Måsemyrane 15

VALDERØYA

notar





Prisantydning Kr. 4 250 000,- **Boligtype** Tomannsbolig **BRA-i/BRA Total** 126/137 kvm

Megler Thomas Frøystad **Tlf** 450 50 453

notar



Måsemyrane 15

Pen og romslig del av tomannsbolig med 3 soverom, 2 stuer, bad+wc og flotte uteområder.

Adresse	Måsemyrane 15 6050 VALDERØYA
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 126 240,-
Totalpris	Kr 4 376 240,-
BRA-i/BRA Total	126/137 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2006
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Måsemyrane 15!

Her tilbyr vi en pen og velstelt tomannsbolig med romslig veranda, flott utsikt og gode parkeringsmuligheter.

Fra carporten går man tørrskodd inn til 1. etasje der det er 2 soverom, vaskerom, gang og bad. Hovedsoverommet har en romslig skyvedørsgarderobe. I gangen er her gulvvarme og mye oppbevaringsplass i garderobeskapene.

I hovedetasjen finner vi en svært romslig stue- og kjøkkenløsning med mye naturlig lys og flott utsikt. Kjøkkenet er innholdsrikt og holder tidløs standard.

På loftet er her soverom, wc og stue/gang.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentralt område, i en gate uten gjennomgangstrafikk.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND





Thomas Frøystad

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

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	23
Budgivning	82

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

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:**
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"

Ditt nye nabolag

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

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

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

Øyene rundt kan også by på flotte sandstrender samt golfbane.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA

OPPDRAGSNUMMER
1-0226/26

SELGER
Kristian Standal

MATRIKKEL
Gårdsnummer 183, bruksnummer 1019, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Giske kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

ENERGIKLASSE
D

INFO ENERGIKLASSE
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

TOMT
Eiet tomt på 1.186 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, grus, forstøtningsmurer, trapp, plattinger og steinheller. Arealet på tomten gjelder for både Måsemyrane 13 og 15.

TAKST
Tilstandsrapport datert 02.10.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR
2006

BYGGEMÅTE
Tomannsboligen er vertikaldelt og oppført i 2006 i trekonstruksjon med liggende trekledning, som ble malt i 2025. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker mot tilfylt terreng og med ringmurselementer for øvrig. Fuktsikring og drenering antas utført i tråd med byggeskikk for byggeåret. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte A-takstoler og tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over diffusjonsåpen undertaksduk, med renner og nedløp i metall/aluminium. Det er Velux-takvindu på loft. Vinduer og balkongdører er i malt tre med 2-lags glass, og ytterdørene er malte. Etasjeskiller er av tre, med støpt dekke mot grunn i underetasje, og boligen har balkong i trekonstruksjon med tett dekke og trerekkverk, terrasse/platting på terreng samt utvendig tretrapp.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad > Overflater – Gulv
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav, men det er fall mot sluk. Kant rundt dusjsonen hindrer vann i å renne utover gulvet Ved dusjing, og lekkasjevann kan renne mot sluk under badekaret.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
Smøremembranen er over 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Det er registrert sprekker på badekar og defekt sluk i servant.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Våtrom > Bod/vaskerom > Overflater – Gulv
Avvik: Det er målt 13 mm fall fra dør til sluk, noe som ikke er i henhold til dagens krav. Lekkasjevann vil likevel ledes til sluk.

- Våtrom > Bod/vaskerom > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det vanntette sjiktet er over 15 år gammelt.

- Våtrom > Bod/vaskerom > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Det er registrert ulyd fra én av viftene i ventilasjonsaggregatet. Viften fungerer per i dag.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj, noe som kan medføre svekkelse av materialet.

Det er påvist manglende tettemuffe på ytterrør i kott på loft. Ved eventuell lekkasje i innerrøret kan vann ledes ut på dette punktet i stedet for til fordelerskapet.

- Tekniske installasjoner > Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Det mangler stakeluke, og eventuell staking må utføres via installasjoner.

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

- Toalettrom > Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
Avvik: Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av innebygget toalett.

- Innvendig > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert slitasje på parketten som tilsier at tiltak bør påregnes.

- Utvendig > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er påvist forhøyede fuktverdier i nedkant av enkelte hjørnebord, målt til ca. 24 vektprosent.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er påvist overflateskade utvendig i nedkant av én balkongdør, samt mindre utvendige sår på ytterdørene. Enkelte vinduer og dører tar noe i karmen.

- Utvendig > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Det er registrert en del mose på taktekkingen. Taktekkingen bør rengjøres.
Taktekkingens alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

- Utvendig > Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: Ved befaring ble det påvist fuktskade i sportsboden som følge av skade på PVC-duken. Skaden på selve det vanntette sjiktet er nå utbedret av Standal Bygg AS. Vannskadede plater under er ikke skiftet.
Tredekket er slitt, og det er registrert forhøyet fuktighet i nedkant av stolpene som bærer dragerne.
Det vanntette sjiktet er over 18 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker på grunn av alder.

- Utvendig > Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen
Avvik: Det er påvist slitt terrassedekke.

- Utvendig > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren mot sør. Ved fremtidige tiltak bør terrenget justeres for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging mot bygningen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Bod/vaskerom > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke mulig å foreta hulltaking på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er likevel forsøkt å utføre andre, men ikke optimale, overflatemålinger i området rundt servanten, uten at det ble påvist unormale forhold.

- Innvendig > Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot tilfylt terreng på grunn av våtrommenes flislagte veggoverflater. Det er likevel forsøkt gjennomført andre, men ikke optimale, overflatemålinger samt målinger i den utvendige sportsboden som grenser mot boligen. Ingen unormale forhold ble observert, men det bør etableres en løsning inne i boligen som gjør det mulig å kontrollere dette i fremtiden.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Elbillader montert i 2021.
Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsynet (DLE) 07.08.2026, altså for mindre enn fem år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik. Ifølge eier er det ikke utført arbeid på anlegget etter dette tilsynet.
Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet og ikke på en gjennomgang av anlegget utført av bygningssakkyndig.
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon fra da boligen var ny.
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll
Dato for inspeksjon: 07.08.2026
Referansenummer: 322735
Det finnes dokumentasjon i Boligmappa på arbeider utført av Alfa Elektro AS i 2021.
Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i boligen har vært kontrollert de siste fem årene, vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Gjennomført kontroll av elektriske anlegg i August 2026.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Veggmontert elbillader.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Ja.
Beskrivelse: Murt mur ved utvidelse av parkering.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2025:
· Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2025 plassert i bod/vaskerom.

2023:
· For øvrig ble veggflatene ifølge eier malt i 2023.

2021:
• Elbillader montert i 2021.

2014:
• 2014 Modernisering Innredning loft. Loftetasjen ble innredet i 2014. Toalettrom fra 2014 med fliser på gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling, vegghengt WC og servant.

• Det er gjort noen mindre endringer i planløsningene, men disse er ikke søknadspliktige. Soverommet i hovedetasjen er innlemmet i stue/kjøkken.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Kledningen ble sist malt i 2025.

• Skaden på selve det vanntette sjiktet er nå utbedret av Standal Bygg AS. Vannskadede plater under er ikke skiftet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Skaret, Valderøy datert 18.01.1972.

Området syd for eiendommen er avsatt til LNFR - areal.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse, nåværende ihht kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030.

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
Det er gulvvarme i hall/trapp. Det er gulvvarme både på bad, bod/vaskerom samt varmekabler. Ildsted i stue med stålpipe. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

PARKERINGSFORHOLD
Gode parkeringsmuligheter på tomten samt i carport. Det er montert elbillader i carport i 2021.

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

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest angående tomannsbolig - Måsemyrane 13 og 15 datert 02.11.2022.

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

Det er gjort noen mindre endringer i planløsningene, men disse er ikke søknadspliktige. Soverommet i

hovedetasjen er innlemmet i stue/ kjøkken.

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

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
Underetasje:
BRA-i 50 kvm: Hall m/trapp, bad, bod/vaskerom og 2 soverom.
BRA-e 11 kvm: Sportsbod.

Hovedetasje:
BRA-i 52 kvm: Stue/kjøkken m/trapp.
TBA 71 kvm: Balkong på ca. 49 kvm og terrasse på ca. 22 kvm.

Loft:
BRA-i 24 kvm: Toalettrom, gang m/trapp og soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.10.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD
Overflater med hovedsakelig parkett, samt fliser og gulvvarme i hall/trapp. Vegger med malte/tapetserte flater og himlinger med MDF-panel/himlingsplater.

Flott kjøkken med innredning fra 2006 med profilerte fronter og laminatbenkeplate, fliser over benk. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/frys. Avtrekk via ventilator med avkast ut.

Pent bad fra 2006 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, dusjhjørne, badekar, vegghengt WC og servant.

Bod/vaskerom fra 2006 med flislagt gulv og gulvvarme, malte/delvis flislagte vegger, himlingsplater, servant og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom fra 2014 med fliser på gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling, vegghengt WC og servant.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran i bod/vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2025 plassert i bod/vaskerom.
- Gulvvarme på bad og vaskerom, varmekabler på toalettrom, samt gulvvarme i hall/trapp.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Elbillader montert i 2021.
- Sentralstøvsuger.
- Skyvedørs garderober.
- Fiber.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

AREALER
BRA - i: 126 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 137 m²
TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 50 m² Hall m/trapp, bad, bod/vaskerom og 2 soverom.
BRA-e: 11 m² Sportsbod.
1. etasje
BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken m/trapp.

