

PROAKTIV

Strøken enebolig

Med nydelige sol- og
utsiktsforhold & fin planløsning!

VALDERHAUGSTRANDA 26



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 185, bnr. 271, i Giske kommune

Prisantydning: 4.650.000,-

Omkostninger: 135.500,-

Totalpris: 4.785.500,-

Kommunale avgifter: 17.291,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 99 m²

BRA-i: 94 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i åpen carport ved inngangspartiet som har plass til to biler (37 kvm). Denne har asfaltert dekke på grunnen under deler av 2. etasje med plass for parkering under tak.

Tomt: 591 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	28	58	60
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
65	116		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



VALDERØYA

Kommune: Giske / Område: Valderøya

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Skal man starte et nytt liv i nye omgivelser er det godt å vite at alt ligger til rette for nettopp det. På Valderøya finnes det topp moderne skole med et godt læremiljø. Skoler og barnehager ligger ikke langt unna boligen og er lett tilgjengelig både med bil og til fots.

Området består primært av eneboliger med noe spredd rekkehusbebyggelse. Det er lite trafikk på veiene til boligen, og herfra kan man ta fatt på skoleveien uten store hinder. Det er cirka 15 minutter å gå til Valderøy barneskole og like langt til ungdomsskolen.

Det er flere barnehager i området, blant annet Myra barnehage, Dagryr barnehage og Skjong barnehage. Alle med avdelinger fra 0-6 år. Det er cirka 12-15 minutters gange til alle, bortsett fra Myra som ligger 2 minutter i sakte fart. I tillegg ligger det barnehage på



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Trollhaugen Linje 3	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	9 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Valderøy PostNord	18 min 🚶 1.7 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	14 min 🚗
🏪 Apotek1 Giske	9 min 🚶

SPORT

⚽ Syvermarka Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	12 min 🚶 1 km
🏊 Sprek365 Valderøya	21 min 🚶
🏊 Giske Treningssenter	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Sætra og Nordstranda.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig med kort vei til busstopp på Valderhaugstrand og fem minutters gange til hurtigbåtforbindelse til Nordøyane, Hareid og Ålesund sentrum fra Valderhaugstranda. Til Ålesund sentrum er det under 10 minutter med båten! Bussrute 672 går på det hyppigste hver halvtime til Ålesund sentrum hvor det er videreføring til distriktet og resten av Ålesund

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

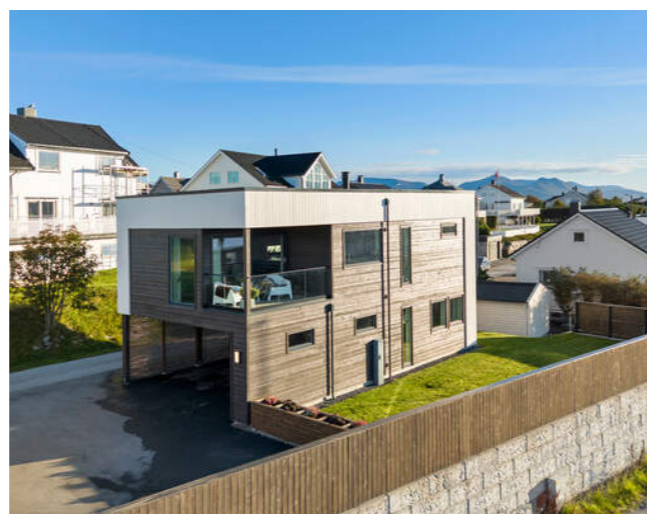
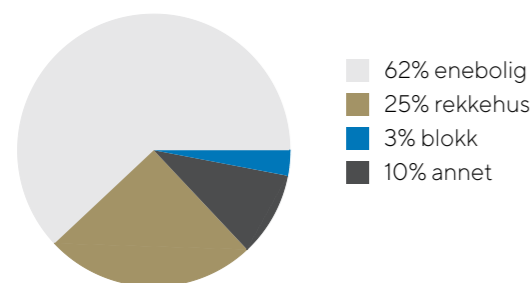
kommune.

På Vigra går det flytrafikk til inn- og utland, blant annet Oslo, Bergen, Trondheim og Amsterdam, i tillegg til en rekke sesongbaserte charterruter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Ytterland, Øysenteret, Skaret eller på Sætra. Her finnes både Kiwi, Bunnpris, Spar og Rema 1000 i henholdsvis kronologisk rekkefølge. På Ytterland finnes det blomsterbutikk, restaurant/kafé og hotell. På Øysenteret, bare fem minutters gange fra boligen, finnes pizzabakeren og Bunnpris. Fyllinggården ved Øysenteret inneholder elektrisk/maleforening, frisør, tannlege og fysioterapeut. Rørleggerforretning og bensinpumper/vaskehall finnes i nærheten av fergekaia. I Skaret finnes klesbutikk, mens på Sætra er det etablert Europris, bankfunksjoner, apotek, Rema1000, Braud bakeri og bensinstasjon.

Både i Ålesund sentrum og på Moa finnes det en ikke finner på Valderøya. I Ålesund sentrum finnes Vinmonopol, klesbutikker, sportsforretning og en rekke fantastiske spisesteder. Vi nevner blant annet XL, Zuuma, Sjøbua, Happy Elefante, Nonna Lina, Molo Brew, Bryt Tapas, Bro, Anno,

BOLIGMASSE



Apotekergata nr 5.

Fra huset er det ca. 20 minutter å kjøre til Moa kjøpesenter hvor det finnes over 140 butikker og noe for enhver smak.

Alt dette i umiddelbar rekkevidde, og da har vi enda ikke gått gjennom friluftsmulighetene i området. Direkte fra eiendommen kan man gå opp en kort tur på Fløyna med flott utsikt mot byen og havet. Videre kan man gå til Signalen, som er det høyeste punktet på øya. På Molnes på Vigra finnes Molnesfjellet hvor man kan se langt ut i havgapet. Her kan man velge å gå rundt fjellet eller bestige det om eventyrlysten er på topp. På Godøya finnes Storhornet hvor man kan gå opp fra Juv, barneskolen eller Alnes. Gå rundt vannet, til Rantane eller nyt panoramautsikt over nærområdet fra den 497 meter høye toppen. I tillegg finnes det fine turstier langs fjellet.

I Ålesund og området finnes det likefullt gode turmuligheter. På Sukkertoppen, på Tueneset eller på tur til Høgkubben. Det

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 454 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	14 min 13.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	15 min 12.4 km

BARNEHAGER

Myra barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.6 km
Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.3 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	21 min 1.7 km



finnes rett og slett noe for alle!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet, og evt. se Giske kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL VALDERHAUGSTRANDA 26

Vi starter utendørs – boligen har uteplasser og det er pent opparbeidede adkomstarealer.

Parkering

Parkering i åpen carport ved inngangspartiet som har plass til to biler (37 kvm). Denne har asfaltert dekke på grunnen under deler av 2. etasje med plass for parkering under tak. Det er tilrettelagt for installasjon av ladeløsning for elbil.

Tomtestørrelse

591 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat. Den er opparbeidet med felles asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Sør for eiendommen er det støttemur med støyskjerm. Det er også gressplen foran huset mot sør.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig fra 2021 som fremstår i god stand og med normal/lite slitasje.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Det er også sidefelt med vindu. Døren mot boden har karmen av tre og tett, malt dørblad. Skyvedør mot verandaen, med karmen av tre og vindusfelt med tre lag isolerglass. Terrassen er av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør. Denne har tett dekke tekket med takfolie, spaltegulv av terrassebord og rekkverk av glass med

håndrekket av metall. Boligen har flatt tak av trekonstruksjoner tekket med takfolie.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, og lignende.

Det er registrert 2 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Radon: Bygget skal være utført med radonsperre, men eier har ikke dokumentasjon på denne.
- Bad (2. etasje), overflater gulv: Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 23 mm. Denne skal være minst 25 mm.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven, og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:





- Rør i rør system for tappevann
- Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukker
- Innfelte downlights i himlingene over stue/kjøkken, gang og bad, samt over terrassen
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet
- Forberedt for lader av elbil i carport

Bygningsakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 22. desember 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier opplyser om at han har bodd i boligen siden kjøp i oktober 2021, og svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja, observert sølvkre. Utbedret av Pelias Skadedyrkontroll november 2025, ikke observert siden.





SUVEREN ENEBOLIG MED NYDELIG UTSIKT!

Boligen på Valderhaugstranda ligger i en rolig gate, med superfin utsikt og med lite vedlikeholdsbehov. Det er garanti ut oktober.



