PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SKJONGMYRA 18 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Vedtekter

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

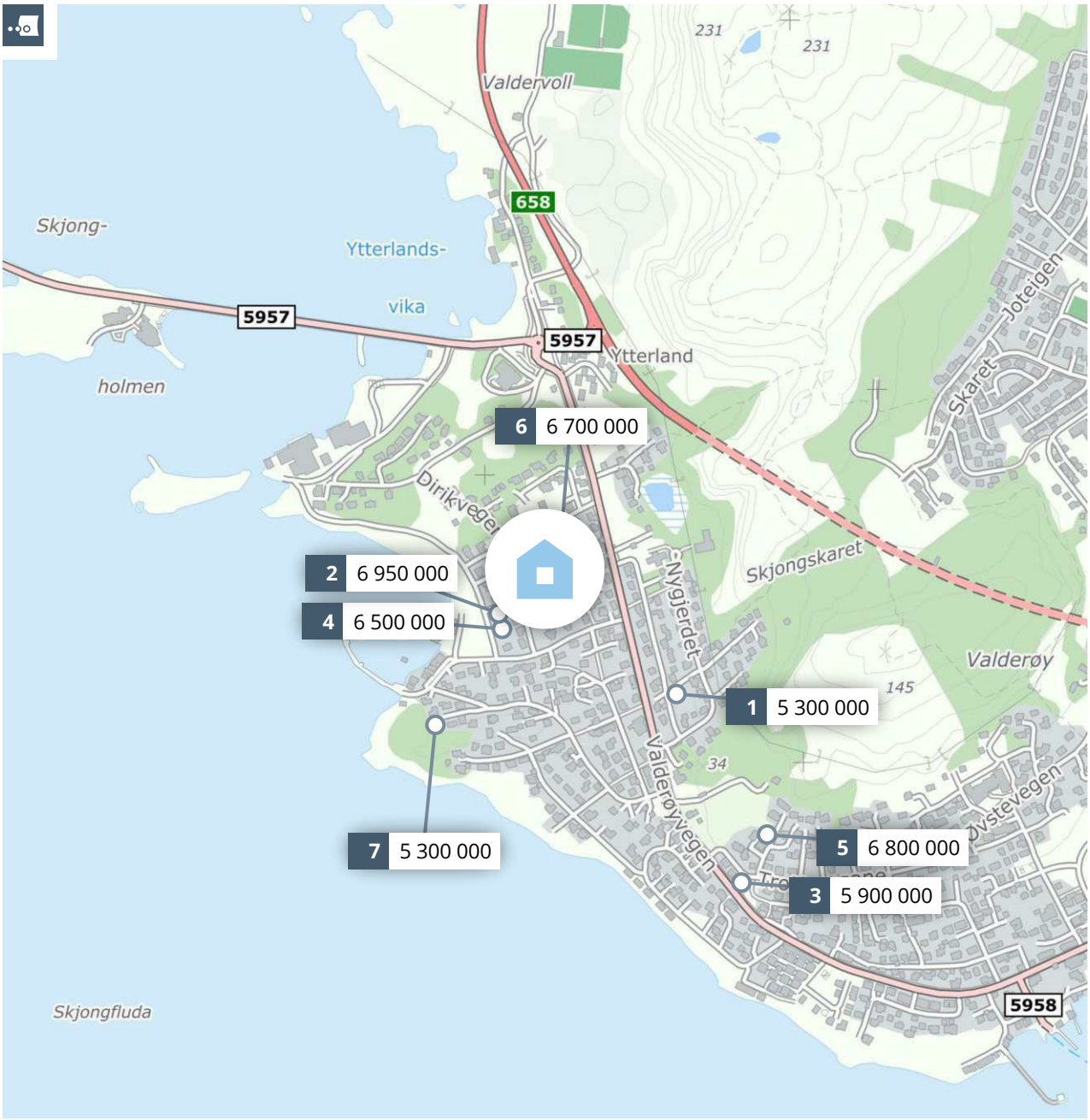
Kommuneplankart

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKJONGMYRA 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.09.2026

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

Skjongmyra 18 B, 6050 VALDERØYA

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 186 BNR 611 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1532 GISKE GRUNNKRETS Skjong-Ytterland

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	33 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	171 m²	11 m²	- m²	67 m²	176 m²	5 m²

Tomt	4 018 m²
Byggeår	2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjongskaret 16				23.05.2023	4 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**27 461**
	193 m²	1975	1 062 m²	4 sov						
2	Skjongvika 17				29.09.2022	6 390 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**31 448**
	221 m²	1984	1 218 m²	5 sov						
3	Trollhaugane 17				05.04.2024	5 950 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**40 972**
	144 m²	2019	407 m²	4 sov						
4	Skjongvika 15				08.07.2024	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**26 104**
	249 m²	1987	1 189 m²	2 sov						
5	Trollhaugane 14				05.09.2024	6 600 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**36 957**
	184 m²	2015	778 m²	4 sov						
6	Nilsgarden 3				17.10.2024	6 700 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**28 033**
	239 m²	1994	1 023 m²	5 sov						
7	Skjongneset 38				30.07.2026	5 800 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**29 944**
	177 m²	1979	782 m²	3 sov						

Meget flott og innholdsrik enebolig fra 2020 i barnevennlig område.

Her bor du i et rolig og familievennlig område. Gode solforhold. I kort avstand fra eiendommen er det gode turmuligheter, samt kort vei til daglige servicetilbud, legesenter og kollektiv transport.

Til Ålesund sentrums rikholdige servicetilbud er det ca. 14 min med bil og til senterområdene på Moa er det 23-25 min.

Boligen går over to plan, og holder gjennomgående meget god standard på innredninger og overflater. Fargevalget er både lyst og moderne.

Hovedetasje:

Kjøkken med mørke slette fronter og laminat benkeplate. Høyskap på ene veggen som sørger for godt med oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenøyen er en sosial sone for både matlaging og lekselesing. Utstyrt med nedfelt platetopp med integrert avtrekk med kullfilter, stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Det er komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

Meget flott bad med varmekabler. Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Innredet med servantinnredning med hvite slette fronter, hvit helstøpt servant og rundt speil med belysning bak. Utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjganityr på vegg, samt at badet har vegghengt toalett. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

Vaskerom med malte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Innredet med vaskeromsinnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate med nedsenket utslagsvask. Videre ustyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt vanninntak med stoppekran, vannfordelerskap og varmtvannsbereder. Sikringsskap. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

Loftsetasje:

Delikat bad med varmekabler. Fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Innredet med hvite slette fronter, hvit helstøpt servant, speilskap og belysning over. Utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjganityr på veggen, samt vegghengt toalett og badekar. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

Overflater - gulv:
- På innvendige gulv er det laminat. Badene, vaskerom og gang er flislagt.

Overflater - vegger og himlinger:
- Malte slette overflater. På badene har veggene våtromsplater.
- I takene er det hvite himlingsplater.

