

PROAKTIV

Tipp topp 1/2-part av tomannsbolig

Fire soverom, solrikt
uteområde, nytt kjøkken m.m.

MÅSEMYRANE 2



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

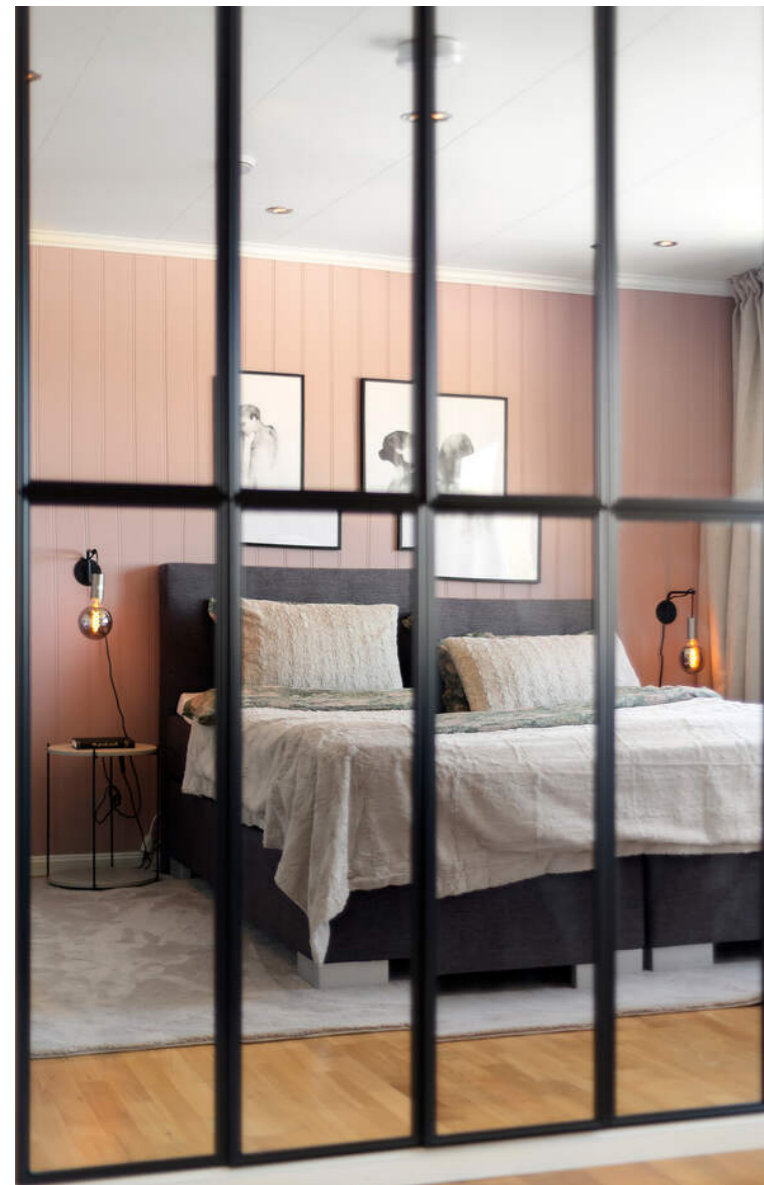
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Måsemyrane 2, 6050
VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 183, bnr. 1025, i Giske
kommune

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 119.250,-

Totalpris: 4.119.250,-

Kommunale avgifter: 19.599,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 5/4

BRA: 146 m²

BRA-i: 129 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på
felles tomt.

Tomt: 728 m²

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Intervju med selger

14

Informasjon om
boligen

28

Boligen i bilder

52

Plantegninger

54

Kjerneinformasjon

59

Vedlegg

116

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 Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. 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

En svært barnevennlig beliggenhet med trygge omgivelser hvor barna kan gå til barnehagen, tusle hjem og leve livet som man bør!

Fra boligen er det usedvanlig kort vei til Daggyr Barnehage på Nordstranda. Det er flere barnehager i området, men Norlandia Nordstrand er absolutt innenfor gåavstand. Norlandia Sætra og Daggyr barnehage er også gode alternativ og ligger begge innenfor 2 minutter med bil.

Fantastiske Valderøy barneskule og Valderøy ungdomsskule ligger også innenfor 3-4 minutter med bil. Mellom 1 og 1,4 km gjør det også greit for ungene å kunne starte og avslutte dagen med en gåtur sammen med gode venner. Dette sikrer trygghet og mestring og store deler av veien kan forseres på lite trafikkerte veier med gode fortau.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Jogarden Linje 3	7 min 🚶 0,6 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	9 min 🚗

DAGLIGVARE

Eurospar Valderøy Post i butikk	6 min 🚶 0,6 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 1,5 km

VARER/TJENESTER

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	17 min 🚗
🏪 Apotek1 Giske	17 min 🚶

SPORT

🏫 Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚶 0,5 km
🏊 Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	15 min 🚶 1,4 km
🚲 Sprek365 Valderøya	32 min 🚶
🏊 Giske Treningssenter	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Nordstranda ligger fint til for å kunne utføre dagligvarehandelen. På Sætra ligger Rema 1000 med tilhørende apotek, bankfunksjoner, bakeri og Europris, og i Skaret ligger Eurospar med postfunksjoner, tipping og like ved finnes også motebutikk.

Idretten i området er organisert i IL Valder og klubben tilbyr en rekke sporter for både de med store ambisjoner og de som

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

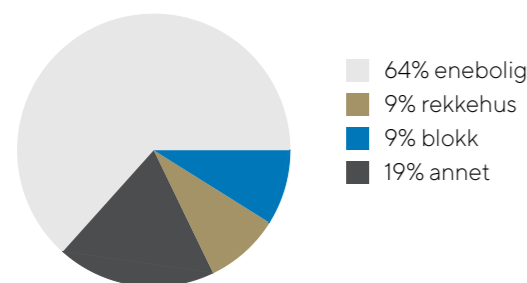
heller ønsker gode vennskap og mestring i idretten. Det finnes håndballag og flerbrukshall i Giskehallen og på Valdervoll ligger et godt utbygd flerbruksanlegg hvor fotballen og friidretten står i fokus.

Det er cirka ti minutter med bil til Vigra Internasjonale Flyplass hvor det er en rekke ruter til Oslo, Bergen, Trondheim og flere ruter i utlandet. Flere sesongbaserte charterruter er også etablert her og det forventes oppsving i disse i tidene fremover.

Det er rundt 15 minutter med bil til Ålesund sentrum og herfra kommer man seg lett videre til Moa, distriktet og Langevåg med både buss, bil og båt. Busstopp finnes også like ved og herfra går bussen inntil hvert trettiende minutt til sentrum og Moa.

På Signalen og Fløyne er det fantastiske turmuligheter og både på Godøyfjellet og på Molnesfjellet er det fine turer å supplere med. Godøyfjellet har nydelig utsikt og her er det gode muligheter for å variere turene, til Rantane, opp fra Alnes, opp fra Gjuv eller langs Fjellfotvegen. På Molnes er det fantastiske omgivelser og her kan man lett slå ihjel en sommerdag med sol og kos.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Nordstranda hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 458 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	18 min 14.4 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	19 min 13.7 km

BARNEHAGER

Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.5 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 97 barn	15 min 1.3 km
Skjong barnehage (0-5 år) 56 barn	21 min 1.3 km



Barnehage/Skole/Fritid

Se beliggenhetsteksten, og ellers mer informasjon på giske kommune sine sider.

Livet i Skaret

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Lys, romslig og familievennlig"

Selger: Iren Hovlid

Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg kjøpte boligen høsten 2020, og flyttet hit sammen med mine 3 barn.

Hva var avgjørende for valget deres?

Plassering av boligen passet perfekt for oss da 2 av barna gikk på barneskolen like ved. Her fikk de trygg skoleveg og mange å leke med på fritiden. I tillegg er boligen en størrelse som passer oss perfekt og jeg er veldig fornøyd med planløsning.

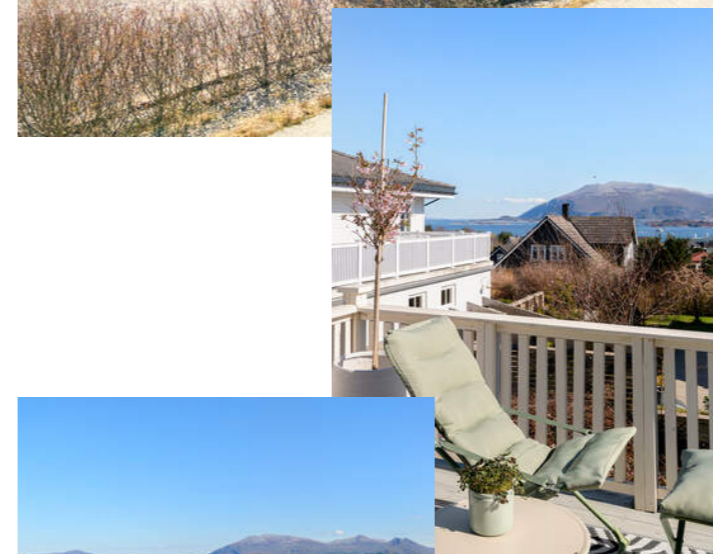
I tillegg til bod ute og en mindre bod inne, har vi masse oppbevaringsmuligheter i 2 takrafter (tilgang fra soverom) samt loftet. Dette kommer godt med når en er en familie med 3 barn.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi holder på å bygge ny bolig på Johansmarka.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Innkjørsel kan for flere oppleves som smal, men dette er en vanesak og jeg har ikke hatt noe problem med denne.



Hva har dere likt best med området?

Det er et stille og rolig nabolag, med flere småbarnsfamilier rundt. Vi har lett tilgang til fine turområder rett utfor døra. Det er praktisk med butikk like i nærheten og også kort veg til idrettshall og buss.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Alle årstider har sin sjarm og det å kunne fyre i peisen når vinden rusker og uler ute er veldig koselig. Ingenting slår å stå opp til en tidlig vårdag i soloppgang med fine farger på himmelen og med fuglekvisper fra skogen. På sommeren kan en nyte en kopp kaffe i sola på verandaen allerede fra tidlig morgen. Høsten kommer med fine farger i fjellet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, romslig og familievennlig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL MÅSEMYRANE 2

Vi starter utendørs – boligen har fin uteplass og det er pent opparbeidede uteområder

Parkering

Parkering gjøres på felles tomt.

Tomtestørrelse

728 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende tomt. Den er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Langs veien vest for eiendommen er det støttemur og beplantning. I hagen mot øst, delvis mot nord, er det markterrasse med hagestue. Langs tomtegrensen mot øst er det beplantet skråning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart av tomannsbolig fra 2007. Boligen har yttervegger over grunnmuren av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har også karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Ytterdøren mot boden har karmen av tre og tett malt dørbord. Terrassen foran huset mot nord/vest har dekke av terrassebord og rekkverk av tre. På deler av terrassen er det en hagestue. Tak som saltak av trekonstruksjoner teknet med profilerte metallplater.