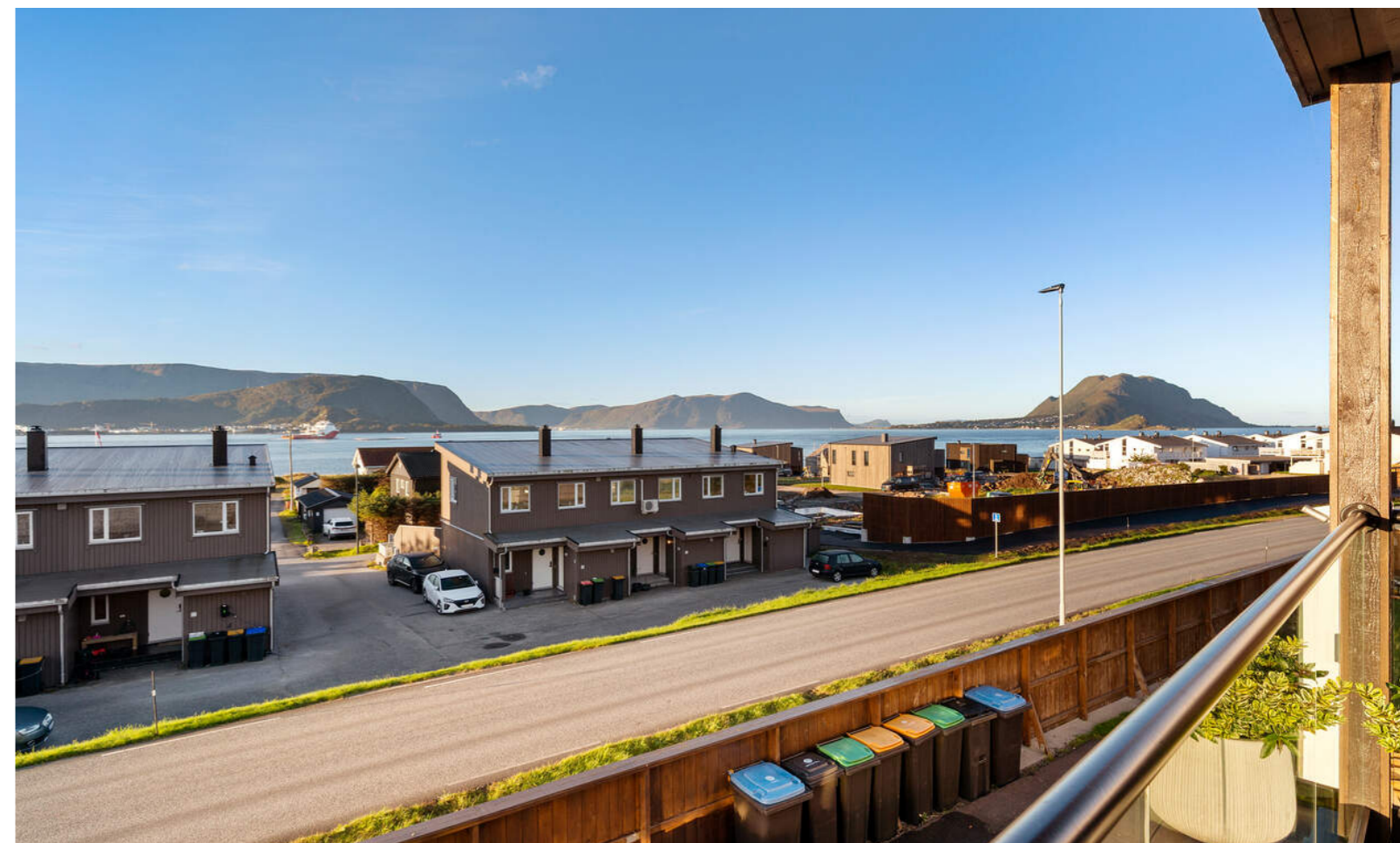
LETTSTELT OG PLETTFRITT

Eneboligen er fra 2021 med vedlikeholdsvennlige materialer, godt isolerte vinduer og en plen som er enkel å holde både grønn og velstelt. Det er godt med parkeringsareal på asfaltert tomt.





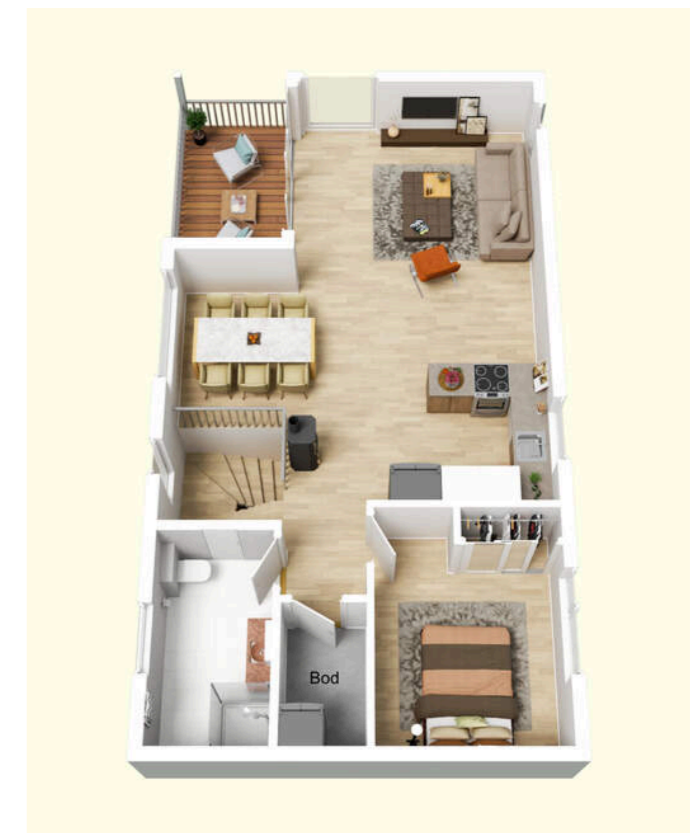
STRØKEN UTSIKT OG GODE SOLFORHOLD





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom!



En praktisk og velutnyttet bolig. Her får du strøkne overflater og store oppholdsrom.

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Gang, soverom og bad.

2. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

I tillegg er det en carport.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 29 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 34 kvm

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Valderhaugstranda 26 - en råflott enebolig over to plan med veranda, lettstelt gressplen, god standard og nybyggaranti.

Boligen er oppført i 2021 og inneholder gang, bod, 2 soverom, 2 bad, stue og kjøkken, samt utvendig bod og carport. Utvendig er det valgt vedlikeholdsvennlige materialer, det er godt isolerte vinduer og det er asfalterte parkeringsareal. Gressplen i front gjør det sytalaust og den kan enkelt romme en trampoline eller et fotballmål til den neste Valder-proffen. Kanskje akkurat i tide til den nye steinsprangssikre hallen som ble annonsert 1. april?

Verandaen i andreetasjen blir garantert en ny favoritt med svært gode solforhold hele året, en helt nydelig utsikt mot Ålesund, Aspøyskolen, Valderhaugfjorden, Godøya og mot Alnes. Her har du solen hele året, hele dagen og helt til 21-nyhetene er ferdig midtsommers.

Inne er det en flislagt gang som ønsker deg velkommen og det er oppheng og skyvedørgarderobe med speil fra LEBA. Herfra ledes du videre til trappen opp til andreetasje, til soverommet og videre til badet.

Badene i boligen er helfliset med store fliser, har varmekabler på gulvene og har dusjhjørne, vegghengt wc og samtidig både speil med sminkelys og servant med oppbevaring. Badet i førsteetasjen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, mens badet i andreetasjen har oppheng til håndklær og tørk.

Kjøkkenet er levert av HTH og har integrerte hvitevarer, påkostede løsninger og mye skaplass. Fra den store benkeplaten med koketoppen i front har du full kontroll over skipsleia, fotballen på tv-en og gjestene som flokker seg i sofaen eller ved spisebordet som også gir en herlig utsikt og gode sol- og lysforhold.



Soverommet i andreetasjen har garderobeløsning, plass til nattbord på begge sider av sengen og plass til nettopp en dobbelseng. Soverommet i førsteetasjen er av tilsvarende god størrelse og har samtidig en suite-bad.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom vedovn i stue/kjøkken, balansert ventilasjon med varmegjenvinner, gulvvarme i stue/kjøkken, gangen og begge badene.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





SPISESTUE

Den praktiske planløsningen innbyr til et romslig spisestuebord med god plass til både den ene og den andre. Herfra kan du også nyte utsikten, sammen med så mange andre plasser i boligen. Peisen gir god varme og det er enkelt for kokken å underholde underveis.