2. etasje
BRA-i: 24 m² Toalettrom, gang m/trapp og soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
71 m² Balkong på ca. 49 kvm og terrasse på ca. 22 kvm.

IKKE MÅLBARE AREALER
Areal med lav himlingshøyde på loft (ALH): ca. 2 m².

Carport har ikke måleverdigareal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 4 250 000,-

VERDITAKST
Kr 4 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 19 011,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiegebyr og renovasjon 140l

EIENDOMSSKATT
Kr 8 279,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 057 077,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 4 228 308,- som sekundærbolig for 2024

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

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

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

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

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

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

Heftelser i eiendomsrett:
1954/101287-16/58 30.04.1954 RETTIGHET
Rettighetshaver: GISKE KOMMUNE
ORG.NR: 964 980 721
LEIEAVTALE
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
GRUNN FOR NEDLEGGING AV VANNLEDNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 1019
1983/100185-2/58 11.01.1983 ** NYE VILKÅR I LEIE

2006/110069-2/200 13.01.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: GISKE KOMMUNE
ORG.NR: 964 980 721
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 1019
2006/110069-4/200 13.01.2006 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 1019

2006/110069-5/200 13.01.2006 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: GISKE KOMMUNE
ORG.NR: 964 980 721
Gjelder ved videresalg av tomta med bygg under
arbeid
Overført fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 1019
Meglerforetaket har sendt mail til kommunen angående sletting av rettigheten. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

2006/110069-6/200 13.01.2006 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: GISKE KOMMUNE
ORG.NR: 964 980 721
Tilbakekjøpsrett dersom tomta ikke blir bebygd innen
1 år fra tildelingsdato
Overført fra: KNR: 1532 GNR: 183 BNR: 1019

GRUNNDATA
2006/197683-1/200 11.04.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert

GRUNNBOKSDATO
15.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

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

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

LEGALPANT
EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
15.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER
Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum			(inkl. mva).	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)		kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse		kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing		kr.	3 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest
- Byggetegninger
- Energiattest

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

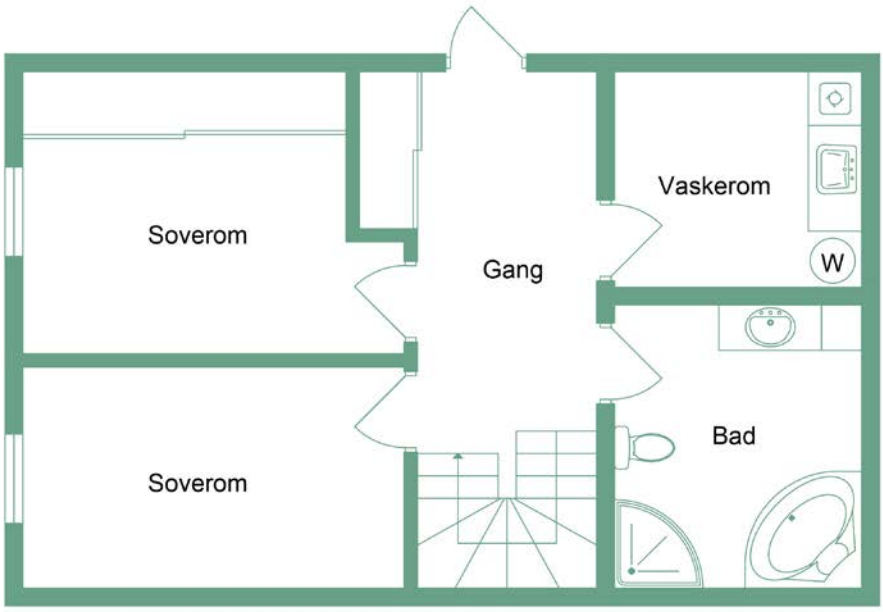
2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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



Plantegning



Måsemyrane 15

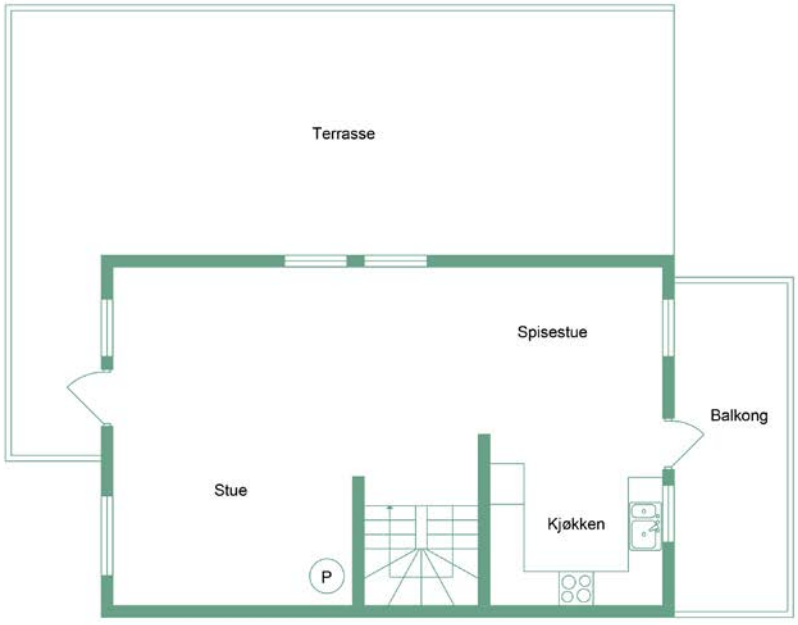
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Måsemyrane 15

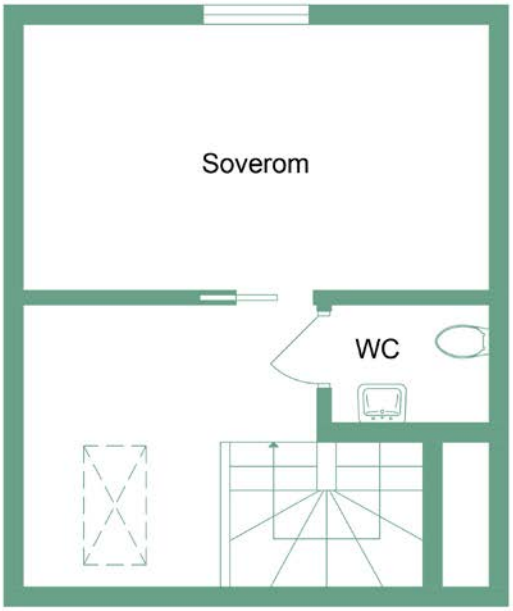
2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Måsemyrane 15

Loft

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Vedlegg

MÅSEMYRANE 15

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



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Måsemyrane 15

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 183: Bnr 1019, : Snr 1
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2006
Befaringsdato	02.10.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	60
Referansenummer	STAK5K5N
Rapportdato	14.10.2026

0	19	21	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Vurdert markedsverdi
kr 4 250 000

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
126 m²	11 m²	0 m²	71 m²

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

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

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

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

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Beskrivelse av område 7
2.2 - Eiendommer 7
2.3 - Bygninger 7

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt 12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 25
3.4 - Branntekniske forhold 26
3.5 - Lovlighetsmangler 26

4 - Verdivurdering 27
4.1 - Oppsummering 27
4.2 - Teknisk verdi 27
4.3 - Sammenlignbare objekter 27

5 - Vedlegg og kilder 29

6 - Forutsetninger 30

7 - Ansvarlig takstingeniør 33

8 - Versjoner av rapporten 34

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fremstår med normal aldersrelatert slitasje for byggeåret 2006, men det er registrert enkelte forhold som bør følges opp. Dette gjelder særlig badets alder og usikre tettesjikt, balkongens eldre tettesjikt og fuktpåvirkede konstruksjoner, samt terrengfall, taktekking, utvendig kledning og enkelte tekniske installasjoner. Det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer over tid. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten nøye for nærmere informasjon om registrerte avvik, risiko og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG 2) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.
- 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 sikkerheten. De er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard. Det er heller ikke satt tilstandsgrader på HMS-avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelsen av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

0	19	21	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 250 000

Dato verdsetting:

02.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Kristian Standal

Rekvirent
Kristian Standal

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato
02.10.2026

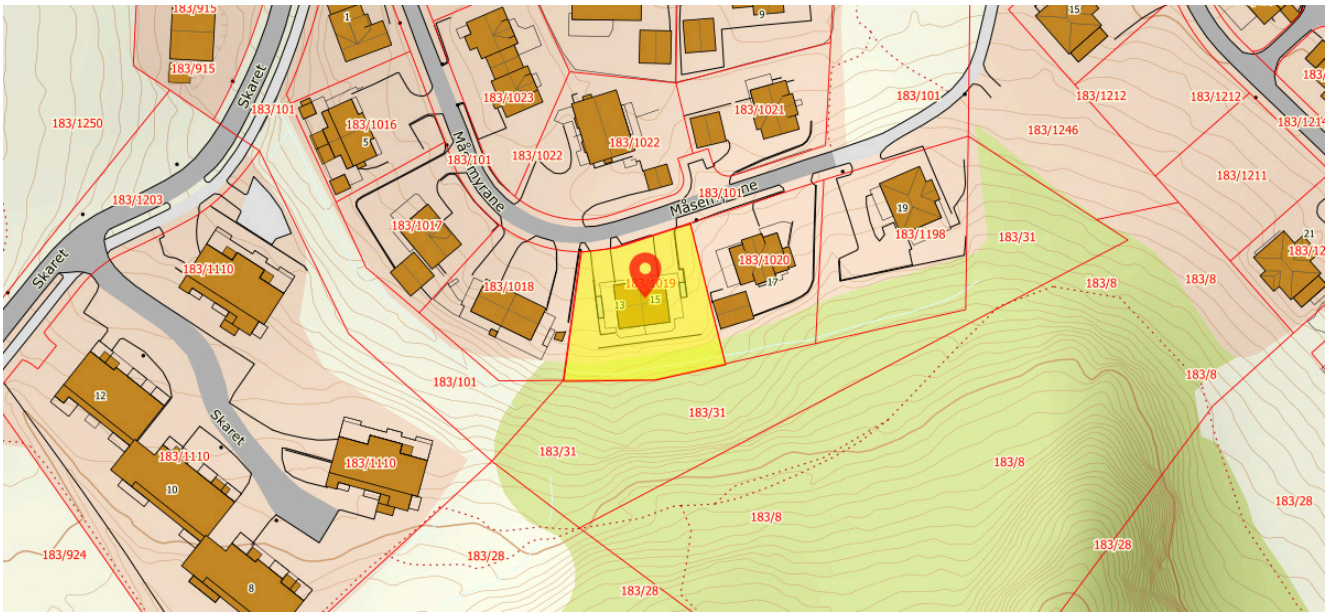
Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik, Kristian Standal

