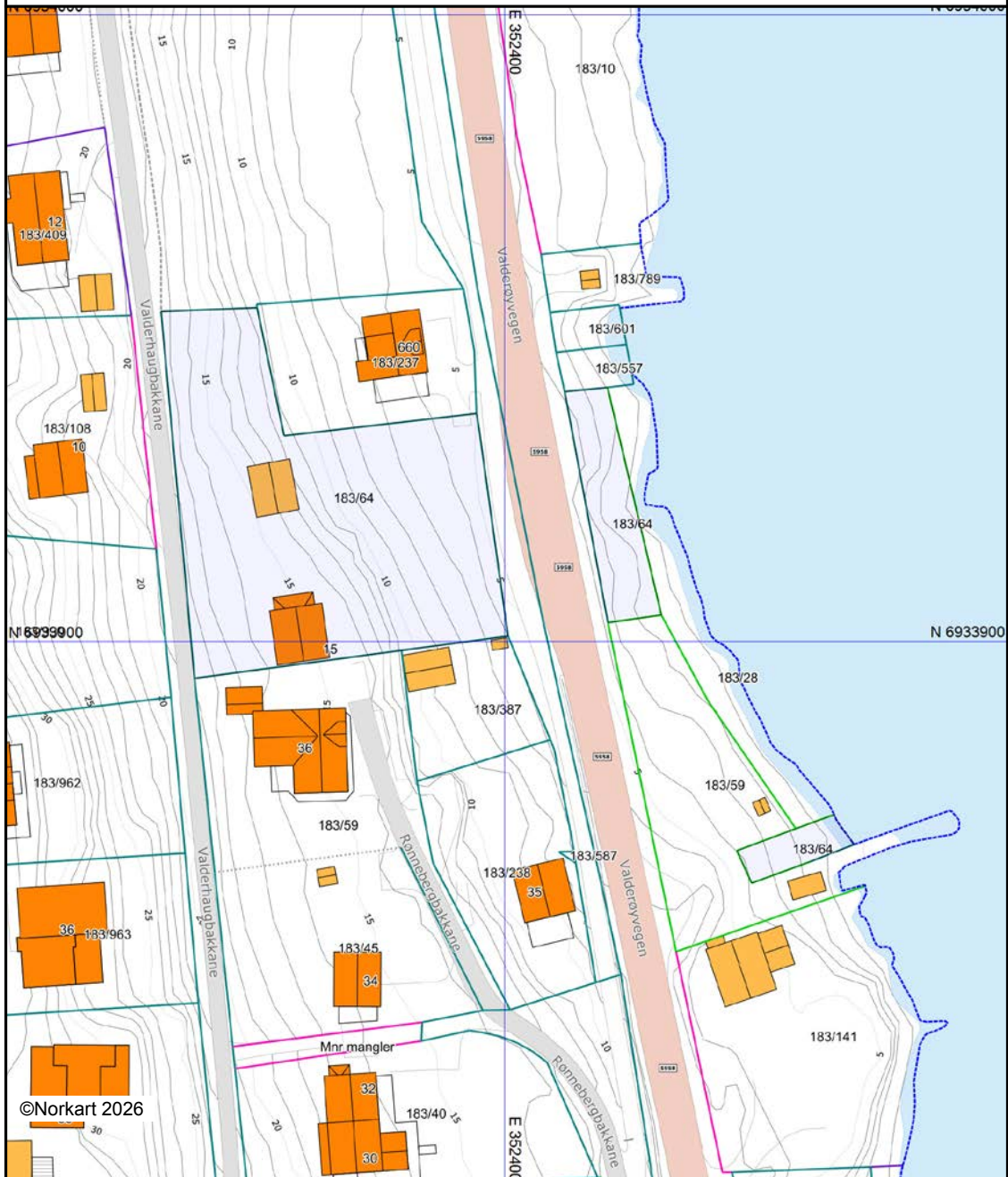
Grunnkart

Eiendom: 183/64
Adresse: Valderhaugbakkane 15
Dato: 09.03.2026
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. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