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 :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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 mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det er snøfangere langs en taksider. På taksider nord/frem mot hagen, er det ikke snøfangere. Takvinkelen er på tegning oppgitt til 35 grader. Byggereglene fra 1997 er ikke like tydelige på krav om snøfangere som dagens regelverk. Monteringsanvisning for "Decra" stålpanner anbefaler likevel snøfangere ved takvinkel brattere enn 30 grader. Videre anbefales det snøfangere langs alle sider for å unngå ujevn belastning på bygningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktmerker på undertaket ved to luftehatter. Noe usikkert om vann har trengt inn mellom undertak og luftehatt, eller gjennom åpningen i selve luftehatten. Av merkene ser det ut som at mindre mengder vann kan komme inn ved spesielt dårlig vær, for deretter å tørke ut av seg selv. Ikke påvist fukt i konstruksjoner.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke





- montert beslag i overgangen mellom veranda/terrasedekke og tilstøtende del av ytterveggen.
- Innvendige overflater: Det er noe "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser i vindfanget. Litt løse fliser nærmest døren.
 - Pipe og ildsted: Feier informerer at bunnen i sotluken er støpt for lavt ned. Det er ikke gitt pålegg om utbedring, forholdet har ikke store konsekvenser.
 - Innvendige dører: Folie/overflatebelegg på døren mot det ene soverommet ha begynt å løsne langs kanten.
 - Vaskerom, overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 10 mm. Denne bør være minst 25 mm.
 - Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
 - Bad (loft), overflater gulv: Gulvet har ikke fall til sluk. Det er en oppkant under døren, høyde ca. 10 mm. Denne er dekket med en silikonfuge. Det er usikkert hvorvidt tettesjiktet er ført opp under døren.
 - Bad (loft), sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det har ved en anledning lekket vann fra badet, ved tett sluk og vannspeil. Dette indikerer utetthet ved overgang sluk/tettesjikt.
 - Bad (loft), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.
 - Varmesentral: Varmepumpen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
 - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lener tillatt.

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

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

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann

- Fordelingsskap på vaskerom
- Stoppekran for vann på vaskerom
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Luft til luft varmepumpe
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Sentralstøvsuger
- Gulvvarme i gang, toalettrom og bad
- Røykvarslere og håndslukker
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet
- Innfelte downlights i himlingene over vindfanget, i gangen i 1. etasje, stuen, gangen på loftet, badet og det ene soverommet på loftet
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden kjøp i september 2020, og har svart følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Ja. Lekkasje under dusjing pga. tett sluk på hovedbad i august 2021. Litt vann gjennom tak på vaskerom og toalett i 1 etasje. Ikke vært et problem i etterkant da jeg har jevnlig rengjort sluk i etterkant. Ingen synlige vannskader i tak på toalett og vaskerom.

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

Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (Møre Elektroservice): Bytta ut spotter på bad.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2021 av faglært (Møre Elektroservice): Endringer i forhold til stikkontakter på kjøkken i forbindelse med renovering. I tillegg var det utført nytt arbeid i 2023 av faglært (Møre Elektroservice): Ny stikkontakt under trapp.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja, skade på pipe i forbindelse med stormen Dagmar. Usikker på hva som ble gjort.

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

Ja. 1 tilfelle av skjeggkre på toalett i 1. etasje i 2023. Satt ut limfeller i alle rom uten funn noen andre steder i boligen. Ikke observert skjeggkre etter dette.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårliggende tiltak?

Ja, utestue i følge takst ved kjøp.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til

boligrom?

Ja, nytt arbeid i 2021 av faglært (Møre Elektroservice og Rørservice):

Av faglært: Rørøpplaget ved renovering av kjøkken. Installert komfyrvakt og installert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Alt elektrisk utført av Møre Elektroservice.

Av ufaglært: Satt opp lettvegg mellom stue og kjøkken.





SOLRIKT UTEOMRÅDE MED FIN UTSIKT

Boligen ligger orientert mot øst og har fin utsikt mot fjord og fjell. Her har du kontroll på innflygningen til Vigra og skipstrafikken til Ålesund.



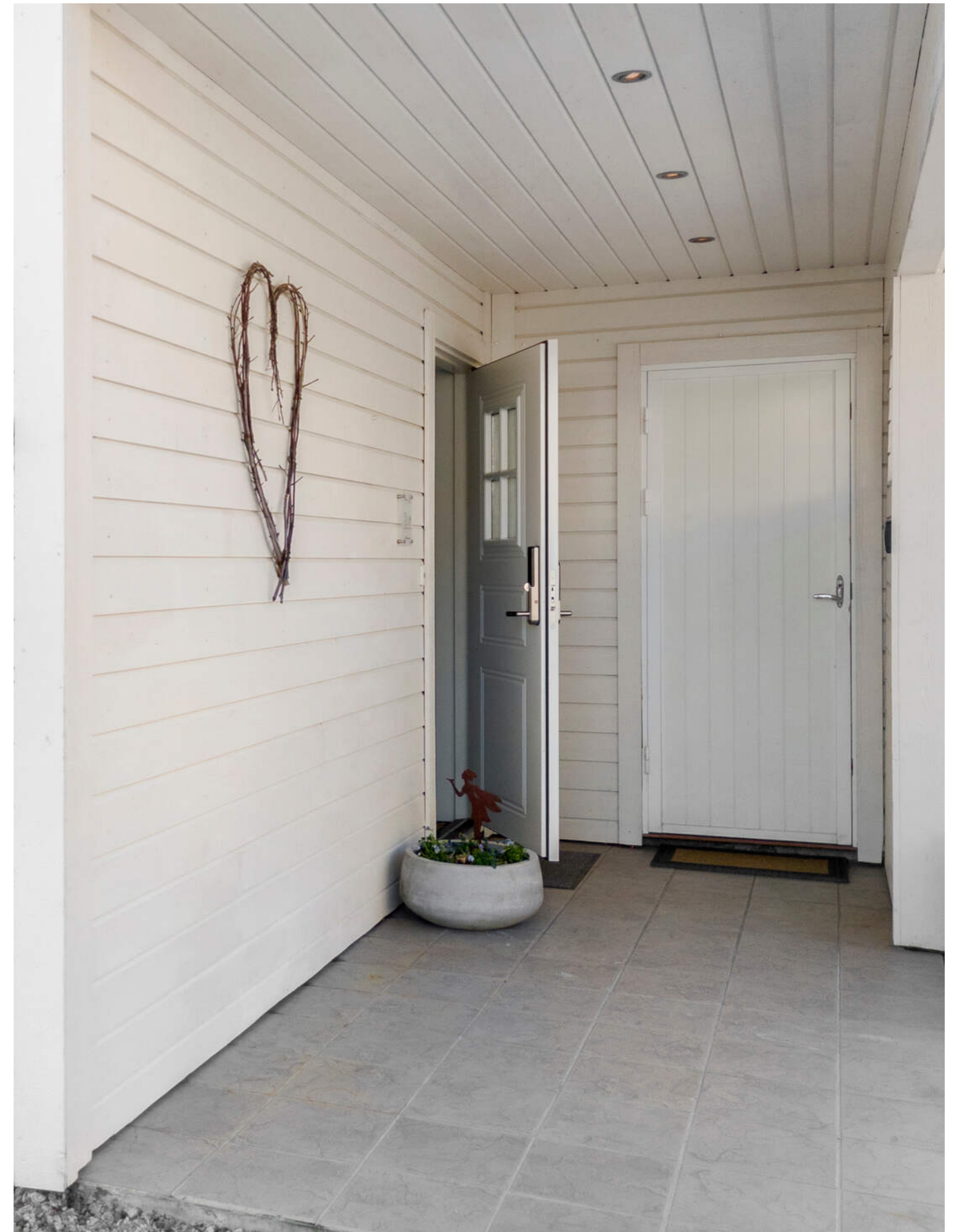




TERRASSE OG UTESTUE

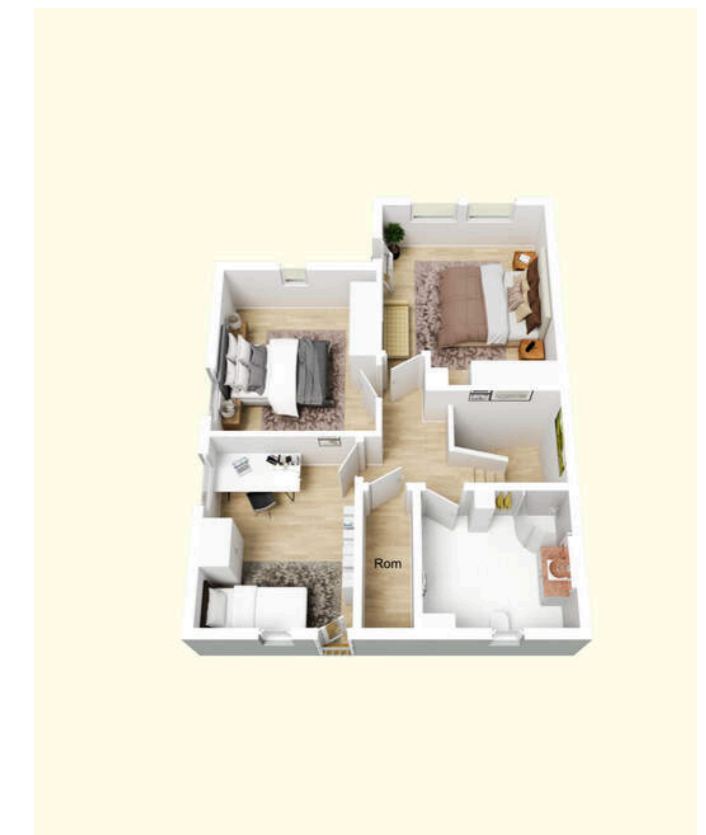
Tomannsboligen har en utestue - denne er ikke søkt om og godkjent hos kommunen. Den har tilkomst fra terrassen og enkelt fra stuen. Her forlenges sommerkvelden til gjespene og Jon Blund kommer.





VELKOMMEN INN!

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



Praktisk og barnevennlig.

Innhold

Hovedetasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og toalettrom. Det er også en utvendig bod og en hagestue.

Loft: Gang, bad og tre soverom.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 84 kvm

2. etasje

BRA-i: 62 kvm

Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 25 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.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Standard

Velkommen til Måsemyrane 2 - en flott halvpart av tomannsbolig beliggende i barnevennlige omgivelser i Skaret.