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
14.10.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 60 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Måsemyrane 15 på Valderøya ligger i et etablert og familievennlig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har kort avstand til Myra barnehage, Valderøy barneskule og Giske ungdomsskule, samt dagligvarebutikker på Valderøya. I nærheten finnes også idrettshall, leke- og fritidsområder, turmuligheter og lokale servicetilbud. Valderøya har god veiforbindelse til Giske, Vigra og Ålesund.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	1186.3 m²
Kommune	1532 GISKE		
Gårdsnummer	183		
Bruksnummer	1019		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal	1186.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 137 m²

Sum BRA-i	126 m²
Sum BRA-e	11 m²
Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	71 m²

2.3.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Måsemyrane 15
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2006



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 183: Bnr 1019

Seksjon 1

Sameiebrøk:	1/2
STANDAL KRISTIAN	1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Tomannsbolig vertikaldelt oppført i 2006 i trekonstruksjon med liggende trekledning (malt i 2025).
- Takkonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler og betongtakstein på lekter/sløyfer over diffusjonsåpen undertaksduk, med renner og nedløp i metall/aluminium.
- Velux-takvindu på loft.
- Vinduer og balkongdører i malt tre med 2-lags glass, malte ytterdører.
- Balkong ca. 49 m² i trekonstruksjon med tett dekke og trerekkverk, over carport og sportsbod. Terrasse/platting på terreng ca. 22 m² med rekkverk og levegg.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn i underetasje.
- Overflater med hovedsakelig parkett, samt fliser og gulvvarme i hall/trapp. Vegger med malte/tapetserte flater og himlinger med MDF-panel/himlingsplater.
- Innvendig tretrapp med håndløper.
- Ildsted i stue med stålpipe.
- Profilerte hvite innerdører.

VÅTROM

- Bad fra 2006 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, dusjhjørne, badekar, vegghengt WC og servant.
- Bod/vaskerom fra 2006 med flislagt gulv og gulvvarme, malte/delvis flislagte vegger, himlingsplater, servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

- Innredning fra 2006 med profilerte fronter og laminatbenkeplate, fliser over benk. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl/frys. Avtrekk via ventilator med avkast ut.

SPESIALROM

- Toalettrom fra 2014 med fliser på gulv og varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling, vegghengt WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran i bod/vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2025 plassert i bod/vaskerom.
- Gulvvarme på bad og vaskerom, varmekabler på toalettrom, samt gulvvarme i hall/trapp.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Elbillader montert i 2021.
- Sentralstøvsuger.
- Skyvedørs garderober.
- Fiber.

TOMTEFORHOLD

- Eiendom i område regulert til bolig og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, grus, forstøtningsmurer, trapp, plattinger og steinheller.
- Terrenget er relativt flatt mot sør, skrånende langs østsiden og med fall bort fra bygningen mot nord.
- Utvendig tretrapp.
- Forstøtningsmurer i naturstein og betong.
- Grunnmur i lettklinkerblokker mot tilfylt terreng og ringmurselementer for øvrig.
- Fuktsikring og drenering antas utført i tråd med byggeskikk for byggeåret.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2006

I følge matrikkel.

2014 Modernisering Innredning loft

2.3.1.3 AREAL

- Areal med lav himlingshøyde på loft (ALH): ca. 2 m².
- Carport: ca. 22 m².
- Balkong: ca. 49 m².
- Terrasse: ca. 22 m².

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 24 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Toalettrom, gang m/trapp, soverom 3		24 m²

Hovedetasje		**TBA: 71 m²**	**Sum BRA: 52 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue/kjøkken m/trapp		52 m²

Underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 61 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, bad, bod/vaskerom, soverom 1, soverom 2		50 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Sportsbod		11 m²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (estimert): kr 27.300,-.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, grus, murer, trapp, plattinger og steinheller.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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

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

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

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

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

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

TG 2 A.2.3.4 **Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**
Toalettrom, Loft

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

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

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

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

TG 2 A.3.20.2 **Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

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

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
A.3.22.1 Utvendige trapper
A.3.22.2 Forstøtningsmurer

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 2006

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Badet ble etablert i 2006, basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, samt gulvvarme. Taket har himlingsplater. Våtrommet har dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte i døren.







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

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

Beskrivelse:
Det er målt 20 mm fall fra døren til sluket under badekaret og 18 mm fall til sluket i dusjen. Det er påvist enkelte fliser innenfor døren med hulrom under, men det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fugene.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav, men det er fall mot sluk. Kant rundt dusjsonen hindrer vann i å renne utover gulvet Ved dusjing, og lekkasjevann kan renne mot sluk under badekaret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall etter dagens krav. Kant i dusjsonen begrenser vannavrenning utover gulvet, og lekkasjevann kan renne til sluk under badekaret; forholdet bør følges opp, og forbedring av fall bør vurderes ved eventuell rehabilitering.

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

Beskrivelse:

Det er påvist spor etter smøremembran i sluket i dusjen og rundt avløpsrøret under servanten, eller forholdene er ukjente. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og smøremembran er lagt til grunn.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Smøremembranen er over 15 år gammel, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning. Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør våtrommet følges opp jevnlig, og utskifting eller omfattende utbedring planlegges. Det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

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

Beskrivelse:

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





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

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

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Det er registrert sprekker på badekar og defekt sluk i servant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen, da lekkasjer ellers kan oppdages sent og føre til fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
- Badekar med registrerte sprekker og sluk i servant bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

Beskrivelse:

Fuktmåling er utført i et eksisterende hull fra baksiden av dusjsonen under trappen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i treverket i hulltakingen, som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

A.2.1 - Bod/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bod/vaskerom ble etablert i 2006, basert på eiers opplysninger samt utførelse og utforming. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger som delvis er flislagt, og himlingsplater i taket. Det er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er basert på tidligere opplysninger fra 2017. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bod/vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bod/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er målt 13 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering/Avvik:
- Det er målt 13 mm fall fra dør til sluk, noe som ikke er i henhold til dagens krav. Lekkasjevann vil likevel ledes til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fallet er ikke i henhold til dagens krav, men lekkasjevann vil ledes til sluk. Forholdet bør vurderes utbedret ved eventuell oppgradering av gulvet.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bod/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
På bakgrunn av utførelsen på badet kan det antas at det også her er benyttet smøremembran på gulvet, selv om det ikke kan påvises spor etter dette. Smøremembran og alder legges til grunn i vurderingen. Det er fliser rundt våtsonen ved skyllekaret, men det er også her ukjent hva som finnes bak.

Vurdering/Avvik:
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da det vanntette sjiktet er over 15 år gammelt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør våtrommets vanntette sjikt følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt for å redusere risikoen for lekkasje og skader på tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bod/vaskerom, Underetasje

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



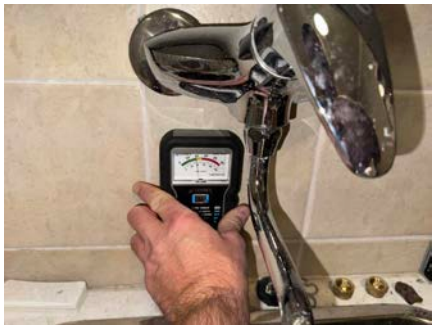
TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bod/vaskerom, Underetasje

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bod/vaskerom, Underetasje

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bod/vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å foreta hulltaking på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er likevel forsøkt å utføre andre, men ikke optimale, overflatemålinger i området rundt servanten, uten at det ble påvist unormale forhold.





A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bod/vaskerom, Underetasje

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

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

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

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret. Trappen har trerekkverk med høyde over 0,90 m, og åpningene i rekkverket er under 10 cm. Det er montert håndløper på veggen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Det er ikke påvist HMS-avvik.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn i underetasjen.

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

Loft
- På gang m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 17 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: gang m/trapp til toalettrom 18 mm.

Hovedetasje
- På stue del er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 6 mm gjennom hele rommet.
- På kjøkken del er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 8 mm gjennom hele rommet.

Underetasje
- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 4 mm gjennom hele rommet.
- På vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 6 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: hall m/trapp til bod/vaskerom 15 mm.