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

Ledningskart

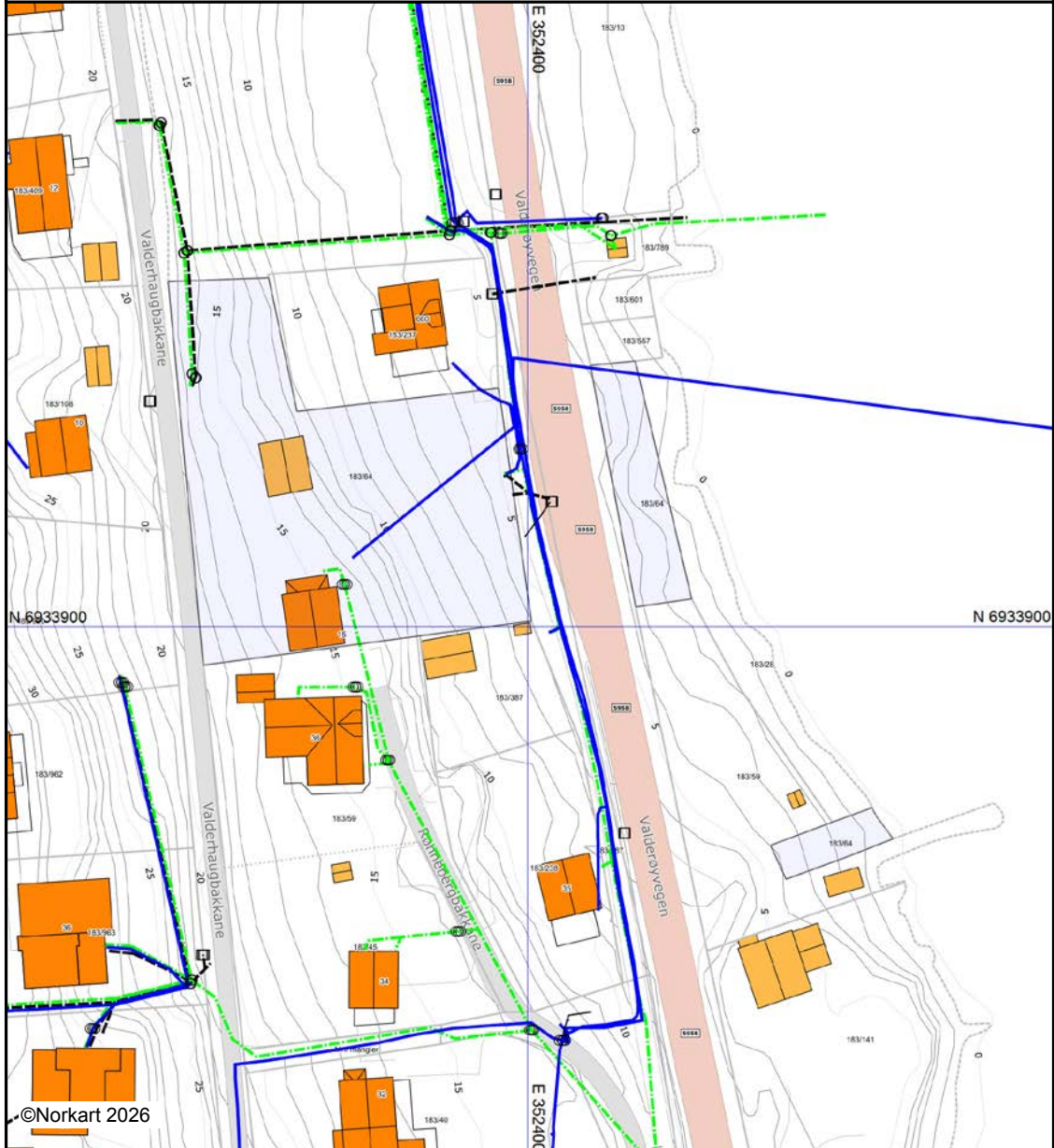
Eiendom: 183/64
Adresse: Valderhaugbakkane 15
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



