PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# BAKKEVEGEN 15

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Grunnkart

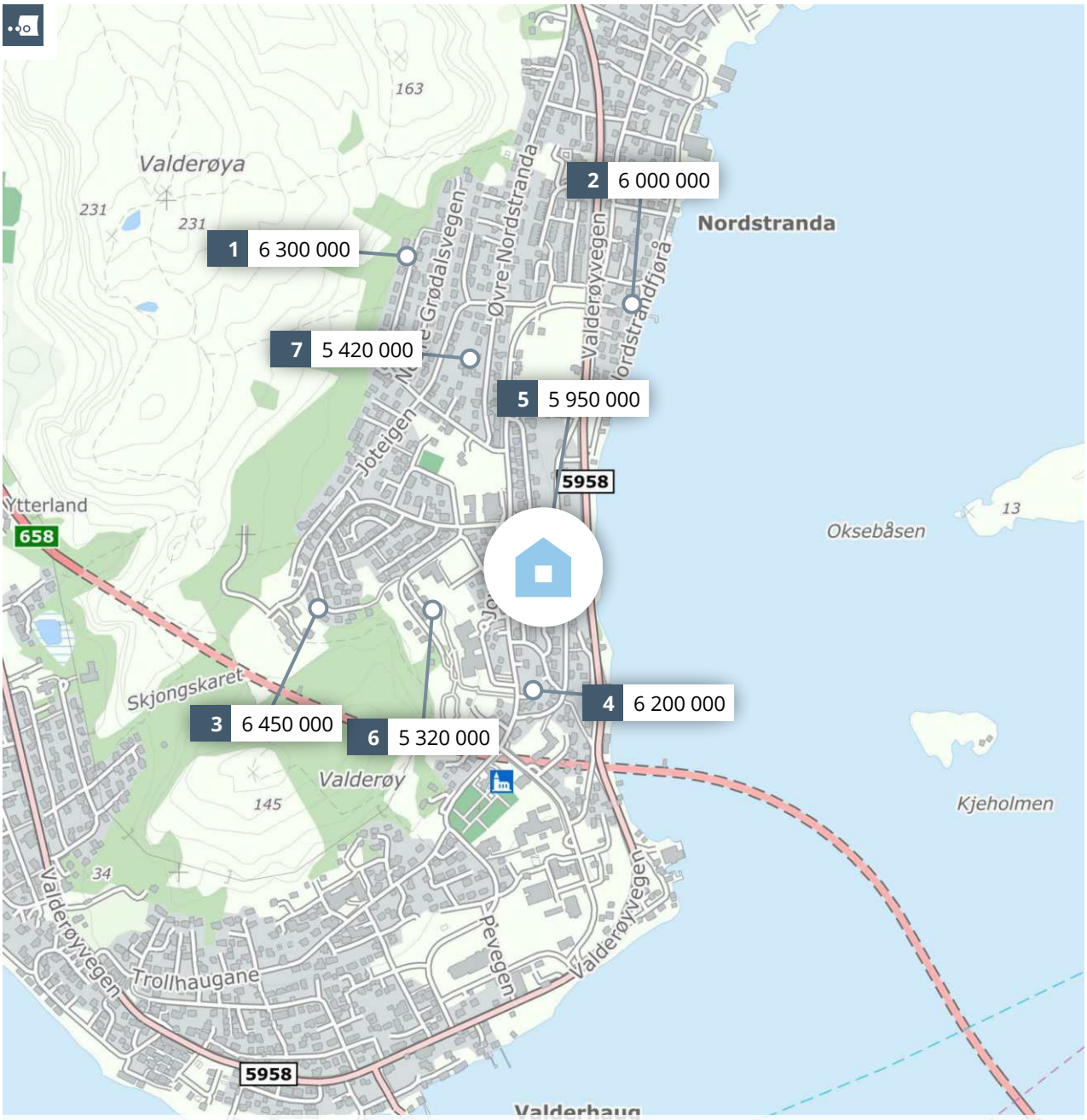
Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# BAKKEVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 25.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bakkevegen 15, 6050 VALDERØYA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 183 BNR 1076 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1532 GISKE GRUNNKRETS VALDERHAUG

Verdivurdert til

**10 000 000**

| - | 10 000 000 | 37 313 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 268 m² | 45 m² | - m² | 102 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 750 m² |
| Byggeår | | | | | | 2012 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grødalsvegen 38<br>193 m² 1979 1 155 m² 4 sov | 02.02.2024 | 6 300 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **32 642** |
| 2 | Nordstrandfjøråå 5<br>193 m² 1986 812 m² 4 sov | 04.06.2024 | 6 190 000 | **6 000 000** | 0 | 6 000 000 | **31 088** |
| 3 | Måsemyrane 7<br>226 m² 2006 927 m² 5 sov | 30.06.2022 | 6 590 000 | **6 450 000** | 0 | 6 450 000 | **28 540** |
| 4 | Øvstevegen 24<br>204 m² 1953 1 623 m² 4 sov | 11.02.2025 | 5 490 000 | **6 200 000** | 0 | 6 200 000 | **30 392** |
| 5 | Valderhaugbakkane 26<br>204 m² 2002 676 m² 6 sov | 02.06.2025 | 6 190 000 | **5 950 000** | 0 | 5 950 000 | **29 167** |
| 6 | Øvregjerdet 32<br>149 m² 2017 371 m² 4 sov | 18.10.2024 | 5 500 000 | **5 320 000** | 0 | 5 320 000 | **35 705** |
| 7 | Øvre Nordstranda 14<br>248 m² 1966 1 793 m² 4 sov | 20.10.2025 | 5 300 000 | **5 420 000** | 0 | 5 420 000 | **21 855** |

Flott funkis enebolig m/utleieleilighet, spektakulær utsikt, solrike uteområder og dobbelgarasje. Høy standard.

Det er kort vei til alt av daglige servicetilbud, og gåavtand til både skole og barnehage. Boligen har integrert dobbelgarasje med elbillader. Pent opparbeidet tomt og store terrassearealer.

Underetasje - leilighet
Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som keramisk platetopp, stekeovn, fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med to hvite skuffer, helstøpt kompositt servantplate, to

overskap, speil og belysning. Videre har rommet dusjhjørne med skyvedør, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Utsug fra takventil i rommet.

1.etasje
Velutstyrt kjøkkeninnredning fra HTH med hvite og mørke fronter. Det er heltre eik benkeplate med kompositt underlimt oppvaskkum. Mot stuen er det en barbenkeplate med spiseplass. Fuktbestandige plater på vegg over benkeplaten. Innredningen har et utrekkbart matskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, dampovn, kaffemaskin, to fullintegrerte kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Separat toalettrom med flislagt gulv. Kantflis i overgang gulv/vegger. Malt platekledning på vegger. Rommet er innredet med servantskap med hvite glatte dører, speil, lysarmatur og vegghengt toalett.

Praktisk vaskerom kombinert med grovkjøkken. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. På vegger og i himling er det malt platekledning. Kantflis i overgang gulv/vegger. Rommet er innredet med hvit innredning med med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Takhøye overskap og et karusellskap. Opplegg for vaskemaskin. Utsug fra takventil i rommet.

2.etasje
Helfliset velvære bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med seks eikefargede glatte skuffer, helstøpt servantplate og stort speil med belysning over. Videre er det dusjhjørne med forheng og en vegg med glassbyggerstein, vegghengt toalett og badekar. Utsug fra takventil i rommet.

Overflater
Gulvflater med laminatgulv, parkett og fliser.
Veggoverflater med malte flater. Fliser på badene.
Himlinger med malte flater.