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via et aggregat med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i et kott ved siden av toalettrommet på loftet.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert ulyd fra én av viftene i ventilasjonsaggregatet. Viften fungerer per i dag.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ulyd fra én av viftene i ventilasjonsaggregatet bør undersøkes og utbedres, da viften kan få redusert funksjon eller svikte over tid.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som et rør-i-rør-system med fordelerskap. Stoppekran er påvist i bod/vaskerom. Kursene i rørskapet er merket med tusj.

Vurdering/Avvik:
- Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj, noe som kan medføre svekkelse av materialet.
- Det er påvist manglende tettemuffe på ytterrør i kott på loft. Ved eventuell lekkasje i innerrøret kan vann ledes ut på dette punktet i stedet for til fordelerskapet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- PEX-rør er generelt robuste og designet for lang levetid, og risikoen for skade som følge av slik merking vurderes som relativt lav.
- Avviket kan likevel medføre noe forhøyet usikkerhet knyttet til rørets levetid og tetthet på merkede steder, og bør opplyses til eier/kjøper.
- Det anbefales å unngå videre bruk av sprittusj direkte på vannrør, og ved framtidig rørarbeid kan det vurderes å inspisere merkede områder og eventuelt skifte rørsegmenter dersom det oppdages misfarging, sprekkdannelse eller andre tegn til materialpåvirkning.
- Manglende tettemuffe på ytterrøret i kott på loft må utbedres, da en lekkasje i innerrøret kan ledes til konstruksjonen i stedet for fordelerskapet og medføre vannskade.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

Vurdering/Avvik:
- Det mangler stakeluke, og eventuell staking må utføres via installasjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere stakeluke for å sikre tilgjengelighet for staking; manglende tilgang kan medføre mer omfattende arbeid ved eventuell tilstopping.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 2025

Beskrivelse:
Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 2025. Tanken er plassert i bod/vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) knyttet til konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre eller tilsvarende. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

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

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

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Den har profilerte fronter og laminatbenkeplate med fliser på veggen over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøle-/fryseskap. Det er avtrekk fra kokesonen via ventilator med avtrekk ut.




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

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

Beskrivelse:
Normal slitasje sett i sammenheng med alder.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Årstall: 2014

Beskrivelse:
Toalettrom med fliser på gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og MDF-panel i tak. Vegghengt WC og innredning med servant. Avtrekk via ventilasjonsanlegg og luftespalte ved døren.



TG 1 A.2.3.1 **Overflater – Vegger og himling**
Toalettrom, Loft

Beskrivelse:
Våtromsplatene på veggene er ikke montert i henhold til anvisningen, med kantflis mot gulv. Dette er imidlertid ikke et våtrom som fungerer til dagens bruk.

TG 1 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Loft

TG 1 A.2.3.3 **Ventilasjon**
Toalettrom, Loft

TG 2 A.2.3.4 **Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr**
Toalettrom, Loft

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av innebygget toalett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, da lekkasjer ellers kan utvikle seg ubemerket og medføre skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales om mulig å innhente dokumentasjon på utførelsen av det innebygde toalettet, slik at utførelse og eventuell lekkasjesikring kan verifiseres.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:
Boligen har i hovedsak parkett på gulvene, med unntak av hallen med trapp, som har fliser og gulvvarme. Veggene har malte eller tapetserte overflater, mens takene har MDF-panel og himlingsplater. Loftetasjen ble innredet i 2014. For øvrig ble veggflatene ifølge eier malt i 2023.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitasje på parketten som tilsier at tiltak bør påregnes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør påregnes tiltak på parketten på grunn av slitasje, eksempelvis overflatebehandling eller utskifting av berørte deler, da videre slitasje vil redusere gulvets bruksmessige og estetiske egenskaper.

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

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

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot tilfylt terreng på grunn av våtrommenes flislagte veggoverflater. Det er likevel forsøkt gjennomført andre, men ikke optimale, overflatemålinger samt målinger i den utvendige sportsboden som grenser mot boligen. Ingen unormale forhold ble observert, men det bør etableres en løsning inne i boligen som gjør det mulig å kontrollere dette i fremtiden.






A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Boligen har ildsted i stuen med stålplate på gulvet og stålpipe. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Det ble ikke påvist HMS-avvik. Videre vurdering gjøres normalt av feier eller brannvesen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

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

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

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

Beskrivelse:
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning. Kledningen ble sist malt i 2025.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist forhøyede fuktverdier i nedkant av enkelte hjørnebord, målt til ca. 24 vektprosent.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Forhøyede fuktverdier i nedkant av enkelte hjørnebord bør følges opp med nærmere undersøkelse og utbedring ved behov for å redusere risikoen for råteskader og videre nedbrytning av kledningen.

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

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

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist overflateskade utvendig i nedkant av én balkongdør, samt mindre utvendige sår på ytterdørene. Enkelte vinduer og dører tar noe i karmen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overflateskader på balkongdør og ytterdører bør utbedres med nødvendig reparasjon og overflatebehandling. Vinduer og dører som tar i karm bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for videre slitasje og fuktrelaterte skader.

A.3.18 - Yttertak

TG 1 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler i treverk. Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget, og det er derfor vanskelig å vurdere lufting og lignende. Tilstandsgraden er satt ut fra forhold som er mulig å vurdere fra undersiden, samt alder. Ingen unormale forhold ble påvist på befaringsdagen. Avvik i den innebygde konstruksjonen kan likevel ikke utelukkes.

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

Beskrivelse:
Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket er utført i diffusjonsåpen duk, observert fra takfot. Konstruksjonen er for øvrig ukjent. Stigtrinn, takrenner og nedløp er av metall og aluminium.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert en del mose på taktekkingen. Taktekkingen bør rengjøres.
- Taktekkingens alder medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Taktekkingen bør rengjøres for mose for å redusere risikoen for begroing og fuktrelaterte skader.
- Taktekkingens alder tilsier jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker over tid.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert snøfangere i henhold til dagens krav.

TG 1 A.3.18.5 **Takvindu, takluker og overlys**

Beskrivelse:
Velux-takvindu med 2-lags glass i gangen, ved trappen til loftet.

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

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

Beskrivelse:
Balkong med utgang fra stuen, ca. 49 m². Oppført i trekonstruksjon med tett dekke over carport og sportsbod. Tettesjikt av PVC-duk fra byggeåret. Tredekke med trerekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.

Vurdering/Avvik:
- Ved befaring ble det påvist fuktskade i sportsboden som følge av skade på PVC-duken. Skaden på selve det vanntette sjiktet er nå utbedret av Standal Bygg AS. Vannskadede plater under er ikke skiftet.
- Tredekket er slitt, og det er registrert forhøyet fuktighet i nedkant av stolpene som bærer dragerne.
- Det vanntette sjiktet er over 18 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overvåk de skadede platene, og påse at de tørker. Vurder eventuelt utskifting dersom de ikke tørker.
- Slitt tredekke og forhøyet fuktighet nederst på bærende stolper bør utbedres, og berørte trekonstruksjoner bør kontrolleres. Forholdene kan medføre ytterligere fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen. På grunn av alder bør det planlegges for fremtidig utskifting.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden er målt til 92 cm og er ikke i henhold til kravene som gjelder i dag. Ved fremtidig tiltak bør dette forhøyes til 100 cm.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 2 A.3.20.2 **Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

Beskrivelse:
Treplatting på terreng inntil bygningen, med et areal på ca. 22 m². Det er rekkverk av tre og levegg mot naboens leilighet.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist slitt terrassedekke.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Terrassedekket er slitt og bør vedlikeholdes eller fornyes ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker mot tilfylt terreng, observert fra utvendig sportsbod. For øvrig er det benyttet ringmurselementer.

TG 1 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Ut fra byggeåret var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:
Det er en utvendig tretrapp. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på utvendig tretrapp. Håndløper bør monteres.
- Det mangler rekkverk der høydeforskjellen er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Rekkverk bør monteres.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er utvendige støttemurer i naturstein, betongblokker og forskalingsblokker fylt med betong. Noen av støttemurene har rekkverk på toppen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonene.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk der høydeforskjellen er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. Rekkverk bør monteres.

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen er skrånende. Det er observert relativt flatt terreng mot sør, skrånende terreng langs østsiden og fall bort fra bygningen mot nord.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren mot sør. Ved fremtidige tiltak bør terrenget justeres for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging mot bygningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrenget mot sør bør ved fremtidige tiltak vurderes justert slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging i bygningen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

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

A.3.23.2 - Flomfare

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Ja**
Dato for inspeksjon:	*07.08.2026*
Referansenummer:	*322735*
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	**Ja**
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	**Nei**

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Elbillader montert i 2021.

Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsynet (DLE) 07.08.2026, altså for mindre enn fem år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik. Ifølge eier er det ikke utført arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet og ikke på en gjennomgang av anlegget utført av bygningssakkyndig.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det foreligger ikke dokumentasjon fra da boligen var ny, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på arbeider utført av Alfa Elektro AS i 2021.

BEHOV FOR KONTROLL

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

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

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert røykvarslere og brannslukningsapparat.