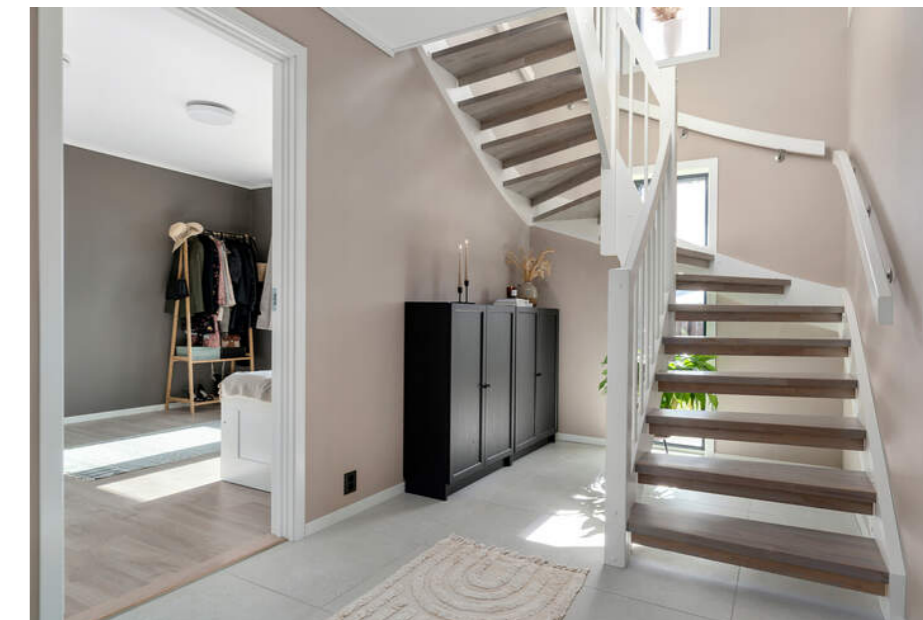
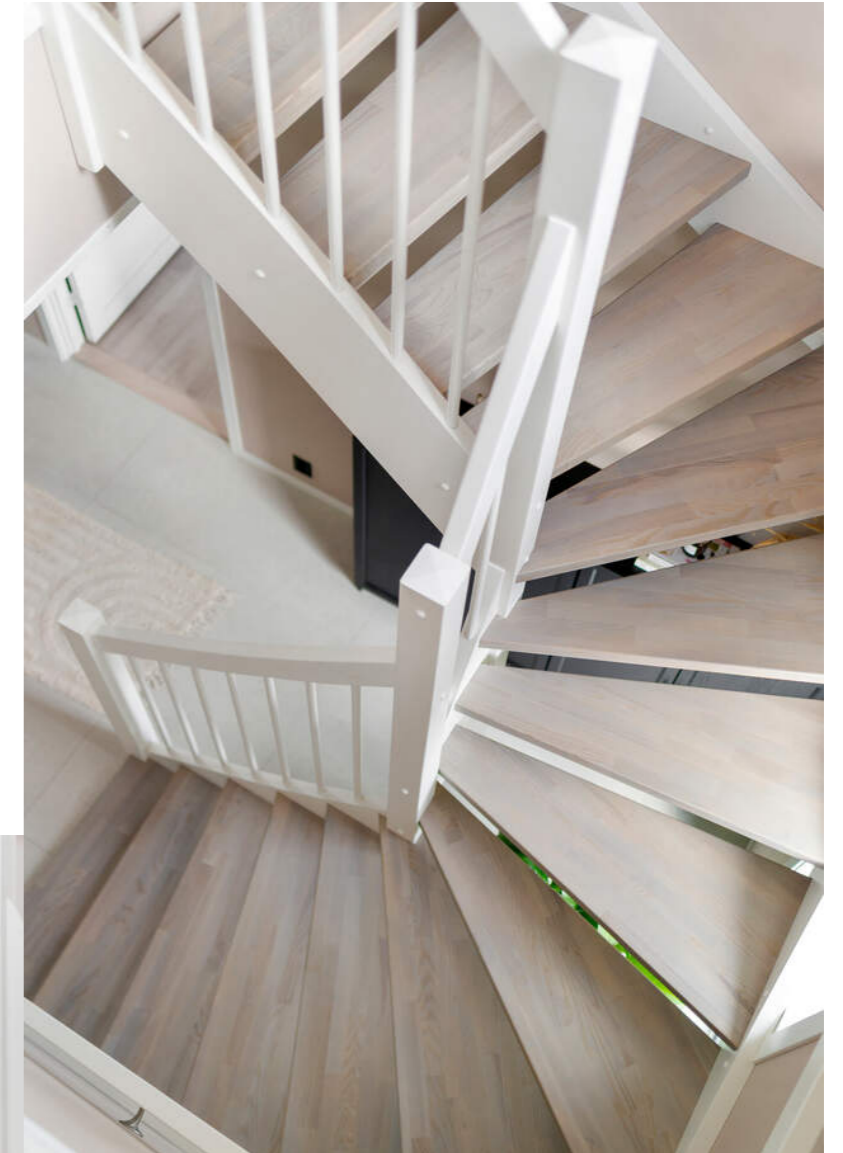






ÅPEN TRAPP SOM SKAPER LUFTIG FØLELSE

Legg merke til de mange vinduene.
Gjennomtenkte flater for optimale
lysforhold og minimalt med innsyn.



HTH-KJØKKEN

Kjøkkenet har mørke fronter, praktiske løsninger og integrerte hvitevarer. Her har du vindu til du skal ta oppvasken, har kontroll på tv-en og besøket når du skal steke biffen og de romslige skapene gjør at du får stuet unna det som trengs. Fryser? Den innvendige boden!

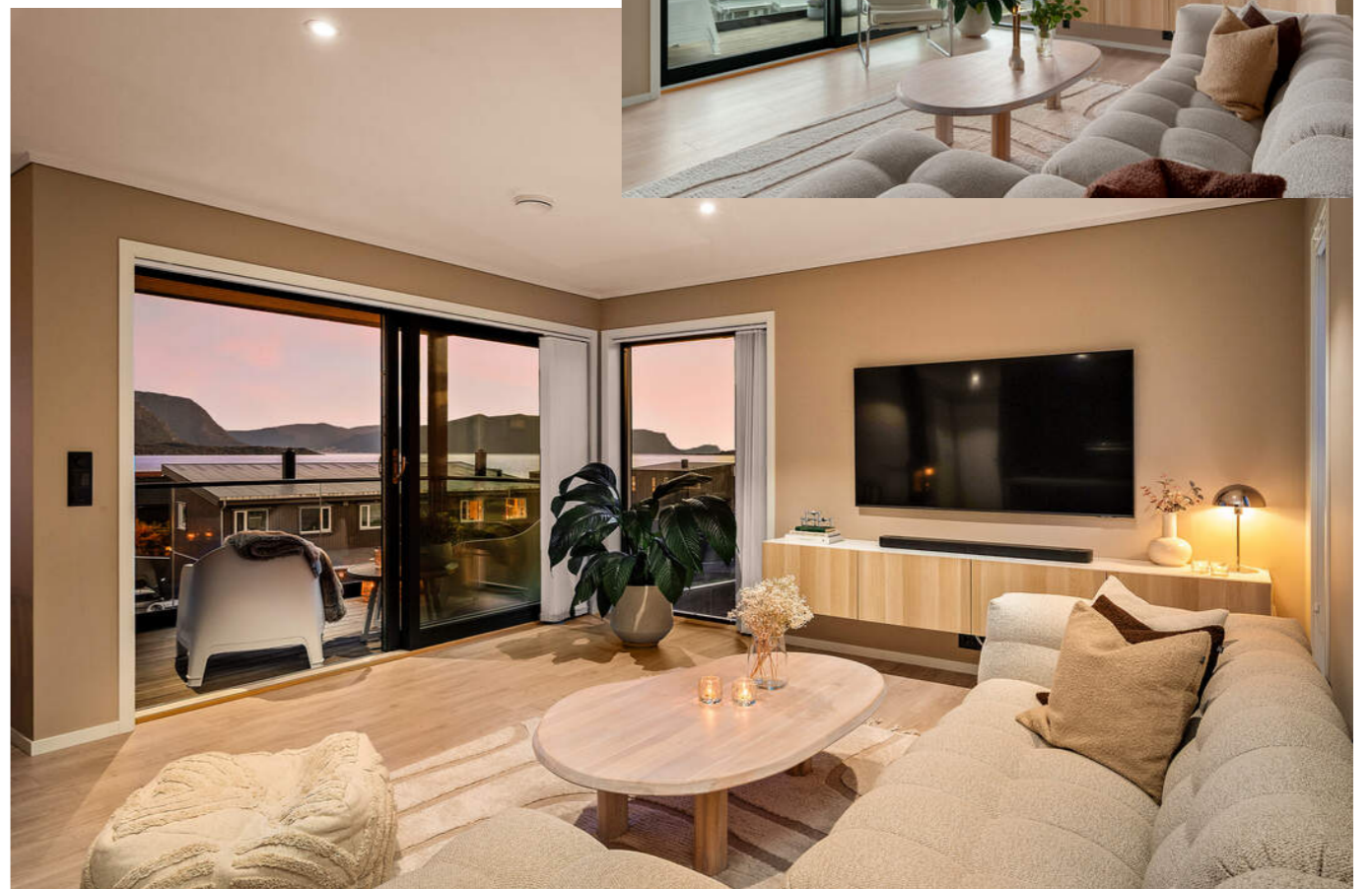






EN ROMSLIG STUE TIL HVERDAGS OG FEST

Stuen er malt i lyse farger, har store vindusflater og en herlig utsikt. Kan det bli bedre?