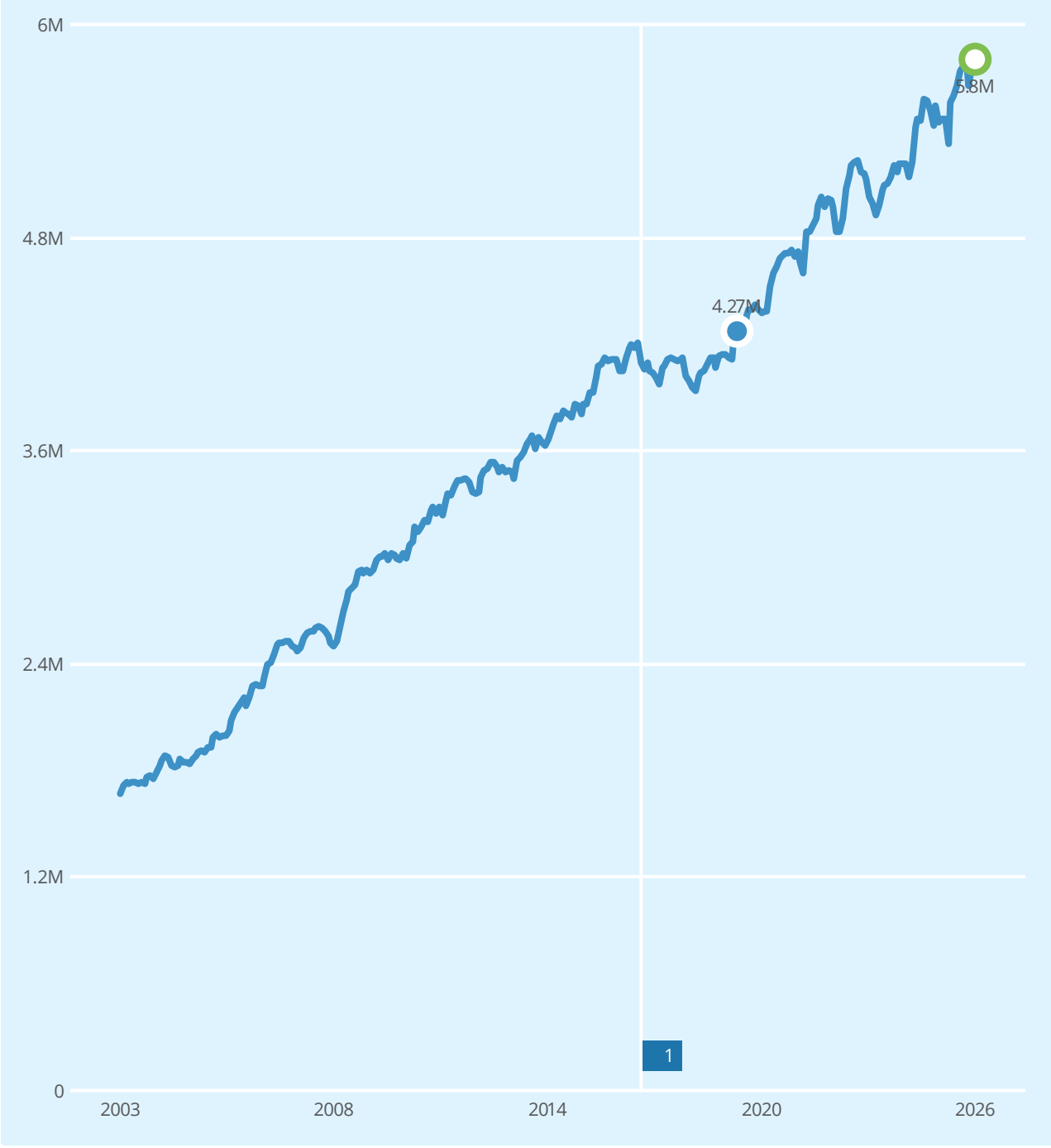
Inneholder:
Hovedetasje: Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, garasje, sportsbod.
Loftsetasje: Gang, bad, 4 soverom, bod.
Utebod.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.02.2020		24.02.2020	-	4 270 000	-	4 270 000

Eneboliger til salgs i 6050 VALDERØYA nå

6
eneboliger til salgs

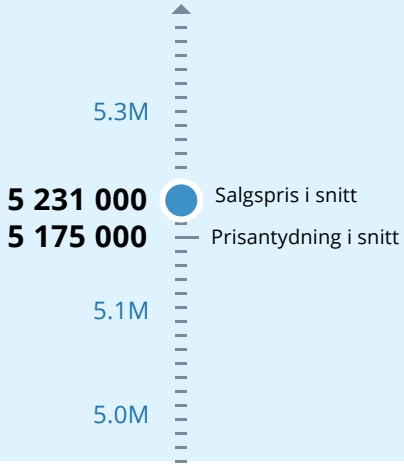


Annonsene har i snitt ligget ute i

85
dager

Eneboliger solgt i 6050 VALDERØYA siste 6 mnd

20
eneboliger solgt

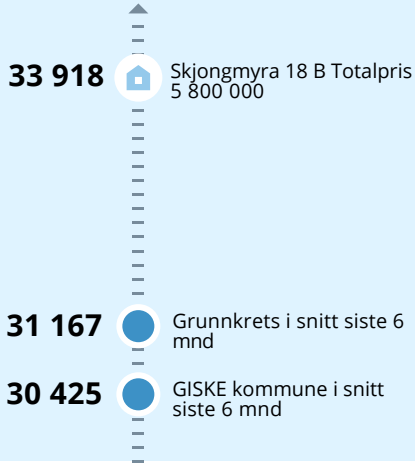


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Kjedehus

Skjongmyra 18 B , 6050 VALDERØYA

GISKE kommune

gnr. 186, bnr. 611, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1207 **Referansenummer:** NZ1830

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig



Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

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.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

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

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode.
Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen.

Kjedehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig i kjede på 2 etasjer, oppført i 2018.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur av ringmurselementer.
Drenering fra byggeår.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Ytterveggene er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden er kledd med liggende bordkledning, kombinert med felt av fasadeplater på nordvest veggen.
Det er registrert luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2018.
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Tett ytterdør fra garasje til vaskerom med kodelås.
Balkongdører i samme serie som vinduene.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak av Altakstoler i tre med en ark mot sørvest.
Taktekkingen er av betongstein.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:
Boligen har to terrasser i trekonstruksjon.
I loftsetasjen er det en balkong på ca. 4 m² med adkomst fra soverom.
Terrassen er utført med terrassebord og malt trerekkverk.
I hovedetasjen er det etablert en markterrasse på ca. 63 m² med adkomst fra stue.
Terrassen er utført med møre royal terrassebord og er delvis overbygd av balkongen i etasjen over.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat. Badene, vaskerom og gang er flislagt.

VEGGER
- Malte slette overflater. På badene har veggene baderomsplater.

HIMLINGER
- I takene er det hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har isolert stålpipe.
Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp med tretrinn mellom etasjene.

INNERDØRER
Boligen har hvite slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje
Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Hvite himlingsplater i taket.
Innredning som skuffer med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Vaskerom
Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med malte overflater.
Hvite himlingsplater i tak.
Innredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate med nedsenket utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vanninntak med stoppekran, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.
Sikringsskap.

Bad loftsetasje
Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Hvite himlingsplater i taket.
Innredning som skuffer med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenøy og høyskap på den ene veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp med integrert avtrekk med kullfiter.
Integrert stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og

Beskrivelse av eiendommen

kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.
Vannutkaster på yttervegg ved garasje.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.
Aggregatet er plassert på bod i loftsetasjen.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedbryter og kursfortegnelser på dør.
El-bil lader montert i garasje.
Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen.
Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger og er registrert i Boligmappa.no.

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Utebod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, byggesøknad, ferdigmelding eller annen dokumentasjon som viser at boden er byggemeldt og godkjent av kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring rundt lovlighetsforhold og eventuelle krav til videre behandling eller godkjenning.

Kjedehus

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

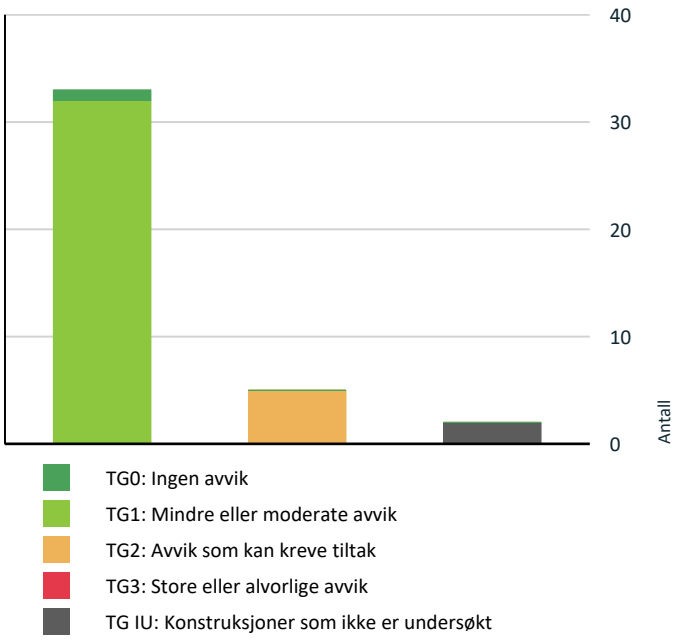
Boligen har ferdig attest datert 04.06.2020.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Carporten er senere lukket med garasjeport og fremstår i dag som garasje. Arealet regnes dermed som BRA-e.
- I loftsetasjen er det satt opp en innvendig vegg, slik at det er etablert ett ekstra soverom sammenlignet med opprinnelig plantegning.
- Det er montert et takvindu som ikke viser på fasadetegninger.

