PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VALDERHAUGSTRANDA 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggemelding garasje

Kart

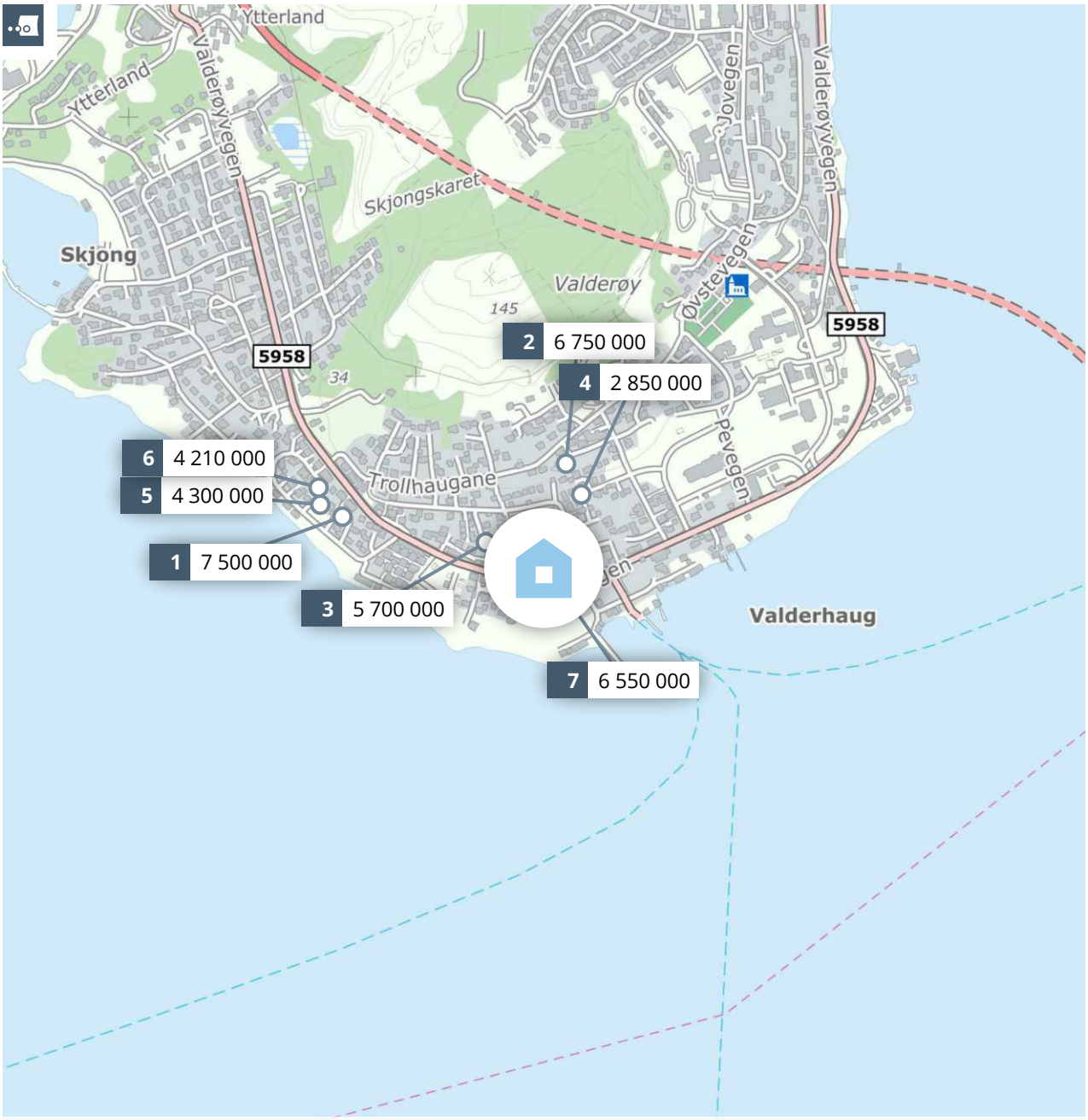
Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VALDERHAUGSTRANDA 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 01.09.2025

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

Valderhaugstranda 16, 6050 VALDERØYA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 185 BNR 387 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1532 GISKE GRUNNKRETS VALDERHAUGSTRAND

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	21 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	285 m²	40 m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt					1 627 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjongstranda 25 262 m² 1994 898 m² 3 sov	15.05.2025	6 900 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**28 626**
2	Øvstevegen 58 332 m² 1974 1 186 m² 4 sov	03.06.2025	6 000 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**20 331**
3	Rokkevegen 38 192 m² 2015 680 m² 3 sov	20.02.2024	5 600 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**29 688**
4	Nedregjerdet 27 71 m² 1905 610 m² 2 sov	18.10.2023	2 950 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**40 141**
5	Skjongstranda 31 191 m² 1960 1 696 m² 7 sov	13.04.2021	4 000 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**22 513**
6	Skjongstranda 49 195 m² 1955 856 m² 7 sov	28.05.2021	4 090 000	**4 210 000**	0	4 210 000	**21 590**
7	Valderhaugstranda 14 233 m² 2002 949 m² 5 sov	30.08.2022	6 490 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**28 112**

Herskapelig enebolig med dobbelgarasje i et attraktivt og barnevennlig område.

Fin beliggenhet i et populært og barnevennlig område på Valderøya. Fra eiendommen nyter man gode solforhold og fin utsikt. Herfra har man "alt" du trenger innenfor kort avstand; barnehage, skoler, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, bussforbindelse og utmerket turterreng både langs sjøen og fjellet.

Tomten er opparbeidet med en stor hage med plen og beplantning. Her er det god boltringsplass for barn i alle aldre. Stor veranda på 55 kvm med gode sol- og utsiktsforhold mot syd til Ålesund, og videre mot sydvest til Godøya, Brandal og Hareid.

Underetasje:
Vaskerommet har eldre overflater. Det er støpt gulv på grunn og malte betongmurer, noe vegger utforet og kledd med våtromsplater. Noe våtromsplater på vegg bak vaskemaskin. Opplegg for tørketrommel og vaskemaskin.

1.etasje:
Flott kjøkkeninnredning med lyse takhøye profilerte fronter og lys kompositt benkeplate med oppvaskkum fra 2014. Et overskap med glassdører og glasshyller, innredningen har også to karusellskap. Det er mosaikkfliser på vegg bak kjøkkenvifte. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn og fullintegrert oppvaskmaskin. For effektiv utnyttelse av innredningen er det en barbenkeplate mot spisegruppen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Pent helfliset bad med elektriske varmekabler fra 2014. MDF-panel i himling. Innredet med servantskap, speil med belysning på hver side. Vegghengt toalett og dusjhjørne.