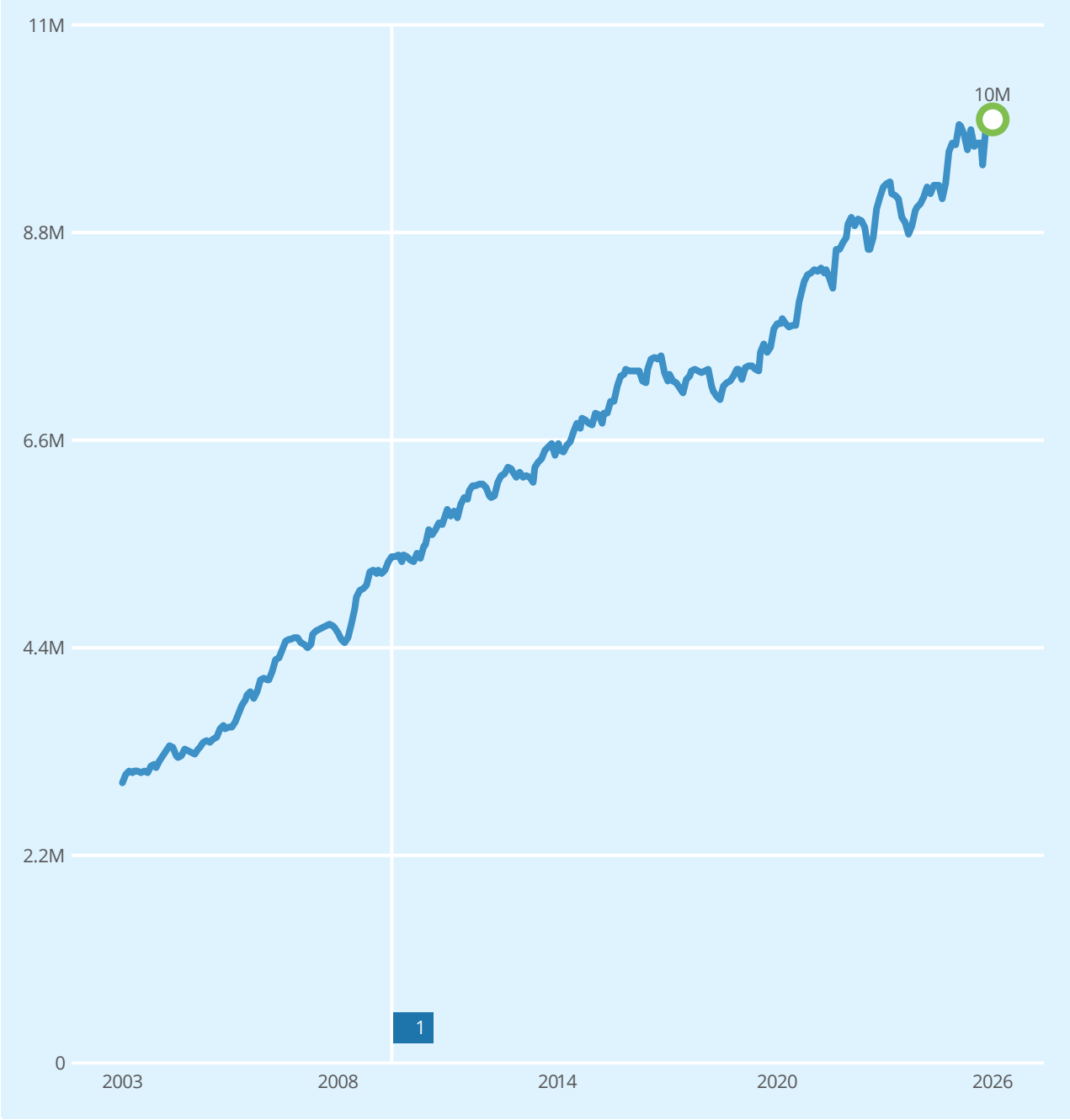
Inneholder
Underetasje: Gang/trapperom, gang, teknisk rom, bod.
Leilighet underetasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod.
1.etasje: Hall/gang/trapperom, vaskerom/grovkjøkken, stue/kjøkken, toalettrom, trapperom. Garasje.
2.etasje: Gang/trapperom, bad, loftstue, 3 soverom, walk-in closet, kontor, bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.07.2007 | | 19.07.2007 | - | 350 000 | - | 350 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

# Eneboliger til salgs i 6050 VALDERØYA nå

6
eneboliger til salgs

4.1M
4.0M
**3 887 000** Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

# Eneboliger solgt i 6050 VALDERØYA siste 6 mnd

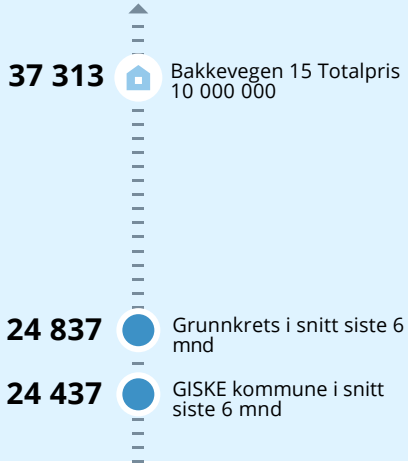
13
eneboliger solgt

4.8M
**4 698 000** Salgspris i snitt
**4 626 000** Prisantydning i snitt
4.5M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig

Bakkevegen 15 , 6050 VALDERØYA

GISKE kommune

gnr. 183, bnr. 1076

**Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 268 m²**



**Befaringsdato:** 27.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1870 **Referansenummer:** VF3348

**Foretak:** Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

# Sunnmørstakst AS

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 idag 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 takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse 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.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



**Rapportansvarlig**



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med asfalttakbelegg. Undertak med trefiberplater.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metallbeslag over papapeter/gesimser.
Yttervegger i murkonstruksjon med isoblokk og dels bindingsverk i følge eier. Liggende bordkledning på bindingsverk. Øvrige yttervegger har fiberarmert puss med malt overflate.
Yttertak antas konstruert med I-bjelker/tresperrer. Ikke observert tegn til fuktproblematikk i underliggende etasje eller i inspeksjonsluke 2.etasje på befaringsdagen.
Vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer og aluminiumskarmer med 3-lags isolerglass.
Malte ytterdører med glassfelt i leilighet og 1.etasje. Malt glatt dør ut fra teknisk rom. Vedlikeholdsfrie balkongskyvedører i stue 1.etasje. Vedlikeholdsfri dør med 3-lags glassfelt i 2.etasje ut til takterrasse.
Flislagt altan på 45 m2 syd/øst i 1.etasje.
Glassrekkverk/trerekkverk.
Takterrasse på 57 m2 med terrassebord. Tett malt rekkverk med metallbeslag og rustfri aluminiumshåndlist. Del av takterrassen har overbygd parti med spaltede trebord og ledspotter i himling.
Dobbelkontakt. 2 monterte vinduer fungerer som vindskjerming
Vannutkaster.
Garasje med støpt gulv på grunn, og støpt himling. Lettklinker yttervegger som utvendig er overflatebehandlet med fiberarmert malt strukturert puss. Vinduer med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie karmer. Hørmann dør, og Hørmann garasjeport m/portåpner. Malt glatt dør øst. Garasjen har easee elbil-lader. Opplagt lys og strøm. Veggventiler i yttervegger. Det er takterrasse over garasjen (ikke observert tegn til fuktproblematikk på befaringsdagen).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.
Etasjeskillere med lecaplank elementdekker i følge eier.
Boligen har lettklinker elementpipe. Sotluke leilighet og stue/kjøkken 1.etasje. Det er ikke montert ildsteder i boligen.
Veggene i boden har trefiberplater. Flislagt gulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Lite parti bak avløpsrør uten platekledning. Det er ikke påvist unormale forhold i området for fuktmåling.
Heltre eiketrapper mellom etasjene. Stål håndrekke på vegg i trappeløp.
Hvite glatte innerdører. 2-fløyet dør med glassfelt mellom hall og stue i 1.etasje. Skyvedør mellom kjøkken og vaskerom, og walk in garderobe.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i hall. Garderobeinnredning i walk in garderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom leilighet
Servantinnredning med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lampe. Dusjhjørne med glass-skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt wc.

Vaskerom/grovkjøkken
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Hvit innredning med glatte fronter. Takhøye overskap. 1 karusellskap. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.

Bad 2.etasje:
Servantinnredning med 6 eikefargede glatte skuffer. Dusjhjørne med forheng, og vegg med glassbyggerstein. Vegghengt wc. Badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etasje:

HTH kjøkkeninnredning med hvite og mørke glatte fronter. Heltre eik benkeplate med kompositt underlimt oppvaskkum. Barbenkeplate mot spiseplass. Fuktbestandige plater på vegg over benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn, dampovn og kaffemaskin. 2 fullintegrerte kjøleskap, og fullintegrert fryseskap og oppvaskmaskin. 1 uttrekkbart matskap. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken utleiedel:
HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Keramisk platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv. Malt platekledning vegger. Kantflis i overgang gulv/vegger. Malt himling med 2 ledspotter/dimming. Takventil med utsug. Vegghengt wc. Servantskap med hvite glatte dører. Speil og lysarmatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran teknisk rom underetasje.
Det er avløpsrør av plast.
Flexit Spirit Uni balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten og boligen. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Service med balansering/rengjøring 2018.
DEJONG varmtvannsbereder på 300 liter.
Det er Flexit cv 200 sentralstøvsuger i boligen.
Ledspotter/dimming i himlinger.
Vannbåren gulvvarme i boligen og leiligheten. Luft til vann varmepumpe og fordelere på teknisk rom i underetasje.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Opplyst av eier. Ingen symptomer på nedsatt funksjon er observert på befaringsdagen.
Boligen har betong grunnmurer mot terreng i følge eier. Murene

# Beskrivelse av eiendommen

har utvendig fiberarmert malt puss.
Naturstein forstøtningssmurer. Rekkverk i rustfritt stål.
Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurer som er 50 cm eller høyere, i henhold til gjeldende krav.
Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

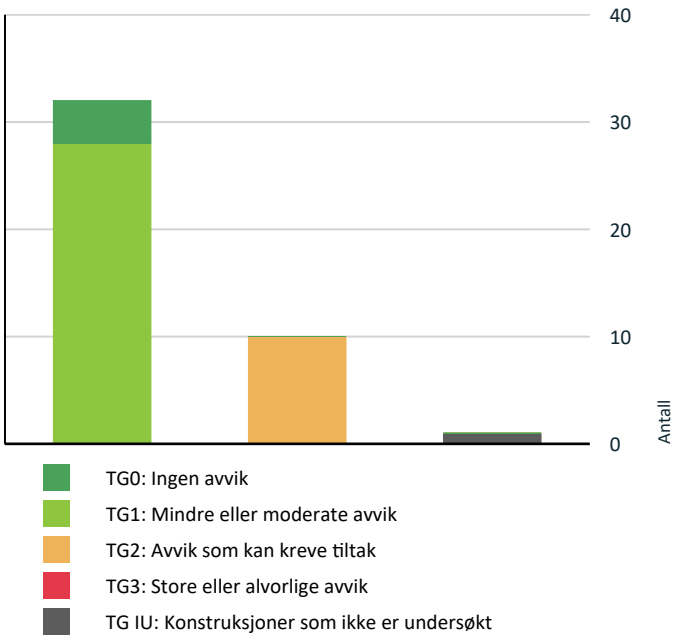
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I 2.etasje er det delt av vegg i gang/trapperom. Rommet vurdert som kontor.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Anvendelse**
Enebolig med sokkelleilighet

**Standard**
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Ny elbil-lader. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekket med asfalttakbelegg. Undertak med trefiberplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Observert parti med noe vannansamling. Noe mose i ene ytterhjørne. Ingen tegn til fuktproblematikk på underliggende rom yttertak befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre vannansamlingen og fjerne mose i ytterhjørnet.