HELMAKS BAD I ANDREETASJEN

Badet i andreetasjen har det du trenger - og litt til. Her får du et fint tillaget dusjhjørne, fint oppheng til håndklær, servant med innredning, sminkespeil og vegghengt wc. Varmekabler selvfølgelig.





BAD I FØRSTEETASJEN

Tilsvarende kvaliteter, med sminkespeil, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt dusjhjørne med innfellbare vegger. Stilrene fliser og varmekabler. Ypperlig start og avslutning på dagen!







SOVEROM

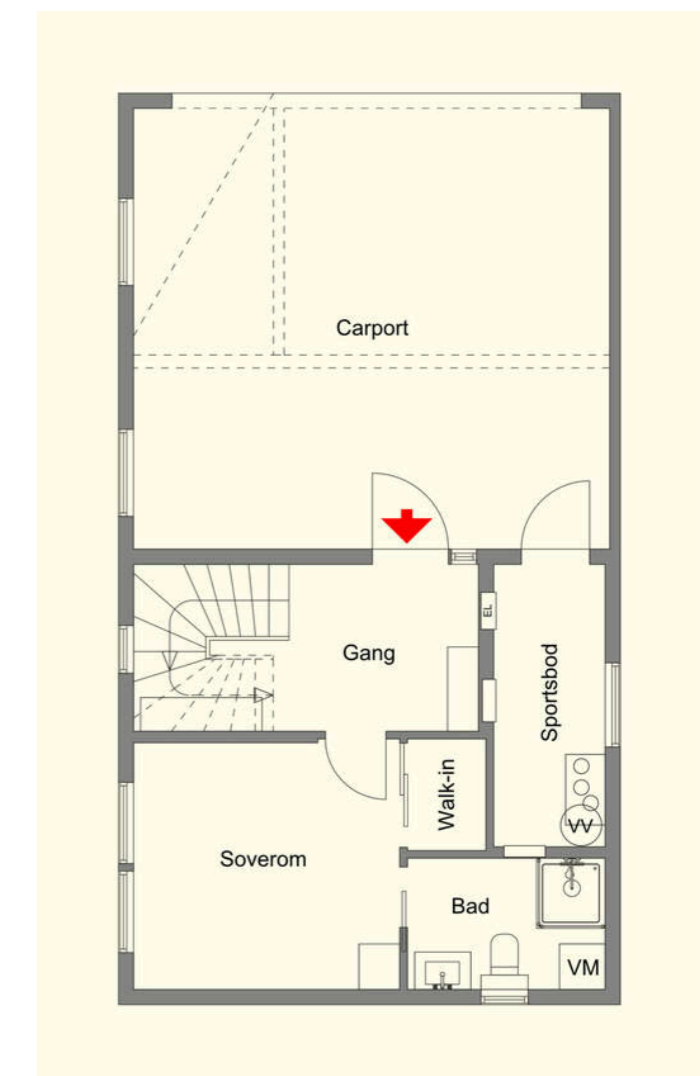
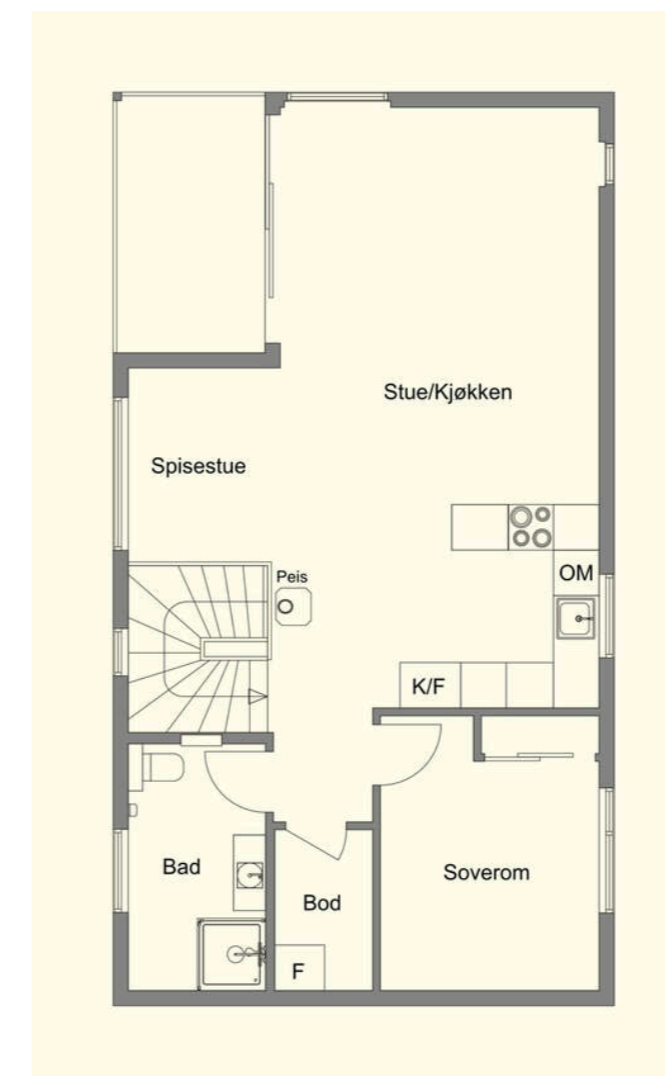
Boligen har to soverom. Fra forrige side(s53) i andreetasjen og det avbildede i førsteetasjen. Begge har god størrelse, godt med garderoresplass og dette har en suite-bad.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn - slik at du får tatt alle målene allerede på visning!



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.291,- for 2025

Eiendomsskatt

6.920,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere

informasjon er ønskelig.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 2.060 kWh., en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Storebrand på kr. 4.300,-, og en månedlig kostnad for fiber gjennom Tafjord Connect på kr. 516,-.

Diverse

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for disse to eneboligene (Valderhaugstranda 26 og 28) datert 18.10.2021.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 18. oktober 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1532/185/271/1:
23.08.2019 - Dokumentnr: 978350 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Overført fra: Knr:1532 Gnr:185 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 434081 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Myreområdet Valderhaugstrand i Giske kommune" fra 1969 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Torsdag, 12. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

116 250,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

117 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

135 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 767 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 785 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøp forsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bernt-Michael Nordstrand

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 90 390,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

Kjerneinformasjon

tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
 GISKE kommune
 gnr. 185, bnr. 271, snr. 1



Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 Rapportdato: 11.03.2026 Oppdragsnr.: 13707-1659 Eiendomsverdi ref nr: JF5387

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
 Uavhengig Takstingeniør
 henning@young.no
 410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 2 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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.

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 3 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 4 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2021.
Boligen fremstår i god stand og med normal / lite slitasje.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass.
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Sidefelt med vindu.
Døren mot boden har karmen av tre og tett, malt dørbord.
Skyvedør mot verandaen, med karmen av tre og vindusfelt med tre lag isolerglass.
Terrasse av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør.
Tett dekke tekket med takfolie.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av glass med håndrekk av metall.
Flatt tak av trekonstruksjoner tekket med takfolie.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.
Vedovn i stue / kjøkken.
Isolert stålpipen.
Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbord.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Badet i 2 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/ fryseskap.
Barløsning med spiseplass mot stuen.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring
Avtrekksvifte integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskapet er plassert i den utvendig boden.
Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann.

Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 200 liter i den utvendige boden
Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere. Håndslukker.
Gulvvarme i stue / kjøkken, gangen og i badene.
Innfelte downlights i himlingene over stue / kjøkken, gang og bad, samt over terrassen.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Forberedt for lader for el- bil i carporten

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 5 av 22

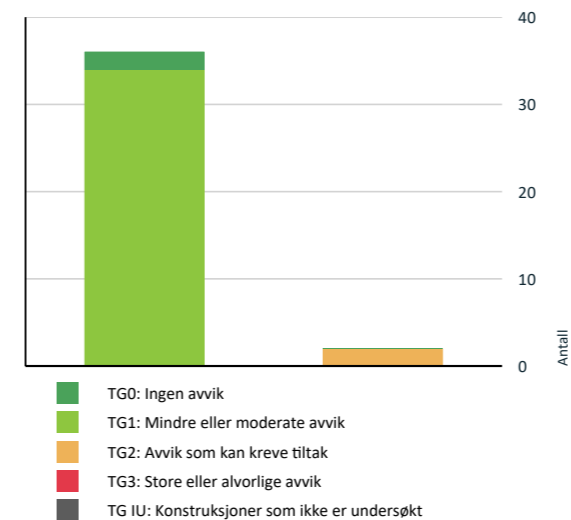
Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tegningene er ikke kontrollert i fbm tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 6 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takfolie
Besiktiget med dronekamera



Taket er tekket med pvc takfolie



Taket er tekket med pvc takfolie



Taket er tekket med pvc takfolie

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipetrek, nedløpsrør og beslag av metall.
Takkvannet ledes via utvendige nedløpsrør, til rør i grunnen



Takkvannet ledes til rør i grunnen



Pipe over tak. Stigesikring ved takkanten

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 7 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Flatt tak av tresperrer / 1 bjelker.
Utvendig kompakt isolasjon, uten lufting.
Fall mot utvendige nedløpsrør.

Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass

Dører

Beskrivelse
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Siderfelt med vindu.
Døren mot boden har karmen av tre og tett, malt dørblad.
Skyvedør mot verandaen, med karmen av tre og vindusfelt med tre lag isolerglass.



Dør mot utvendig bod



Ytterdør



Verandadør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sør.
Tett dekke tekket med takfolie.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av glass med håndreke av metall.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Laminat og fliser på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt gulv på trykkfast isolasjon mot grunnen i 1 etg.
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i gangen i 1 etg
Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

Radon

Beskrivelse
Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret men det foreligger ikke dokumentasjon for produkt eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Bygget skal være utført med radonsperre men eier har ikke dokumentasjon på denne

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Vedovn i stue / kjøkken.
Isolert stålpipen med trekk av metall over taket.

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 8 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vedovn på stuen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene. Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbled.

TG 1 Carport

Beskrivelse

Åpen carport ved inngangspartiet, med plass for to biler. (ca 37 m²) Asfaltert dekke på grunnen under deler av 2 etasje med plass for parkering under tak.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet i 1 etg har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 25 mm.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran.
Membranen er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og helstøpt servant. Speil med lys på veggen over servanten. Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 9 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huset er ca 4 år gammelt og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll i tiltaket.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet i 2 etg har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Målt fall til sluk ca 1:100. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 23 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 23 mm. Denne skal være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet på badet har fall til sluk, men høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren er 2 mm mindre enn regelverket beskriver. Ved normal bruk av badet vil dette likevel fungere greit.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran.
Membranen er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant. Speil med lys på veggen over servanten. Dusjnise med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huset er ca 4 år gammelt og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll i tiltaket.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate. Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/ fryseskap. Barløsning med spiseplass mot stuen. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte integrert i koketoppen

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 10 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskapet er plassert i den utvendige boden.
Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann, i den utvendige boden.



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter i den utvendige boden



Varmtvannstank ca 200 liter

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i den utvendige boden
Utført kontroll i regi av Mørenett 23.05.2023

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

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 11 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja

Samsvarerklæring fra Eidsnes elektro as

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

1 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 forenklete 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.

Beskrivelse

Røykvarslere. Håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 12 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Dreneringen antas på bakgrunn av byggeåret å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløpssystem

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/94 m²

Enebolig: Gang, 2 Soverom, 2 Bad, 2 Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Enebolig med carport.

Fint beliggende i et etablert boligområde på Valderhaug, på den sørlige enden av Valderøya.

Rolig beliggenhet nær enden av en blindvei.

Gangavstand til barnehage, barneskole, bussholdeplass, dagligvarebutikk og idrettsanlegg.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grytolmarka 13 ,6050 VALDERØYA 134 m² 2015 3 sov	22-09-2022	3 900 000	4 400 000		4 400 000	32 836
2 Rokkevegen 38 ,6050 VALDERØYA 192 m² 2015 3 sov	19-02-2024	5 600 000	5 700 000		5 700 000	29 688
3 Tollbudvegen 8 ,6050 VALDERØYA 127 m² 1961 3 sov	21-01-2023	3 700 000	3 600 000		3 600 000	28 346
4 Rokkevegen 20 ,6050 VALDERØYA 174 m² 1962 5 sov	20-10-2025	4 500 000	4 700 000		4 700 000	27 011
5 Rokkevegen 19 ,6050 VALDERØYA 173 m² 1974 3 sov	01-12-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	24 309
6 Valderhaugstranda 16 ,6050 VALDERØYA 206 m² 1920 4 sov	18-09-2025	5 950 000	6 700 000		6 700 000	23 509
7 Valderhaugstranda 12 ,6050 VALDERØYA 232 m² 1957 5 sov	10-09-2025	4 700 000	5 100 000		5 100 000	21 429
8 Rokkevegen 3 ,6050 VALDERØYA 184 m² 1976 3 sov	20-08-2024	3 990 000	3 900 000		3 900 000	21 196

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, 2026	Kr.	6 920
Kommunale avgifter, 2025	Kr.	24 211
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 3 450 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi **Kr. 1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 4 650 000**

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stiv (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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 17 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	29	5		34	
2 etasje	65			65	6
SUM	94	5			6
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, soverom, bad	Utvendig bod	
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen ble oppført i 2021, Giskegjerdte eiendom

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	91	8

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 18 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Henning Gartz	Takstingeniør
	Bernt-Michael Nordstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	185	271		1	591 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Valderhaugstranda 26

Hjemmelshaver

Bernt-Michael Nordstrand

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Valderhaug, på den sørlige enden av Valderøya. Rolig beliggenhet nær enden av en blindvei. Gangavstand til barnehage, barneskole, bussholdeplass, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Myreområdet Valderhaugstrand i Giske kommune".

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet med felles asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Støttemur med støyskjerm av tre mot veien sør for eiendommen. Gressplen foran huset mot sør

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 910 000	2021

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 19 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.03.1973		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	29.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	01.03.2021		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.2021		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.10.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 20 av 22

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA
Gnr 185 - Bnr 271
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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.

- Fuktøk: 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 fuktøk (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)

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/JF5387>

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

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 21 av 22

Oppdragsnr.: 13707-1659

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 22 av 22



Egenerklæring

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Valderhaugstranda 26	Valderhaugstranda 26	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15. Okt 2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

15. okt 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nordstrand, Bernt-Michael

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert sølvkre, utbedret av Pelias Skadedyrkontroll nov 2025, ikke observert noen sølvkre siden.

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspåtlitige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Side 4



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71281309

Egenerklæringskjema

Name	Date
Bernt-Michael Nordstrand	2026-03-10

Identification

 Bernt-Michael Nordstrand



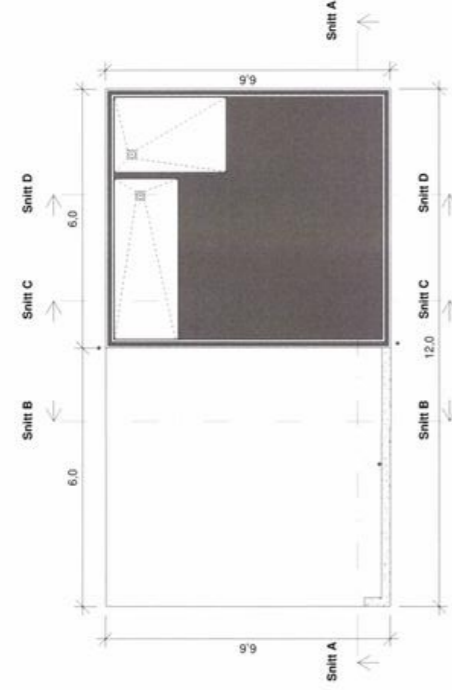
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