Loft:
Delikat og romslig helfliset bad med elektriske varmekabler. MDF-panel i himling med ledspotter. Innredet med servantinnredning med to mørke skuffer, helstøpt kompositt servantplate, speilskap med tre dører, vegghengt skap med skapdører og skuffer. Videre har rommet dusjhjørne med to glassdører, badekar og vegghengt toalett.

Overflater
Himling: MDF- panel. Ledspotter i gang kjeller, og på kjøkken i 1.etasje. Spottskinne på ene soverom loft.
Vegger: Malte flater, mdf-panel, panel og malte murer. Fliser på bad.
Gulv: Furugulv, laminatgulv og fliser.

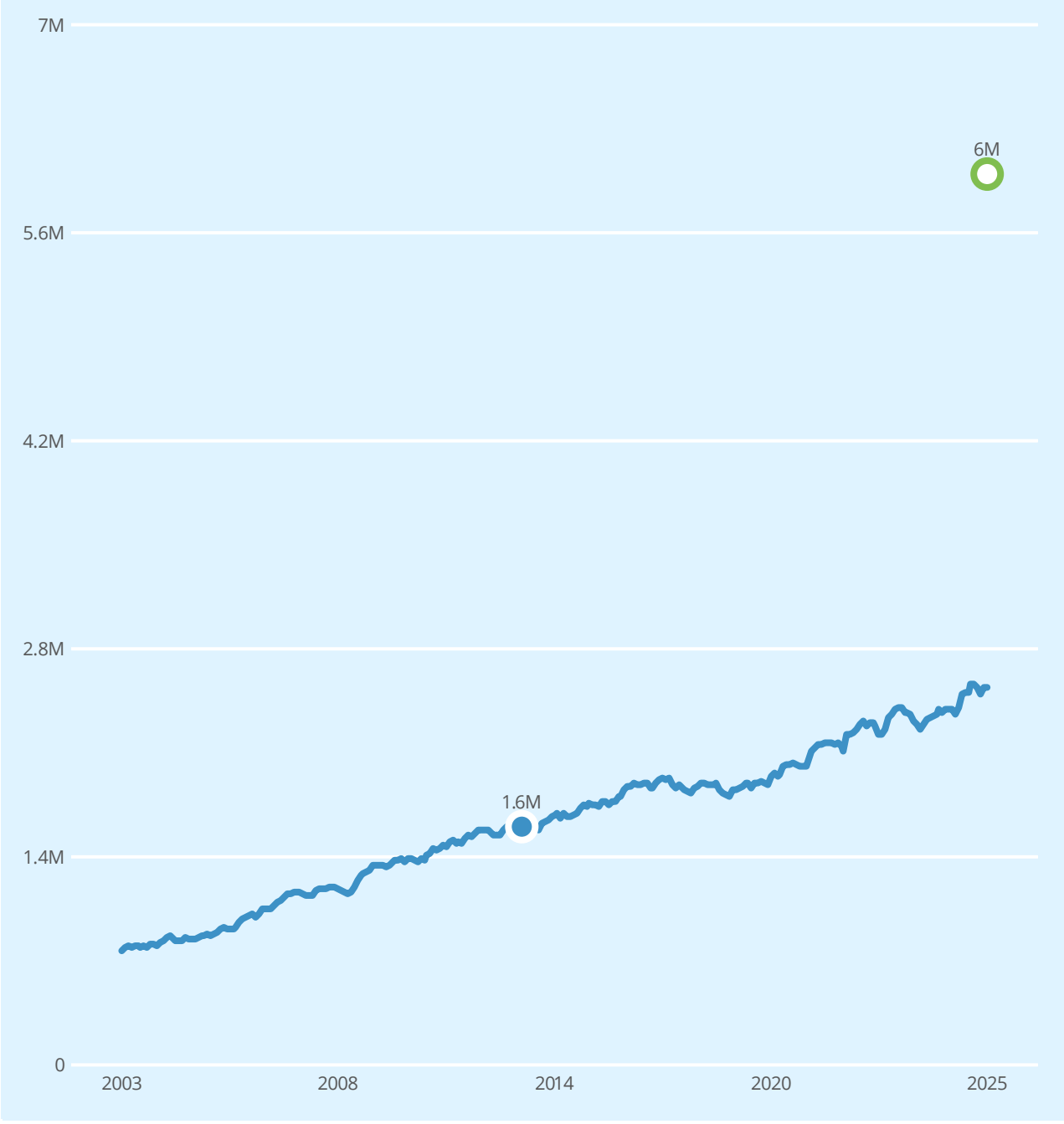
Inneholder:
Krypkjeller.
Underetasje: Gang/trapperom, vaskerom, to lagerrom, bod.
1.etasje: Entré/gang, gang/trapperom, stue, kjøkken, bad, bod.
Loft: Gang/trapperom, bad, fire soverom.
Råloft.
Garasje.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2013		01.07.2013	-	1 600 000	-	1 600 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig oppgradert siden kjøp.

Eneboliger til salgs i 6050 VALDERØYA nå

12
eneboliger til salgs

5.2M

4 982 000 Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Eneboliger solgt i 6050 VALDERØYA siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

4 449 000 Salgspris i snitt

4 418 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

23 973 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

23 881 GISKE kommune i snitt siste 6 mnd

21 053 Valderhaugstranda 16
Totalpris 6 000 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Valderhaugstranda 16 , 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 185, bnr. 387

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 14.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1779 **Referansenummer:** ZX7703

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med decra stålpannetak. Undertak med tretaktro. Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Feierplattformer på begge piper (ene pipen er ikke i bruk).
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Antas tømmerkonstruksjon e.l på hoveddel av huset, og bindingsberk på nyere tilbygg. Liggende bordkledning yttervegger. Ny vindtetting på yttervegger 2014 i forbindelse med ny bordkledning yttervegger i følge eier
Yttertak i tresperrekonstruksjon. Skråhimling på råloftet er isolert mellom sperrene, og plastet. Det er ikke observert luftespalte bak isolasjon.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige vedlikeholdsfrie karmer. 2 eldre vinduer mot syd i kjeller med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Malte profilerte ytterdører med glassfelt/sprosser i 1.etasje og kjeller. Hvit profilert kjellerdør øst. 2 balkongdører med 2-lags isolerglass i stue 1.etasje. 2-fløyet verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass ut fra kjøkken. Hovedytterdøren har kodelås.
Veranda på 55 m2 med terrassebord og trerekkverk. Overbygd parti i bakre del mot nord. Tretrapp ned til bakkeplan.
Terrasse på 7 m2 med terrassebord og trerekkverk på nordsiden ved hovedytterdør.
Støpt trapp/forstøtningsmur ned til inngang kjeller øst. Tretrapp opp til terrasse nord. og tretrapp ned til bakkeplan fra veranda vest.
Vannutkaster på nordveggen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med furugulv, laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater, mdf-panel, panel og malte murer.
Himlinger med mdf- panel. Ledspotter i gang kjeller, og på kjøkken i 1.etasje. Spottskinne på ene soverom loft.
Støpt uisolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Etasjehøyde i kjeller målt til mellom 206-213 cm.
Boligen har 2 mursteinspiper. Vedovn på metallplate i stuen. 2 sotluker i kjeller. På pipe som er i bruk er det nyere pipeforing i følge eier. Eldre slitt vedovn i kjeller.
Tretrapp med åpne opptrinn mellom kjeller og 1.etasje og til loft.
Håndlist på vegg i trappeløpet.
Formpressede dører, malte heltre dører, og 2 dører med glassfelt i 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom kjeller:
Vaskerom med eldre overflater. Støpt gulv på grunn. Plastsluk. Malte betongmurer, og noe vegger utforet og kledd med våtromsplater. Noe våtromsplater på vegg bak vaskemaskin. Himling med synlig uisolert trebjelkelag.