Boligen er oppført i 2007, går over to etasjer og innehar kvaliteter som man vil sette pris på enten man er i etableringsfasen eller allerede er godt etablert. Det er parkeringsareal på nordsiden av boligen av typen svært gode. Her kan du parkere både én og to og tre biler. I forkant av boligen er det terrasse med utestue(denne er ikke godkjent hos Giske kommune) som strekker seg på bortsiden som gjør at du kan følge solen gjennom dagen og mot kvelden. Her er det utgang til terrassen fra stuen og enkelt fra inngangspartiet.

Inngangspartiet er flislagt, overbygd og har belysning montert. Herfra møter du på uteboden på din vei før du går inn ytterdøren. Gangen er flislagt med opphengsmuligheter og det er herfra enkel tilkomst til vaskerom. Det gjør det ypperlig å kunne ta klesvasken på direkten etter en tur på Signalen eller fra fotballtrening på Valders anlegg.

Stuen og kjøkkenet er utført i en delvis åpen løsning, i en L-form. Her er det laget til med fine muligheter for sittegruppe med tv, spisestue for lekser, taco og kos, samt at det er gode oppbevaringsmuligheter på kjøkkenet. Kjøkkenet er oppusset i Covid-tiden hvor det var på moten, og det gir et fint inntrykk med lyse fronter, lys benkeplate, godt med arbeidsplass og særs gode oppbevaringsmuligheter. Det er vindu som gjør at du kan plystre på ungene som leker utenfor når pannekakene er klare.

Det er montert både ildsted og varmepumpe som gir både



peiskosen på vinteren, stabil varme året rundt og muligheten til å kjøle seg ned når det koker inne midtsommers.

I førsteetasjen er det toalettrom til gjester med wc, servant, speil og hylleseksjoner. I tillegg er det som nevnt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, arbeidsplass og opphengsmuligheter. Ett soverom i etasjen som passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I boligens andreetasje er det flott flislagt bad med varmekabler montert, tre soverom og en praktfull utsikt østover. Badet er utstyrt med vegghengt wc, servant med oppbevaring, dusjkabinett og overlysvindu. Godt med plass og en god start og avslutning på dagen er helt innenfor rekkevidde her.

Hovedsoverommet er av god størrelse og passer utmerket til sjefen(e) i huset, med garderobeplass og oppbevaringsmuligheter i knevegger. De to andre passer utmerket til ungdommen som trenger plass til seng, gamingstasjon og sminkebord. Ja, du skjønner tegningen.

Alt i alt er dette en praktisk tomannsbolig med velholdte overflater og store bruksareal. Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom vedovn på stue, balansert ventilasjon med varmegjenvinner, varmepumpe, gulvvarme i gang, toalettrom og bad, og ellers elektrisitet.

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.

Modernisering og påkostninger

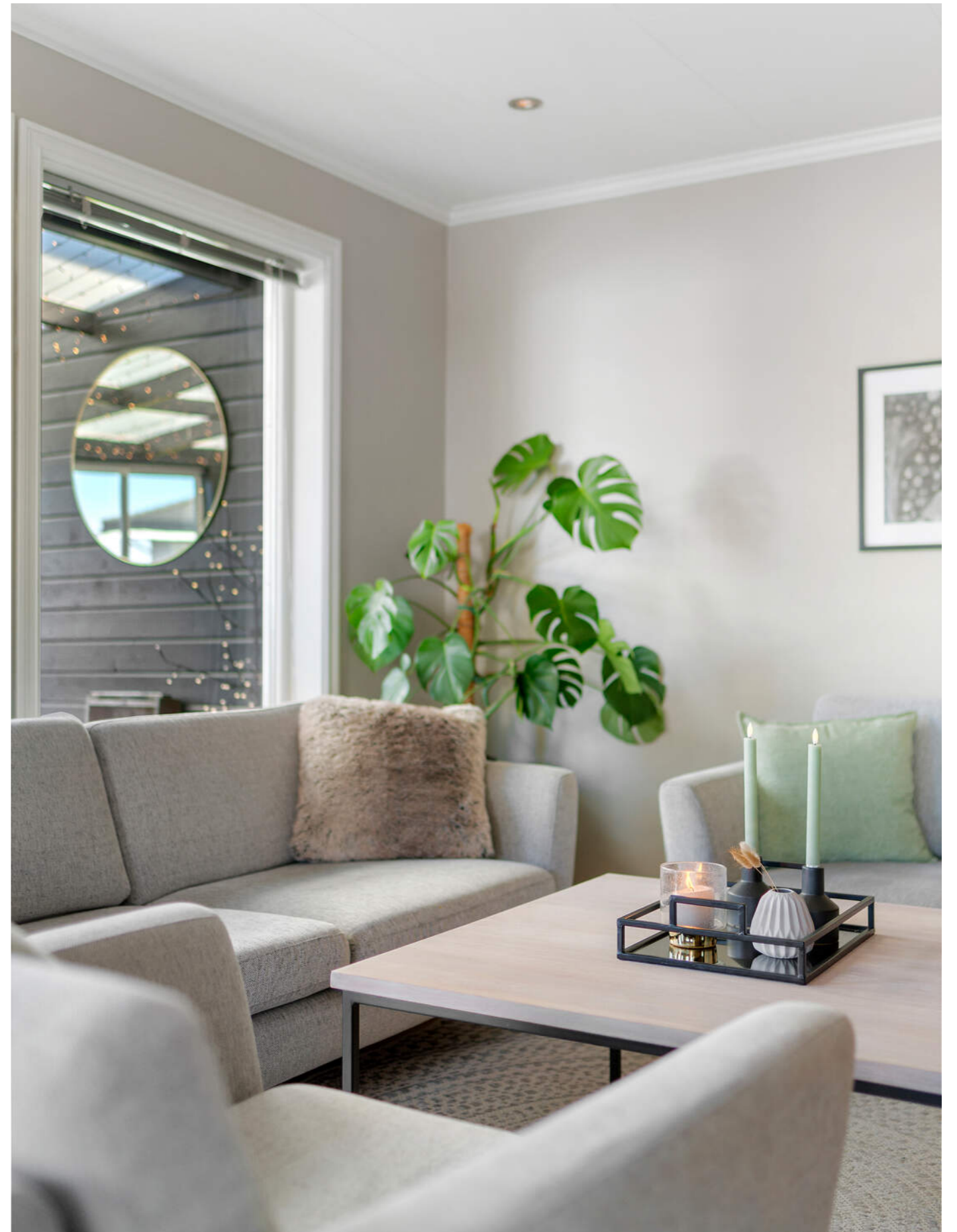
2021 - Forlenget veggen mellom gang/stue og kjøkken. Utvidet og fornyet kjøkkeninnredningen.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





PRAKTISK OG LETTSTELT STUE

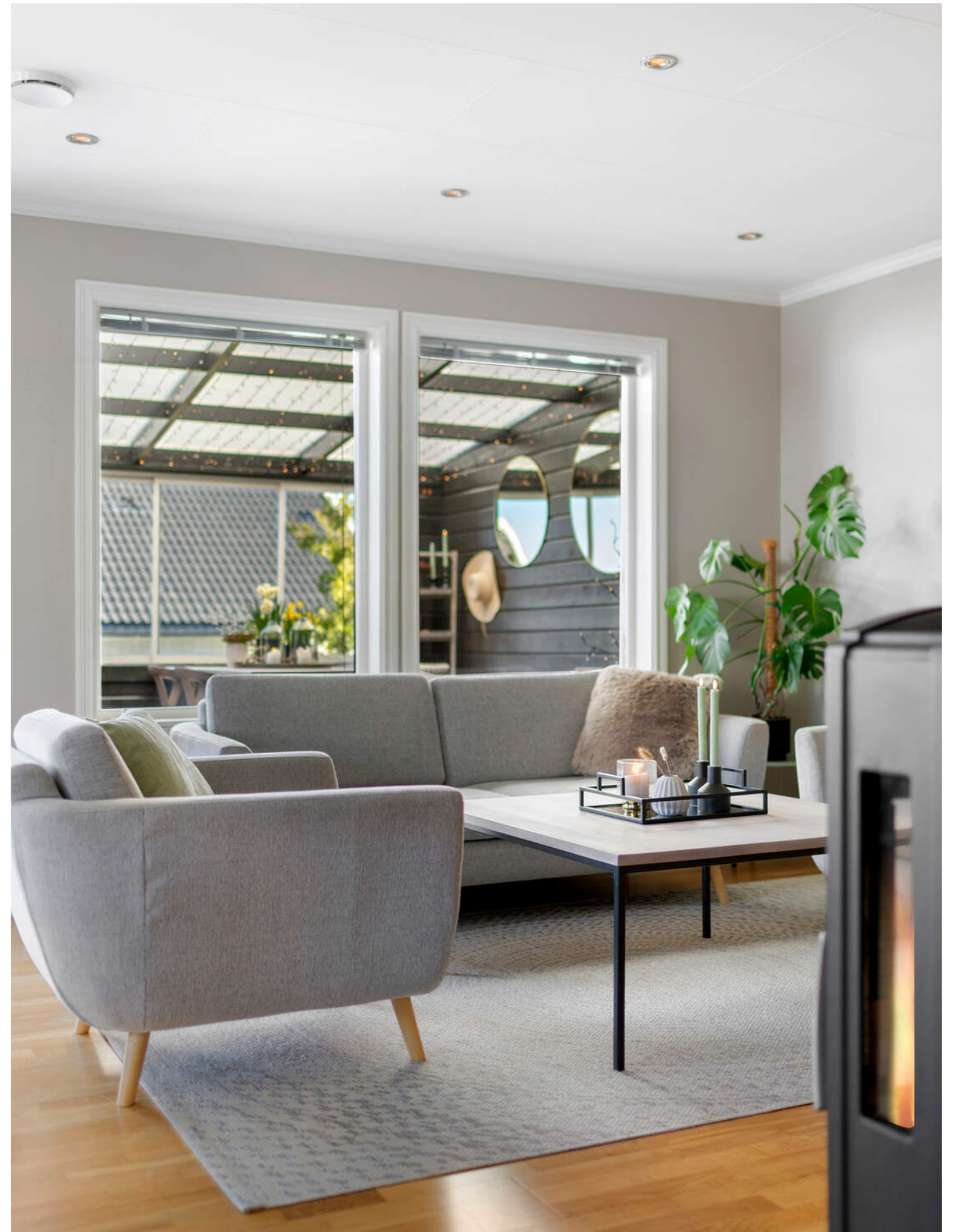
Stuen går i en L-form og har god plass til spise- og sittegruppe. Kjøkkenet gjemmer seg på baksiden av spisestuen og innbyr til slow living.



ÅPEN LØSNING OG GOD FØLELSE

Boligen har en åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet og du kan enkelt følge med på ungene som gjør lekser eller slapper av foran tv-en samtidig som middagen lages. Det er installert både ildsted og varmepumpe i boligen. Stabilt, forutsigbart og med valgfrihet.