Det foreligger ikke byggesøknad, ferdigattest eller annen dokumentasjon som viser at endringen fra åpen til lukket garasje er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring rundt lovlighetsforhold og eventuelle krav til videre behandling eller godkjenning.

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.

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongstein.
Taket er besiktiget fra taket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som saltak av Altakstoler i tre med en ark mot sørvest.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til skjevheter, fuktskader eller andre forhold som tilsier svikt.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Fasaden er kledd med liggende bordkledning, kombinert med felt av fasadeplater på nordvest veggen.
Det er registrert luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Tett ytterdør fra garasje til vaskerom med kodelås.
Balkongdører i samme serie som vinduene.

Normalt vedlikehold og smøring av bevegelige deler og hengsler, må påregnes.
Normal slitasje mtp alder.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er etablert dørforbindelse mellom tett garasje og boligen via vaskerom. Ved slik forbindelse stilles det krav til blant annet tetthet mot røyk og eksos samt tilfredsstillende ventilasjon mellom garasje og bolig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke kontrollert av takstmannen om løsningen er utført i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport






TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har to terrasser i trekonstruksjon.

I loftsetasjen er det en balkong på ca. 4 m² med adkomst fra soverom.
Terrassen er utført med terrassebord og malt trerekkverk.

I hovedetasjen er det etablert en markterrasse på ca. 63 m² med adkomst fra stue.
Terrassen er utført med møre royal terrassebord og er delvis overbygd av balkongen i etasjen over.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det laminat. Badene, vaskerom og gang er flislagt.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER
- Malte slette overflater. På badene har veggene baderomsplater.

HIMLINGER
- I takene er det hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 10 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført i 2018 og har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det antas at det ligger radonsperre i grunnen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe.

Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

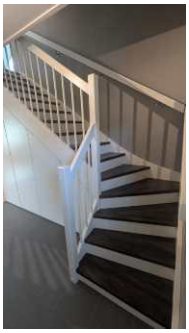


Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tretrinn mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innerdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Hvite himlingsplater i taket.

Innredning som skuffer med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Når det gjelder dokumentasjon for våtrom, foreligger det ferdigattest for boligen. Ferdigattesten legges til grunn som overordnet dokumentasjon på at boligen, herunder våtrommene, er ferdigstilt og godkjent av kommunen.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Hvite himlingsplater i taket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet antas å ha smøremembran som tettesjikt, med tilhørende mansjetter ved gjennomføringer fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser eller andre materialer. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skuffer med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjsonen da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegg og delevegg mot vaskerom).

På befaringstidspunktet ble det overflatemålt med fuktmåler uten funn av fuktighet og var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende gulv/-veggflater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskrommet har flislagte gulv og vegger med malte overflater.
Hvite himlingsplater i tak.

Innredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate med nedsenket utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vanninntak med stoppekran, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.
Sikringsskap.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte vegger og hvite himlingsplater i taket.

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuktsikring bak overflatene (f.eks. membran, våtromsplater e.l.).

Vurdering av avvik:
• Malte gipsplater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning. Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.
Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable sett i lys av forskriftskravene da bygget ble oppført og antatt fuktpåkjenning.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er registrert membran i gulvsluket, og det er antatt at membranen er ført på gulvet og opp bak sokkelflisen langs veggen.

Det er imidlertid usikkert om veggene bak platene har et vanntett sjikt. Manglende eller ukjent utførelse av membran på vegger innebærer økt risiko for fuktskader dersom veggene utsettes for vannsøl eller lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser eller andre materialer. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Veggene bør ikke utsettes for unødig vannsøl. Ved fremtidig oppgradering eller ombygging av vaskerommet anbefales det å kontrollere oppbygningen og etablere godkjent tettesjikt på veggene dersom dette mangler.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate med nedsenket utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vanninntak med stoppekran, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.
Sikringsskap.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På befaringstidspunktet ble det overflatemålt med fuktmåler uten funn av fuktighet og var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

Hulltaking er ikke foretatt bak våtsoner da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (delevegg mot badet).

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Hvite himlingsplater i taket.

Innredning som skuffer med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc og badekar.





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Når det gjelder dokumentasjon for våtrom, foreligger det ferdigattest for boligen. Ferdigattesten legges til grunn som overordnet dokumentasjon på at boligen, herunder våtrommene, er ferdigstilt og godkjent av kommunen.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med baderomsplater.
Hvite himlingsplater i taket.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet antas å ha smøremembran som tettesjikt, med tilhørende mansjetter ved gjennomføringer fra byggeåret.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser eller andre materialer. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skuffer med hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc og badekar.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenøy og høyskap på den ene veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp med integrert avtrekk med kullfiter.
Integrert stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.
Vannutkaster på yttervegg ved garasje.

Det er registrert merking med tusj direkte på PEX-vannledningene i fordelerskapet. I henhold til NS 3600 kan slik merking medføre risiko for svekkelse av plastmaterialet. Det er ikke registrert synlige skader på rørene ved befaringen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.
Aggregatet er plassert på bod i loftsetasjen.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

Ventilasjonsanlegget, inkludert ventilasjonskanalene, hadde service og rens i februar 2026, utført av Renere Luft AS.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2019 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Ekspansjonstanker bør ha jevnlig tilsyn.



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.

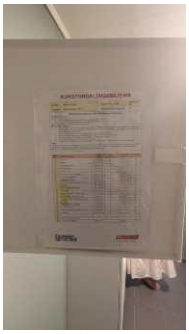
Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedbryter og kursfortegnelser på dør.
El-bil lader montert i garasje.
Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen.

Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger og er registrert i Boligmappa.no.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drensrør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har isolert betongplate på mark og isolerte ringmurselementer.

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll grunnet terrasse oppført inntil yttervegg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke synlig fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er etablert dørforbindelse mellom tett garasje og boligen via vaskerom. Ved slik forbindelse stilles det krav til blant annet tetthet mot røyk og eksos samt tilfredsstillende ventilasjon mellom garasje og bolig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke kontrollert av takstmannen om løsningen er utført i henhold til gjeldende krav.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår oppgitt av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende bordkledning.
Taket er utført som pulttak med beslag/tekking. Boden har doble tredører og mindre vinduer på sidevegger.
Boden er fundamentert på blokker/mur mot terreng.

Innvendig fremstår boden som enkel og uinnredet, med synlige trekonstruksjoner i vegger og tak.
Gulvet er av betong.
Boden benyttes til lagring og fremstår uten innvendige overflater eller øvrig innredning.

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

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

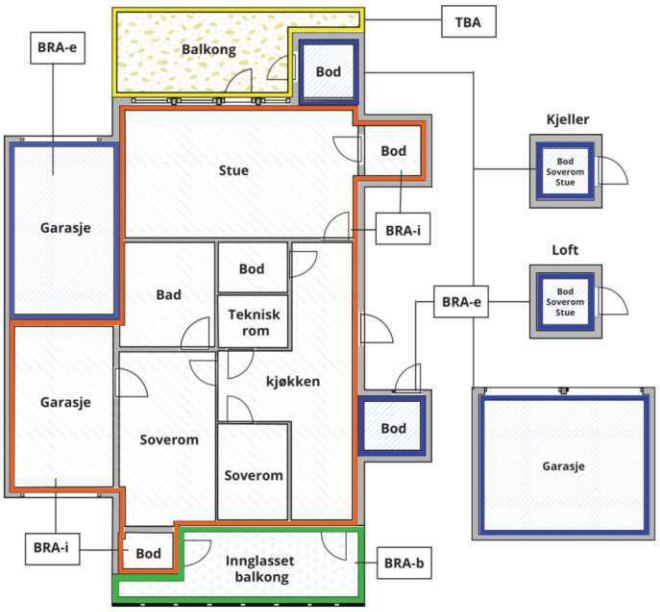
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, byggesøknad, ferdigmelding eller annen dokumentasjon som viser at boden er byggemeldt og godkjent av kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring rundt lovlighetsforhold og eventuelle krav til videre behandling eller godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boden er oppført i 2024.