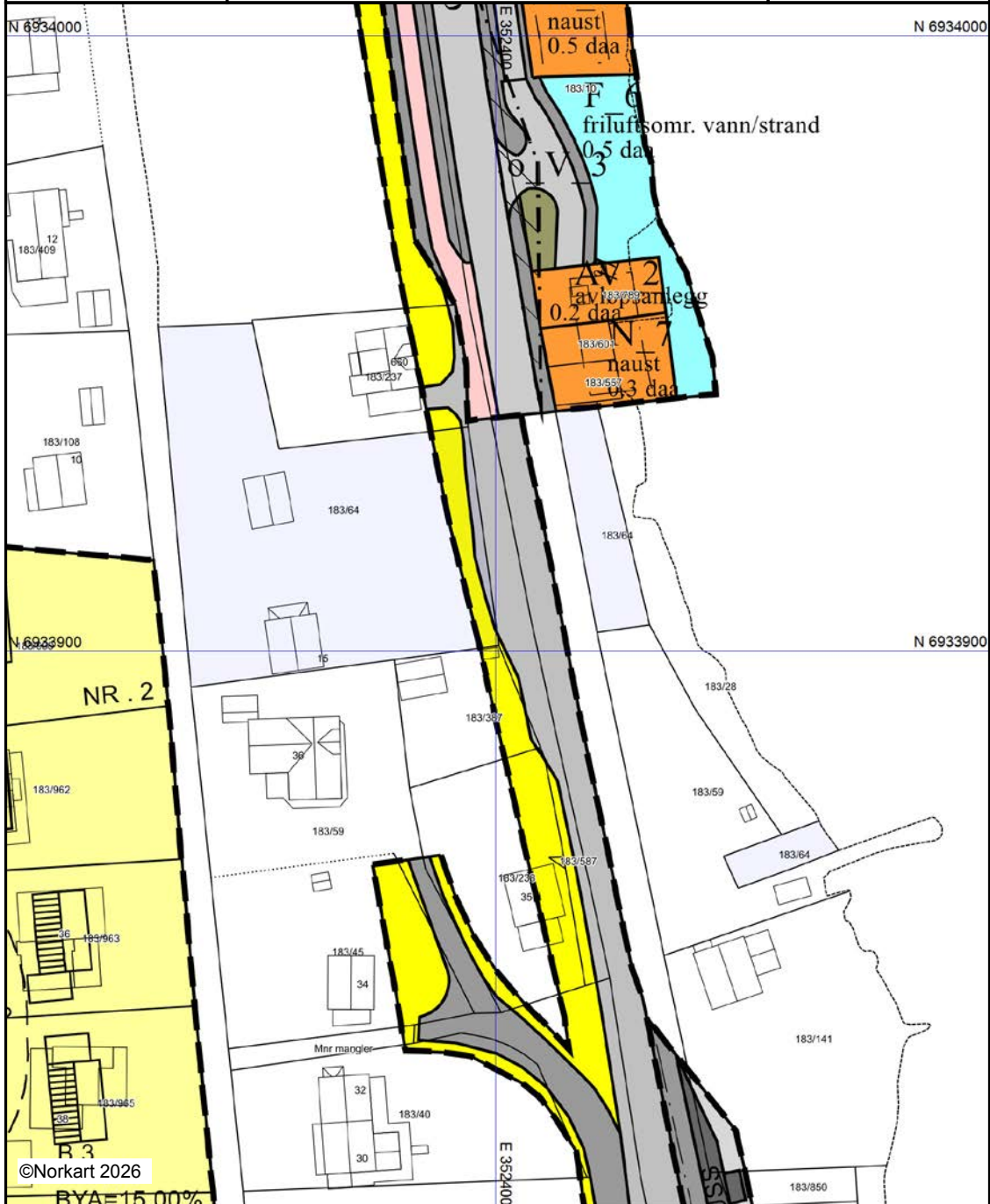
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/64
Adresse: Valderhaugbakkane 15
Dato: 09.03.2026
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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Avløpsanlegg
	Uthus, naust eller badehus
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