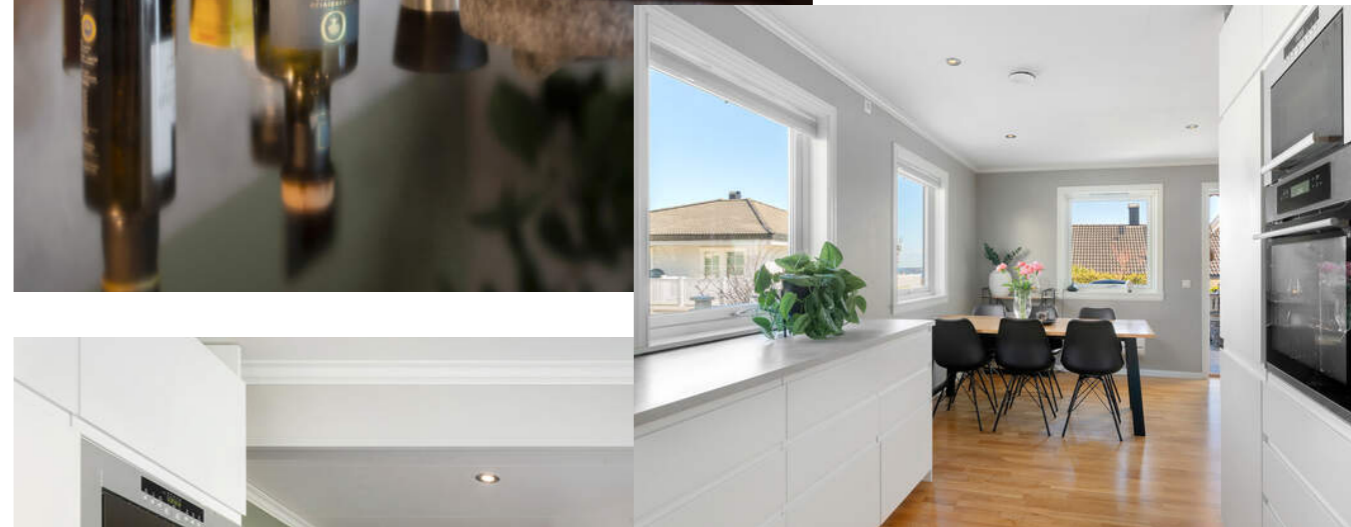
KJØKKEN FRA IKEA

Kjøkkenet er fra IKEA og tatt under covid. Her er det svært god plass til arbeid og det skal godt gjøres å fylle opp all oppbevaringsplassen. Tar du utfordringen?



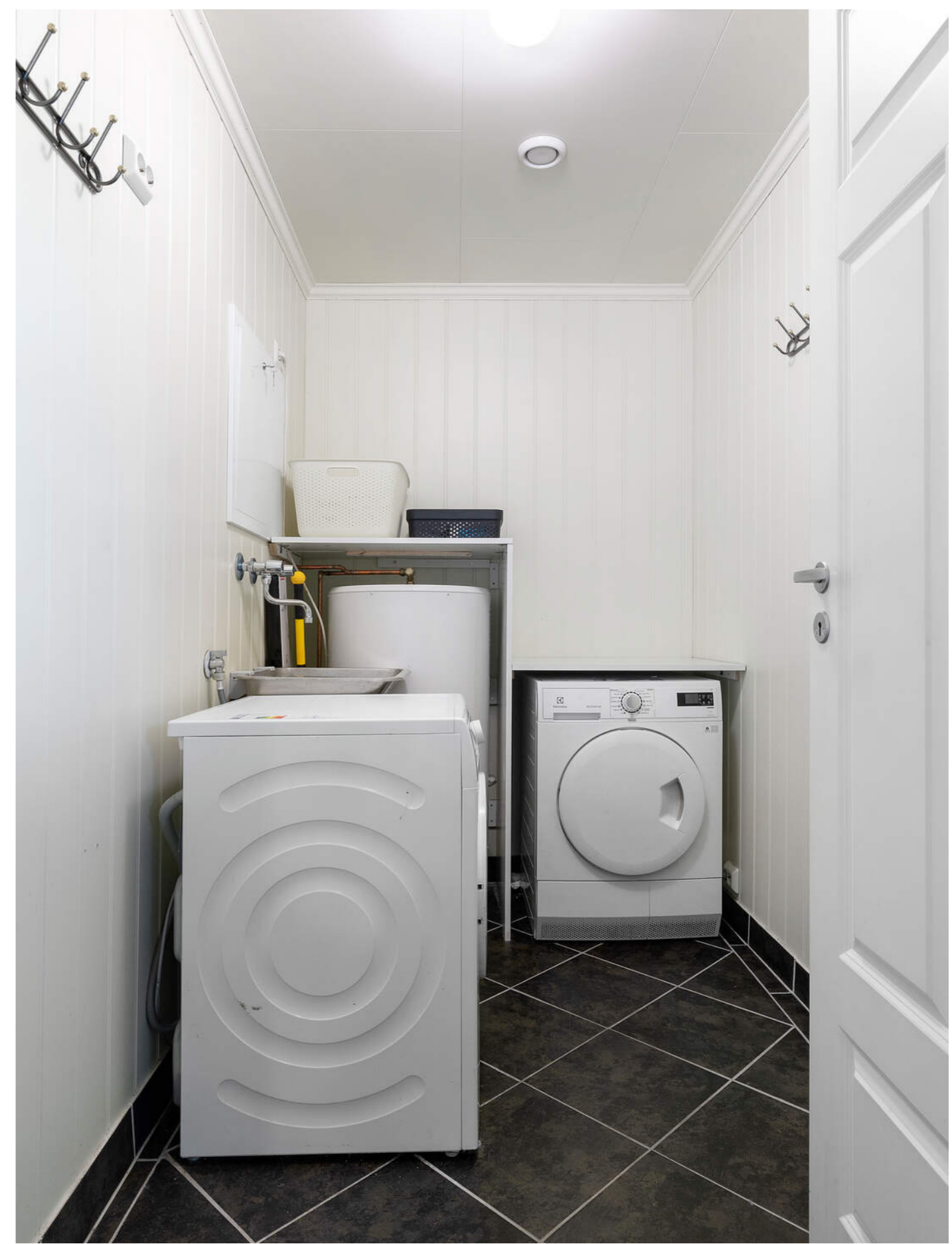
**LYSE FRONTER, LYS
BENKEPLATE, LYS FREMTID**

Kjøkkenet går i en U-form og har integrerte hvitevarer. Kjøl- og fryseskap i høyskap, mikrobølgeovn, koketopp og stekeovn.



TOALETT- OG VASKEROM I 1. ETASJEN

Perfekt for gjester. Innredet med wc, servant og hylleseksjoner.



BAD I ANDREETASJEN

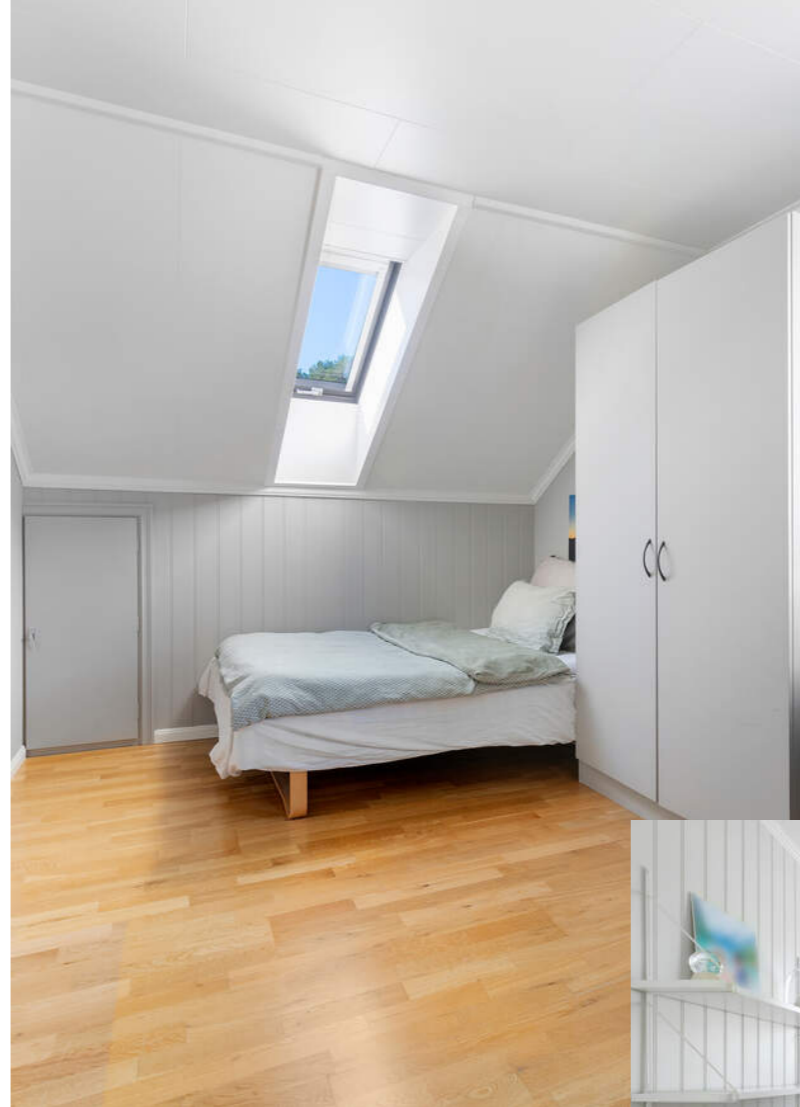
Badet i andreetasjen har flislagte gulv- og veggflater med varmekabler montert. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med innredning og vegghengt wc. Overlysvindu gir naturlig lysinnslipp.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet kan skilte med en fantastisk utsikt, god plass, god belysning og garderobefasiliteter i garderobe og i knevegger.