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje	110			110	63		110
Loftsetasje	61			61	4	5	66
SUM	**171**				**67**	**5**	**176**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, garasje, sportsbod		
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 04.06.2020.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Carporten er senere lukket med garasjeport og fremstår i dag som garasje. Arealet regnes dermed som BRA-e.
- I loftsetasjen er det satt opp en innvendig vegg, slik at det er etablert ett ekstra soverom sammenlignet med opprinnelig plantegning.
- Det er montert et takvindu som ikke viser på fasadetegninger.

Det foreligger ikke byggesøknad, ferdigattest eller annen dokumentasjon som viser at endringen fra åpen til lukket garasje er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring rundt lovlighetsforhold og eventuelle krav til videre behandling eller godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	186	611		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skjongmyra 18 B

Hjemmelshaver
Rødal Marthe Austnes, Aakvik Thomas Djupvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Valderøya i et etablert boligområde bestående hovedsakelig av eneboliger og flermannsboliger.
Området har kort vei til barnehage, skole, turområder, idrettsanlegg og nærbutikk.
Det er cirka 10 km til Ålesund sentrum og cirka 20 km til Moa handelssenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som opparbeidet og hovedsakelig plan, med asfalterte adkomst- og gårdsarealer ved boligens inngangsparti og garasje. På motsatt side av boligen er det etablert en større terrasse i tre med direkte tilknytning til hagearealet. Hagearealene består hovedsakelig av plen, beplantning og enkelte prydbusker/trær. Det er også etablert levegg og plantekasser i tilknytning til terrassen. På tomten står det i tillegg en frittstående bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	31.08.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260171
Addresse	Skjongmyra 18 B		
Postnr.	6050	Sted	VALDERØYA
Selgers navn	Marthe Austnes Rødal		
Selgers navn	Thomas Djupvik Aakvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

3731882

Våtrom

Initialer selger:
M A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse bygget på fremsiden av huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Renere luft AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Rens av ventilasjonsanlegg, ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasse i 2021. Utebod 2024.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert garasjeport

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.09.2026

Signert av *Marthe Austnes Rødal*

Signert av *Thomas Djupvik Aakvik*

Initialer selger:
M A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Skjongmyra 18B, 6050 VALDERØYA**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341480**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300625871**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **611**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **99,86**

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 20/6500

Ansvarleg søkar:
FOKUS BYGG AS
Gjøsundneset 3
6040 VIGRA

Tiltakshavar:
Fokus Bygg Eiendom AS
Gjøsundneset 3
6040 VIGRA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skjongmyra og Nilsgarden	186	0611/634		1-8

Tiltakets/byggets art
8 kjeda bueiningar fordelt på 4 bygg.

Vedtaksdato	Saksnr
04.06.2020	

Dato for søknad om ferdigattest:	18.05.2020

Bygningane/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet set føre.
(jf. Pbl §20-1).

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikkje gitt opplysningar om at det fins endringar i tilhøve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis sett føre utført i tråd med gitt løyve, godkjend dokumentasjon og gitte merknadar/kommentarar i løyvet.

Til orientering har kommunen endra interne utsendingsrutinar. Vedtak vert sendt til elektronisk postkasse. E-post og brevpost vert sendt ut berre etter førespurnad frå mottakar.

Stad	Dato	Underskrift
Valderøya	04.06.2020	André Hildre *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

Sameie vedtekter for
Skjongmyra 14,16, 18, 6050 Valderøya
Gnr.186 Bnr.611 i Giske kommune

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr.186 bnr 611 med adresse Skjongmyra 14,16,18, 6050 Valderøya Skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leilighetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelings- begjæring angir. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til uteområde som er vist som skravert området på vedlagt situasjonsplan. Dette området er ikke oppmålt, men koordinater er beregnet. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens størrelse.

Sameiet skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett og oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering kan i tilfelle bare skje ved enstemmige vedtak.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av denne avtale og LOV AV 4 MARS 1983 NR. 7 OM EIERSEKSJONER med forskrifter og eventuelle senere endringer.

2. Rettslig råderett og styre.

Sameiet skal ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne. Styret skal bestå av en person i fra hver seksjon.

3. Fysisk råderett, vedlikehold m.v.

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesområde, herunder tilkomstvei må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn - og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre av sameiere.

4. Fellesutgifter

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameiet seg imellom etter eierbrøker.

5. Utvendig vedlikehold m.v.

Det utvendige vedlikehold av bygning og fellesareal, herunder tilkomstvei, snørydding o.l. utføres og bekostes av sameiet.
Felles lekeplass vedlikeholdes av alle seksjoner i felleskap etter eierbrøk.
Alt vedlikehold/ fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig vedlikehold av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

6. Om forståelse av sameieavtalen

Avtalen er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller er bestemt i denne avtale, kommer lov av 04.03. 1983 nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

Giske kommune

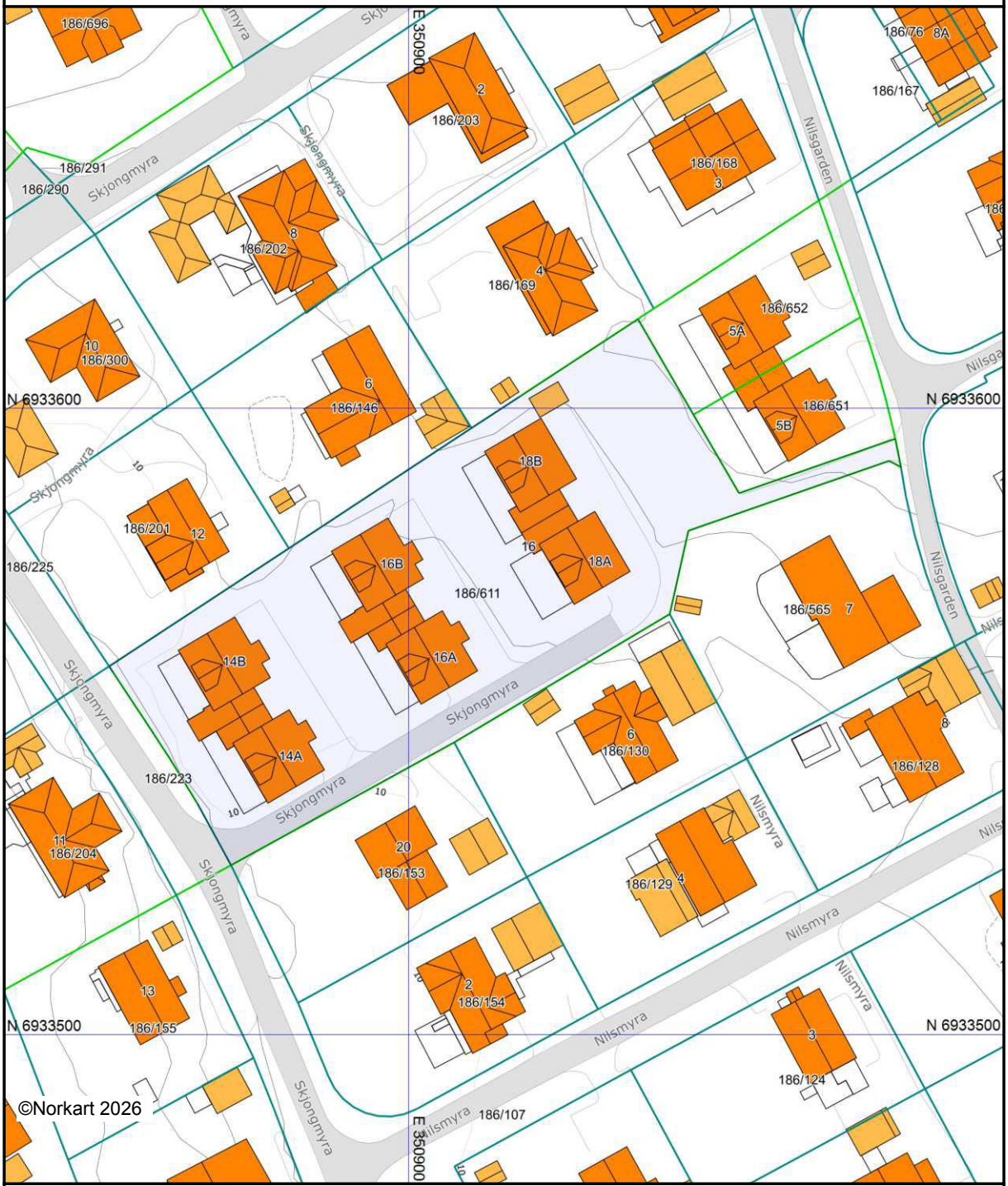
Grunnkart

Eiendom: 186/611/0/2
Adresse: Skjongmyra 18B
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