Bad 1.etasje:
Servantskap med 2 skuffer. Speil og lamper på vegg over servant. Dusjhjørne med steinfuget gulv. Vegghengt wc med drensutløp.

Bad loft:
Servantinnredning med 2 mørke skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører, og vegghengt høyskap med skapdører/skuffer. Dusjhjørne med 2 glassdører. Badekar, og vegghengt wc med drensutløp.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte takhøye fronter. 1 overskap med glassdører og glasshyller. 2 karusellskap. Lys kompositt benkeplate/oppvaskkum. Mosaikkflis på vegg bak kjøkkenvifte. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin. Barbenkeplate mot spiseplass. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe plastslange ved stoppekran. Stoppekran og vannmåler i utsparing vaskerom.
Avløpsrør av plast, og bunnledning av støpejern e.l i følge eier.
Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Stakepunk bak inspeksjonsluke bad 1.etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mitsubishi luft til luft varmepumpe.
Høiax Varmtvannsbereder på 300 liter.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på eventuell drenering.
Boligen har betong grunnmurer. Murene er utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmur av støpt betong på østsiden langs støpt trapp.
Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.
Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger. I følge eier er det kun lite stykke nytt avløp ut fra husmur 2014.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

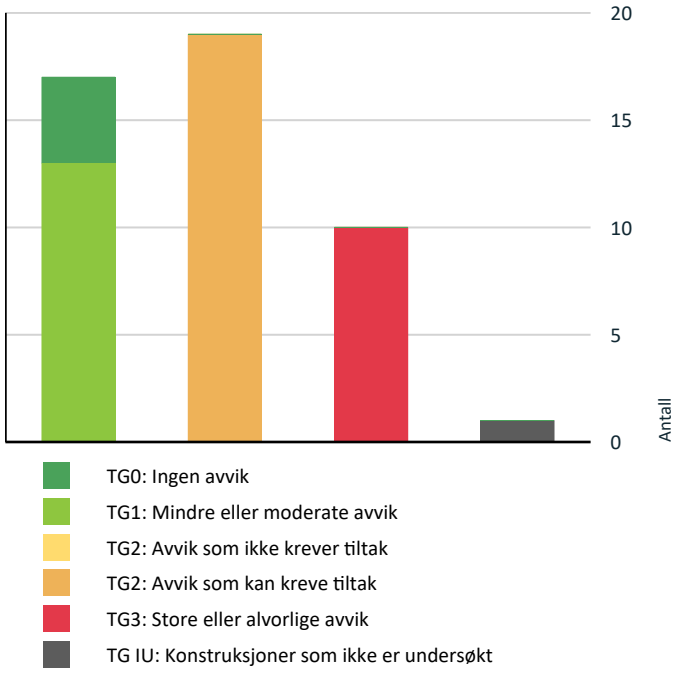
Noen tegninger er fremvist men disse er ikke stemplet/datert.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

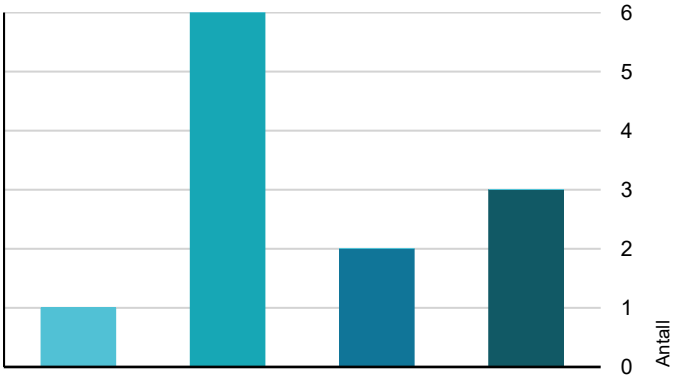
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Tretrapp til råloft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Ca. byggeår opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes jfr. beskrivelse i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Boligen ble modernisert innvendig/utvendig 2014. Dvs. blant annet ny taktekking m/tilbehør, nye vinduer , ny bordkledning, vindtetting og etterisolering, nye ytterdører, og ny veranda. Innvendig med nye baderom, kjøkkeninnredning, el-opplegg, røropplegg og overflater etc.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med decra stålpannetak. Undertak med tretaktro.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Svakt forhøyet fuktverdi i tretaktroet (17,3 %). Skråhimling er isolert og plastet, så skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Generelt anbefales jevnlig kontroll av undertak for å kunne registrere eventuelle lekkasjer i en tidlig fase. Se bygningsdelen "tak-konstruksjon") for mer detaljer.



Svakt forhøyet fuktverdi i tretaktroet (17,3 %).

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Feierplattformer på begge piper (ene pipen er ikke i bruk).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Rust på vannbrettbeslag kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vannbrettbeslag kjellervinduer syd er modne for fornyelse.



Rust på vannbrettbeslag kjeller.



Nedløp må renses/åpnes.

Tilstandsrapport



Nedløp må ledes vekk fra grunnmur. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur



Metall pipehatt m/blykappe. Feierplattform.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Antas tømmerkonstruksjon e.l på hoveddel av huset, og bindingsberk på nyere tilbygg. Liggende bordkledning yttervegger. Ny vindtetting på yttervegger 2014 i forbindelse med ny bordkledning yttervegger i følge eier

Vurdering av avvik:

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

Liten åpning/lufting der det er vannstokker i overgang grunnmur/yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilnærmet ingen lufting mellom vannstokk og bordkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i tresperrekonstruksjon. Skråhimling på råloftet er isolert mellom sperrene, og plastet. Det er ikke observert luftespalte bak isolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke observert luftespalte bak isolasjon i skråhimling. Det er heller ingen ventilering mot utrafter eller på gavlvegger. Dette er en utførelse som lett kan forårsake skader på trekonstruksjon.
Fukt på tresperre ved ene pipen. Slitt profilert utskjæring i mønekryss syd.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må etableres.