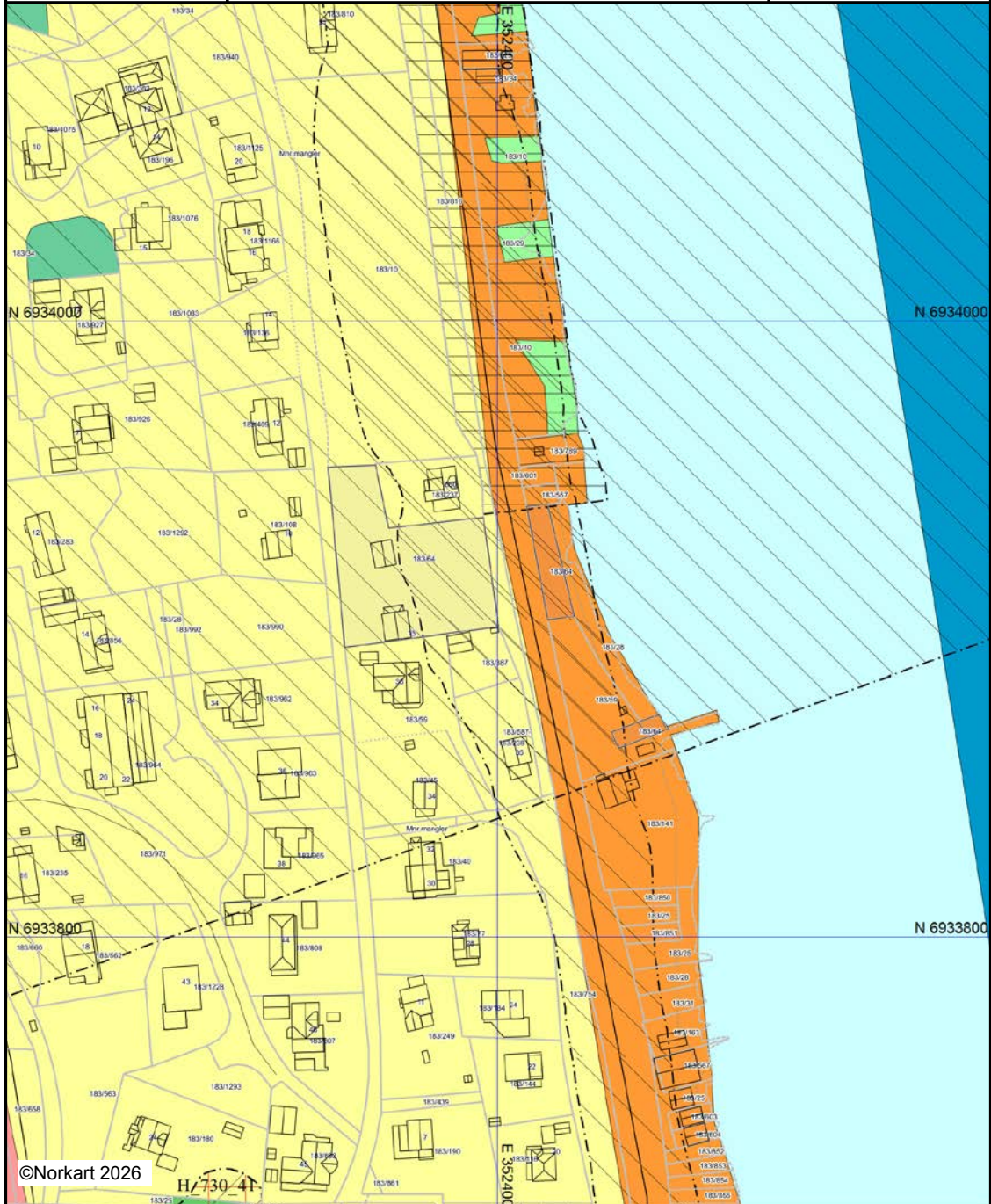
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/64
Adresse: Valderhaugbakkane 15
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:2000


































UTM-32



©Norkart 2026

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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Andre typer anlegg - eksisterende
	Uteoppholdsarealer - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Grønnstruktur - eksisterende
	Grønnstruktur - nytt
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Farleder - nytt
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens begrensnng
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Påskrift områdenavn

GISKE KOMMUNE

Bygningsrådet

J.nr.

Ark nr.

Jan. 225/67
Ark 5838

Serutskrift

av møteboka for Giske bygningsråd

av det som vedkjem sak nr. 45 i møte den 9. mars 1967.

Av 5 medlemmer var 3 til stades.

Sak nr. 45/67. Henna Flåen - byggemelding til bygg.