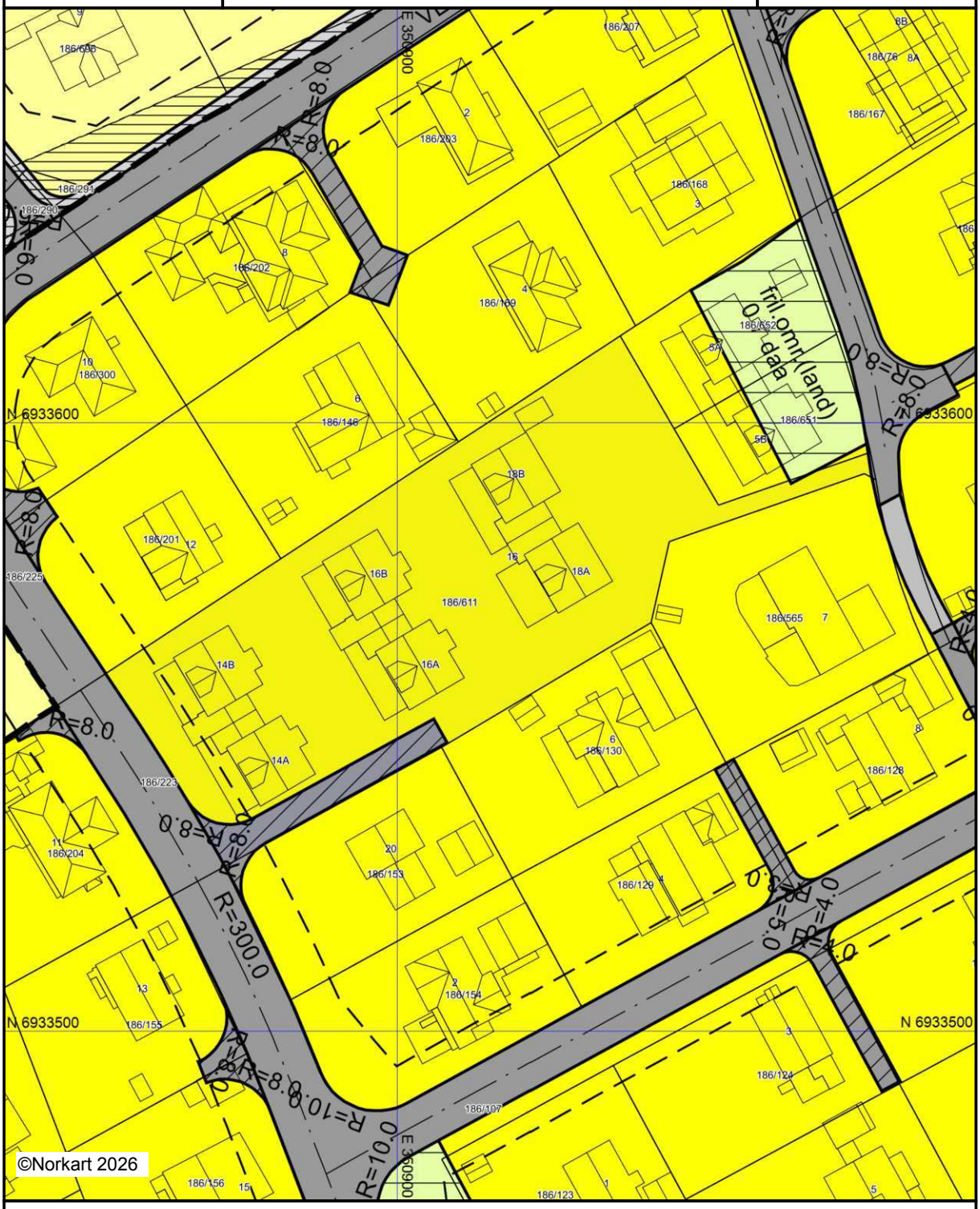
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 186/611/0/2
Adresse: Skjongmyra 18B
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

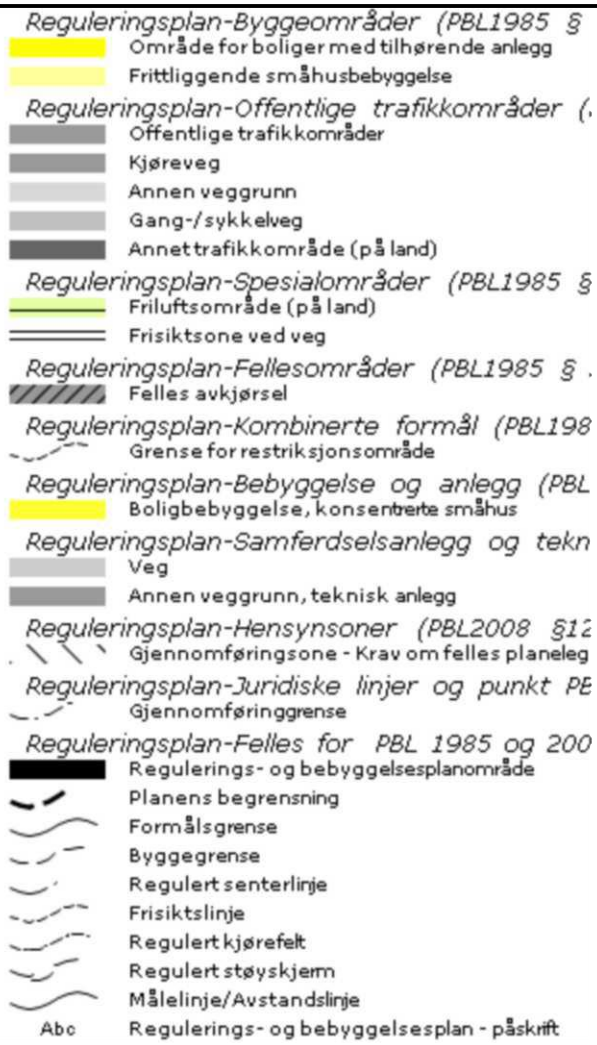
UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJONG VALDERØY GISKE KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Planlegginga av husa skal samordnast.
Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringa for å bli informert om planlegginga av tomtene ikring.

§ 3

For hus i same byggeline skal bygningsrådet krevje eit mest mogleg harmonisk preg i materialval, høgder, takvinklar og dimensjonering av fasadene.
Farge på husa skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 4

Bustadhusa skal vere frittliggande på ei høgd, møne- ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det med utnyttingsgrad på inntil 25% av tomtearealet.

§ 5

Garasjar og carportar skal ha ein materialbruk, form og farge som harmonerar med hovedhuset.

§ 6

Utvendige pergolaer og solskjermar må stå i stil med bustadhuset sitt material- og fargeval.

§ 7

Tomta skal ordnast to tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan verke generande for naboar eller ferdselen. Synlege sår i terrenget etter sprenging og liknande skal tilplantast eller isåast.

§ 8

Ein bør unngå høge forstøtningsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 9

Innhegning skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar og liknande.