• Andre tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Isolasjon må fjernes og luftespalter må etableres før ny isolering. Anbefaler å sjekke området ved pipen nærmere når isolasjon er fjernet. Profilert utskjæring i møne syd må utbedres/lages nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skråhimling er isolert og uten lufting.

Tilstandsrapport



Fukt på tresperre ved pipe.



Synlig bygningsskum.



Profilert utskjæring i møne syd må utbedres/lages nytt.



Synlig bygningsskum.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige vedlikeholdsfrie karmer. 2 eldre vinduer mot syd i kjeller med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Synlig bygningsskum på vindu vest i kjeller/vaskerom. 2 eldre slitte trevinduer kjeller syd.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytre tetting på kjellervindu vest må utbedres/innpusses. Vinduer kjeller syd er modne for fornyelse (ene vinduet er punktert). Ny vinduer er innkjøpt og følger med i følge eier.



Eldre vindu med punktert rute i kjeller.

TG 1 Velux overlysvinduer

2 velux malte trevinduer med 2-lags isolerglass (på bad i 1.etasje og trapperom til loft).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Malte profilerte ytterdører med glassfelt/sprosser i 1.etasje og kjeller. Hvit profilert kjellerdør øst. 2 balkongdører med 2-lags isolerglass i stue 1.etasje. 2-fløyet verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass ut fra kjøkken. Hovedytterdøren har kodelås.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Ytterdører kjeller har synlig bygningsskum rundt ytre tetting. Manglende beslagløsning mot terskel på kjellerdører.
Noe småslitasje på hovedytterdør. Døren er også montert helt ned på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Synlig bygningsskum må innpusses.
Det bør monteres beslag på terskler på dører som ikke har beslag.


Synlig bygningsskum på kjellerdør.


Synlig bygningsskum og manglende beslag terskel på kjellerdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 55 m2 med terrassebord og trerekkverk. Overbygd parti i bakre del mot nord. Tretrapp ned til bakkeplan.
Terrasse på 7 m2 med terrassebord og trerekkverk på nordsiden ved hovedytterdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 95 cm (krav er 1 meter). Overflateslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassebord må påregnes overflatebehandling.


Overflateslitasje på terrassebord.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp/forstøtningsmur ned til inngang kjeller øst. Tretrapp opp til terrasse nord. og tretrapp ned til bakkeplan fra veranda vest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er heller ikke håndlist på vegg i trappeløp på trapp ned til inngang kjeller øst.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må også monteres håndrekke på grunnmur langs trappeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Manglende rekkverk og håndlist.


Enkelt rekkverk på trapp ned fra terrasse.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vannutkaster på nordveggen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med furugulv, laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater, mdf-panel, panel og malte murer.
Himlinger med mdf- panel. Ledspotter i gang kjeller, og på kjøkken i 1.etasje. Spottskinne på ene soverom loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gjenstående arbeid med kledning i himlinger kjeller og bod 1.etasje (nå er det synlig uisolert trebjelkelag).
På ene lagerrom er det observert isopor bak panel (må fjernes da dette ikke er godkjent materiale bak trekonstruksjon/panel.
Overflateslitasje på furugulv i boligen.
Overflater i kjeller vil være naturlig å opparbeide fra grunnen av når betongmurer er uttørket, og gulv på grunn er opparbeidet med fuktsperre og gulvvarme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater i kjeller må oppgraderes/fornyes. Samme gjelder himling i bod 1.etasje.
Furugulv må påregnes overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt furugulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt uisolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Etasjehøyde i kjeller målt til mellom 206-213 cm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Høyt fuktinnhold i støpt uisolert gulv på grunn.
Hovedsakelig uisolert etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje.
Avvik på 40 mm i gang/trapperom 1.etasje.
Avvik på 30 mm stue og kjøkken i 1.etasje.
Avvik på 15 mm i entre/gang 1.etasje.
Avvik på 35 mm på 2 soverom loft.
Avvik på 30 mm ene soverom loft.
Avvik på 12 mm ene soverom loft.
Avvik på 10 mm gang/trapperom loft.

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

Ved eventuell oppgradering av gulv på grunn bør gulvet opparbeides med fuktsperre og gulvvarme for å hindre kapilærsug fra grunnen. Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje må isoleres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Indikasjon på høyt fuktinnhold i gulv på grunn kjeller

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper. Vedovn på metallplate i stuen. 2 sotluker i kjeller. På pipe som er i bruk er det nyere pipeforing i følge eier. Eldre slitt vedovn i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ene pipen i boligen er ikke i bruk, og den er ikke renovert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller. Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv og vegger i boden og gang er av betong. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Indikasjon på høyt fuktinnhold i gulv på grunn. Stedvis observert saltutslag på betongmurer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

"Rom under terreng" må sees i sammenheng med bygningsdelene gulv på grunn og drenering. Derfor satt laveste kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis observert saltutslag på betongmurer.



Høy fuktindikasjon.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på del mot nord bak vaskerom. Betongmurer/gulv, og synlig trebjelkelag med sydde isolasjonsmatter over.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kun observert veggventil i mur mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pr. dato anses det ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Et fremtidig tiltak kan være å montere adorpsjonsavfukter. Noe som bidrar til å holde luftfuktigheten på et konstant lavt nivå.



Vektprosent fukt i treverket er under 17 %

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne opptrinn mellom kjeller og 1.etasje og til loft. Håndlist på vegg i trappeløpet.

TG 3 Tretrapp til råloft

Malt tretrapp med åpne opptrinn til råloft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malt tretrapp til råloft.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører, malte heltre dører, og 2 dører med glassfelt i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

2 slitte malte heltre dører i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med eldre overflater. Støpt gulv på grunn. Plastsluk. Malte betongmurer, og noe vegger utforet og kledd med våtromsplater. Noe våtromsplater på vegg bak vaskemaskin. Himling med synlig uisolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt og overflater fremstår ikke med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk.



Åpent under dørterskel.



Slitt gulv i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger. Mdf-panel i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv mellom flis ved dør og sluk. Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med 2 skuffer. Speil og lamper på vegg over servant. Dusjhjørne med steinfuget gulv. Vegghengt wc med drensutløp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

LOFT > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Mdf-panel i himling. Ledspotter med dimming i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Dels flatt gulv rundt sluk under badekar, og flatt gulv mellom sluk og flis ved dør.