Vannansamling og mose kan føre til redusert levetid på takbelegget og økt risiko for lekkasjer.



Noe mose i ytterhjørne.



Vannansamling.

### TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metallbeslag over papapeter/gesimser.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjon med isoblokk og dels bindingsverk i følge eier. Liggende bordkledning på bindingsverk. Øvrige yttervegger har fiberarmert puss med malt overflate.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak antas konstruert med I-bjelker/tresperrer. Ikke observert tegn til fuktproblematikk i underliggende etasje eller i inspeksjonsluke 2.etasje på befaringsdagen.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer og aluminiumskarmer med 3-lags isolerglass.

## TG 1 Dører

Malte ytterdører med glassfelt i leilighet og 1.etasje. Malt glatt dør ut fra teknisk rom. Vedlikeholdsfrie balkongskyvedører i stue 1.etasje. Vedlikeholdsfri dør med 3-lags glassfelt i 2.etasje ut til takterrasse.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt altan på 45 m2 syd/øst i 1.etasje. Glassrekkverk/trerekkverk.
Takterrasse på 57 m2 med terrassebord. Tett malt rekkverk med metallbeslag og rustfri aluminiumshåndlist. Del av takterrassen har overbygd parti med spaltede trebord og ledspotter i himling. Dobbelkontakt. 2 monterte vinduer fungerer som vindskjerming

## Andre utvendige forhold

Vannutkaster.

## TG 1 Garasje

Garasje med støpt gulv på grunn, og støpt himling. Lettklinker yttervegger som utvendig er overflatebehandlet med fiberarmert malt strukturert puss. Vinduer med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie karmer. Hørmann dør, og Hørmann garasjeport m/portåpner. Malt glatt dør øst. Garasjen har easee elbil-lader. Opplagt lys og strøm. Veggventiler i yttervegger. Det er takterrasse over garasjen (ikke observert tegn til fuktproblematikk på befaringsdagen).

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med lecaplank elementdekker i følge eier.

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

Avvik på 15 mm i hall 1.etasje.
Avvik på 10 mm i stue/kjøkken 1.etasje.
Avvik på 15 mm i gang 2.etasje.
Avvik på 10 mm loftstue 2.etasje.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang leilighet over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom leilighet over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken leilighet over en lengde på ca 2 m.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har lettklinker elementpipe. Sotluke leilighet og stue/kjøkken 1.etasje. Det er ikke montert ildsteder i boligen.

## TG 0 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene i boden har trefiberplater. Flislagt gulv. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Lite parti bak avløpsrør uten platekledning. Det er ikke påvist unormale forhold i området for fuktmåling.



Det er ikke påvist unormale forhold i området for fuktmåling.

## Innvendige trapper

Heltre eiketrapper mellom etasjene. Stål håndrekke på vegg i trappeløp.

## Innvendige dører

Hvite glatte innerdører. 2-fløyet dør med glassfelt mellom hall og stue i 1.etasje. Skyvedør mellom kjøkken og vaskerom, og walk in garderobe.

## Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i hall. Garderobeinnredning i walk in garderobe.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

#### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt platekledning. Ledspotter med dimming i himling.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk ved servantinnredning, og ok fall mot sluk i dusjhjørnet. Videre er det målt ca.15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.



Sluk under servantinnredning.



Sluk i dusjhjørnet.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lampe. Dusjhjørne med glass-skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt wc.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader. Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil
som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i bod uten å påvise unormale forhold.

1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

## Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning himling og vegger. Kantflis i overgang gulv/vegger.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

## 1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk med begrenset tilgang.

## 1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Hvit innredning med glatte fronter. Takhøye overskap. 1 karusellskap. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.

## 1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

### TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot kjøkkeninnredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.



Plastsluk i dusjhjørnet.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Servantinnredning med 6 eikefargede glatte skuffer. Dusjhjørne med forheng, og vegg med glassbyggerstein. Vegghengt wc. Badekar.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader. Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil
som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

### TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Keramisk platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med hvite og mørke glatte fronter.  Heltre eik benkeplate med kompositt underlimt oppvaskkum. Barbenkeplate mot spiseplass. Fuktbestandige plater på vegg over benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn, dampovn og kaffemaskin. 2 fullintegrerte kjøleskap, og fullintegrert fryseskap og oppvaskmaskin. 1 uttrekkbart matskap. Komfyrvakt.

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Malt platekledning vegger. Kantflis i overgang gulv/vegger. Malt himling med 2 ledspotter/dimming. Takventil med utsug. Vegghengt wc. Servantskap med hvite glatte dører. Speil og lysarmatur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Hovedstoppekran teknisk rom underetasje.

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap leilighet.



Fordelerskap teknisk rom.



Fordelerskap i himling vaskerom 1.etasje.



Hovedstoppekran og vannmåler.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Flexit Spirit Uni balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten og boligen. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Service med balansering/rengjøring 2018.

## TG 1 Varmtvannstank

DEJONG varmtvannsbereder på 300 liter.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Andre installasjoner

Det er Flexit cv 200 sentralstøvsuger i boligen.
Ledspotter/dimming i himlinger.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i boligen og leiligheten. Luft til vann varmepumpe og fordelere på teknisk rom i underetasje.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap teknisk rom.



Fordelerskap teknisk rom.



Fordelerskap teknisk rom.



Fordelerskap 2.etasje.

## Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2012**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ny elbil-lader.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.**



Elskap leilighet.



El-skap på vaskerom i 1.etasje.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Opplyst av eier. Ingen symptomer på nedsatt funksjon er observert på befaringsdagen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer mot terreng i følge eier. Murene  har utvendig fiberarmert malt puss.

### Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Naturstein forstøtningssmurer. Rekkverk i rustfritt stål.

### TG 0 Terrengforhold

Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Krav til rekkverk på forstøtningsmurer er f.o.m 50 cm nivåforskjell.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurer som er 50 cm eller høyere, i henhold til gjeldende krav.
Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

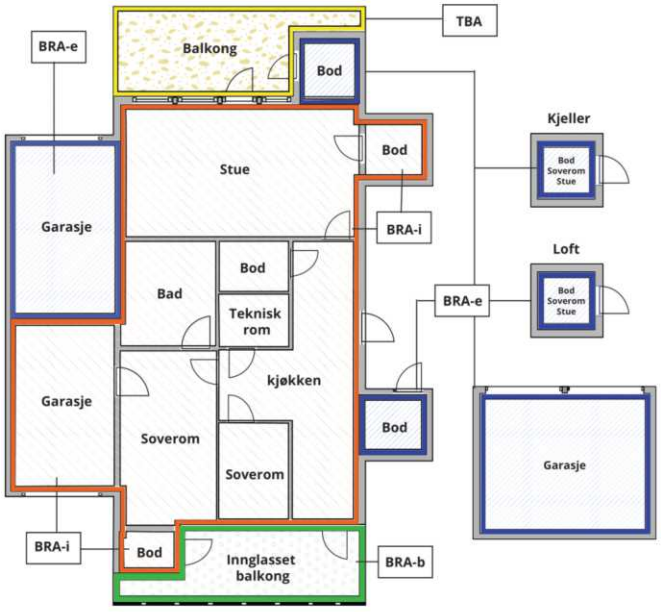
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 82 | | | 82 | |
| 1.etasje | 89 | 45 | | 134 | 45 |
| 2.etasje | 97 | | | 97 | 57 |
| **SUM** | **268** | **45** | | | **102** |
| **SUM BRA** | **313** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré/gang leilighet, stue/kjøkken leilighet, bad/vaskerom leilighet, soverom leilighet, bod leilighet, gang/trapperom, gang, teknisk rom, bod | | |
| 1.etasje | Hall/gang/trapperom, vaskerom/grovkjøkken, stue/kjøkken, toalettrom, trapperom | Garasje | |
| 2.etasje | Gang/trapperom, bad, loftstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, kontor, bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* I 2.etasje er det delt av vegg i gang/trapperom. Rommet vurdert som kontor.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Montert elbil-lader 2024.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.2.2026 | Paul Magne Honningdal | Takstingeniør |
| | Pål Erik Vang | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1532 GISKE | 183 | 1076 | | 0 | 750.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bakkevegen 15

**Hjemmelshaver**
Vang Pål Erik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig med beliggenhet på Valderøya, ca 15 min fra Ålesund sentrum via undersjøiske tunneller/ bomstasjon. Kort avstand til dagligvarebutikk og buss-stopp, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Til Ålesund Lufthavn ca 7,5 km.