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er gjort noen mindre endringer i planløsningene, men disse er ikke søknadspliktige. Soverommet i hovedetasjen er innlemmet i stue/kjøkken.
- Det er ikke kontrollert om de utvendige murene er omsøkt til kommunen, eller om det foreligger behov for dette. Dette bør undersøkes nærmere.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	02.10.2026
Estimert markedsverdi	**4 250 000**

Leilighet i vertikaldelt tomannsbolig, fint beliggende i Skaret på Valderøya, med god utsikt og sentral beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet med omsetningen av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

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

4.2 Teknisk verdi

Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 900 000
Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt	**3 600 000**

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 400 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Måsemyrane 10, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 3	04/28/2023	4 000 000	3 950 000	32 377 *Areal:* 122 m²
Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 4	04/28/2026	4 000 000	3 875 000	30 039 *Areal:* 129 m²
Øvregjerdet 23C, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2020 *Soverom:* 3	08/26/2025	4 200 000	4 270 000	40 283 *Areal:* 106 m²
Klokkmarka 27, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	06/02/2026	3 990 000	4 200 000	32 061 *Areal:* 131 m²

Måsemyrane 13, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2006 *Soverom:* 3	04/17/2024	3 950 000	3 925 000	31 653 *Areal:* 124 m²
Øvstevegen 40, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2006 *Soverom:* 3	10/18/2024	4 050 000	3 950 000	29 044 *Areal:* 136 m²
Løkejohanvegen 6, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1999 *Soverom:* 3	02/02/2023	3 790 000	3 825 000	29 198 *Areal:* 131 m²
Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2006 *Soverom:* 3	11/16/2022	3 900 000	3 800 000	29 921 *Areal:* 127 m²
Øvre Nordstranda 18B, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2013 *Soverom:* 3	08/21/2024	3 500 000	3 500 000	33 654 *Areal:* 104 m²
Øvstevegen 34, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2003 *Soverom:* 3	05/22/2025	4 100 000	3 950 000	29 044 *Areal:* 136 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	31 497 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Nei
Byggekost.no	02.10.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

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

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

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

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

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

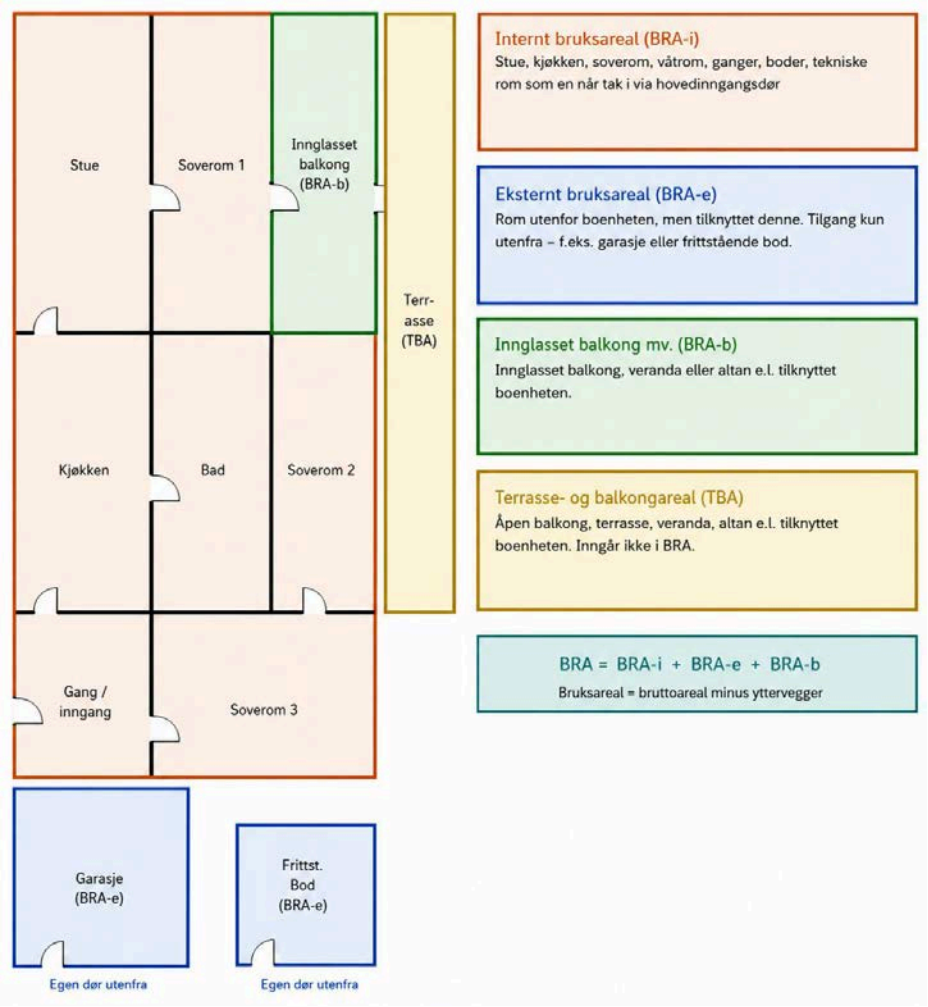
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis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

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

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

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

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



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

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

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

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

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

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



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	14.10.2026	Versjon 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0226/26

Selger 1 navn
Kristian Standal

Gateadresse
Måsemyrane 15

Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 38172983

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0226/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført kontroll av elektriske anlegg i August 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veggmontert elbillader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Murt mur ved utvidelse av parkering

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0226/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0226/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0226/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Standal	e46a8ce3c7121b8290fdb0f386b4d169eec8f0e7	29.09.2026 12:11:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0226/26

- 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

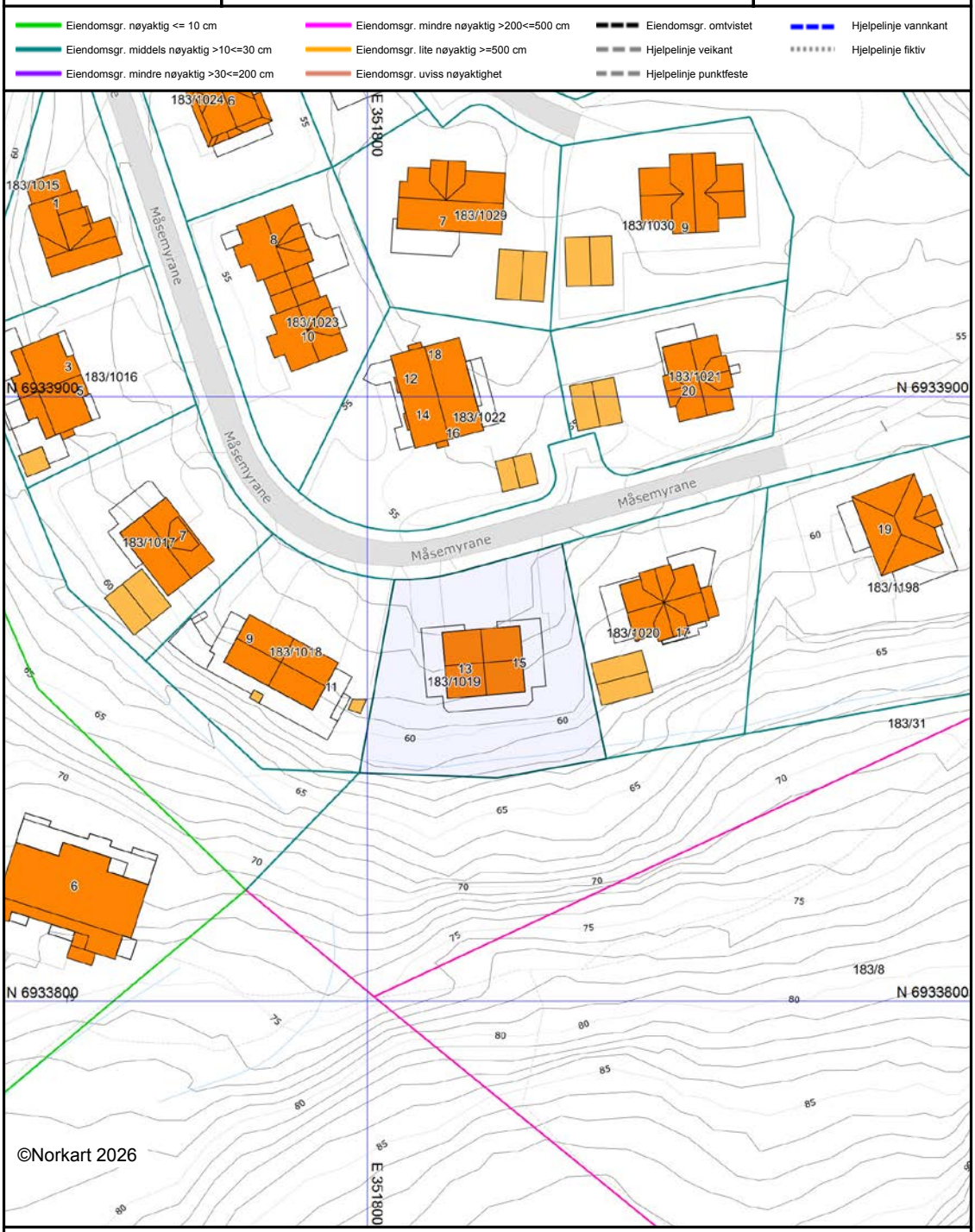
Giske kommune

Grunnkart

Eiendom: 183/1019/0/1
Adresse: Måsemyrane 15
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