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

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

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk i dusjhjørnet.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 mørke skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører, og vegghengt høyskap med skapdører/skuffer. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vadekar, og vegghengt wc med drensutløp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse profilerte takhøye fronter. 1 overskap med glassdører og glasshyller. 2 karusellskap. Lys kompositt benkeplate/oppvaskkum. Mosaikkflis på vegg bak kjøkkenvifte. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin. Barbenkeplate mot spiseplass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskader på noen fronter/benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Småslitasje.



Småslitasje.



Slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe plastslange ved stoppekran. Stoppekran og vannmåler i utsparing vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Halvparten av forventet brukstid gjelder kun eldre plastslange.
Irr på kobling ved stoppekran/plastslange. Rust på stoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Gjelder kun stoppekran, kobling og eldre plastslange.



Noe plastslange ved vanninntaket.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran med rust. Irr på kobling.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, og bunnledning av støpejern e.l i følge eier. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Stakepunk bak inspeksjonsluke bad 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Gjelder støpejernsrør bunnledning.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder bunnledning.



Stakepunkt i veggluke på bad i 1.etasje.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggventil er skummet igjen.

TG 2 Varmesentral

Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax Varmtvannsbereder på 300 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 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.

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Alt nytt 2014 i følge eier. Noe synlig eldre elektrisk opplegg, men dette er utkoblet i følge eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Zenith Elektro. El-bil lader Jansen Elektro.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



El-skap med automatsikringer



Samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nye brannslukningsapparat 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse/materialvalg på eventuell drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder, og på sikt vil det alltid være aktuelt med utskifting/oppgraderinger på denne bygningsdel. Stedvis saltutslag på murer i kjeller tyder på nedsatt funksjon. EPS fuktsikring kan være en alternativ løsning om en ikke ønsker graving inntil murer for legging av drensrør og fuktsikring av murer med vorteplast e.l. EPS gjør at den kapillære fuktvandringen reverserer, og hindre at ny fukt trekker inn i murene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen tegn til fuktsikring på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer. Murene er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe overflateslitasje på pusset grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe overflatebehandling på pussede murer.



Det må påregnes noe overflatebehandling på pussede murer.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av støpt betong på østsiden langs støpt trapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger. I følge eier er det kun lite stykke nytt avløp ut fra husmur 2014.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av utvendig røropplegg såfremt dette ikke har vært utført de seneste år.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig stående bordkledning. Yttertak konstruert med tresperrer/overliggere, og utvendig tekket med metallplater. Uisolert vindu. Malt tredør. 2 ledda treporter (1 portåpner). Opplagt lys og strøm. Råteskade på stående bordkledning (spesielt på østvegg). Råteskade på vindskier. Det er ikke takrenne øst. Slitt tredør.

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

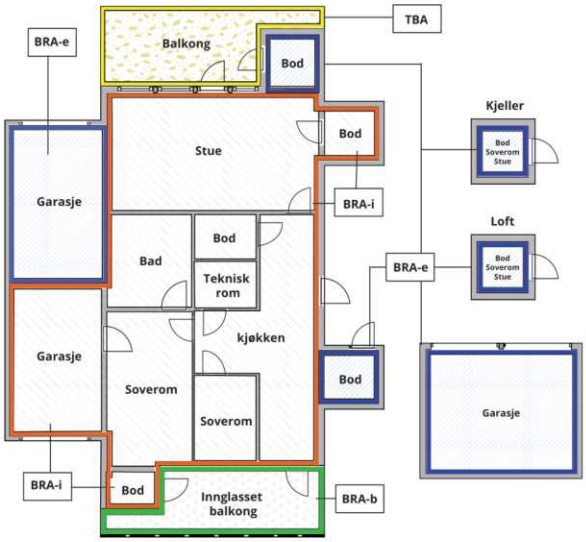
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	81			81	
1. Etasje	104			104	62
Loft	81			81	
Råloft	19			19	
SUM	**285**				**62**
SUM BRA	**285**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Vaskerom, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Bod		
1. Etasje	Entré/gang, Gang/trapperom, Stue, Kjøkken, Bad, Bod		
Loft	Gang/trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Råloft	Råloft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Noen tegninger er fremvist men disse er ikke stemplet/datert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom loft mot syd i ark tilfredsstiller ikke krav til bredde på rømningsvindu

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	206	79
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Kristian Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	185	387		0	1627.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valderhaugstranda 16

Hjemmelshaver
Olsen Gunn Elin Søbstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig som har beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Valderhaugstranda i Giske kommune. Til Ålesund sentrum via undersjøiske tunneller er det ca 12 km. Gangavstand til buss-stopp/butikk. Fint turterreng bl.annet på Husefjellet og nede ved sjøen i gangavstand fra eiendommen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt og solrik tomt som er opparbeidet med plen, beplantning, hekk, prydbusker, bærbusker/frukttrær etc. Singlet innkjørsel med lett adkomst til eiendommen. Utsikt mot syd fra eiendommen mot Ålesund, og sydvest mot Godøya og Brandal/Hareid.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	84147724			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	13.08.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Kommuneplan	30.05.2018		Fremvist		Nei
Situasjonskart			Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring fra selger er ikke fremvist før ferdigstillelse av takstrapport. Eventuelle kjøpere må lese gjennom Egenerklæring da det kan fremkomme opplysninger som ikke er medtatt i takstrapporten.	Ikke vist		Nei
Tegninger		Det foreligger ikke tegninger	Eksisterer Ikke		Nei
Reguleringsbestemmelser	04.10.1973		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZX7703

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251122

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn Elin Søbstad Olsen	Kristian Olsen

Gateadresse
Valderhaugstranda 16

Poststed	Postnr
VALDERØYA	6050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84147724

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I vaskekjeller er det påvist fukt, som gjør at det lukter noe fukt.

Document reference: 313251122

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	De utførte alt av rørlegger arbeid. Flis legging er egeninnsats
Arbeid utført av	Comfort- Rørhandelen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja alt er nytt fra 2014, da begge badene ble pusset opp

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rørsystem grunnet renovering av hus
Arbeid utført av	Kun av Comfort as på Valdre

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er påvist fukt i kjeller, av takstmann. Det foreligger et tiltak7 tilbud for utbedring iht elektromose

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taket var utett ved overtakelse. Det ble lagt nytt tak av fagkyndig(Vidar Godø). Garasje tak/vegg har vært lekk. Lett utbedring på tak, men det er ikke optimalt/ 100%

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja det er fyrings forbud i skorstein mot øst.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er skjeve gulv i hele huset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært tilfeller av enkelte mus- i kjeller. Musefeller har derfor stått utplassert for en sikkerhets skyld.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Zenit elektro_ Nytt el anlegg Jansen elektro utbedret el bil lader.
Arbeid utført av	Zenit elektro og Jansen elektro

Filer

Samsvarserklæring Zenit elektro.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 313251122

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader på garasjen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av listingen har vi gjort selv, og legging av terrassebord

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassen er utført av egeninnsats, men både tak og fasade er utført av firma.