**Adkomstvei**

Ligger til privat vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

På tomten er oppført enebolig med sokkelleilighet. Det er asfaltert adkomstvei/parkering på tomten med lett adkomst fra vei i området. Singlet inntil huset. Natursteinsmurer med rustfritt stålrekkverk. Fin utsikt nord/øst fra den takserte seksjonen mot bl.annet Grytafjorden, Søvika, og mot Nordøyane/skipsleia.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Storebrand | 217833 | | | |

**Kommentar**
Opplyst av eier

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 25.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 10.06.2009 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnkart | 11.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplan | 13.06.2018 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | 11.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 11.04.2012 | | Gjennomgått | | Nei |
| Igangsettingstillatelse | 11.03.2010 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 05.04.1990 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 02.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 03.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Ålesund |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 313260040 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Pål Erik Vang | Anika Høybakk Vang |

| Gateadresse |
| --- |
| Bakkevegen 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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 217833

## 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: 313260040

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

Beskrivelse: Januar 2016 - taklekkasje Oktober 2022 - lekkasje beslag overganger mur/ overbygg.

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

Beskrivelse: Sporadisk observasjon av enkelte skjeggkre/sølvkre (ca. tre stk. over to år). Ikke opplevd som et problem.

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: Februar 2018 - Balansering og og rengjøring av ventilasjon utført av Renere Luft AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee Lader installert i garasje 3x32A (12.8 kw) med egen kurs og korrekte vern. Oneco utførte arbeidet.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt ny takgesims beslag, beslag terasse og beslag rundt overbygg

Arbeid utført av: Håndverk Formidling Vest AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i del av underetasje

Document reference: 313260040

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ferdigattest på hus tegnet med utleiedel.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 stk sporfilmer radonmåler bestilt hos Trygg og Sikker. Utplasert for langtidsmåling. Sendt i retur, og ingen målinger over verdi

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 0

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 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: 313260040

## 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260040

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Paal Erik Vang | a29457aafb9ec6e3ebb63 6551e91d375d0fa2433 | 27.02.2026 19:15:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anika Høybakk Vang | da00b50f7abbd116d7ced d22dd733bb0d2161cfe | 02.03.2026 16:08:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313260040


→ 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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bakkevegen 15, 6050 VALDERØYA** | |
| Dato for energimerking<br>**12.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-269900** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300187889** |
| Gårdsnummer<br>**183** | Bruksnummer<br>**1076** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2012** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**268,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**268,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**96,87 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**93,93 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**25 173 kWh** |

| | |
|---|---|
| GISKE KOMMUNE<br><br>**Bygg- og oppmåling**<br>**Rådhuset**<br>**6050 VALDERØYA**<br><br>Saksbehandler: Robert Valderhaug | **Ferdigattest**<br>Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10<br><br>Vår ref. 09/1050 - 32<br><br>Eigedom/byggestad<br>Jangardgjerde Valderøy<br><br>Gnr 183 \| Bnr 1076 \| Festenr \| Seksjon |
| Ansvarleg søkjer:<br>DYRØY OG LEIPELT AS<br>Pb 31<br>6249 Ørskog | Tiltakshaver:<br>Vang, Pål Erik og Høybakk Anja<br><br>6050 Valderøya |

| Dato sluttkontroll | Kontrollansvarleg |
|---|---|
| | Ansvarleg:<br>SØK – tiltaksklasse 1, UTF og KUT – tiltaksklasse 2 for bygningstiltak er firma<br>PRO og KPR – tiltaksklasse 2 for plassering av bygning i skråande terreng<br>PRO og KPR – tiltaksklasse 1 byggteknisk prosjektering<br>PRO og KPR – Tiltaksklasse 1 for bygningar og installasjonar |
| MANGLAR GRUNNA KONKURS | Boligsenteret Møre AS, organisasjonsnummer 981339339.<br>***I følgje Brønnøysundregisteret ble Boligsenteret Møre AS med organisasjonsnummer 981339339 slettet 29.11.2011***.(Konkurs) |
| 08.11.2010 | PRO, KPR, UTF, KUT – Tiltaksklasse 1 for oppmålingstekniske oppgåver er<br>Ålesund kommune kart og oppmåling organisasjonsnummer 874775762. |
| 27.03.2012 | PRO, KPR, – Tiltaksklasse 1 for anlegg, konstruksjonar og installasjonar UTF,<br>KUT – Tiltaksklasse 2 for anlegg, konstruksjonar og installasjonar er<br>Engen Maskin DA, organisasjonsnummer 923973168 |
| 03.01.2012 | PRO, KPR - Tiltaksklasse 1 for røyrinstallasjonar og sanitæranlegg og UTF, KUT<br>– Tiltaksklasse 2 for røyrinstallasjonar og sanitæranlegg er firma<br>Aria Varme & Sanitær AS, organisasjonsnummer 878649982. |
| 14.03.2012 | Det er gitt endringsløyve knytt til endra ansvarsforhold knytt til konkurs. Dette gjeld for attståande arbeid.<br>Denne er gitt Dyrøy og Leipelt AS med orgnr 994330594 og gjeld Søk, Pro og Utf. Tiltakskl.1 |

| | |
|---|---|
| Merknad | Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. Pbl § 20.1).<br>Tiltak skal være i samsvar med normalvilkår for byggeløyve i Giske kommune.<br><br>Det er endring i ansvarsforhold knytt til tiltaket. Ansvarleg føretak Boligsenteret Møre AS, organisasjonsnummer 981339339 er konkurs og ny ansvarsrett for resterande arbeid er gitt føretak DYRØY OG LEIPELT AS MED ORGNR 994330594. Ein fin på dette grunnlag å kunne utstede ferdigattest. |

| **Vedtak/løyve** | VEDTAK DATO | VEDTAK NR |
|---|---|---|
| | | |


| Adresse: | Telefon: | Telefax: | Bankgiro: | E post: |
|---|---|---|---|---|
| Rådhuset<br>6050 VALDERØYA | 70 18 80 00 | 70 18 80 01 | 3904 07 00300<br>7874 06 81183 | post@giske.kommune.no |

| | | |
|---|---|---|
| Søknad om ferdigattest 29.3.2012 | 12.3.2012 | Vår sak 09/1050 |
| Løyve til tiltak Dispensasjon plassering og høgd | 22.10.2009 | KT 140/09 |
| Igangsettingsløyve etter søknad<br>Endring av tiltak ( mur)<br>Endring av ansvarsrett | 11.3.2010<br>27.5.2010<br>18.1.2012 | FKT 106/10<br>FKT 155/10<br>FKT 013/12 |

## Spesifikasjon

Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket det vert søkt om ferdigløyve til er bustad med leilegheit i sokkel, i regulert område Jangårdgjerdet, Valderøya. Reguleringsplanen som vert lagt til grunn for behandlinga er stadfesta i K-sak 11/90.

| Bruksareal bustad BRA | |
|---|---|
| Underetasje | 79,9m² |
| 1. etasje | 124,3m² |
| 2. etasje | 92,9m² |
| Bruksareal garasje/bod BRA | |
| | m² |
| Totalt BRA | m² |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Offentleg kloakk | ja | Offentleg vatn | ja | Slamavskiljar | X | Pipe | 1 stk |

## Underskrift

| Stad | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Valderøya 11.04.2012 | Robert Valderhaug<br>avd.ing. byggesak |

## Utskrift til

| | |
|---|---|
| SERVICEKONTORET | Rådhuset, 6050 VALDERØYA |
| TILTAKSHAVER | Vang, Pål Erik og Høybakk Anja |
| SØK | DYRØY OG LEIPELT AS |
| UTFØRANDE | SØK vidareformidlar |

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter forvaltningslovas kap VI

Giske kommune

# Grunnkart

Eiendom: 183/1076
Adresse: Bakkevegen 15
Dato: 11.02.2026
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.*