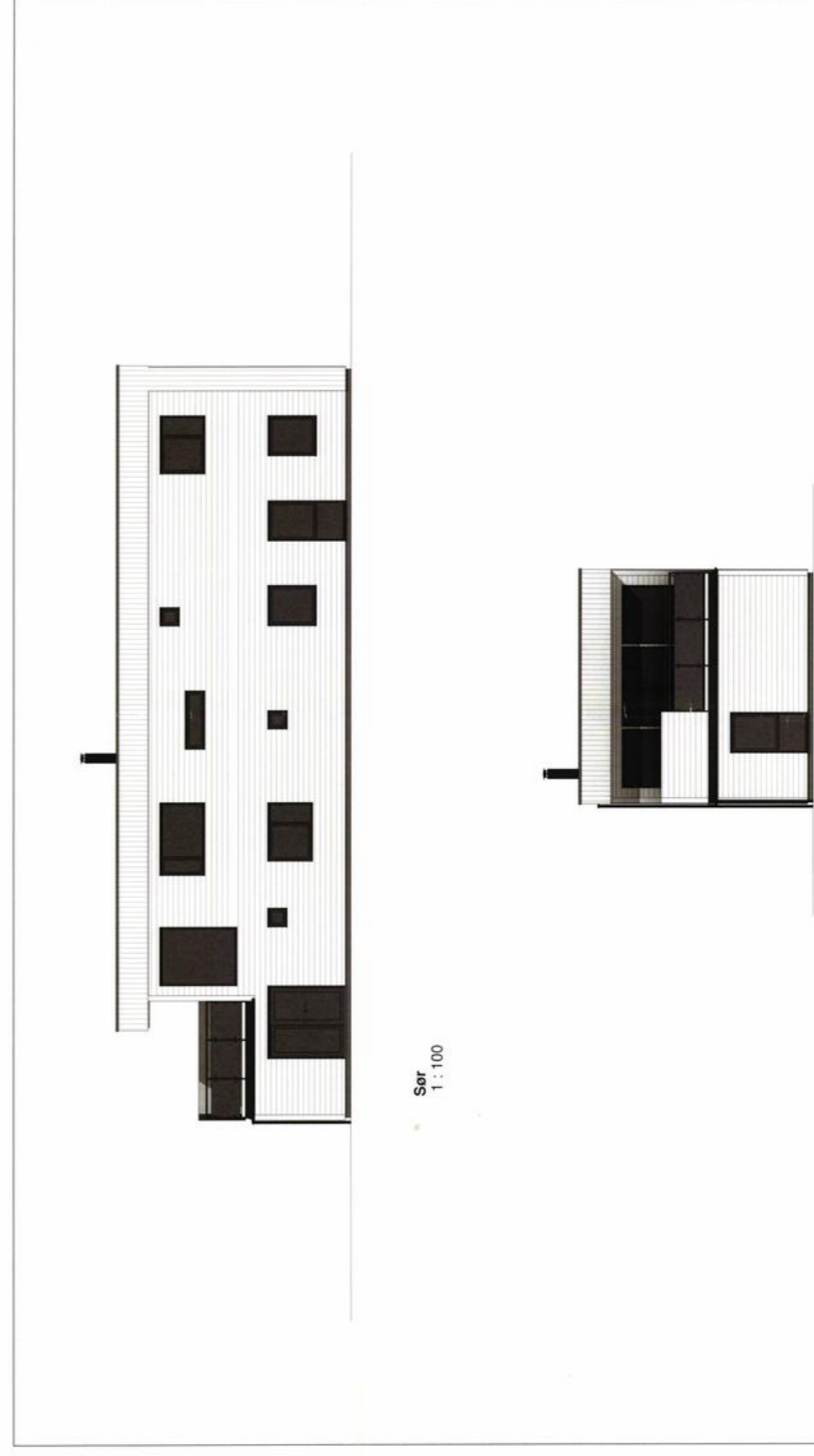
Bernt-Michael Nordstrand	10/03-2026 17:05:03	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------

 GISKE KOMMUNE Teknisk forvaltning	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
	JpID: 21/12672			
Ansvarleg søkjar: Giskegjerde Eiendom Trollhaugane 17 6050 VALDERØYA		Tiltakshavar: Eivind Giskegjerde Trollhaugane 17 6050 VALDERØYA		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Valderhaugstranda 26 og 28	185	271		
Tiltakets/byggets art				
To einebustadar med innebygd carport.				
Vedtaksdato		Saksnr		
18.10.2021		19/1045-26		
Dato for søknad om ferdigattest:		11.10.2021		
Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf. Pbl §20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikkje gitt opplysningar om at det finst endringar i tilhøve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gitt løyve, godkjend dokumentasjon og gitte merknader/kommentarar i løyvet.				
Til orientering: Kommunen har endret rutiner for utsending av vedtak. Vedtak blir berre sendt til elektronisk postkasse. E-post og brev blir berre sendt etter særskilt førespurnad.				
Stad	Dato	Underskrift		
Valderøya	18.10.2021	André Hildre		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i>				



Tittel: Giskegjerdet Eiendom Prosjekt: Valderhaugstranda 185/271 Giske		Tegningstype: Platte på mark Bolig 2 Arkitekt: MN		Målestokk: 1 : 100 Prosjekt nr: 19107 Dato: 07.05.2020		ARKIT ARKITEKT & INGENIØRBYRÅ www.arkit.no		Rev: C 04.06.21 m Endret plassering bad og 1 etasje B 12.11.20 m Grønter i planer og snitt 1:50 A 04.11.20 m Arbeidsgrunntegning	
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

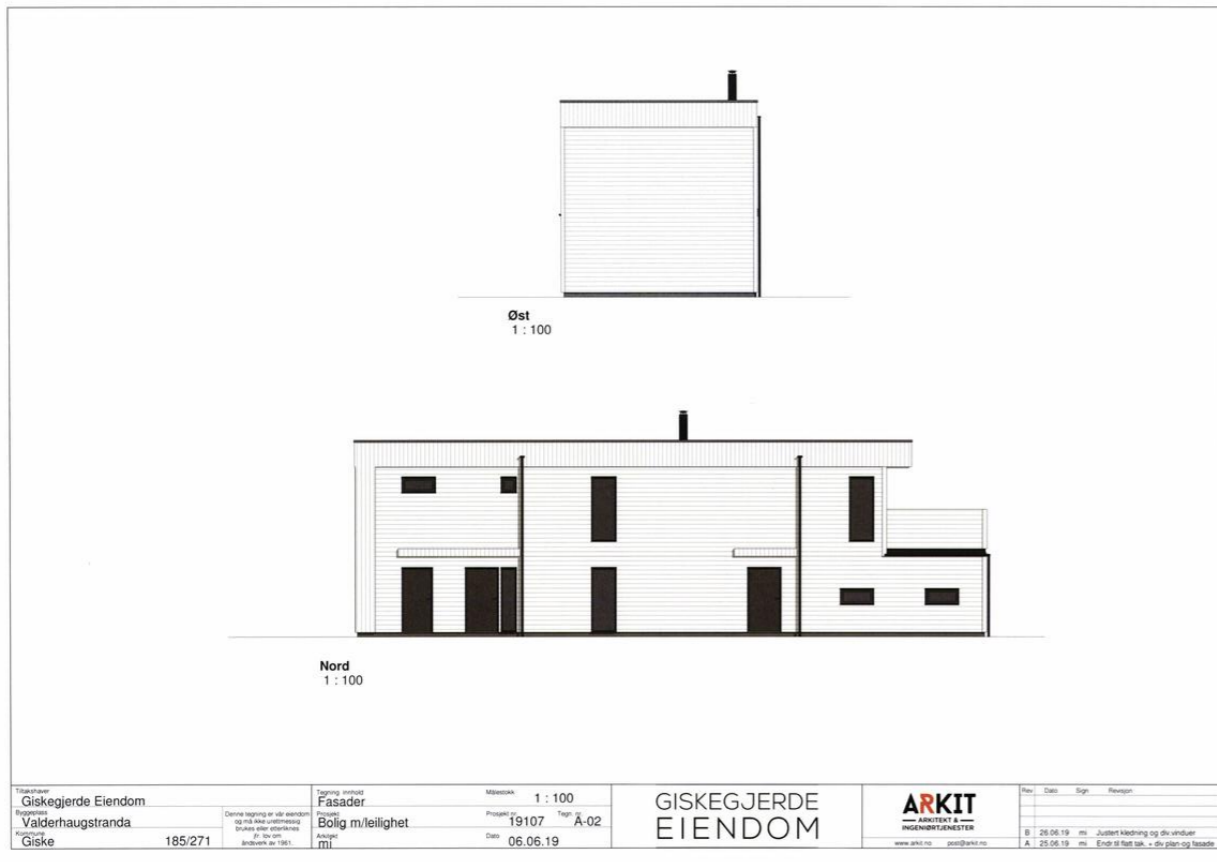
GISKEGJERDE
EIENDOM



Tittel: Giskegjerdet Eiendom Prosjekt: Valderhaugstranda 185/271 Giske		Tegningstype: Fasader Bolig m/leilighet Arkitekt: MN		Målestokk: 1 : 100 Prosjekt nr: 19107 Dato: 06.06.19		ARKIT ARKITEKT & INGENIØRBYRÅ www.arkit.no		Rev: B 20.04.19 m Justert høydning og én vindue A 25.04.19 m Endre i faset tak - 4. og planer 09. Utside	
---	--	--	--	--	--	--	--	---	--