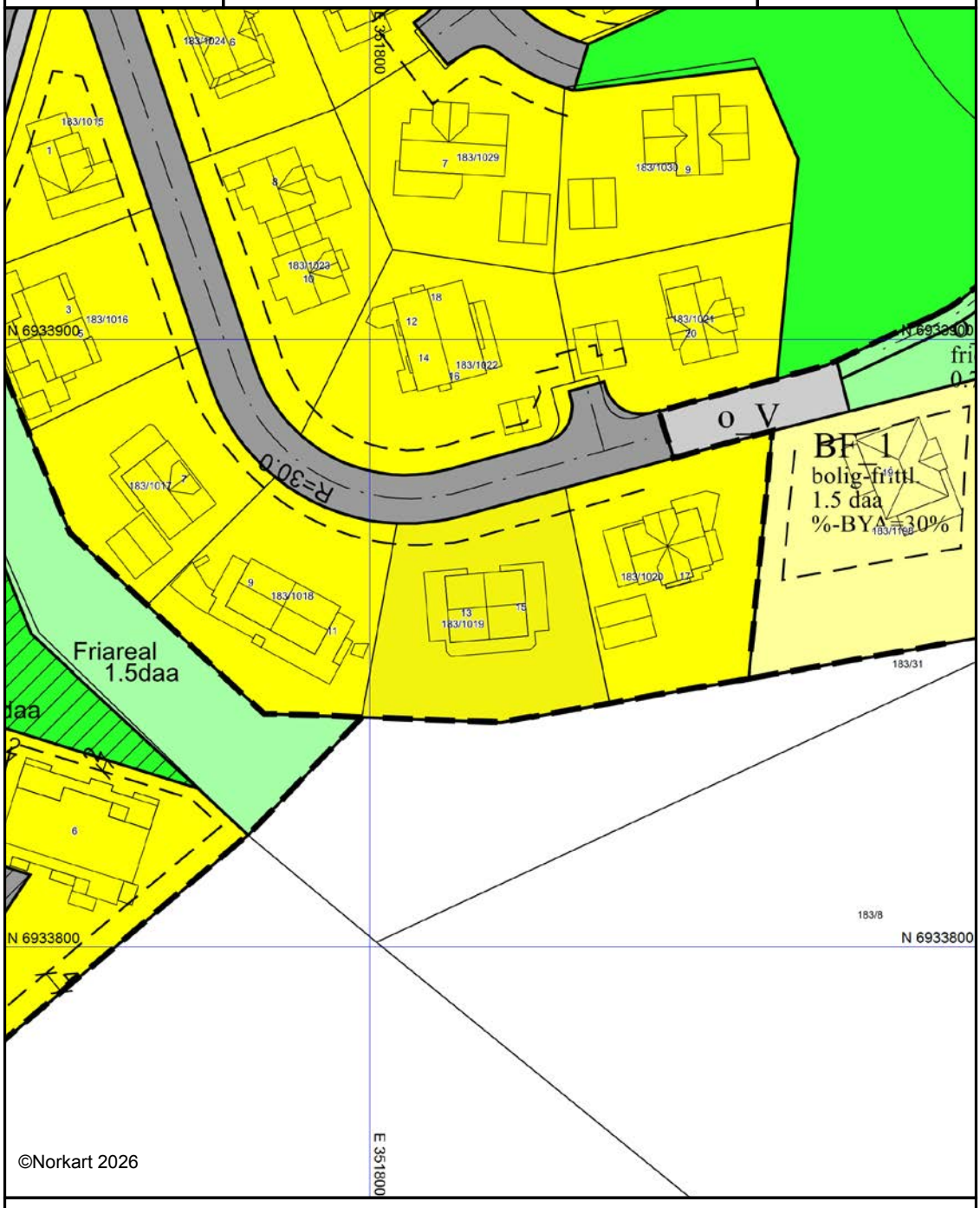
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/1019/0/1
Adresse: Måsemyrane 15
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



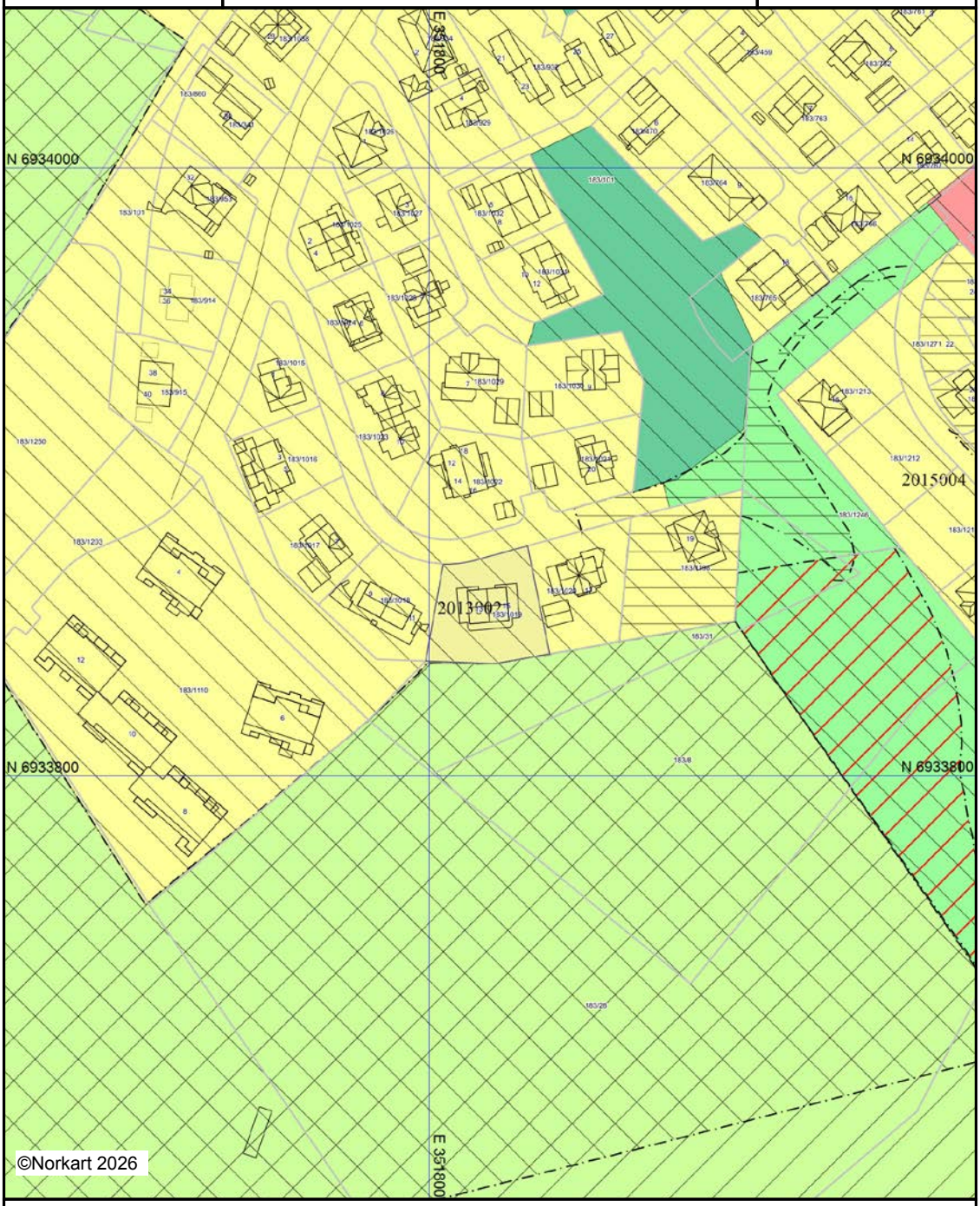
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/1019/0/1
Adresse: Måsemyrane 15
Dato: 02.10.2026
Målestokk: 1:2000

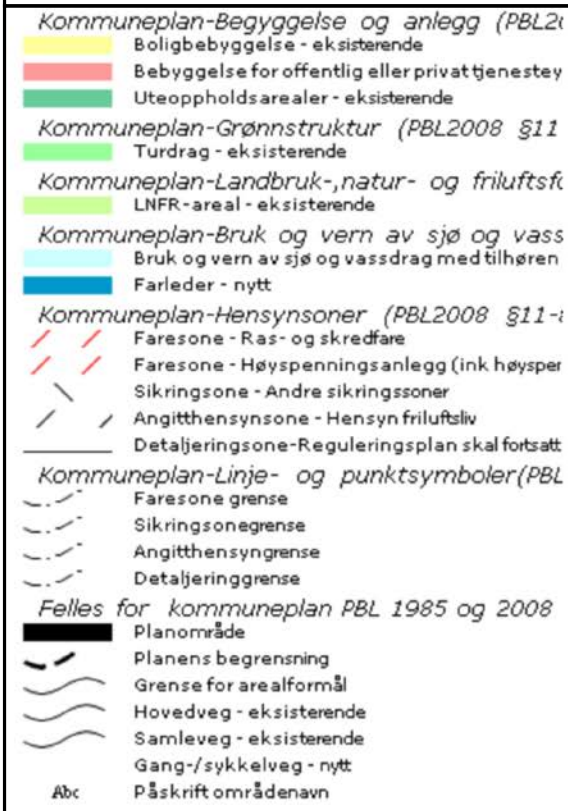
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/11202

Ansvarleg søkjar:	Tiltakshavar:
Fokus Bygg AS Valderhaugstranda 5 6050 VALDERØYA	Fokus Bygg AS Valderhaugstranda 5 6050 VALDERØYA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Måsemyrane 13 og 15	183	1019		

Tiltakets/byggets art
To-mannsbustad

Vedtaksdato	Saksnr
02.11.2022	05/1129-18

Dato for søknad om ferdigattest:	12.08.2019

Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggeløyvet set føre.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med grunnlag i opplysningar gitt i søknad om ferdigattest.
Det er ikkje gitt opplysningar om at det er gjort endringar i høve til godkjend dokumentasjon som ligg til grunn for gitt løyve. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gitt løyve med tilhøyrande dokument og reglar i og utlea av pbl.