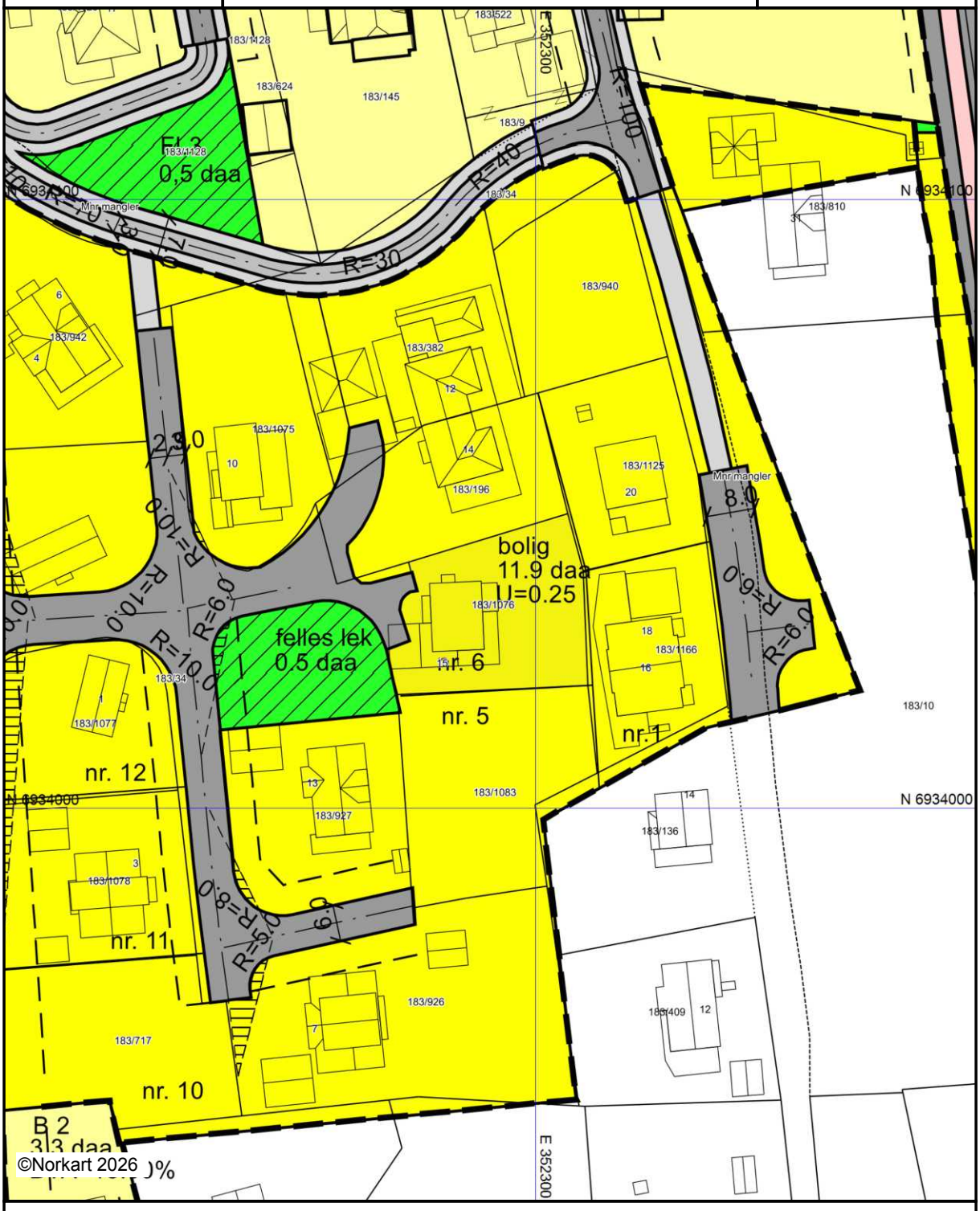
Giske kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 183/1076
Adresse: Bakkevegen 15
Dato: 11.02.2026
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

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Friområder

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Grense for restriksjonsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Uthus, naust eller badehus
- Uteoppholdsarealer

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

*Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va*

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR JANGÅRDGJERDET I GISKE KOMMUNE.

## Vedteken 05.04.1990 i K-SAK 011/90

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik som vist på planen, innanfor dei innteikna byggelinjer

§ 2. Areal i planområdet er regulert til:
- Byggeområde for:
- Frittliggande bustader.

§ 3. Byggehøgda i planområdet skal vere avgrensa til 2 etasjar,
- Gesimshøgda til maks. 6m.

§ 4. Bustadhus, garasje og uthus skal ikkje dekkje meir enn 25% av tomta sitt nettoareal.

§ 5. Ved handsaming av byggemelding skal bygningsrådet sjå til at bygg får ein arkitektonisk god form, og at bygg innanfor området harmonerer med kvarandre i form, farge og materialbruk.

§ 6. Tomter skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje virkar sjenerande for naboar og ferdsel.

§ 7. Synlege sår i terrenget bør tilplantast eller isåast.

§ 8. Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillate mindre endringar frå desse føresegnene, men då innafor ramma *av* bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune .

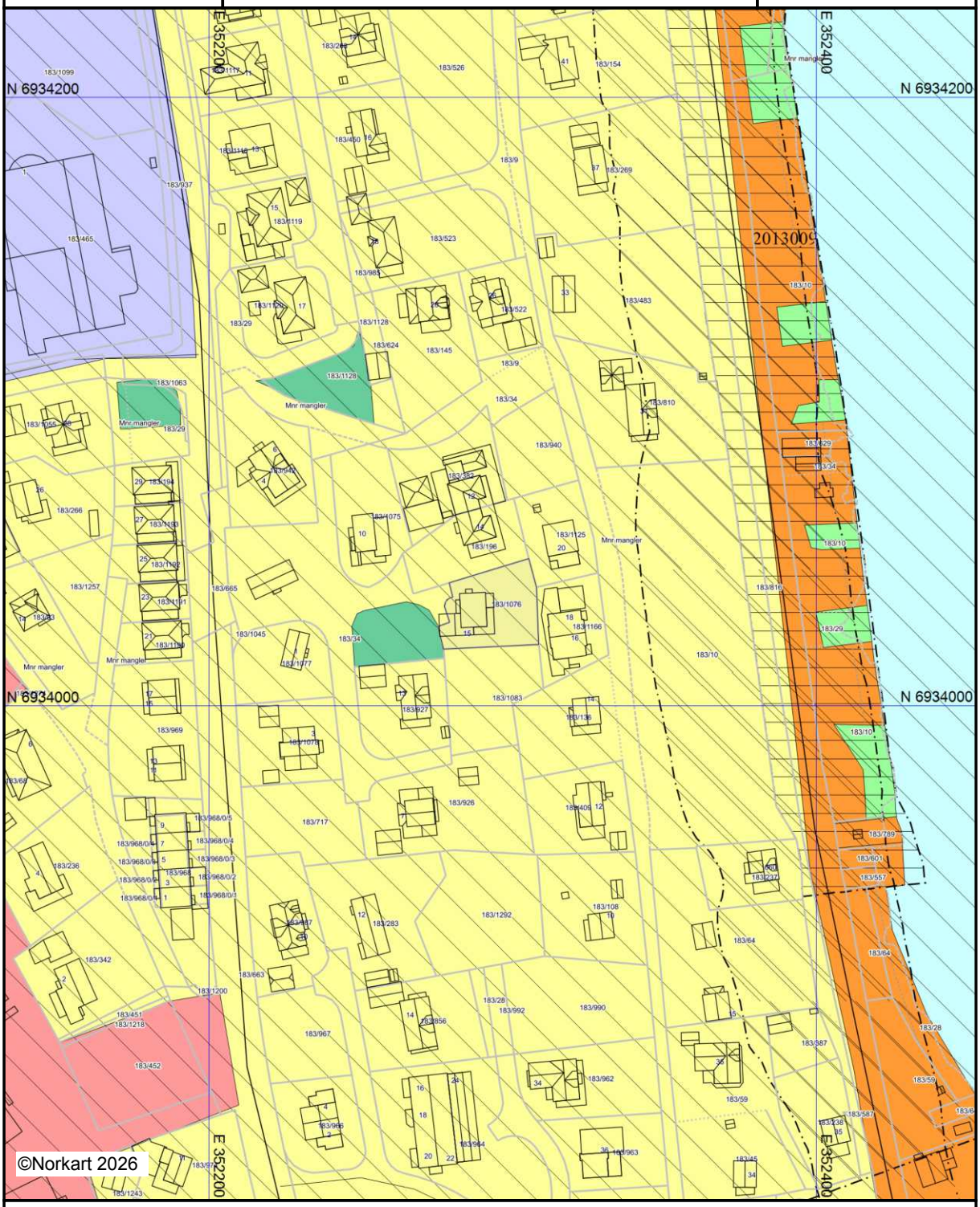
Giske kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 183/1076
Adresse: Bakkevegen 15
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

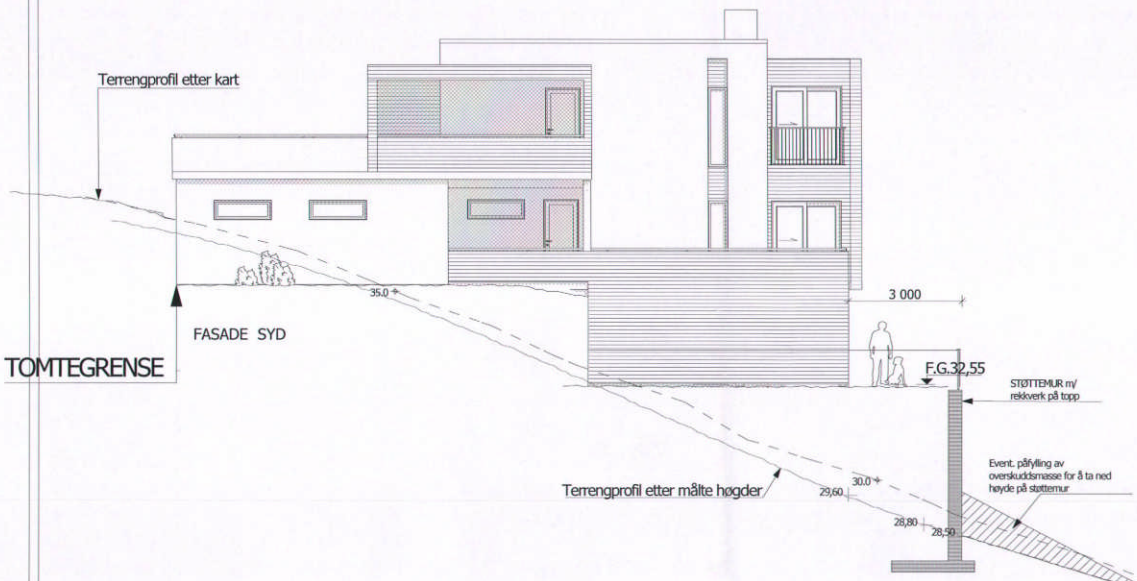



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



Scanna 20.05.2010 12:10




Tegn. nr. B.1.04 Rev. B

SD - synlig drager
S - skjult drager

E-2

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn | KPR | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | Støttemur mot øst | per | | 11.05.10 |
| B | DIV. ENDRINGER | per | | 09.09.2010 |
| | DIV. ENDRINGER 23.04.2010 | | | |
| A | Utvidet 0.6m i bredde, østvegg flyttet. | bh | rs | 22.09.09 |