GISKEGJERDE
EIENDOM

Scanna 19.07.2019 12:00

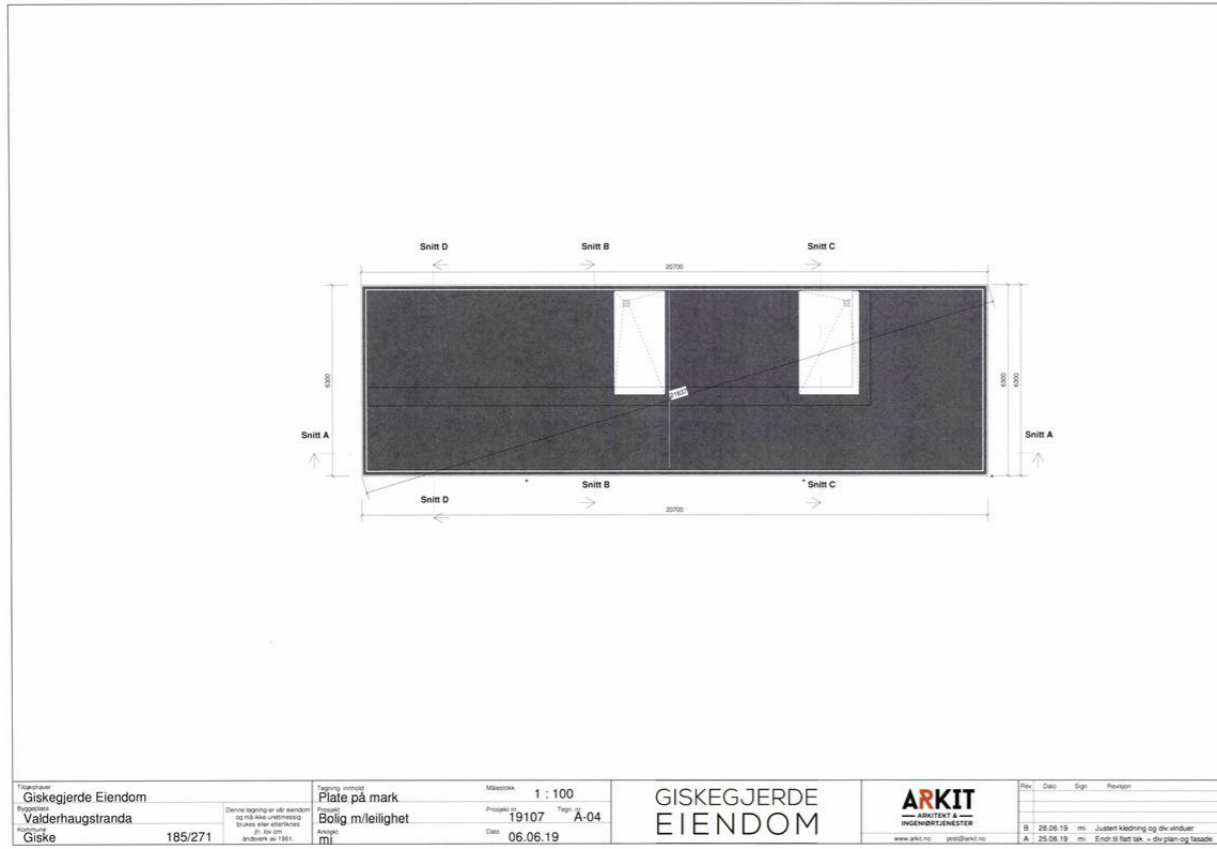


Eiendomsnavn Giskegjerde Eiendom		Prosjekt 19107		Målestokk 1 : 100			Rev. Dato Sign. Revisjon B 25.05.19 ml Justert kledning og div vinduer A 25.05.19 ml Endt utført tak - der plan- og fasade
Byggenavn Valderhaugstranda		Arkitekt Bøllig m/teilhøhet		Tegn. Å-02			
Giskenr. 185/271		Dato 06.06.19		GISKEGJERDE EIENDOM		Prosjekt 19107 Tegn. Å-03 Dato 06.06.19	



Eiendomsnavn Giskegjerde Eiendom		Prosjekt 19107		Målestokk 1 : 100			Rev. Dato Sign. Revisjon B 25.05.19 ml Justert kledning og div vinduer A 25.05.19 ml Endt utført tak - der plan- og fasade
Byggenavn Valderhaugstranda		Arkitekt Bøllig m/teilhøhet		Tegn. Å-03			
Giskenr. 185/271		Dato 06.06.19		GISKEGJERDE EIENDOM		Prosjekt 19107 Tegn. Å-03 Dato 06.06.19	

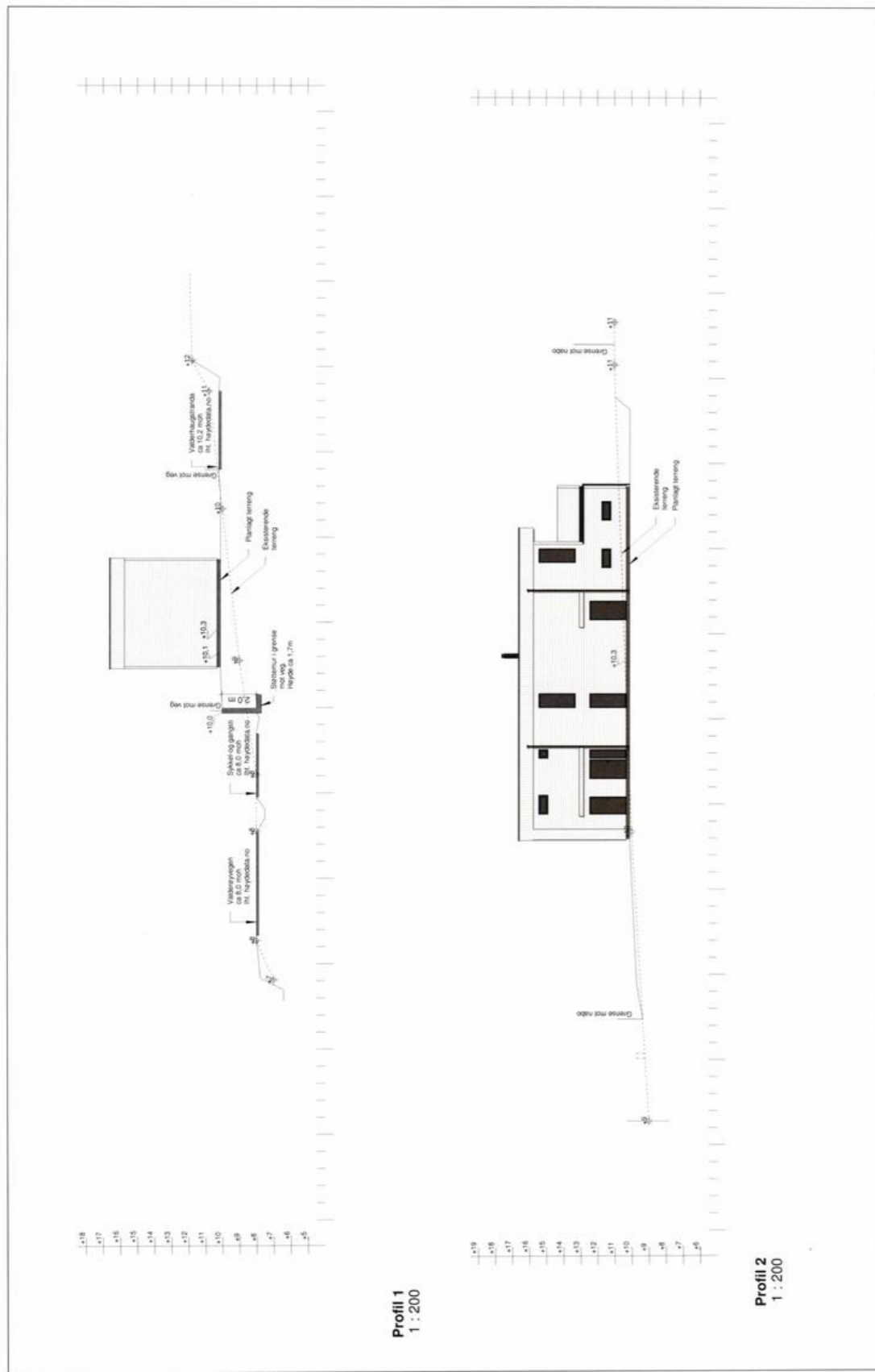
Scanned 19.07.2019 1:28



Tittel: Giskegjerdet Eiendom		Målestokk: 1 : 100			Rev. No.	Rev. Dato	Rev. Beskr.
Prosjekt: Valderhaugstranda		Prosjekt: 19107			B	28.06.19	mi
Arkitekt: Giske		Dato: 06.06.19		A	25.06.19	mi	Ersp. til fast tak - dr. plan- og takdekk