ØVRIGE SOVEROM

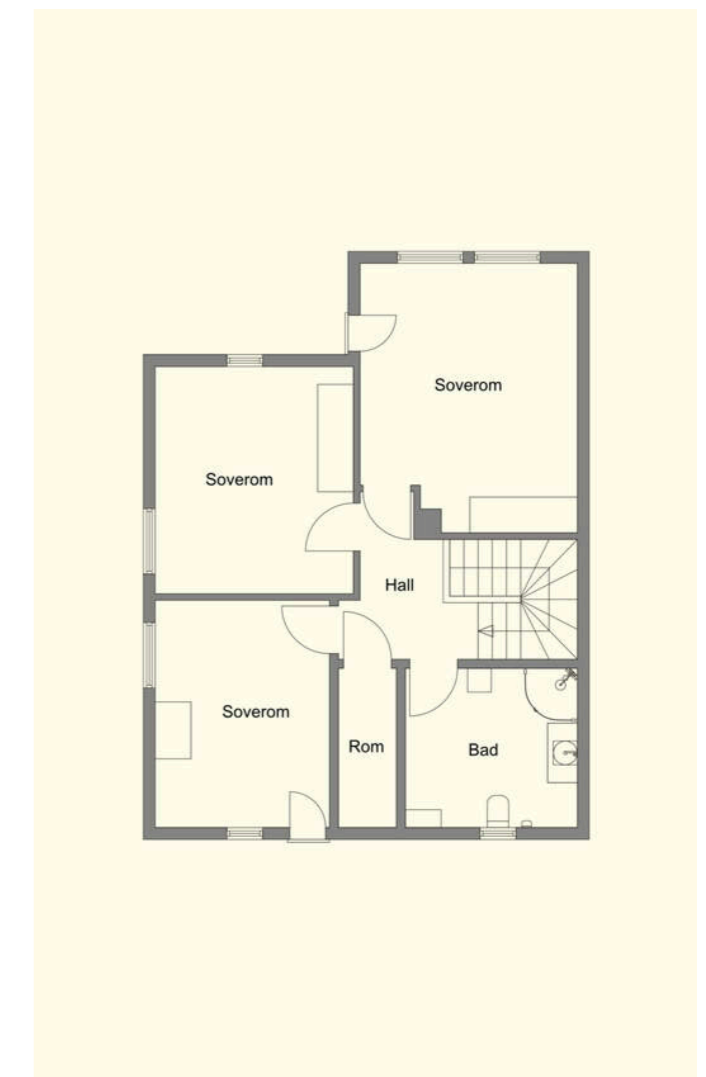
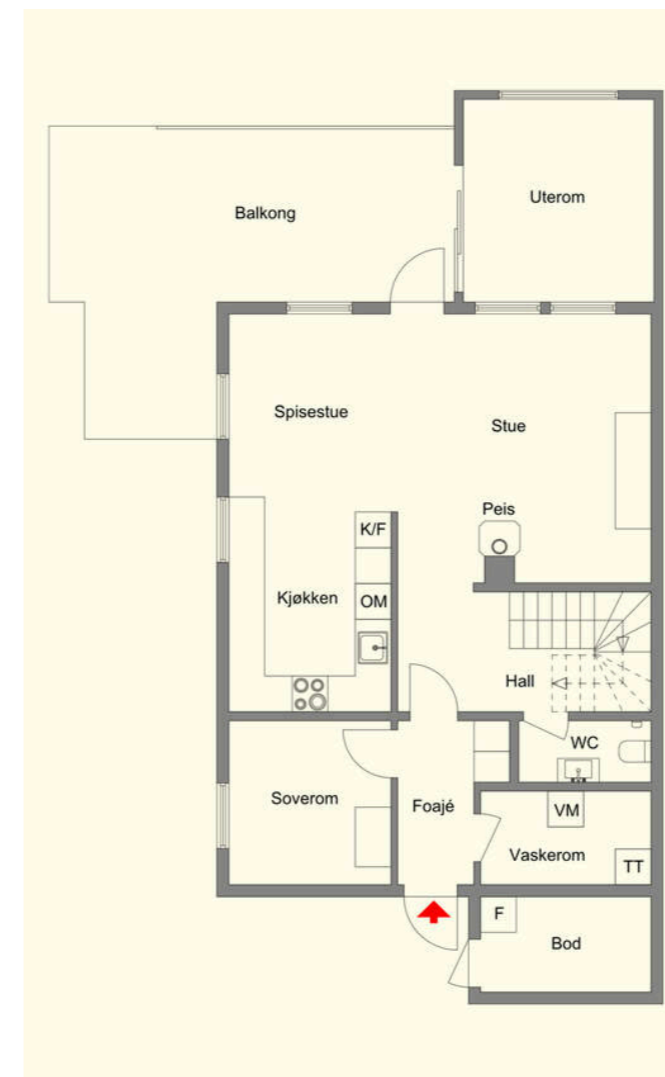
Hele fire soverom gjør at du får plass til hele familien og samtidig kan beholde ett til gjester, til jobb eller til gaming.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn!



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, feiegebyr og renovasjon.

Kommunale avgifter

19.599,- for 2025

Eiendomsskatt

8.201,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

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 hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 15.500 kWh., en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom KLP på kr. 6.964,-, en månedlig kostnad for TV-pakke og fiber gjennom Tafjord på kr. 895,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 05.03.2009. Det var ikke kommentert hva som manglet for å få ferdigattest hos kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk. Hagestuen er ikke med på tegningene. Denne er oppført av tidligere eier og trolig ikke omsøkt. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om



omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. På loftet er det etablert et ekstra soverom i opprinnelig loftstue, ved å oppføre en delevegg og sette inn en dør. Vegg mellom gang/stue og kjøkken er forlenget og kjøkkenet er utvidet litt inn i stuen. Disse to endringene anses ikke som søknadspiktig arbeid.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 5. mars 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1532/183/1025/2:

30.04.1954 - Dokumentnr: 101287 - Rettighet

Rettighetshaver: Giske Kommune

Org.nr: 964 980 721

LEIEAVTALE

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

GRUNN FOR NEDLEGGING AV VANNLEDNING

Overført fra: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1025

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

Denne servitutten fra 1954 omfatter at denne eiendommen, med mangle flere eiendommer, ga Valderøy Vasslag fri stedsevarende bruksrett til grunn for nedlegging av rørledninger over disse eiendommene, samt rett til reparasjon av ledningen.

14.09.2006 - Dokumentnr: 435013 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Giske Kommune

Org.nr: 964 980 721

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Overført fra: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1025

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2006 - Dokumentnr: 435013 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1025

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne servitutten omfatter at kommunen kunne,

vederlagsfritt, grave på tomten for utbedring av teknisk

anlegg. Private vegger, gjerder, plener m.m. skulle settes i

samme stand som før arbeidet tok til. Dersom tomten ikke ble

bebyggt innen 1 år fra tildelingsdato, skulle overskjøtes til Giske

kommune for samme pris som står i denne servitutten.

Gjerdeplikta tillegg tomtekjøperen.

24.10.2006 - Dokumentnr: 510631 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Her vises det hvordan eiendommen er delt opp mellom de to seksjonene. Huset og carporten er delt i to, men tomten er fellesareal.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for Skaret datert 18.01.1972 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Se vedlagt kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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 kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 2. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
100 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 101 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 119 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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 megler 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.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmeidler 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Kjerneinformasjon

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.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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.

Kjerneinformasjon

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 rettshjelpsforsikring 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

Iren Hovlid

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markeds plasser 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
16.4.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Halvpart av tomannsbolig
-  Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
-  GISKE kommune
-  # gnr. 183, bnr. 1025, snr. 2



Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 Rapportdato: 20.03.2026 Oppdragsnr.: 13707-1682 Eiendomsverdi ref nr: EC7150

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 2 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
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 eksemplarframstilling 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.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
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 straktiltak 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.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 4 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig fra 2007.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Dagens eier har utvidet kjøkkenet og byttet innredningen i 2021. Utover dette er det utført normalt vedlikehold.

Det er ikke montert snøfangere langs hele takfoten.

Dette ville vært et krav i dag.

Det er påvist fuktmerker på undertaket ved to luftehatter, inne på kryploftet.

Ikke påvist skader som følge av dette.

Det er ikke montert beslag ved overgang mellom terrassedekke og yttervegg.

Påvist noe "bom" og enkelte løse fliser på gulvet i vindfanget.

Mindre skade på overflaten på en innvendig dør.

Gulvene i våtrom, bad og vaskerom, har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Tettesjiktet i våtrom har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2007

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 dørblad med vindusfelt.

Ytterdøren mot boden har karmen av tre og tett malt dørblad.

Terrasse foran huset mot nord / vest.

Dekke av terrassebord, rekkverk av tre.

Hagestue på deler av terrassen.

Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med profilerte metallplater.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og parkett på gulvene

Malt tapet og malte trefiberplater på veggene

Malte trefiberplater på veggene

Støpt gulv på grunnen.

Vedovn i stuen

Sotluken er plassert i stuen

Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.

Malte vanger. Trinn av lakkert furu. Malt rekkverk med lakkert håndrekke.

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Overskap, speil og lys på veggen over servanten.

Vegghengt wc

Opplegg for badekar.

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv, malte trefiberplater på veggene

Skyllekar av rustfritt stål på veggen

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Avtrekksvifte over koketoppen

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc rommet har flislagt gulv, malte trefiberplater på veggene.

Servant på veggen. Speil og lys over servanten.

Gulvmontert wc.

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingsskapet er plassert i en vegg på vaskerommet.

Stoppekran for vann på vaskerommet.

Avløpsrør av plast

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Luft til luft varmepumpe

Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Sentralstøvsuger.

Gulvvarme i gang, wc rom og bad.

Røykvarslere og håndslukker

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet.

Innfelte downlights i himlingene over vindfanget og gangen i 1 etg.

stuen, gangen på loftet, badet og det ene soverommet på loftet

Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 146 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 146 m²

Totalpris 4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 5 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

Hagestuen er ikke med på tegningene.

Denne er oppført av tidligere eier og er trolig ikke omsøkt.

På loftet er det etablert et ekstra soverom i opprinnelig

loftstue, ved å oppføre en delevegg og sette inn en dør.

Veggen mellom gang / stue og kjøkken er forlenget og

kjøkkenet er utvidet litt inn i stuen.

Dette anses ikke som søknadspliktig arbeid.

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

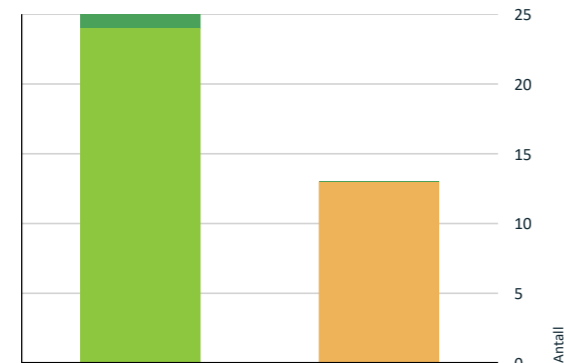
Side: 6 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 7 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
2007	
Anvendelse	
Bolig	
Standard	
Boligen fremstår med normalt god standard	
Vedlikehold	
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt	

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Beskrivelse
2021	Modernisering	Forlenget veggen mellom gang/stue og kjøkken. Utvidet og fornyet kjøkkeninnredningen

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Opplekket tekking av profilerte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera



Taket er tekket med metallplater



Taket er tekket med metallplater



Taket er tekket med metallplater

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall. Fast monterte stigeledd til pipen. Snøfangere langs takfoten mot sør. Takvannet ledes til rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er snøfangere langs en taksid. På taksid nord / frem mot hagen, er det ikke snøfangere.
- Takvinkelen er på tegning oppgitt til 35 grader.
- Byggereglene fra 1997 er ikke like tydelige på krav om snøfangere som dagens regelverk.
- Monteringsanvisning for "Decra" stålpanner anbefaler likevel snøfangere ved takvinkel brattere enn 30 grader.
- Videre anbefales det snøfangere langs alle sider for å unngå ujevn belastning på bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om oppgradering iht nytt regelverk.
- Når taket skal legges om neste gang må det monteres snøfangere.