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk, Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE AS, Postboks 7907 Spjelkavik, 6022 Ålesund, Tlf. 70 17 59 30, E-post: post@bsm-as.no, www.bsm-as.no

Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Fasade Sør

MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Spjelkavik, 6022 ÅLESUND tlf | 70 17 21 10

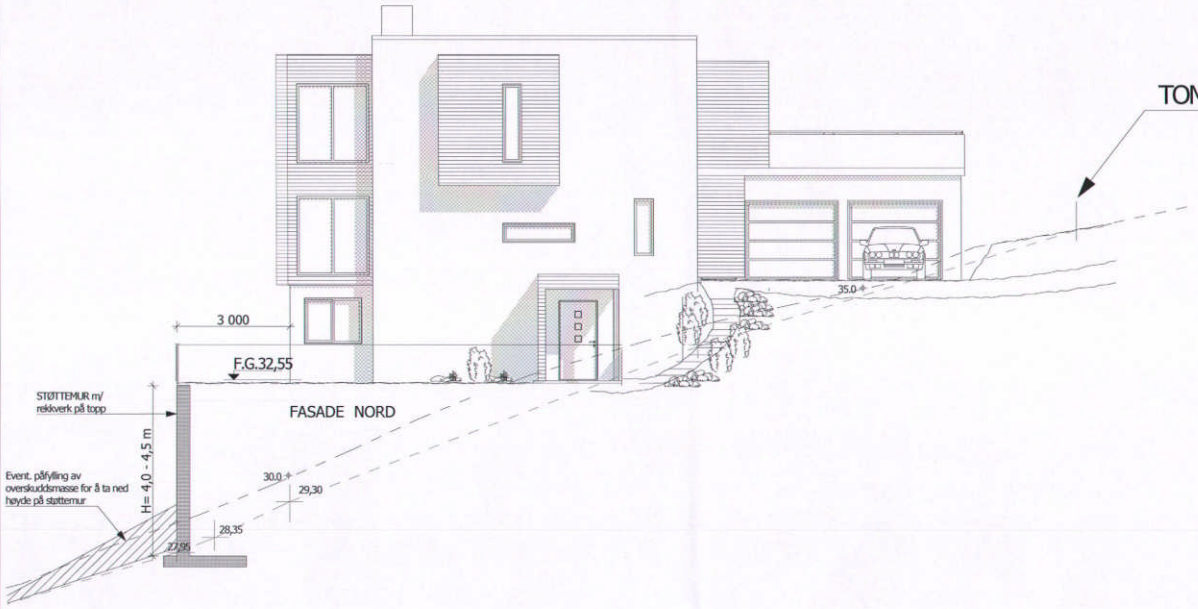
| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

Basis hustype: -

Tegn. nr. B.1.04 Rev. B

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

Scanna 20.05.2010 12:10




Tegn. nr. B.1.02 | Rev. B

SD - synlig drager
S - skjult drager

E-3

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. | KPR | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | Støttemur mot øst | per | | 11.05.10 |
| B | DIV. ENDRINGER | per | | 06.09.2010 |
| | DIV. ENDRINGER 23.04.2010 | | | |
| A | Utvidet 0.6m i bredde, østvegg flyttet. | bh | rs | 22.09.09 |

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk, Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE

Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Fasade Nord

MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøetkvik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

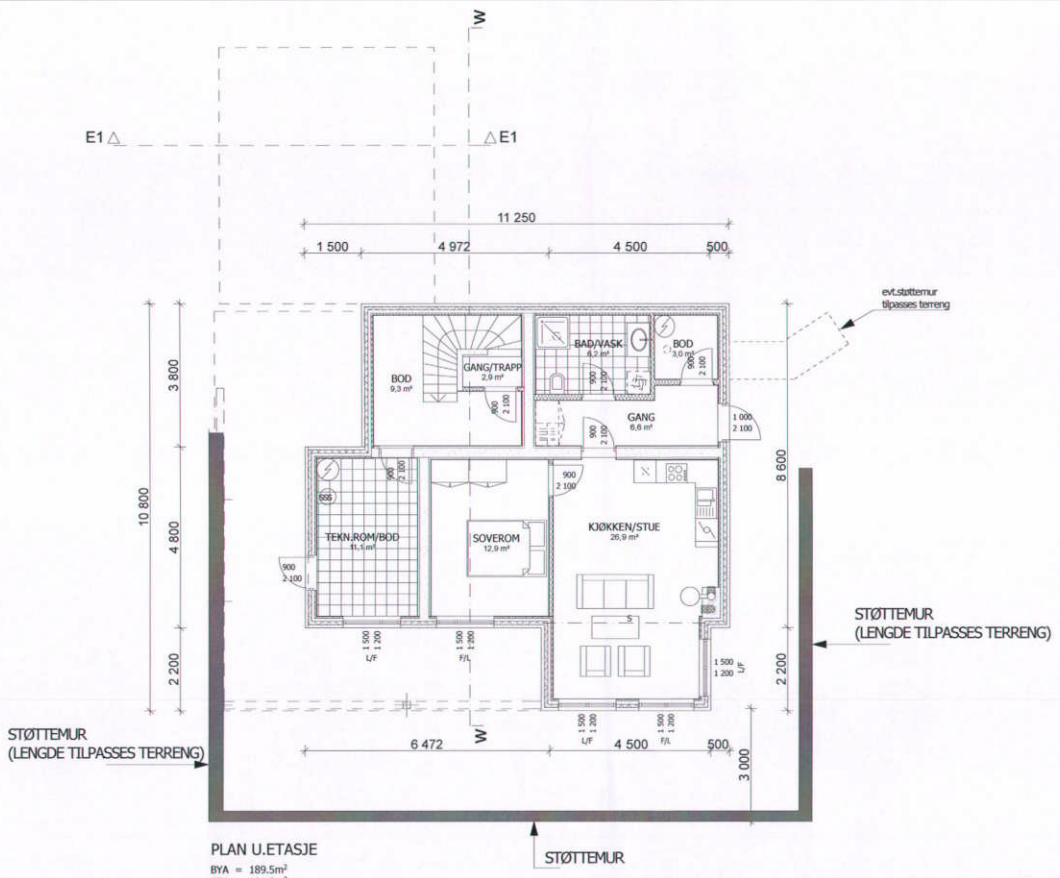
| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

Basis hustype: -

Tegn. nr. B.1.02 | Rev. B

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

Scanna 20.05.2010 12:10




PLAN U.ETASJE

BYA = 189.5m²
BTA = 101.0m²

BRA leilighet = 58.3m²
BRA hoveddel = 25.1m²

Tegn. nr. B.2.10 | Rev. B

SD - synlig drager
S - skjult drager

E-4

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn | KPR | Dato |
|---|---|---|---|---|
| | Støttemur mot øst | per | | 11.05.10 |
| B | DIV. ENDRINGER | per | | 06.05.2010 |
| | DIV. ENDRINGER 23.04.2010 | | | |
| A | Utvidet 0.6m i bredde, østvegg flyttet. | bh | rs | 22.09.09 |

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk, Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE AS, Postboks 7902 Sjøgata/K, 6022 Ålesund, Tlf. 70 17 09 30, E-post: post@bsm-as.no, www.bsm-as.no

Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Plan U.etasje

MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøgata/K, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

Basis hustype: -

Tegn. nr. B.2.10 | Rev. B

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

J-2

*- et prosjekt fra Murgaardhus*



ANIKA HØYBAKK
PÅL ERIK VANG

MURGAARD HUS

*Hus med varig verdi*



FASADE ØST

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.1.01 | - |

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-3

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. | KPR | Dato |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

**Tegningsstatus**
BYGGEMELDING

**Tiltakshaver**
Anika Høybakk
Pål Erik Vang

**Byggeadresse**
Valderøy

**Gnr./Bnr./kommune**
183/1076, Giske

**Forhandler**
BOLIGSENTERET MØRE
BOLIGSENTERET MØRE AS
Postboks 7952 Spjetkavik,
6022 Ålesund
Tlf. 70 17 68 90
E-post: post@bsm-as.no
www.bsm-as.no

**Tiltakets art**
Enebolig m/leilighet og garasje

**Tittel**
Fasade Øst

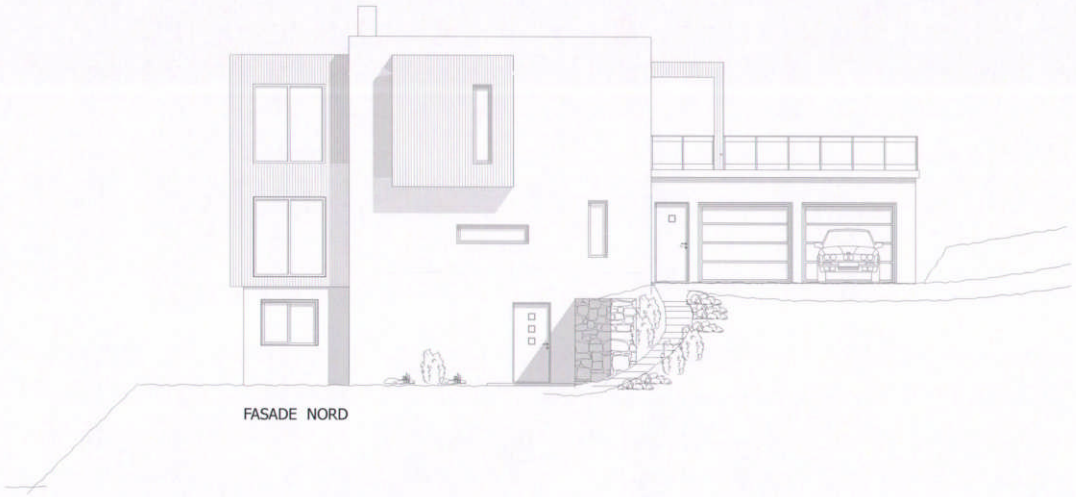
MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Spjetkavik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