Til orientering:
Med mindre anna er avtala på førehand, blir vedtak formidla elektronisk gjennom digital postkasse til privatpersonar, eller via AltInn til føretak.

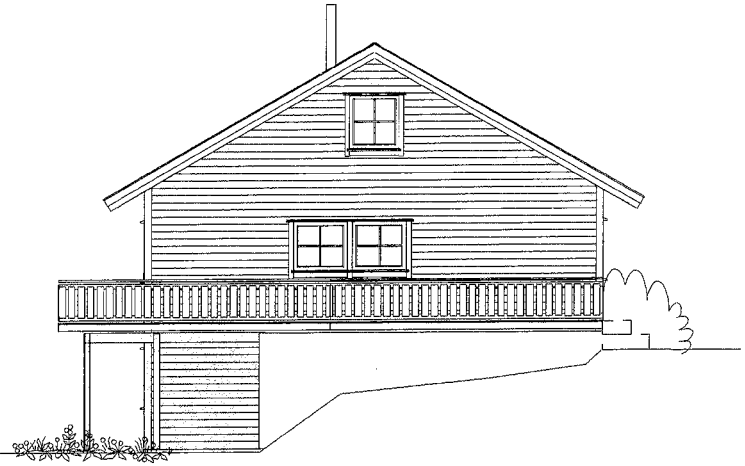
Stad	Dato	Underskrift
Valderøya	02.11.2022	André Hildre *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

E-1

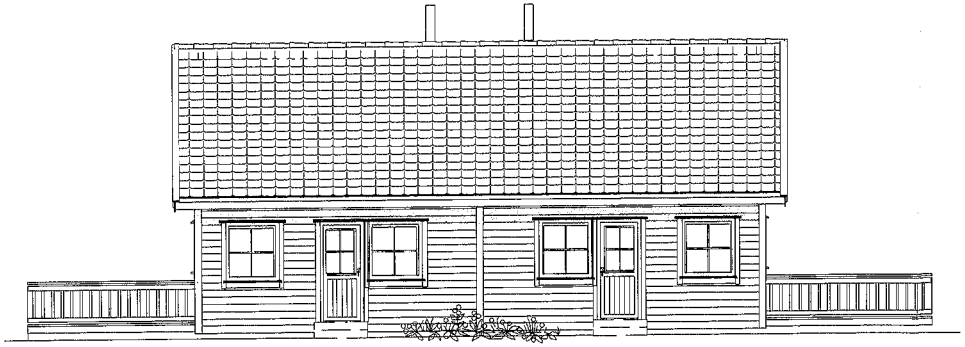
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



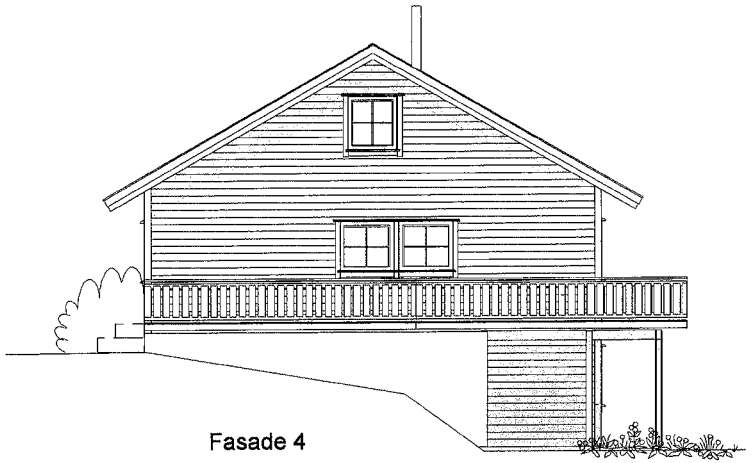
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS
Fokus Bygg

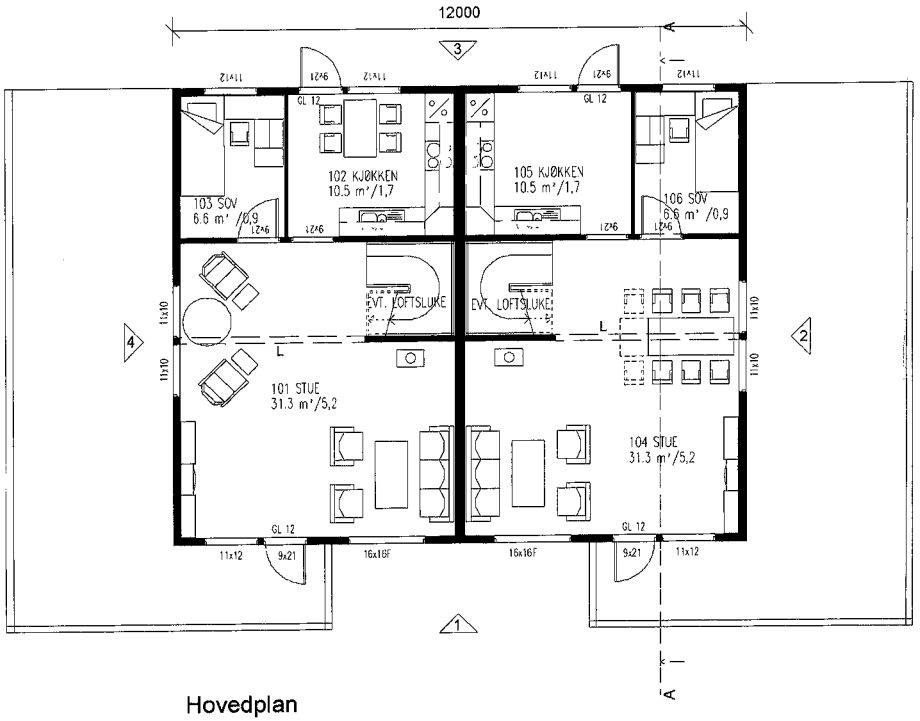
TILTAKSHAVER: Fokus Bygg AS
BYGGEPLASS: Sine Skoget
Gnr/Bnr: 189 / 1019
KOMMUNE: Gisvær

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

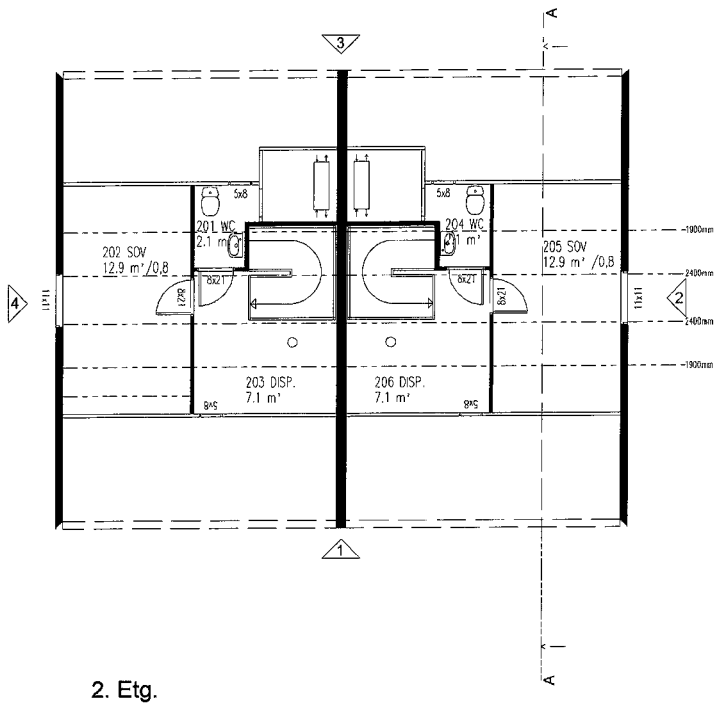
TEGN. INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Fasader			2-mannsbolig	1:100
PROSJEKT: 2-mannsbolig				
ARKITEKT:	DATO: 07.07.05	SIGN: RT	PROSJEKT NR: 05382	TEGN. NR: fas

E-2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Hovedplan



2. Etg.

ANMERKNINGER:

-Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
-I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
-NTO = NETTOMÅL
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
-For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
-Medtatt 4 m snøfangere.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS
Fokus Bygg