Arbeid utført av: Vidar Godø

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har gjennomført de målinger som foreligger i takstrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251122

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Elin Olsen	b09b21f55e8a5db8f7d19766de3453fdda40b4cb	28.08.2025 20:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

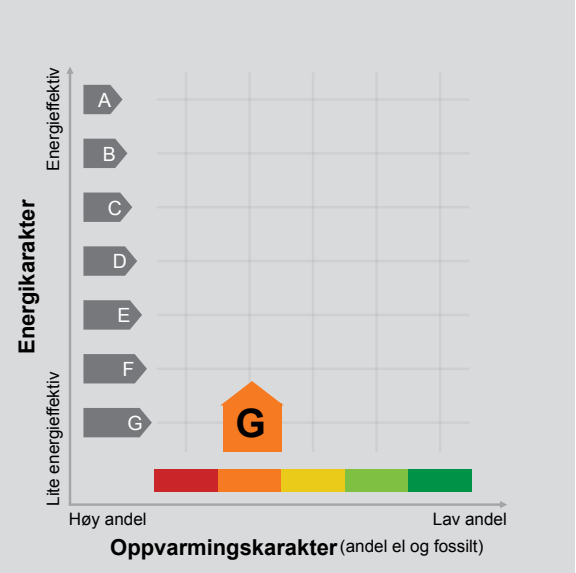
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Olsen	3b4f14c08b171d9eb7c2a47eb03ffc6356e946bf	28.08.2025 20:20:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251122

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

ENERGIATTEST

Adresse	Valderhaugstranda 16
Postnummer	6050
Sted	VALDERØYA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18114909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162754
Dato	01.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Jnr. 1011/70

Byggemelding skal utfyllast i 2 eksemplar og sendast Giske bygningsråd saman med etternemnde vedlegg i 2 eksemplar.

1. teikning av plan, snitt, fasader.
2. Målsett situasjonskart 1 : 1000

Kryss av i rutene.

GISKE BYGNINGSRÅD

B Y G G E M E L D I N G

for

garasje - uthus - naust o.l.
til bygningsrådet i Giske

14.9.1970

I samsvar med § 93 i bygningslova, melder eg hermed frå at det på:
G.nr.....185..... B.nr.....11..... Stad..Valderøy.....
er tenkt oppført GARASJE/ UTHUS/ NAUST/ SKUR/ BUD/ LAGER
med grunnflate:
Brutto.....36..... m^2

Fundamentering: [X] frostfri mur [ ] frostfrie søyler [ ] laus bakke
Byggegrunn: [ ] fjell [X] grus/sand [ ] jord [ ] leire
Drenering: [ ] 2 rader 2" (3") rør [ ] 1 rad 4" rør [ ] inga drenering
Tilkomstveg: [X] kommunal veg [ ] privat veg [ ] veg skal opparbeidast
Minste avstand: [ ] til anna hus.....7...m [ ] til eigedomsgrense..0..m.
Materialar: [X] tre [ ] sement/steinblokker [ ] tegl [ ] alum. [ ] betong
anna material.....
Handsaming av fasadar: [ ] liggande kledning [X] ståande kledning [ ] puss [ ] synlege fuger [ ] aluminium [ ] anna material.....
Taktekking: [ ] 2 lag papp [ ] takstein [X] skifer [ ] alum. [ ] anna.....
Isolasjon: [ ] mineralull [ ] blokker [ ] ingen isol. [ ] anna.....
Innv. kledning: [ ] panel/sponplater [ ] gipsplater [ ] inga kledn. [ ] anna...
Piper antal..... dimensjonar.....

På kva måte er naboane varsla.....Ved nabovarsel.....

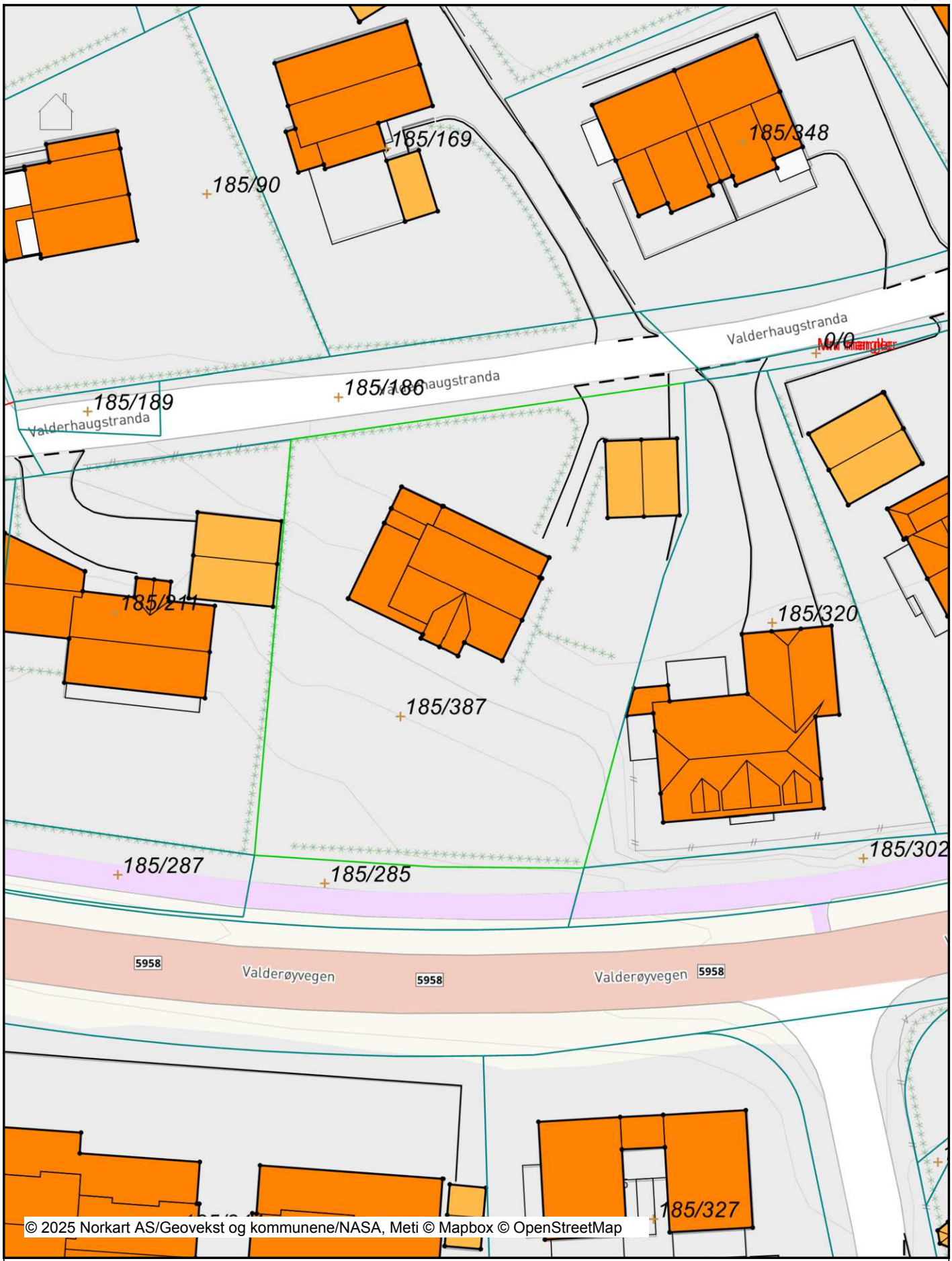
Andre opplysningar: .....