Takstige

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 8 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Pipetrekk



Fuktmerker på undertaket ved luftehatt



Snøfanger langs deler av takfoten



Fuktmerker på undertaket ved luftehatt

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte loftstakstoler med dampåpent undertak av impregnert kartong, "Brettex" eller tilsvarende. Ventilerte raftekott langs takfoten.

Kaldt loftstrom med adkomst via luke med nedfellbar stige.

Isolasjon mellom takstolenes undergurter med pålimt vindspærre av papir.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker på undertaket ved to luftehatter.

Noe usikkert om vann har trengt inn mellom undertak og luftehatt, eller gjennom åpningen i selve luftehatten.

Av merkene ser det ut som at mindre mengder vann kan komme inn ved spesielt dårlig vær, for deretter å tørke ut av seg selv. Ikke påvist fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftehattene, og gjennomføringene i undertaket, bør kontrolleres og evt utbedres.



Ventilert raftekott

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret

TO 1 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Takvindu



Verandadør

TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.

Ytterdøren mot boden har karmen av tre og tett malt dørblad..

Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Skyvedør av lakkert metall med enkelt glass mot hagestuen.



Hoveddør



Døren mot boden



Dør mot hagestue

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse av trekonstruksjoner foran huset mot øst, delvis mot nord. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre. Det er oppført en hagestue på deler av terrassen.

Markterrasse ved inngangspartiet. Dekke av impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom veranda / terrassedekke og yttervegg



Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 10 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Fliser og parkett på gulvene
Malt tapet og malte trefiberplater på veggene
Malte trefiberplater på veggene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i vindfanget.
Litt løse fliser nærmest døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med mye "bom", og løse fliser, bør tas opp og limes ned på nytt

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen.
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 7 mm gjennom hele rommet, i stuen
Målt høydeforskjell inntil 9 mm gjennom hele rommet, i det største soverommet på loftet

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt/forblendet inne i huset.
Vedovn i stuen
Sotluken er plassert i stuen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feier informerer at bunnen i sotluken er støpt for lavt ned.
Det er ikke gitt pålegg om utbedring, forholdet har ikke store konsekvenser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Både ildsted, pipe og sotluke fungerer med dagens bruk og det er ikke gitt pålegg om retting.
Det bør likevel vurderes å heve bunnen i sotluken



Vedovn på stuen

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Folie / overflatebelegg på døren mot det ene soverommet har begynt å løsne langs kanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Formpressede dørblad lar seg vanskelig reparere med sparkel og maling.
For utbedring bør dørbladet byttes.

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Folien på dørbladet har begynt å løsne

TO 1 Hagestue

Beskrivelse

Hagestue på del av terrassen.
Oppført inn mot husets yttervegg.
Gulv av terrassebord. Vegger av bindingsverk.
Vinduer og skyvedør av lakkert metall, med enkle glass.
Tak av tresperrer teknet med plastplater

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte trefiberplater på veggene og i himlingen.

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 rundt sluken, mindre og delvis flatt på resten av gulvet.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 10 mm.
I tillegg er det en oppkant under terskelen, ca 30 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.
Oppkanten er dekket med en silikonfuge. Det er usikkert hvorvidt tettesjiktet er ført opp under døren

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk men deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 10 mm.

Denne bør 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 har lokalt fall til sluk.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk.



Oppkant under døren, dekket med silikonfuge

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag men det nærmer seg sin forventede levetid.

Gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.

Tilstandsrapport



Plastsluk med mansjett og klemring

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (10,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.
Det er en oppkant under terskelen, ca 10 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ikke fall til sluk.

Det er en oppkant under døren, høyde ca 10 mm.

Denne er dekket med en silikonfuge. Det er usikkert hvorvidt tettesjiktet er ført opp under døren.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dagens bruk.

Det anbefales å fortsette å dusje i tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes.

Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.



Oppkant under døren, dekket med silikonfuge

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastsluk i gulvet.

Klemringene er utstyrt med "krager" som vanskeliggjør besiktigelse av evt slukmansjett, mansjettene er ikke synlige.

Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Eier opplyser i egenerklæringen at det en gang har lekket vann fra badet ved tett sluk.

Dette indikerer en utetthet mellom sluk og tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det har ved en anledning lekket vann fra badet, ved tett sluk og vannspeil over sluken.

Dette indikerer utetthet ved overgang sluk / tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tettesjiktet nærmer seg sin forventede levetid.

Badet fungerer med dagens tilstand og bruk, det dusjes i tett dusjkabinett.

Frem til badet skal fornyes anbefales det å fortsette å bruke et tett dusjkabinett, rengjøre sluken regelmessig og generelt være oppmerksom ved bruk.



Sluk i dusjen



Sluk utenfor dusjen

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Vegghengt wc
Opplegg for badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygde sistene.

Konsekvens/tiltak

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

Det var ikke tydelig krav til dreneringsåpning fra innebygde sistene i byggeåret.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, vegg ved trappen.

Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (11,7 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Årstell: 2021 Kilde: Eier

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har flislagt gulv, malte trefiberplater på veggene. Servant på veggen. Speil og lys over servanten. Gulvmontert wc. Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskapet er plassert i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran for vann på vaskerommet.



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran for vann

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Brukt luft / utkast føres til den utvendige boden, trolig for å tilføre denne litt varme.



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen har oppnådd mer en halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 15 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke krav om oppgradering iht nytt regelverk.

Når tanken skal byttes, må det etableres el - tilkobling iht nytt regelverk

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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.

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 16 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret. Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset. Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/129 m²

Halvpart av tomannsbolig: Vindfang, 2 Gang,
Stue/kjøkken, 4 Soverom, Vaskerom, Toalettrom, Bod,
Hagestue, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 200 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Halvpart av tomannsbolig med terrasse og hagestue. Fint beliggende i et etablert boligområde ved Skaret, på østre del av Valderøya. Nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk, bussholdeplass og idrettshall. Fine turterreng i området

Sammenlignbare salg

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvregjerdet 23C ,6050 VALDERØYA 106 m² 2020 3 sov	25-08-2025	4 200 000	4 270 000		4 270 000	39 174
2 Øvre Nordstranda 18B ,6050 VALDERØYA 102 m² 2013 3 sov	20-08-2024	3 500 000	3 500 000		3 500 000	33 654
3 Valderhaugbakkane 18 ,6050 VALDERØYA 122 m² 2013 3 sov	01-07-2024	4 100 000	4 170 000		4 170 000	33 360
4 Måsemyrane 10 ,6050 VALDERØYA 122 m² 2005 3 sov	27-04-2023	4 000 000	3 950 000		3 950 000	32 377
5 Måsemyrane 5 ,6050 VALDERØYA 102 m² 2007 3 sov	04-11-2024	3 450 000	3 220 000		3 220 000	31 569
6 Måsemyrane 13 ,6050 VALDERØYA 124 m² 2006 3 sov	16-04-2024	3 950 000	3 925 000		3 925 000	31 151
7 Måsemyrane 15 ,6050 VALDERØYA 127 m² 2006 3 sov	15-11-2022	3 900 000	3 800 000		3 800 000	29 921
8 Øvre Skarteigane 1 ,6050 VALDERØYA 121 m² 1997 3 sov	07-08-2023	3 400 000	3 320 000		3 320 000	27 213

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.

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, 2025	Kr.	8 201
Kommunale avgifter, 2025	Kr.	19 599
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 750 000

Beregnet tomteverdi **Kr. 750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 4 200 000**

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 21 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	17		84	25
Loft	62			62	
SUM	129	17			25
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, vaskerom, toalettrom	Utvendig bod, hagestue	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hagestuen er ikke med på tegningene.

Denne er oppført av tidligere eier og er trolig ikke omsøkt.

På loftet er det etablert et ekstra soverom i opprinnelig loftstue, ved å oppføre en delevegg og sette inn en dør. Vegg mellom gang / stue og kjøkken er forlenget og kjøkkenet er utvidet litt inn i stuen. Dette anses ikke som søknadspiktig arbeid.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byttet downlights på badet, 2023. Endret / flyttet stikkontakter på kjøkkenet, ny stikkontakt under trappen 2021.

Endringer på røropplegg i fbm nytt kjøkken, 2021.

Møre elektroservice as og Rørservice Valderøy as.

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 22 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Henning Gartz Iren Hovlid	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	1025		2	728 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Måsemyrane 2

Hjemmelshaver

Hovlid Iren

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Skaret, på østre del av Valderøya. Nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk, bussholdeplass og idrettshall. Fine turterreng i området

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtgrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Skaret, Valderøy" fra 1972.

Om tomten

Lett skrånende tomt
Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass.
Støttemur og beplantning langs veien vest for eiendommen.
Markterrasse med hagestue i hagen mot øst, delvis mot nord.
Beplantet skråning langs tomtgrensen mot øst

Tinglyste/andre forhold

Iht oppdelingsbegjæringen er alt utendørs areal felles, med unntak av parkeringsplasser i en planlagt carport. Uteområdet rundt boligene benyttes likevel som eksklusivt uteområde av hver seksjonseier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 200 000	2020

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 23 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.03.2009	midl brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	06.10.2006		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.04.1983		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2006		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	19.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 24 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
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. 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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 25 av 26

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 1025
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: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13707-1682

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 26 av 26

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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/EC7150>

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



Egenerklæring

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Måsemyrane 2	Måsemyrane 2	

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?

september 2020

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.

Har bodd i bolig hele perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Hovlid, Iren

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje under dusjong p.g.a tett sluk på hovedbad i august 2021. Litt vann gjennom tak på vaskerom og toalett i 1 etasje. Ikke vore et problem i etterkant da eg har jamnleg har reingjort sluk i etterkant. Ingen synlige vannskader i tak på toalett og vaskerom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta ut spotter på bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Møre elektroservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Side 2



- 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
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2021
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Endringer i forhold til stikkontakter på kjøkken i forbindelse med renovering
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Møre elektroservice
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei
- 10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall
2023
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny stikkontakt under trapp
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Møre elektroserice
- 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



- 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Beskriv feilen eller endringen

Skade på pipe i forbindelse med stormen Dagmar. Usikker på hva som ble gjort.

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?

1 tilfeldig av skjeggkre på toalett i 1. etasje i 2023. Satt ut limfeller i alle rom uten funn noen andre steder i bolig. Ikke observert skjeggkre etter dette.