**Basis hustype**
-

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.1.01 | - |

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE NORD

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.1.02 | - |

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-4

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

**Tegningsstatus**
BYGGEMELDING

**Tiltakshaver**
Anika Høybakk
Pål Erik Vang

**Byggeadresse**
Valderøy

**Gnr./Bnr./kommune**
183/1076, Giske

**Forhandler**
BOLIGSENTERET MØRE

BOLIGSENTERET MØRE AS
Postboks 7960 Sjølkvik,
6022 Ålesund
Tlf. 70 17 59 30
E-post: post@bsm-as.no
www.bsm-as.no

**Tiltakets art**
Enebolig m/leilighet og garasje

**Tittel**
Fasade Nord

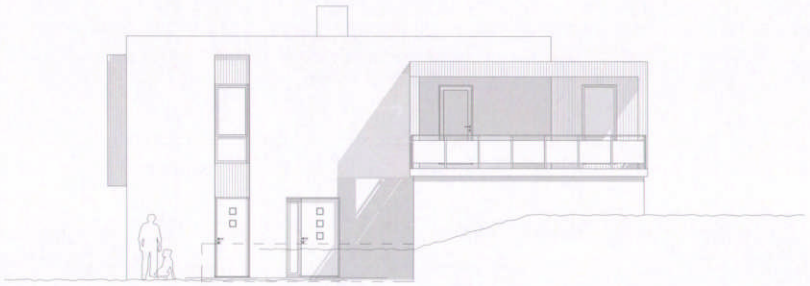
MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjølkvik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

**Basis hustype**
-

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.1.02 | - |

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE VEST

Tegn. nr. B.1.03 Rev. —

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-5

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk
Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE

Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Fasade Vest

MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøtokavik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |
| **Basis hustype** | | |
| - | | |

Tegn. nr. B.1.03 Rev. -

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE SYD

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-6

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

**Tegn. nr.** B.1.04 **Rev.**

**Tegningsstatus**
BYGGEMELDING

**Tiltakshaver**
Anika Høybakk
Pål Erik Vang

**Byggeadresse**
Valderøy

**Gnr./Bnr./kommune**
183/1076, Giske

**Forhandler**
BOLIGSENTERET MØRE
BOLIGSENTERET MØRE AS
Postboks 7902 Sjøkvavik, 6022 Ålesund
Tlf. 70 17 09 90
E-post: post@bsm-as.no
www.bsm-as.no

**Tiltakets art**
Enebolig m/leilighet og garasje

**Tittel**
Fasade Sør

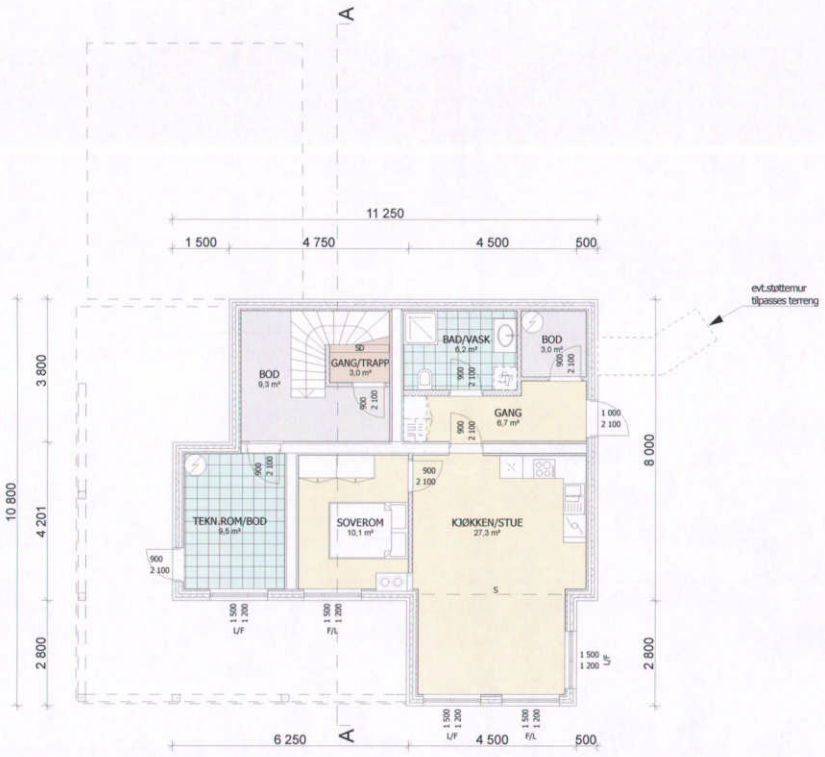
MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøkvavik, 6022 ÅLESUND tlf ! 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

**Basis hustype**
-

**Tegn. nr.** B.1.04 **Rev.** -

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.




## PLAN U.ETASJE

BYA = 186.2m²
BTA = 96.9m²

BRA leilighet = 56.4m²
BRA hoveddel = 23.5m²

Tegn. nr. B.2.10 Rev. -

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-7

Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk, Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE AS, Postboks 7902 Sjøskavik, 6022 Ålesund, Tlf 70 17 08 00, E-post: post@bsm-as.no, www.bsm-as.no

Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Plan U.etasje

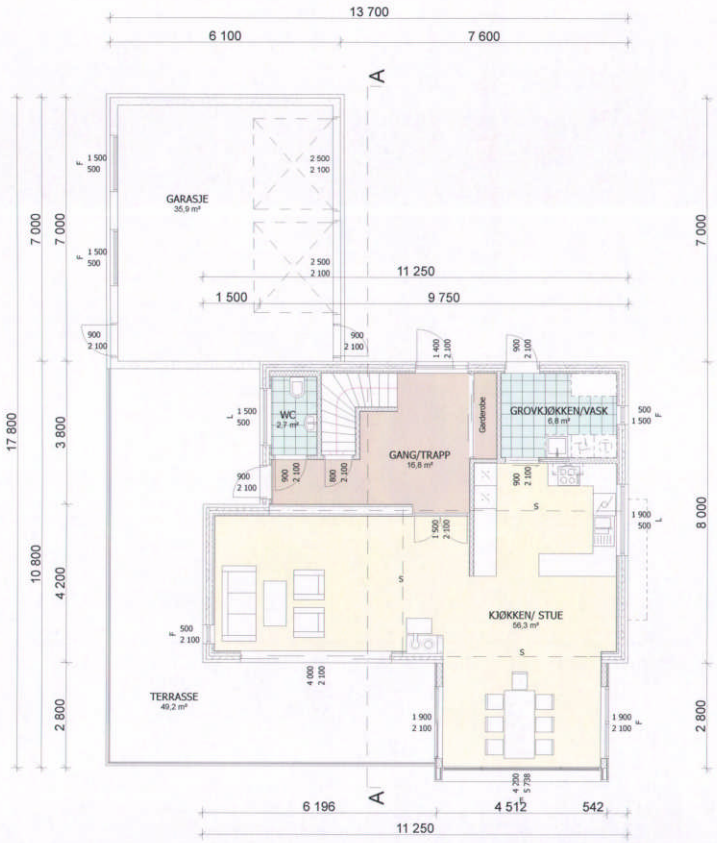
MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøskavik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

Basis hustype: -

Tegn. nr. B.2.10 Rev. -

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.




PLAN 1.ETASJE

BTA = 97.5m² + 43.3 m²(garasje) = 140.8m²
BRA = 85.5m² + 38.8 m² (garasje) = 124.3m²

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.2.11 | |

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-8

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk, Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE AS, Prestlona 7960 Sjølkavik, 6017 Ålesund, tlf 70 17 59 20, E-post: post@bsm-as.no, www.bsm-as.no

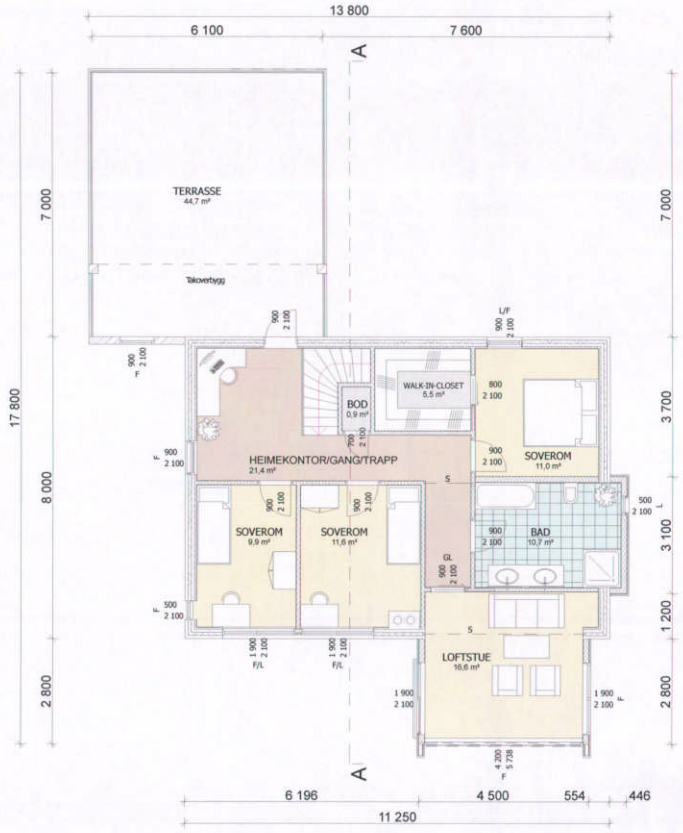
Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Plan 1.etasje

MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjølkavik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |
| **Basis hustype** | | |
| - | | |
| **Tegn. nr.** | | **Rev.** |
| B.2.11 | | - |

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE REDVIRKER I.