ansvarshavande.....byggherre Johan A. Valderhaug.....
adresse..... adresse.....
poststad..... poststad...6050..Valderøy.....

Johan A. Valderhaug

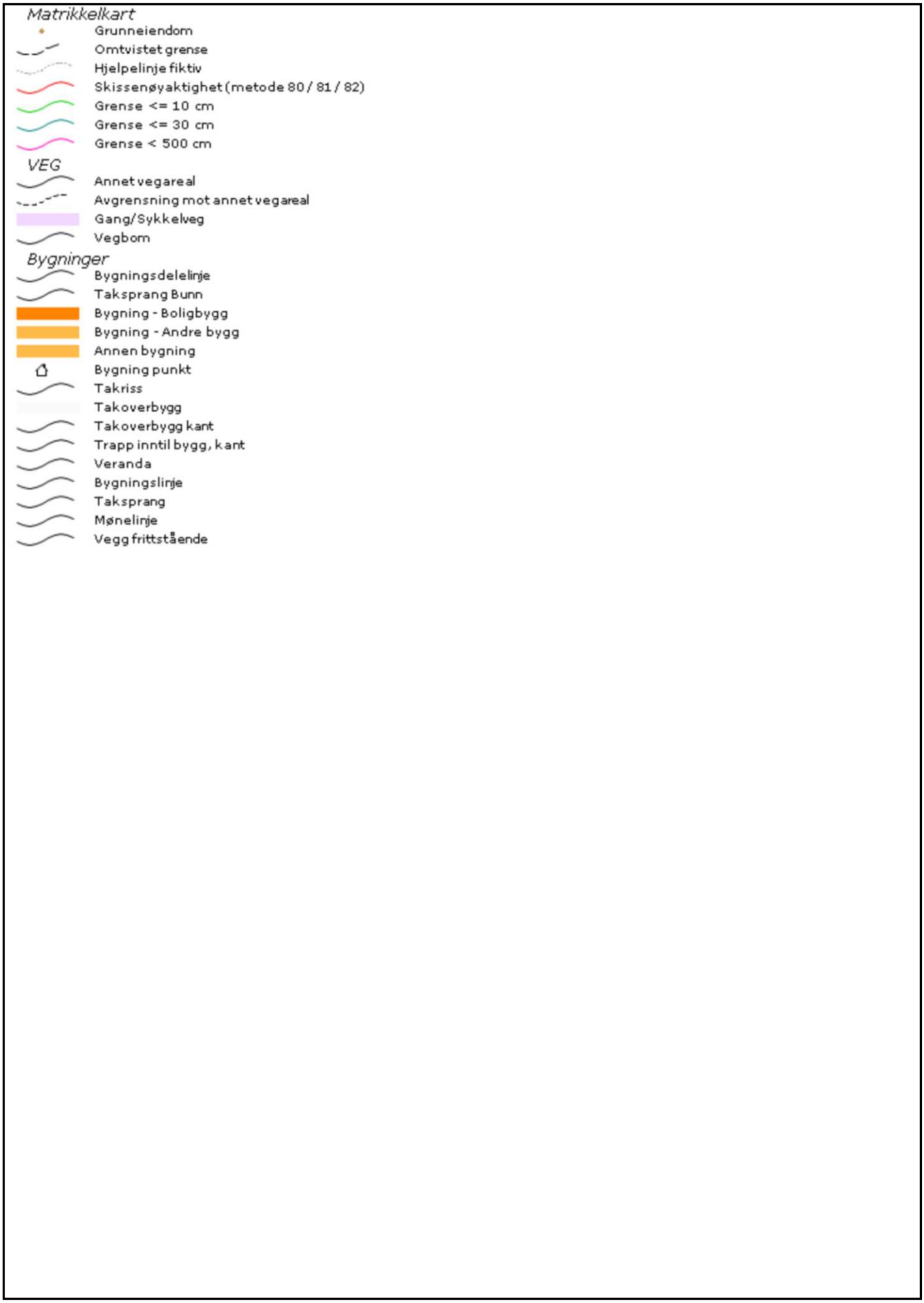
185/387

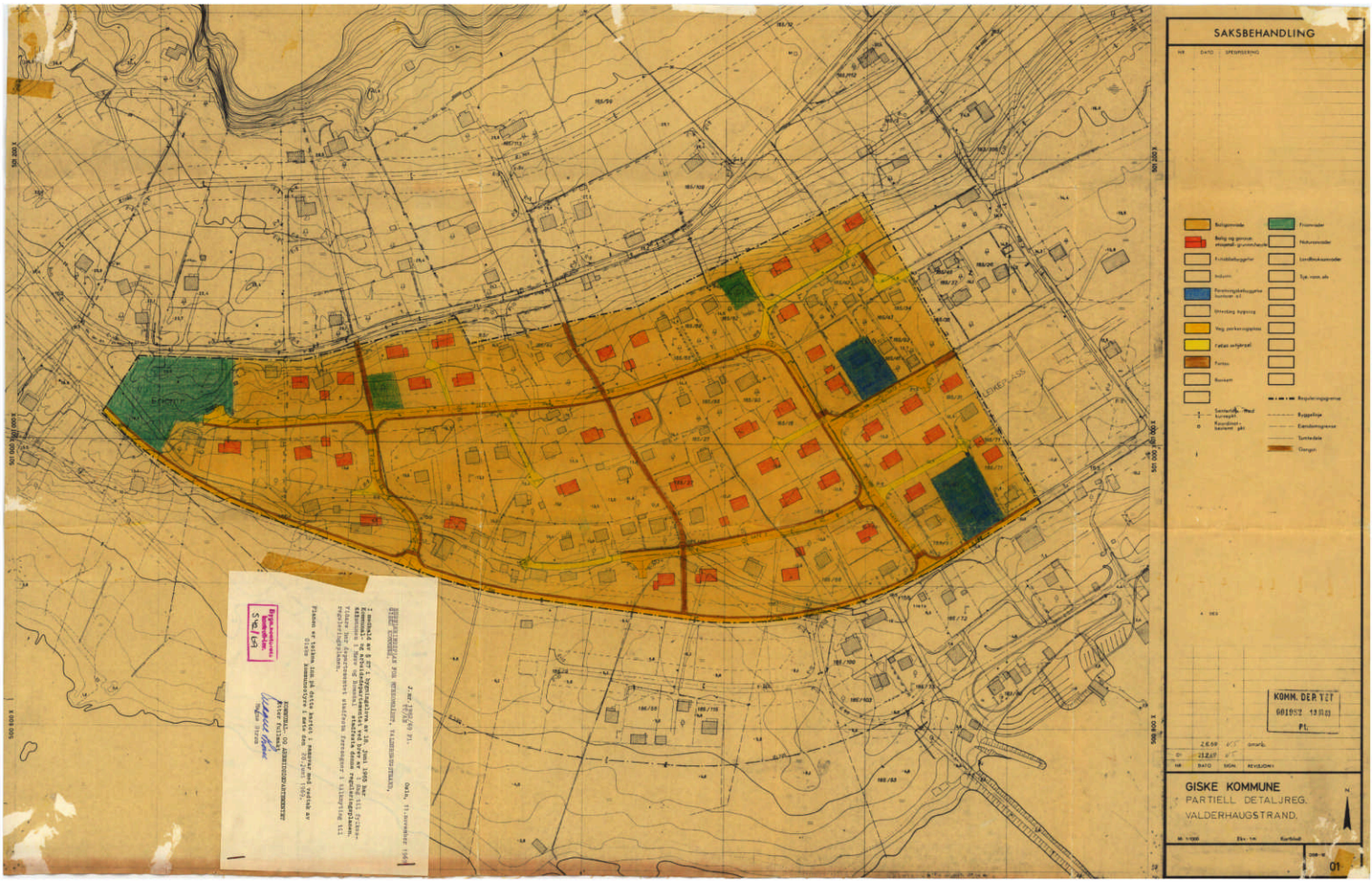
Dato: 26.06.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring




SAKSBEHANDLING
KOMM. DER TEK
GISKE KOMMUNE
PARTIELL DETALJREG.
VALDERHAUGSTRAND.

REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR MYRENEMRÅDET, VÅLDERHAUGSTRAND, GISKE KOMMUNE.

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

For hus i same byggeline skal bygningsrådet krevje eit mest mogleg einskapleg preg i materialval, høgder, takvinklar og dimensjonering av fasadene.

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 4.

Bustadhusa skal vera frittliggande på ei høgd, eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn tilseier det.

§ 5.

Garasjar og carportar som ikkje vert bygde saman med hovudhuset skal utførast av same materialar og ha same farge som hovudhuset.

§ 6.

Bygningsrådet kan krevja at utvendige tørkeplassar skal skjermast og der det høver byggjast saman med hovudhuset eller garasje/carport.

§ 7.

Søppeldunkar skal plasserast diskret i høve til vegen og bør innebyggjast med same materialar som huset.

§ 8.

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

§ 9.

Tomta skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan verka generande for nabour eller ferdselen. Synlege sår i terrenget etter sprenging o.l. skal tilplantast eller isåast.

MILJØVERNAVDELINGEN 19.3.73 0668 PL.

§ 10.

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

§ 11.

Innhegning skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar o.l.

§ 12.

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

§ 13.

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

--ooOoo--

Stadfestet den 4.10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

TEIKNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretningen- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Uteoppholdsareal - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg - nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Lufthavn- fremtidig
- Havn - nåværende
- Havn - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Turdrag - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - fremtidig
- Ferdsel - nåværende