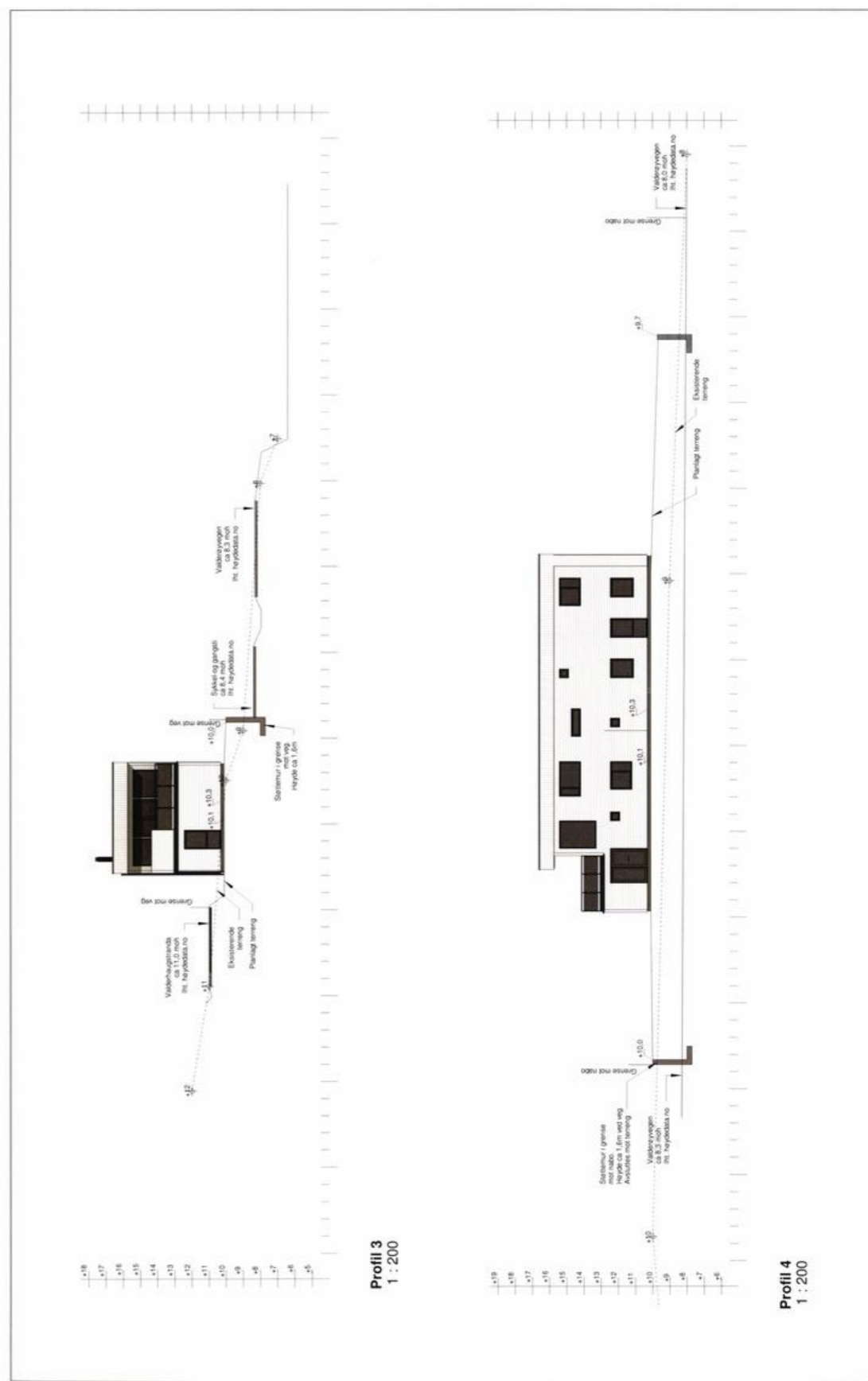
Tittel: Giskegjerdet Eiendom		Målestokk: 1 : 100			Rev. No.	Rev. Dato	Rev. Beskr.
Prosjekt: Valderhaugstranda		Prosjekt: 19107			B	28.06.19	mi
Arkitekt: Giske		Dato: 06.06.19		A	25.06.19	mi	Ersp. til fast tak - dr. plan- og takdekk



Profil 1
1 : 200

Profil 2
1 : 200

Tittel: Giskejerde Eiendom		Målestokk: 1 : 200		 GISKEGJERDE EIENDOM	
Prosjekt: Valderhaugstranda		Prosjekt nr: 19107			
Gisge		Dato: 06.06.19		 ARKITEKT & INGENIØRBYRÅ	
185/271		Type: S-02		www.arkit.no	
Grunnlagt av: Giske kommune		Tegningstype: Terrenngprofiler		Revisjon:	
Dette tegning er utarbeidet på grunnlag av: Bolig m/leilighet		Ansjer: MI		E: 08.07.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar D: 03.07.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar C: 28.06.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar B: 26.06.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar A: 25.06.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar	



Profil 3
1 : 200

Profil 4
1 : 200

Tittel: Giskejerde Eiendom		Målestokk: 1 : 200		 GISKEGJERDE EIENDOM	
Prosjekt: Valderhaugstranda		Prosjekt nr: 19107			
Gisge		Dato: 06.06.19		 ARKITEKT & INGENIØRBYRÅ	
185/271		Type: S-03		www.arkit.no	
Grunnlagt av: Giske kommune		Tegningstype: Terrenngprofiler		Revisjon:	
Dette tegning er utarbeidet på grunnlag av: Bolig m/leilighet		Ansjer: MI		E: 08.07.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar D: 03.07.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar C: 28.06.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar B: 26.06.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar A: 25.06.19 Arkitekt og Byggherrens ansvar	



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Giskegjerde Eiendom
Trollhaugane 17

6050 VALDERØYA

Dykkar ref

Vår ref.: 21/334 - 2

Dato: 13.04.2021

Gbnr 185/271 - Vedtak - Seksjonering

Viser til søknad om oppdeling i eigarseksjonar på gnr 185 bnr 271, datert 01.03.2021.
Adresse: Valderhaugstranda 26 og 28.

Vedtak:

Giske kommune godkjenner at eigdommen gnr 185 bnr 271 blir oppdelt i 2 eigarseksjonar til bustadføresmål. Oppdelingane av seksjonane er vist i vedlagt seksjoneringskart.

Lovverk:

Vedtaket er gjort med heimel i lov om eigarseksjonar § 13.

Klagerett:

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan klagast på etter reglane i forvaltningslova. Frist for å klage er tre veker frå mottak av vedtaket. Eventuell klage skal sendast til Giske kommune. Informasjon om klagerett ligg vedlagt.

Gebyr:

Gebyr for seksjonering av to seksjonar er kr. 4 560. I tillegg kjem tinglysingsgebyr på kr. 585.

Tinglysing:

Når seksjoneringa er matrikulert, blir seksjoneringa sendt kartverket for tinglysing. Når seksjoneringa er tinglyst, vil matrikelbrev og kravsmål bli returnert til søker.

Saksopplysningar:

Kravsmål om seksjonering av gnr. 185 bnr. 271 i Giske kommune, motteke 04.03.2021.
Rekvirent og heimelshavar er Eivind Giskegjerde. Sameigevedtekter er vedlagt kravet.

Eigdommen er krevd oppdelt i 2-to eigarseksjonar, snr. 1 og snr. 2, for bustadformål.
Avgrensing av brukseiningane er klargjort på vedlagde situasjonsplan og teikningar.

Byggeløyve er gitt i sak 19/794 den 05.11.2019.

Adresse: Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon: 70 18 80 00

Telefax: 70 18 80 01

Bankgiro: 4202 46 03339

E post: post@giske.kommune.no



GISKE KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Vurdering:

Kommunen har vurdert kravsmålet og har ikkje merknad til dette. Kravsmål og seksjonering oppfyller vilkår i eiersl. §§ 7 og 11.

Løyve etter lov om eigarseksjonar medfører ikkje at eventuelle ulovlege forhold eller manglar etter plan- og bygningslova blir lovlege. Løyve til seksjonering kan ikkje likestillast med mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Med helsing

Dagny Rødland
ingeniør
tlf.: 70 18 80 26
e-post: Dagny.Kristin.Rodland@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
13.04.2021	Søknad om seksjonering185-271
13.04.2021	sameievedtekter
13.04.2021	husteikningar
13.04.2021	situasjonskart

Adresse: Valderhaug 4
6050 VALDERØYA

Telefon: 70 18 80 00

Telefax: 70 18 80 01

Bankgiro: 4202 46 03339

E post: post@giske.kommune.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

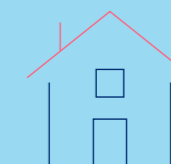
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Valderhaugstranda 26, 6050 VALDERØYA, Gnr. 185, bnr. 271, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260018
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsk

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no