PLAN 2.ETASJE

BTA = 104.7m2
BRA = 92.9m2

Tegn. nr. B.2.12 Rev. –

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-9

Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato

Tegningsstatus: BYGGEMELDING

Tiltakshaver: Anika Høybakk
Pål Erik Vang

Byggeadresse: Valderøy

Gnr./Bnr./kommune: 183/1076, Giske

Forhandler: BOLIGSENTERET MØRE AS

Tiltakets art: Enebolig m/leilighet og garasje

Tittel: Plan 2.etasje

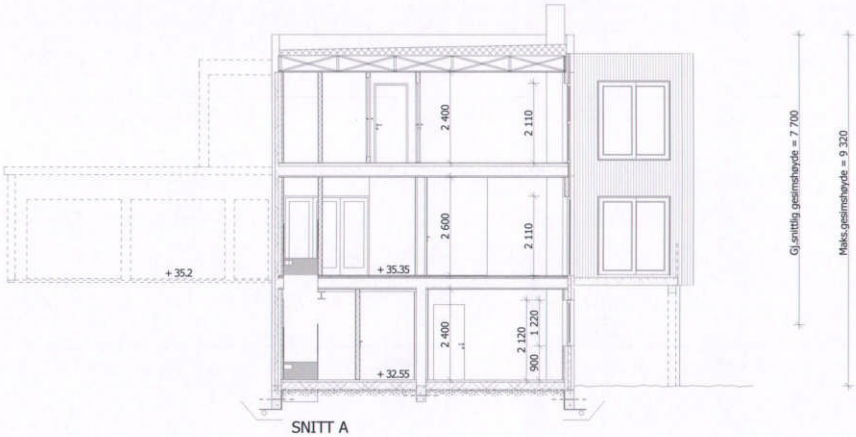
MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøtkavik, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

Basis hustype: -

Tegn. nr. B.2.12 Rev. –

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.




SNITT A

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.3.01 | E |

SD - synlig drager
S - skjult drager

J-10

| Rev. | Revisjonen gjelder | Tegn. KPR | Dato |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |

**Tegningsstatus**
BYGGEMELDING

**Tiltakshaver**
Anika Høybakk
Pål Erik Vang

**Byggeadresse**
Valderøy

**Gnr./Bnr./kommune**
183/1076, Giske

**Forhandler**
BOLIGSENTERET MØRE
BOLIGSENTERET MØRE AS
Postboks 7902 Sjøsiden,
7487 Trondheim
Tlf. 70 17 18 30
E-post: post@bsm-as.no
www.bsm-as.no

**Tiltakets art**
Enebolig m/leilighet og garasje

**Tittel**
Snitt A

MURGAARD HUS
www.murgaardhus.no
P.B. 7904 Sjøsiden, 6022 ÅLESUND tlf : 70 17 21 10

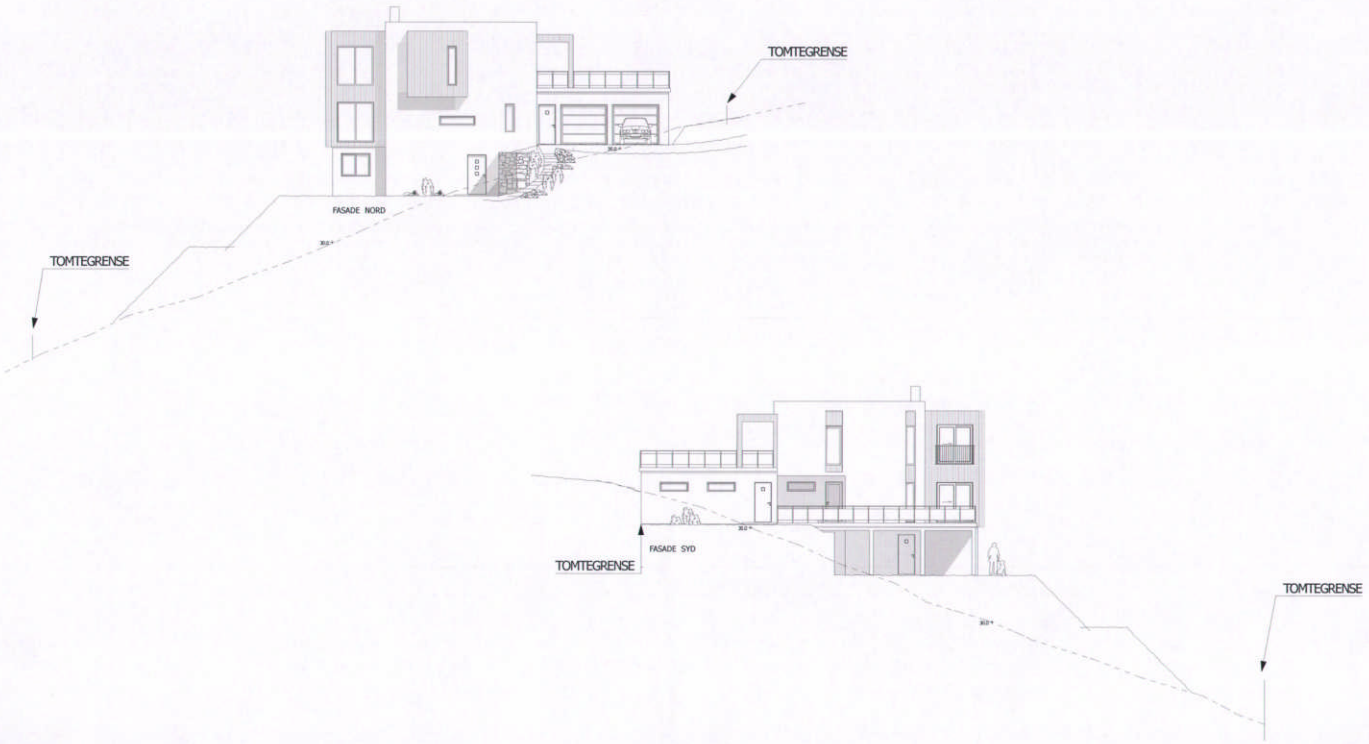
| Ansv. PRO | Ansv. KPR | Kontr. av - sign |
|---|---|---|
| bh | rs | |
| **Tegnet av** | **Målestokk** | **Dato** |
| bh | 1:100 | 10.06.09 |
| **Saks nr.** | **Prosjekt nr.** | |
| 2998 | M082998 | |

**Basis hustype**
-

| Tegn. nr. | Rev. |
|---|---|
| B.3.01 | - |

© TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARDHUS AS IKKE MEDVIRKER I.

J-11



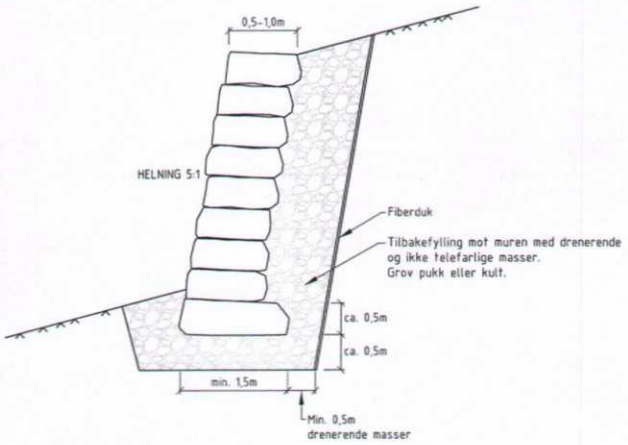

MURGAARD HUS
P.B. 7904 Sjølkavik
6022 ÅLESUND
tlf.: 70 17 21 10
www.murgaardhus.no

| | | |

Scanna 20.05.2010 12:10

Tømmerdal CONSULT AS

200 -




| REV. | REV. GJELDER | DATO UTFØRT | SIGN. | DATO KONTR. | SIGN. |
|---|---|---|---|---|---|

ANIKA HØYBAKK/PÅL ERIK VANG
ENEBOLIG
STØTTEMUR

| Dato: | Konstr: | Tegn: | Mål: | |
|---|---|---|---|---|
| 10.05.2010 | E.A.V. | E.A.V. | 1:50 | 5116.314-200 - |
| Dato kontr: | Sign: | | | |
| 10.05.2010 | BBr. | | | |

Tømmerdal CONSULT AS
RIF
Notenesgt. 9
6002 Ålesund
Tlf. 70 10 42 60
Fax 70 10 42 61
firmapost@tommerdal.no

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bakkevegen 15, 6050 Valderøya
Gnr. 183, Bnr. 1076, Giske kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260040


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319

**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---