- Ferdsel - fremtidig
- Farleder - fremtidig
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Fiske - fremtidig
- Akvakultur - nåværende
- Naturområde vann - fremtidig
- Friluftsområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - flaa- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - fremtidig
- Båndlegging etter andre lover - fremtidig
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelsesområde (PBL2008 §11-9)
- Bestemmelsesområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringsgrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - fremtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - fremtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - fremtidig
- Vegkryss - fremtidig

Kartopplysninger:
Kjelde basiskart: Geovekst
Koordinatsystem: UTM sone 32/ Euref89
Kartprodusent: GisVEKST
Arealplan-ID 1532 2014010
Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1:25000
0 500 1000 1500 2000 m

N

Giske kommune

AREALPLAN ETTER PBL 2008

Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030

MED TILHØYRANDE REGULERINGSFORESSEGNER

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak jamfør pbl §11-15:	K-21/18	14.06.2018	
3. gongs offentleg ettersyn frå 06.03.2018 til 11.04.2018			
4. gongs handsaming i kommunplanutvalet	26.02.2018	F-015/18	
2. gongs offentleg ettersyn frå 05.10.2017 til 17.11.2017			
3. gongs handsaming i kommunplanutvalet	15.09.2017	F-088/17	
Offentleg ettersyn frå 24.03.2017 til 19.05.2017			
2. gongs handsaming i kommunplanutvalet	27.02.2017	F-30/17	
Kunngjering av oppstart av planarbeidet		07.10.2014	
1. gongs handsaming i kommunplanutvalet	F-62/14	10.06.2014	
PLANEN ER UTARBEIDD AV: Giske kommune Teknisk etting 30.05.2018	**PLANNR.** 2014010	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.** PERA

Ikkje målestokktrett

NFFFA

NFFF

NFFF

Harøya

Farlei

Ulstein

Hareid

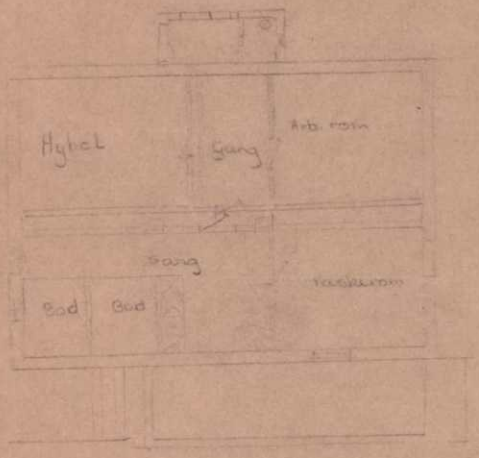
Sula

Ålesund

H_720_3

H_720_1

Front





Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
~~Kari~~ Kari L. Valdersnes			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

Tiedemann Gregersen A.S. 5000. M.S. 2.66.

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:
Valderhaugstranda 16, 6050 Valderøya
Gnr. 185, Bnr. 387, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313251122

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.