TILTAKSHAVER: FOKUS BYGG AS
BYGGEPLASS: SØRE SVARET
Gnr/Bnr: 183/1019
KOMMUNE: G-ISKE

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

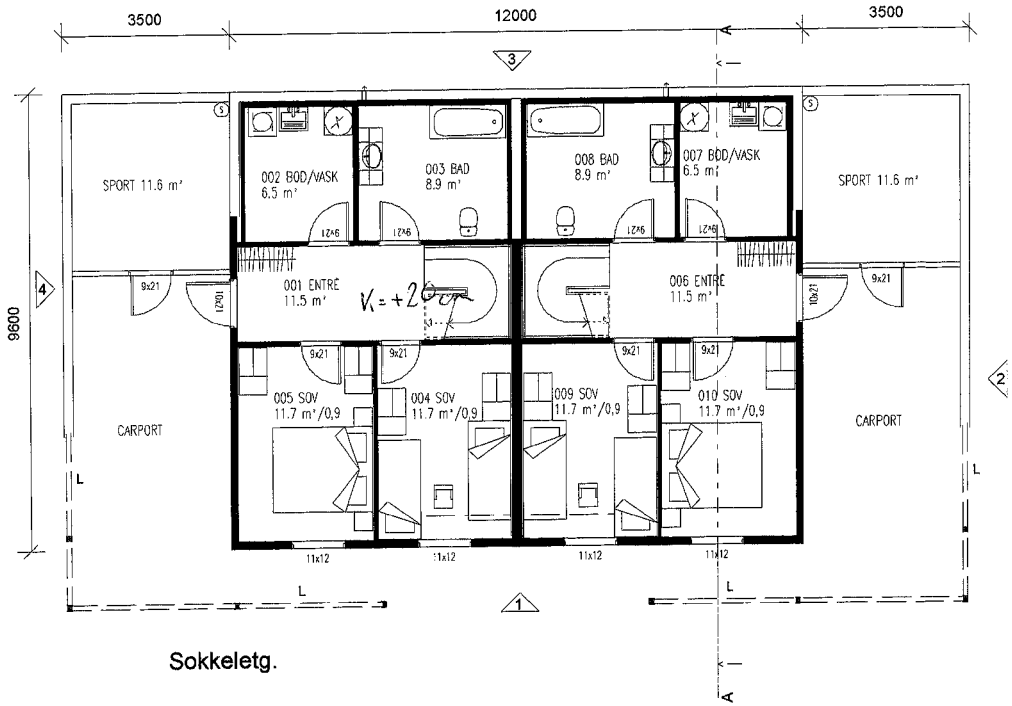
TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Plan	2-mannsbolig	1:100

PROSJEKT: **2-mannsbolig**

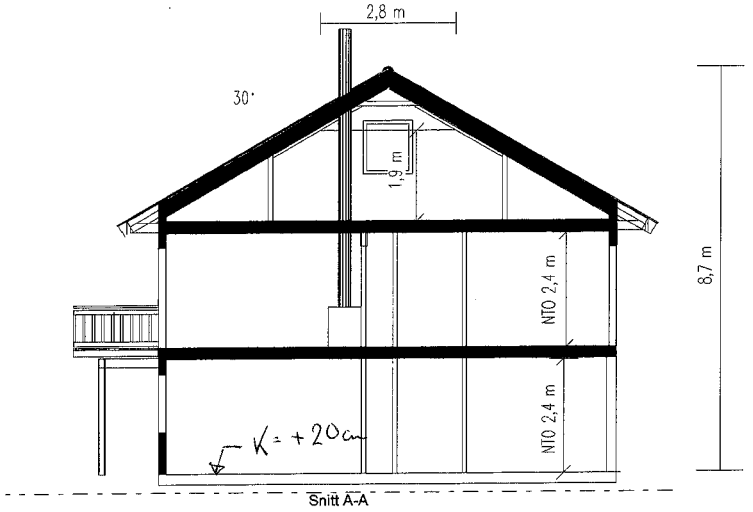
ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	PROSJEKT NR:	TEGN. NR:
	07.07.05	RT	05382	pla

F-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Sokkeletg.



Snitt A-A

	BRA	BA	BRA-K	BYA
2 ETG.	23.2 m²	13.9 m²	23.2 m²	
HOVEDPLAN	53.5 m²	53.5 m²	53.5 m²	
SOKKEL	64.1 m²	38.5 m²	52.5 m²	
SUM	140.8 m²	105.9 m²	129.2 m²	206.9 m²

ANMERKNINGER:

-Risikoklasse 4 / Brannklasse 1
-Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
-I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
-L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
-NTO = NETTOMÅL
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
-For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse
-Medtatt 4 m snøfangere.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS
Fokus Bygg

TILTAKSHAVER: FOKUS BYGG AS
BYGGEPLASS: SØRE SKARET
Gnr / Bnr: 163/1017
KOMMUNE: GISKE

Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø , tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Plan, snitt	2-mannsbolig	1:100

PROSJEKT: **2-mannsbolig**

ARKITEKT:	DATO:	SIGN:	PROSJEKT NR:	TEGN. NR:
	07.07.05	RT	05382	pls



Adresse	
Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17126261**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **1019**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
171,84

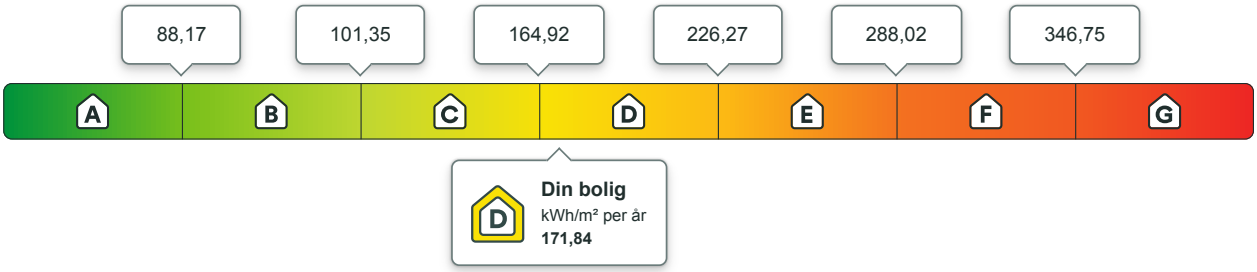
Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
21 489,89	**164,47**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA

Detaljering

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

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

Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

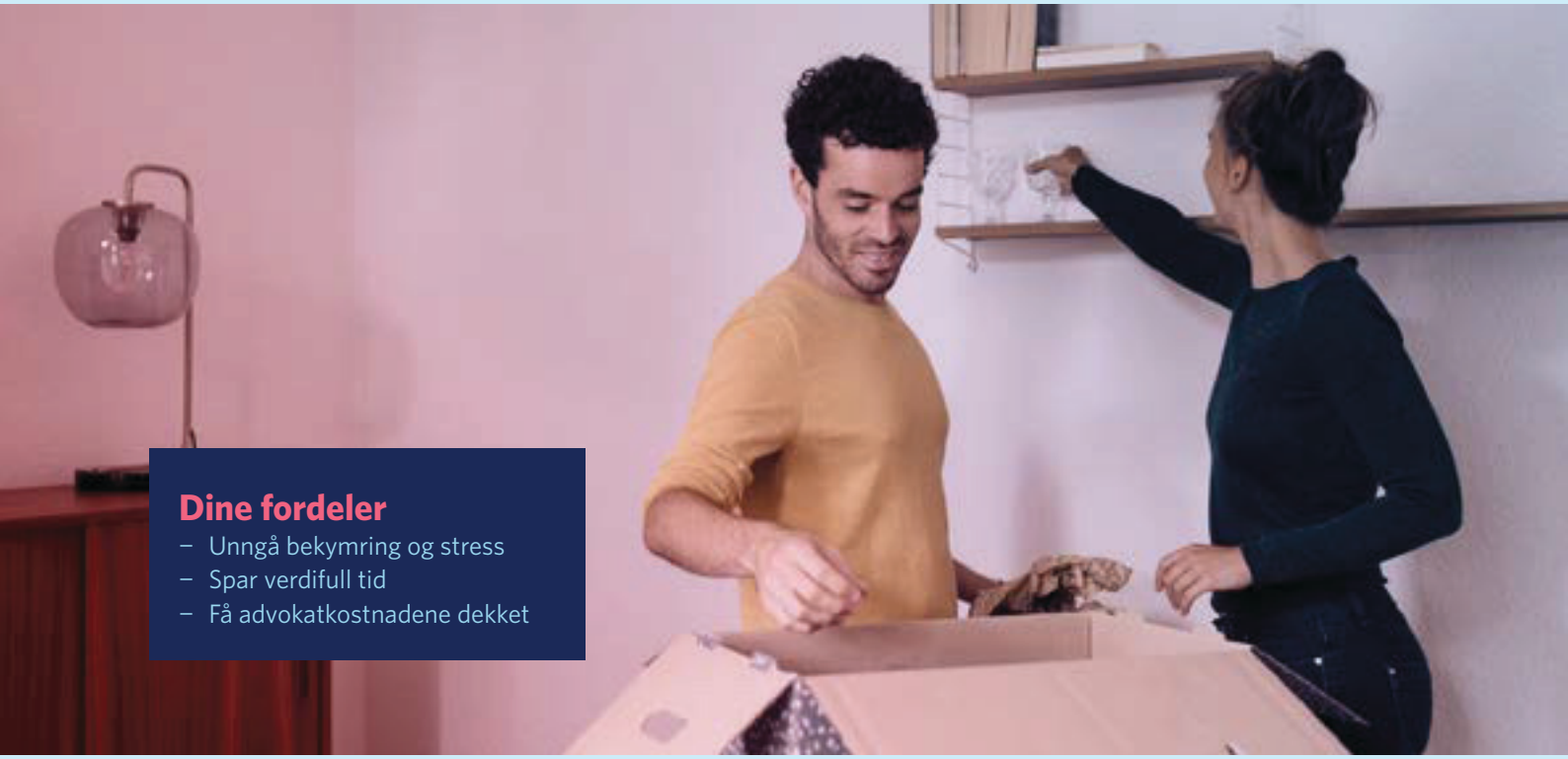
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

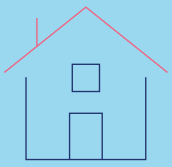
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0226/26
Adresse: Måsemyrane 15, 6050 VALDERØYA, gnr. 183, bnr. 1019, snr. 1 i Giske kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad
Tlf: 450 50 453
Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.10.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/