Henna Flåen, Valderøy, har ved byggemelding dagsett 9/3-67, vedlagt to sett teikningar, søkt om løyve til å byggja eit tilbygg til bustadhuset sitt på gnr. 183, bnr. 64.

Vedtak: Byggeplanane vert godkjende i samsvar med innsendt byggemelding og teikning.

Rett utskrift

O. Syus

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
sjå teikning.

Lovens § 76. Tilleggsrom: bad ~~ogxxxx~~

Lovens § 75. Priveter - WC: 1 stk.

Lovens § 103. Innhengning: -

Ytterligere opplysninger: Det gamle utbygget skal rivast, og eit nytt skal setjast opp i samsvar med vedlagt teikning.

Valderøy den 9/3 1967

Henna Flåen² anmelder Henna Flåen byggherre

Adresse: Valderøy Adresse: Valderøy

ansvarshavende

Adresse:

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

224/67
9/3 5230

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovligheit. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnas av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnat.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til BYGNINGSRÅDET i Giske.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____
Gnr. 183 Bnr. 64 gate nr. _____

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider. ~~Skifting av vindu.~~

Den kalkulererte verdi av byggearbeidet: ²⁾ Ca. kr. 15.000,-

Følgende opplysninger skal gis:
Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. I det oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:
Tomtens størrelse m²
Eldre bebyggelse areal m²
Areal av nybygg Ca. 10 m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾ m²

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikkje.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredas til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

plan og fasader i to eksemplær.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Som før.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Kloakk og drenering i eiga lukka grøft til sjøss.
Vassstilføring fr Valdersøy Vasslag A/S.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Fritt-liggende.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller fester skal gis. Med saken skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt.)
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges saken):
Lisa Sæther, Elida Nordstrand og Ansgar Fløen.

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeids-
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5)
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges saken):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Som før.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

-

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:

-

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Mykje større avstand enn det lova krev.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:

-

Forskr. kap. 9 - 19.

Vegger: rekna utanfrå: 7/8" tresundsfals, 1/2" lekter, papp nr. 600, 1/2" asfalterte porøse plater, 10 cm. mineralull, plastfolie, 1/2" sponplater .

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og takteknig: Sperror, tre, papp og eternit.

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere: i golvet betong, i himling 2"x4".

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon:

vegger og tak: 10 cm. mineralull

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

-

Forskr. kap. 27 - 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

-

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Giske bygningsråd

Jnr. /

N A B O V A R S E L :

I medhald av Bygningslova sin § 94 pkt. 3 vert De med dette varsla om at underskrivne i dag har sendt inn byggemelding til Giske Bygningsråd på eigedomen gnr. 183 bnr. 64 i Giske. Teikningane kan ein få sjå på bygningssjefen sitt kontor eller hjå underskrivne.

Merknader må vera komne inn til Giske bygningsråd innan 2 viker.

Hanna Flåen,

Valderøy den *9-3^{de}* 1967.....

Lisa Sakur.....