§ 10

Frå det tidspunkt då desse føresegnene gjeld kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

§ 11

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

Stadfesta den 06.09.79

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Etter fullmakt

Eliv Berdal

Eliv Berdal
fylkesregulieringsarkitekt

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

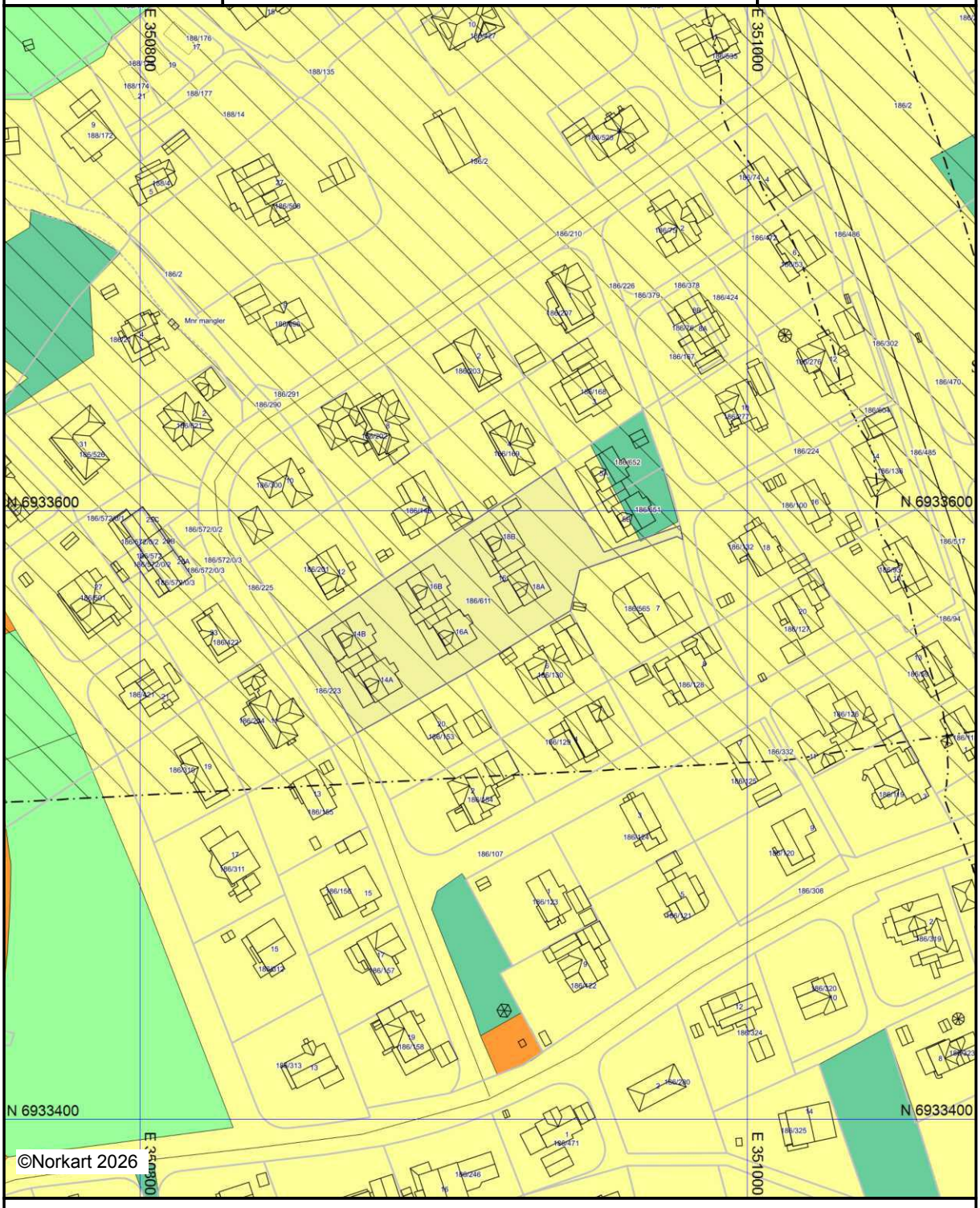
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/611/0/2
Adresse: Skjongmyra 18B
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

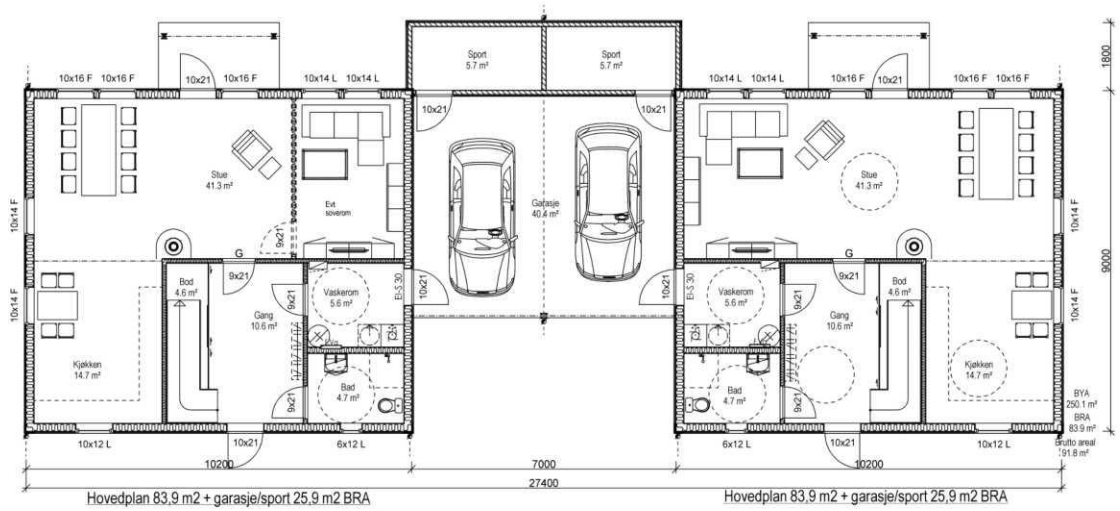
UTM-32



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





Hovedplan 83,9 m2 + garasje/sport 25,9 m2 BRA

Hovedplan 83,9 m2 + garasje/sport 25,9 m2 BRA

Totalt

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
H. etg. plan	167.8	51.8	219.6
2. etg. plan	121.4	0.0	121.4
SUM :	289.2	51.8	341.0
BYA :	250.1	0.0	250.1

1 stk boenhet

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
H. etg. plan	83.9	25.9	109.8
2. etg. plan	60.7	0.0	60.7
SUM :	144.6	25.9	170.5

Enebolig i rekke

DATA DESIGN SYSTEM

FOKUS BYGG

MESTERHUS – det blir som avtalt

Tiltakshaver: Fokus Bygg Eiendom AS

Byggeplass: Skjongmyra

Kommune: Giske

Gnr: 186 Bnr: 133/166 Målt: 1 : 100

Hovedplan

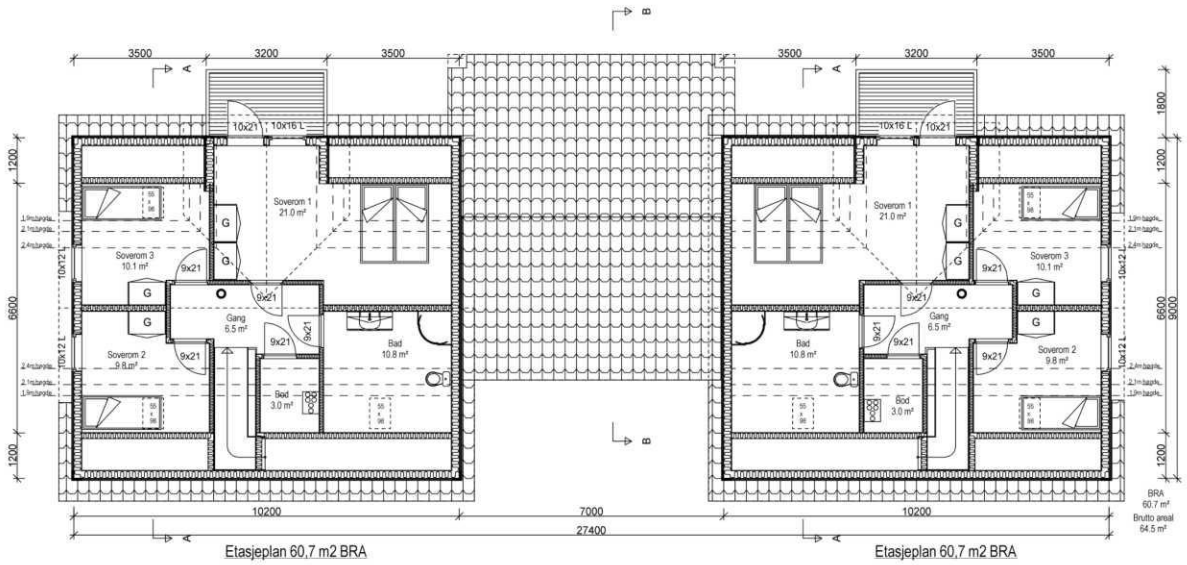
Dato:

Tegn:

Prosjekt: 058H

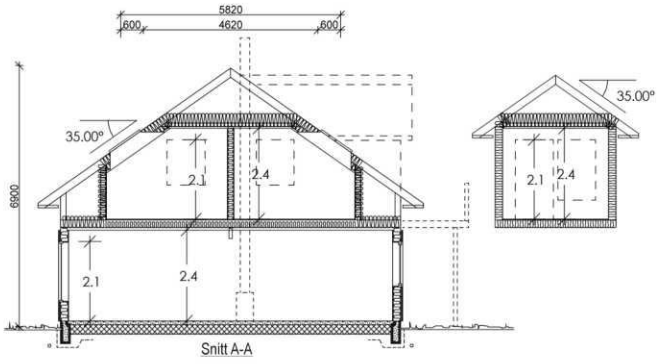
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

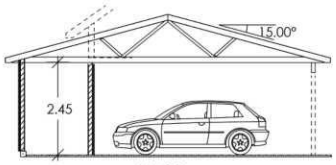


Etasjeplan 60,7 m2 BRA

Etasjeplan 60,7 m2 BRA



Snitt A-A



Snitt B-B

Enebolig i rekke

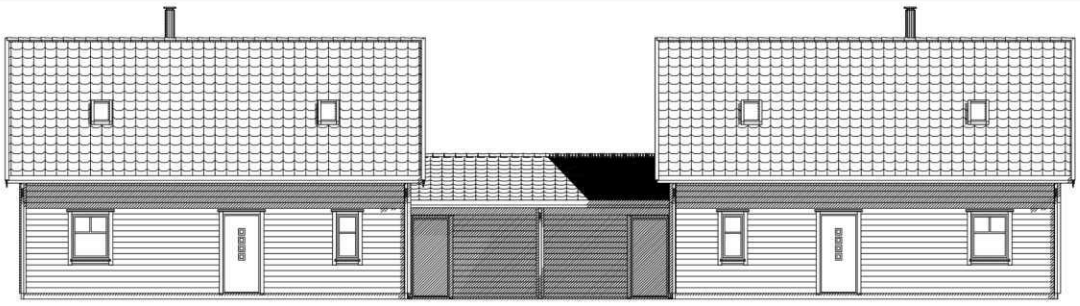
DATA DESIGN SYSTEM

FOKUS BYGG

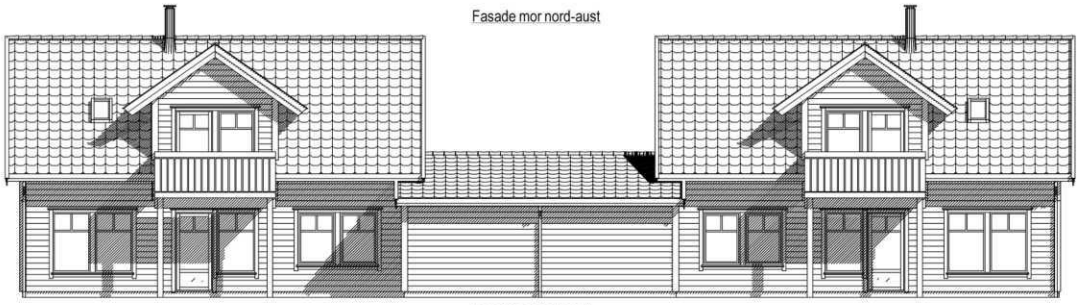
MESTERHUS
– det blir som avtalt

Tiltakshaver:	Fokus Bygg Eiendom AS		
Byggeplass:	Skjongmyra	Dato:	
Kommune:	Giske	Tegn:	
Gnr: 186	Bnr: 133/166	Mål: 1 : 100	Prosjekt: 058H
Plan 2 etg og snitt			Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



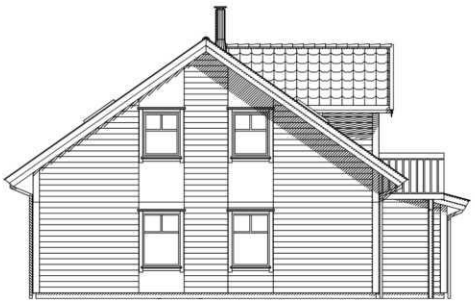
Fasade mor nord-aust



Fasade mor sør-vest



Fasade mor sør-aust



Fasade mor nord-vest

Enebolig i rekke

FOKUS BYGG

MESTERHUS
– det blir som avtalt

Tiltakshaver: Fokus Bygg Eiendom AS

Byggeadresse: Skjongmyra

Kommune: Giske

Gnr: 186 Bnr: 133/166 Målt 1 : 100

Fasader

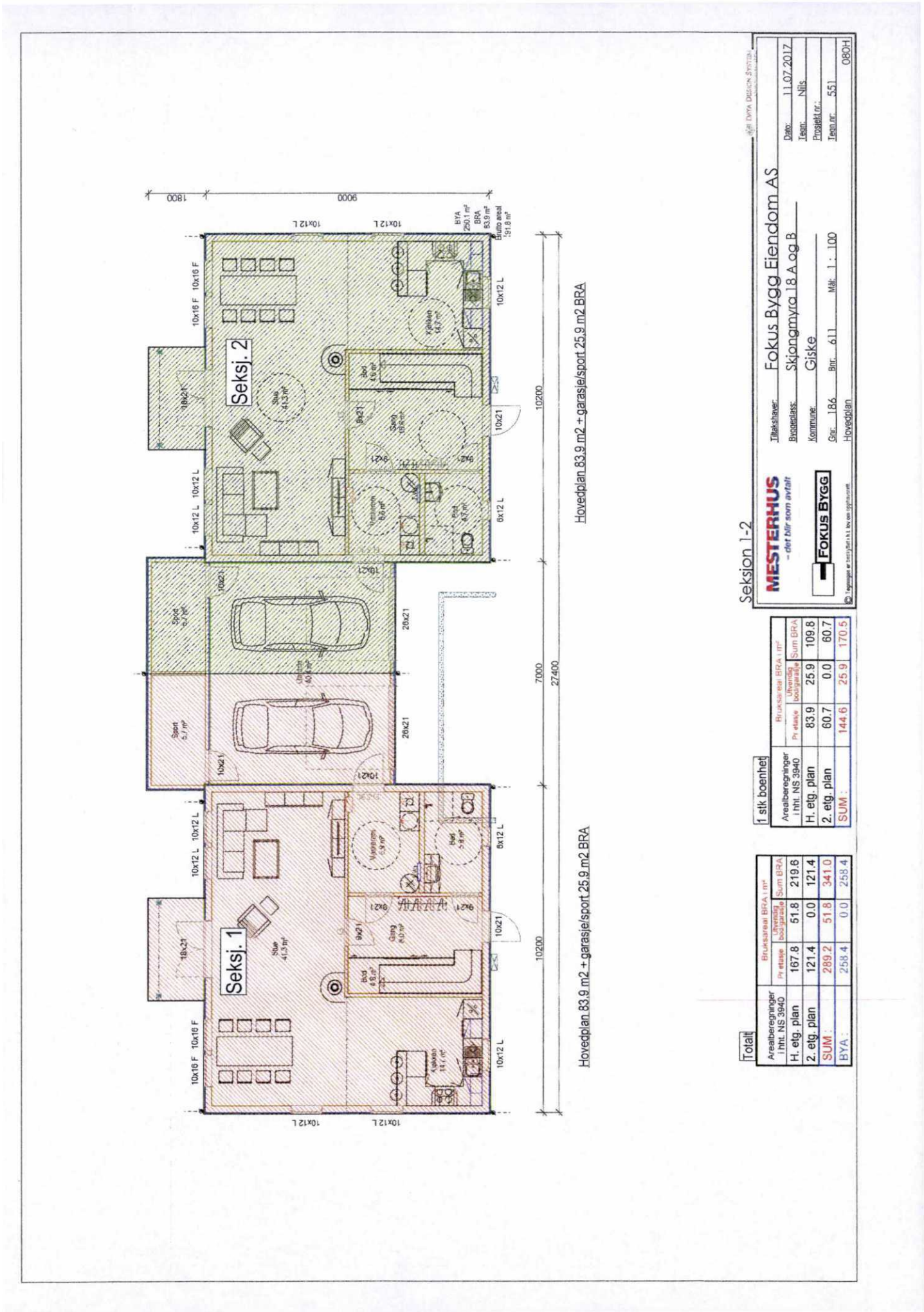
Dato:

Tegn:

Prosjekt: 05811

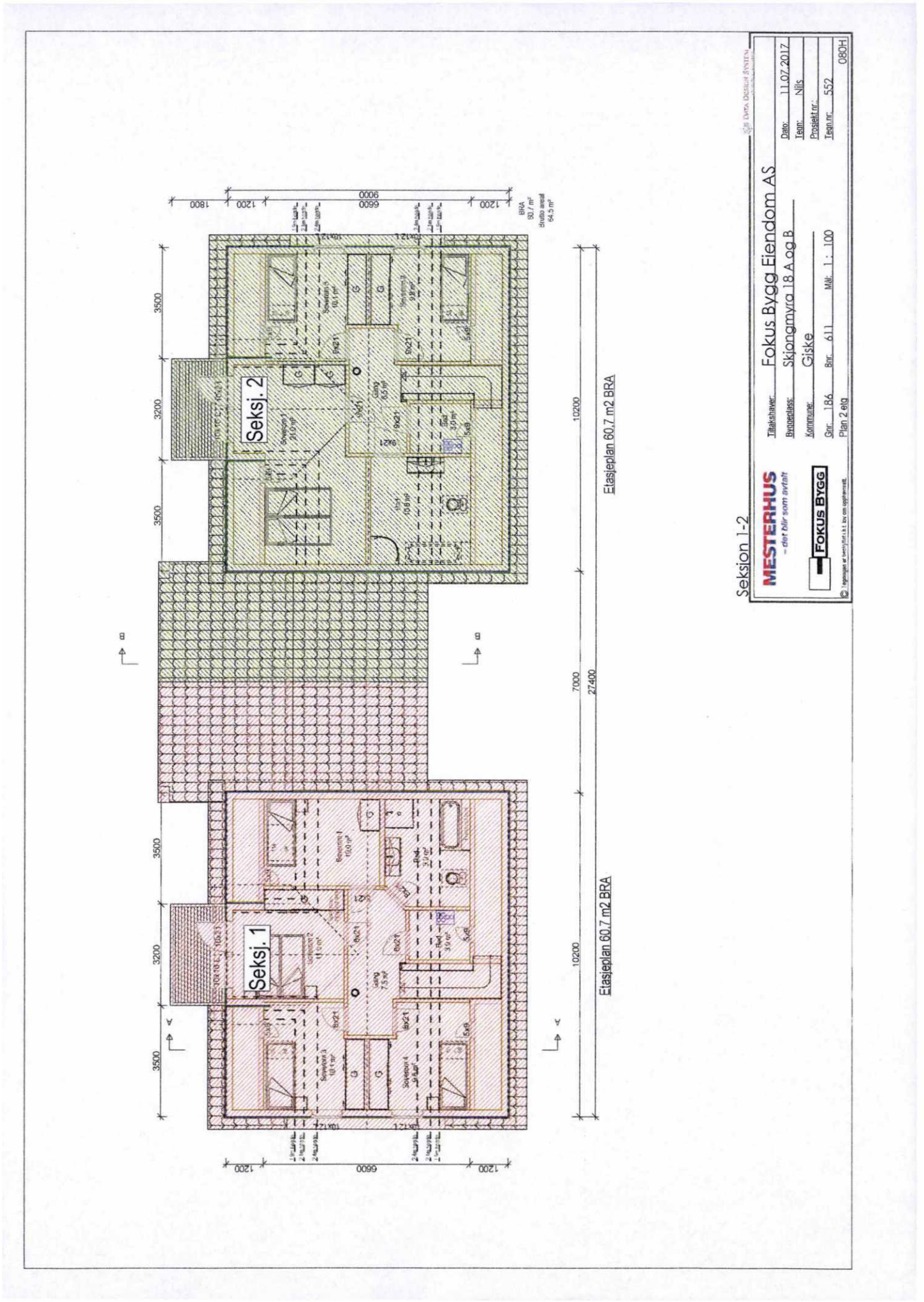
Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Uhemdig bod/garasje	Sum BRA
H. etg. plan	83.9	25.9	109.8
2. etg. plan	60.7	0.0	60.7
SUM :	144.6	25.9	170.5

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Uhemdig bod/garasje	Sum BRA
H. etg. plan	167.8	51.8	219.6
2. etg. plan	121.4	0.0	121.4
SUM :	289.2	51.8	341.0
BYA :	258.4	0.0	258.4


Seksjon 1-2
MESTERHUS
– det blir som avtalt
FOKUS BYGG
Tiltakshaver: Fokus Bygg Eiendom AS
Byggestedsadr: Skjongmyra 18 A og B
Kommune: Giske
Gnr. 186 Bnr. 611 Mål: 1 : 100
Plan 2 etg
Dato: 11.07.2017
Tegn: Nils
Prosjekt nr.:
Tegn.nr. 552
080H
Seksj. 1
Seksj. 2
Etasjeplan 60,7 m2 BRA
Etasjeplan 60,7 m2 BRA
27400
10200
7000
9000
6600
1200
1800
3500
3200



Seksjon 1-2

DDS-CAD

Tiltakshaver:	Fokus Bygg Eiendom AS
Byggeplass:	Skjongmyra 18 A og B
Kommune:	Giske
Gnr: 186 Bnr: 611	Mål: 1 : 100
Fasader	
Dato:	11.07.2017
Tegn:	Nils
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	553
	080H

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett


Punkt nr. Øst-koordinat Nord-koordinat
P1 350852,03 6933558,80
P2 350875,79 6933574,36
P3 350899,74 6933590,07
P4 350922,91 6933605,24
P5 350936,70 6933614,26
P6 350965,67 6933633,20
P7 350977,91 6933595,13
P8 350952,89 6933586,44
P9 350941,64 6933573,05
P10 350942,71 6933571,20
P11 350917,74 6933559,14
P12 350893,02 6933544,75
P13 350871,82 6933532,42
P14 350868,61 6933532,51
Nr. 1 922 kvm.
Nr. 2 1002 kvm.
Nr. 3 1010 kvm.
Nr. 4 1103 kvm.
Nr. 5 652 kvm.
Nr. 6 432 kvm.
Felles lekeplass (sameige)
Gangsti(sameige)
Skiongmyra
Nilsgarden
Kjl. vei +8.7
Kum i veigrøft
Felles vegs seksjon 1-6
Åpen skålgrøft
Felles gangdsplass
Fall 1,5%
Avfall
Skilt
Huske
Ø=350850
Ø=350900
Ø=350950
N=6933600
Lekeplass og gangsti 651 kvm.
Tomt uten lekeplass 4486 kvm.
Bygninger 1000 kvm.
Parkering 1 pl. pr. boenh. ute 120 kvm.
Uteoppholdsareal 2303 kvm.
Uteoppholdsareal pr. boenh. 288 kvm.
Bygninger+parkering/tomteareal BYA 24,9%
Bygninger/tomteareal BYA 22,3%
TILTAKSHAVER:
Fokus Bygg AS
TEGNET:
Situasjonsplan, Gnr. 186, Bnr. 611
PROSJEKT:
Skiong, Giske kommune
M=1:500
REVIDERT:
19.10.2017
DATO:
09.04.2015
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremsigelser som retlighetshaver ikke medvirker i.

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:
Skjongmyra 18 B, 6050 Valderøya
Gnr. 186, Bnr. 611, Snr. 2, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313260171

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.