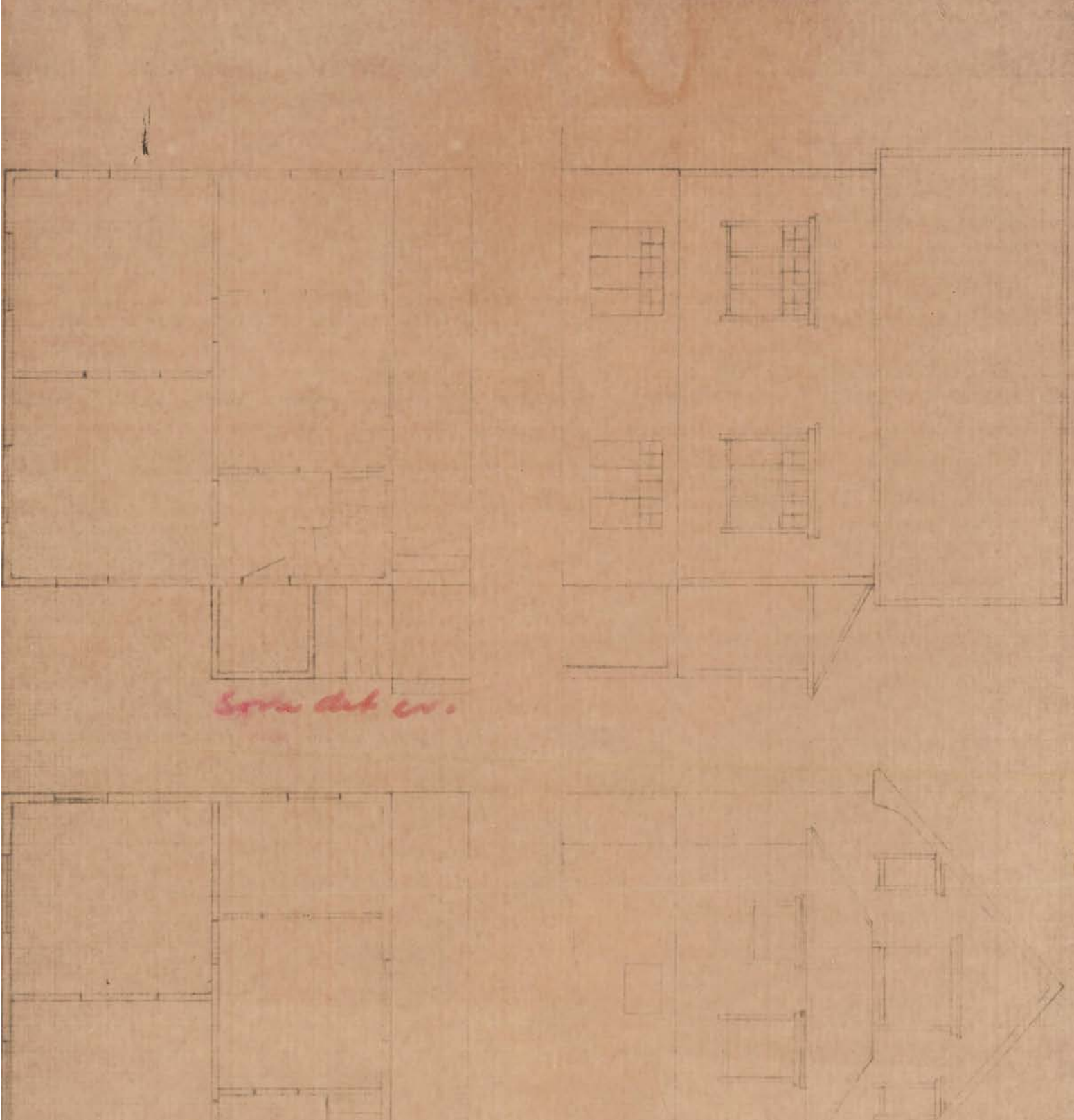
underskrift

Eg har ikkje noko å merka til byggeplanane:

Valderøy den 9/10-1967.

Ansvar Flåen

Elvira B. Nordstrand



Sala del ex.



Adresse

Valderhaugbakkane 15, 6050 VALDERØYA

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270928

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

18106612

Gårdsnummer

183

Bruksnummer

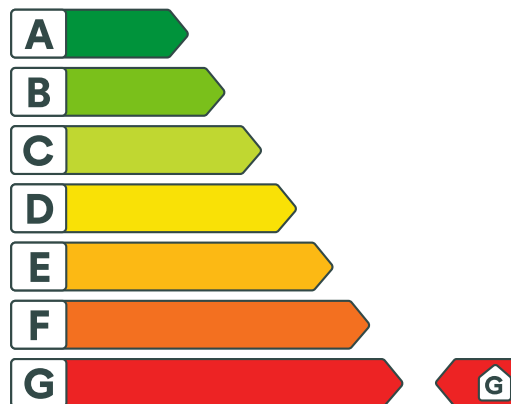
64

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1925

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

172,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

509,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

478,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år

54 540 kWh



Valderhaugbakkane 15, 6050 VALDERØYA



Detaljering

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



Valderhaugbakkane 15, 6050 VALDERØYA



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

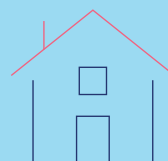
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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-0064/26

Adresse: Valderhaugbakkane 15, 6050 VALDERØYA, gnr.
183, bnr. 64 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.03.2026

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ 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/