- 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



- 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 ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
utestue i følge takst ved kjøp

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

25.1.2 Årstall
2021

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Røropplegg ved renovering kjøkken. Innstalert komfyrvakt og innstalert automatisk lekasjestopper på kjøkken. Alt elektrisk utført av Møre elektroservice

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Møre elektroservice, Rørservice

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
satt opp lettvegg mellom stue og kjøkken

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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 sjenanse 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?

Side 5



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.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 55855045

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: **Iren Hovlid** Date: **2026-03-04**

Identification
 Iren Hovlid


Egenerklæringskjema

Signed by:
Iren Hovlid 04/03-2026 BankID OIDC
 10:23:36 High

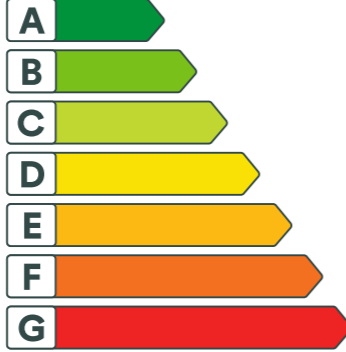

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest



Adresse Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-278956
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 17127063
Gårdsnummer 183	Bruksnummer 1025
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 146,0 m²	Oppvarmet bruksareal 129,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 141,58 kWh/m²	Totalt levert pr. år 19 009 kWh
--	---



Attestert kopi av dok.nr. 2006/510631/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:16

Side 1 av 15

Returneres etter tinglysing til

Bolig og Eiendom AS
6050 Valderøya

TINGLYST **Begjæring¹⁾ om**
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

AGBOKNR.: 510631
24.10.2006

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1532	Giske kommune	183	1025		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
964 237 999	Bolig og Eiendom AS	


3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdeilt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1	B6	13				25				37			
2	B	1	B6	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								2	0	= nevner:	2				

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr. 510631 Tinglyst: 24.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato _____ Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) _____

Nr. 703034E Sam & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Valderøy 4/10-06	<i>[Handwritten signature]</i>	

Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering §)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt §)

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festnr	Snr	Kommune
183	1025			GISKE

Dato Stempel og underskrift

20.10.2006 Giske kommune
 Oppmålingsavdelinga
 6050 Valderøy *[Handwritten signature]*

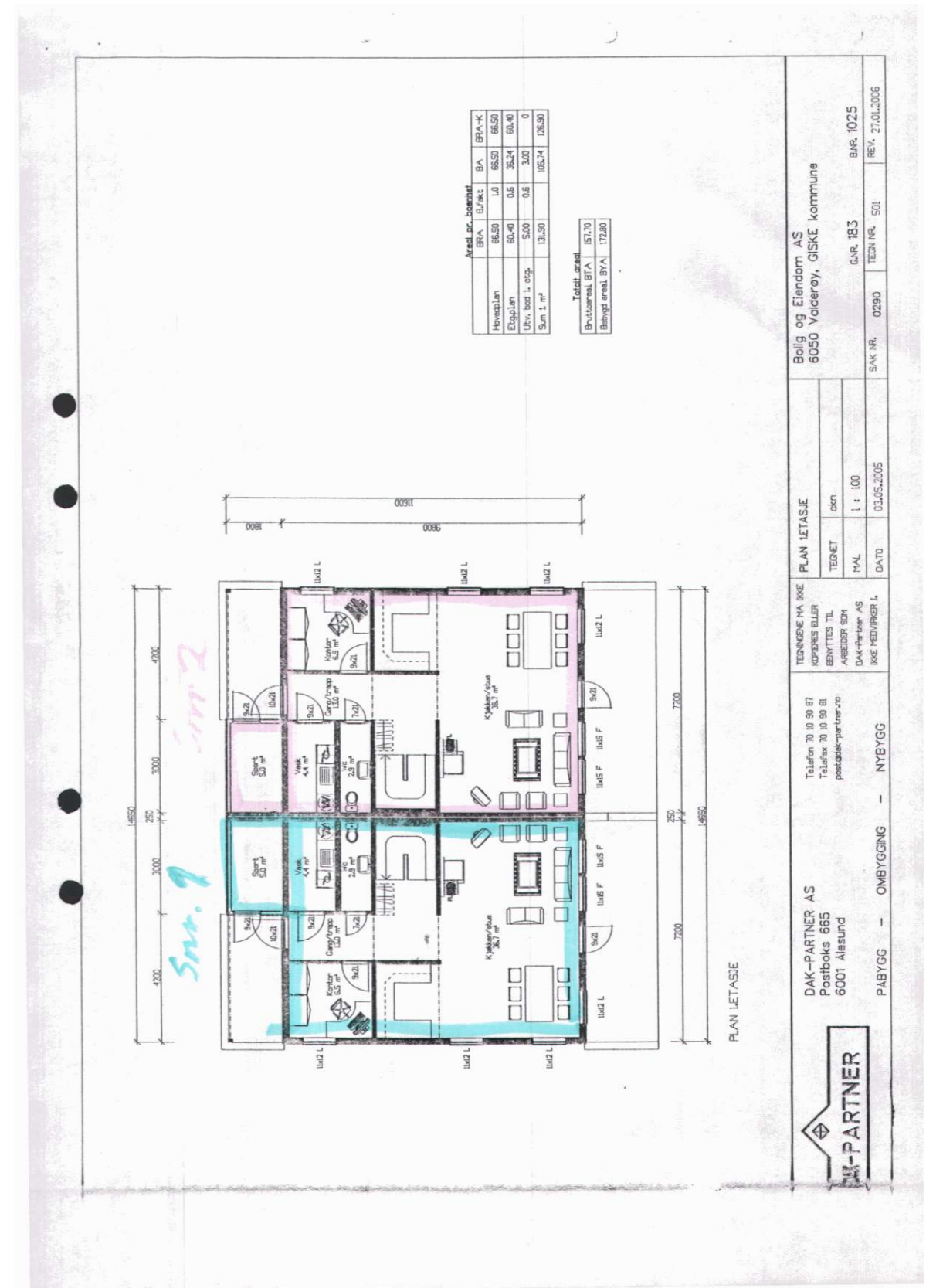
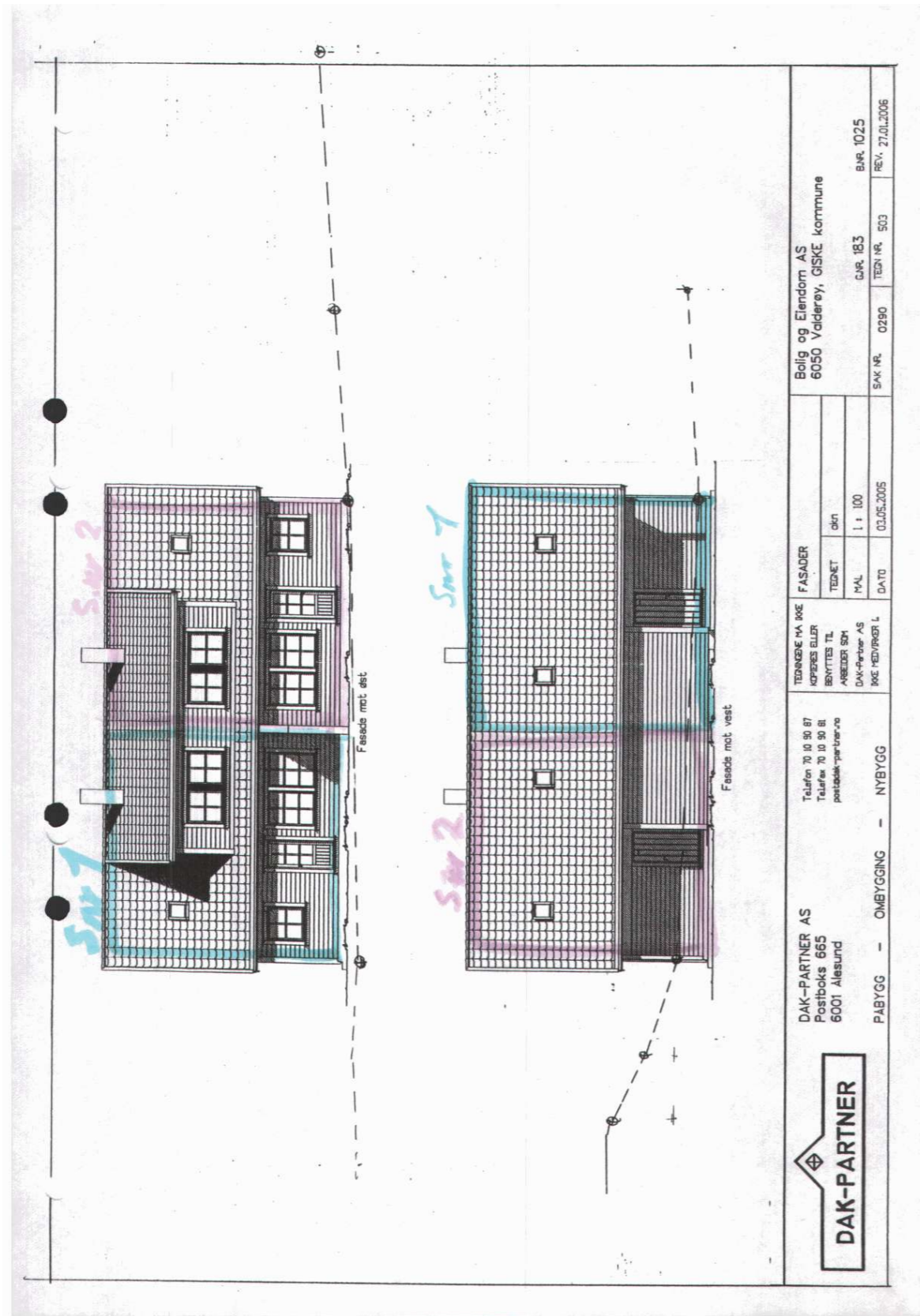
Noter:

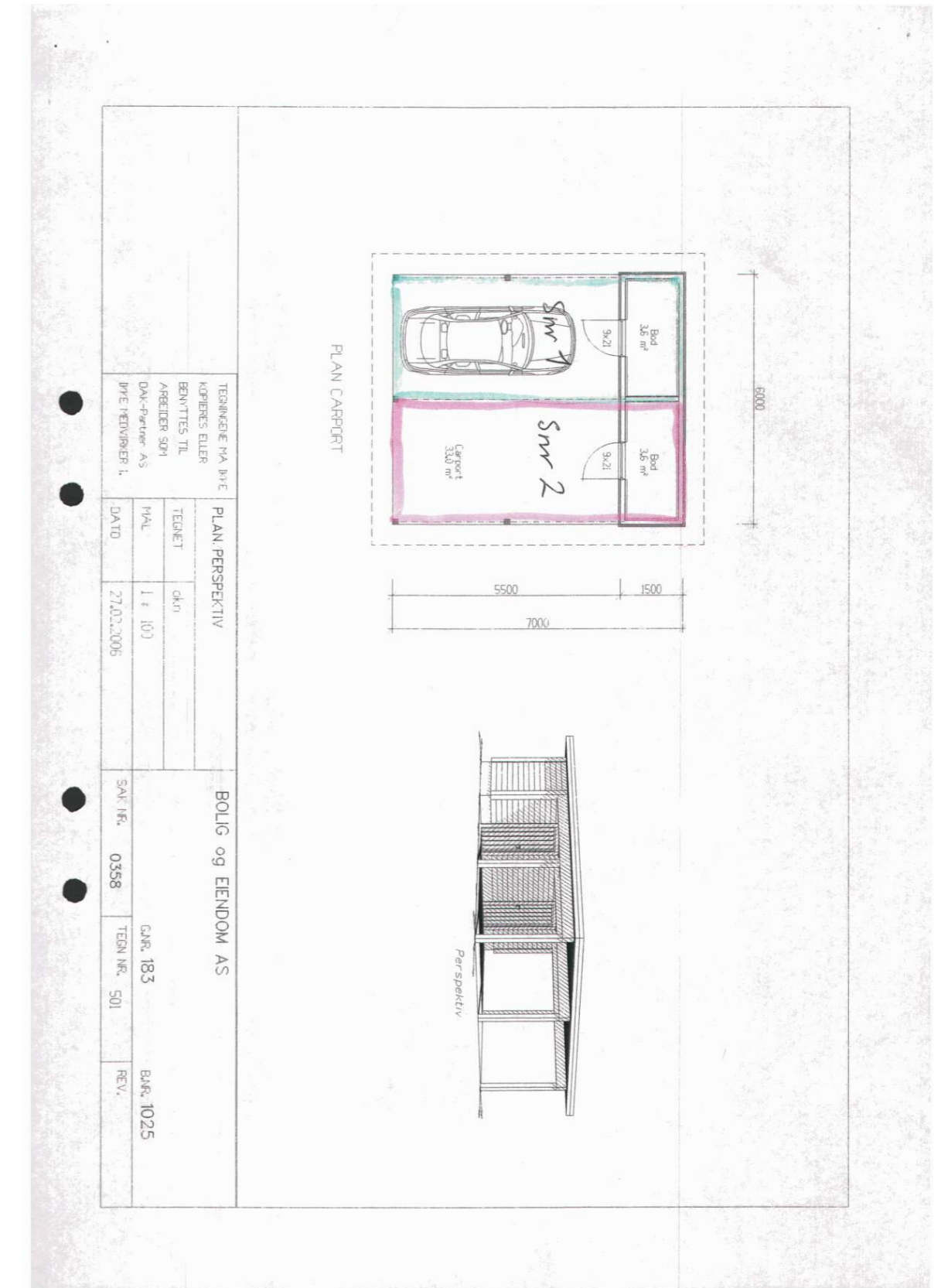
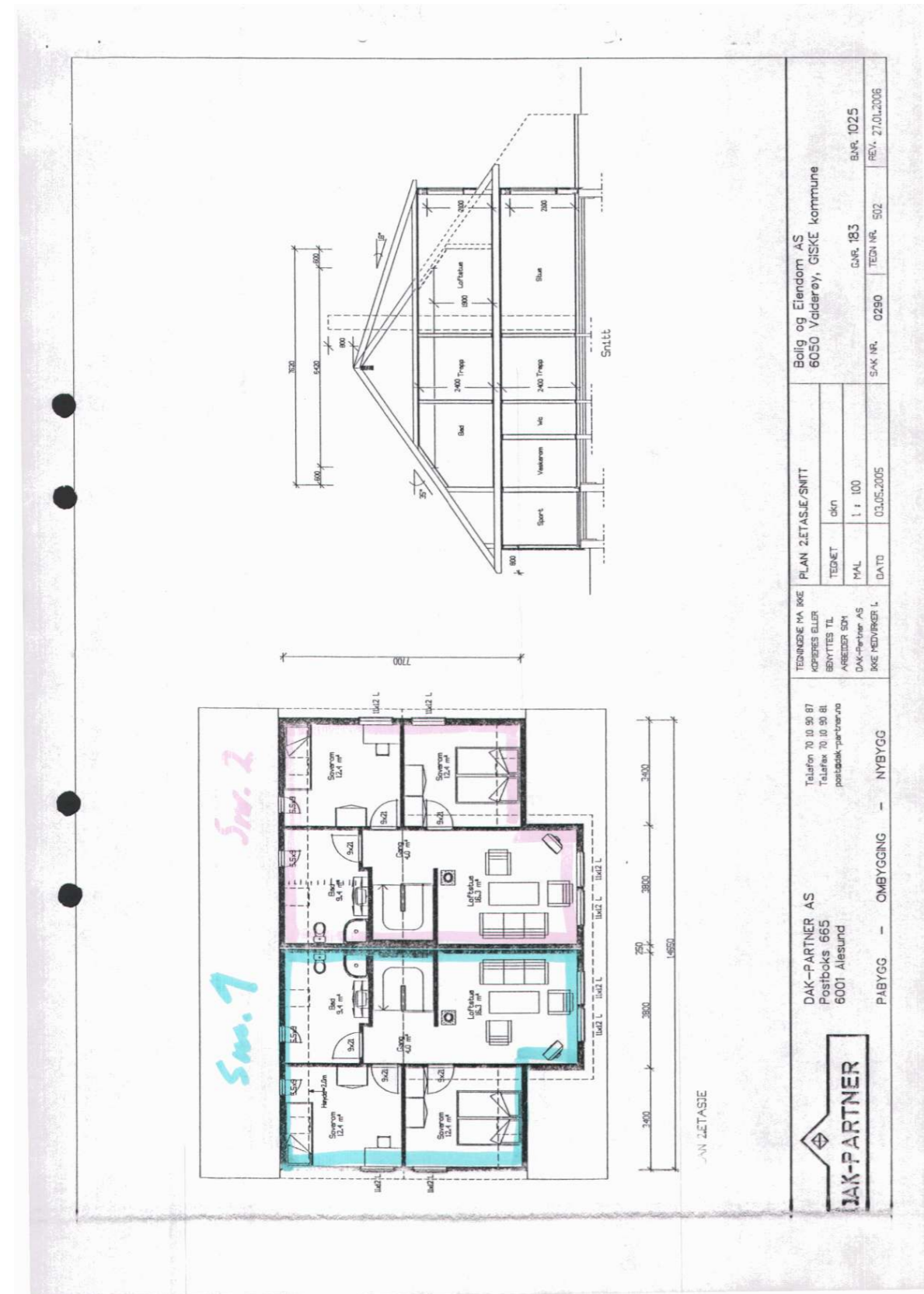
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

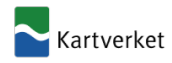
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 3 av 3

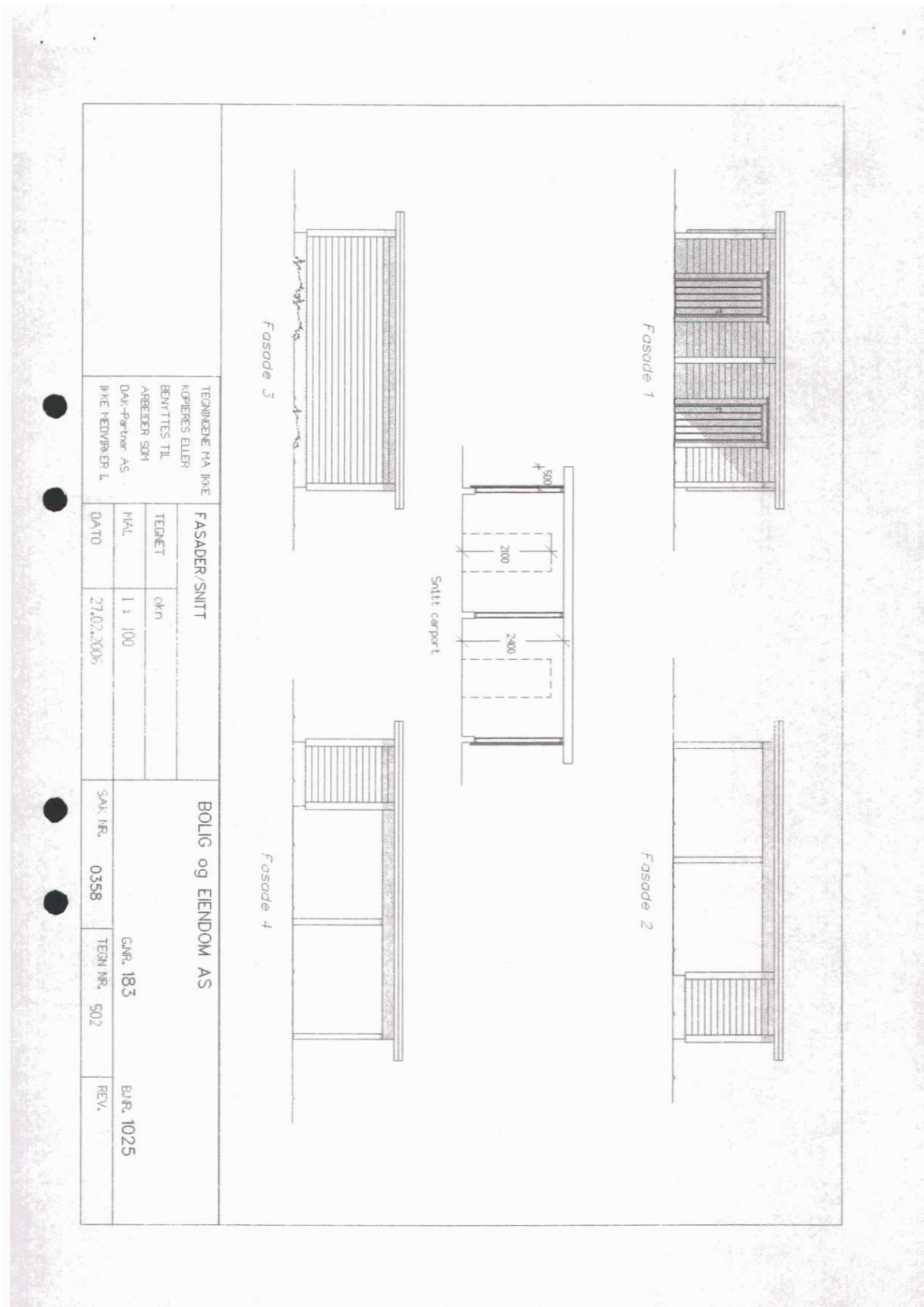






Attestert kopi av dok.nr. 2006/510631/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:16

Side 12 av 15

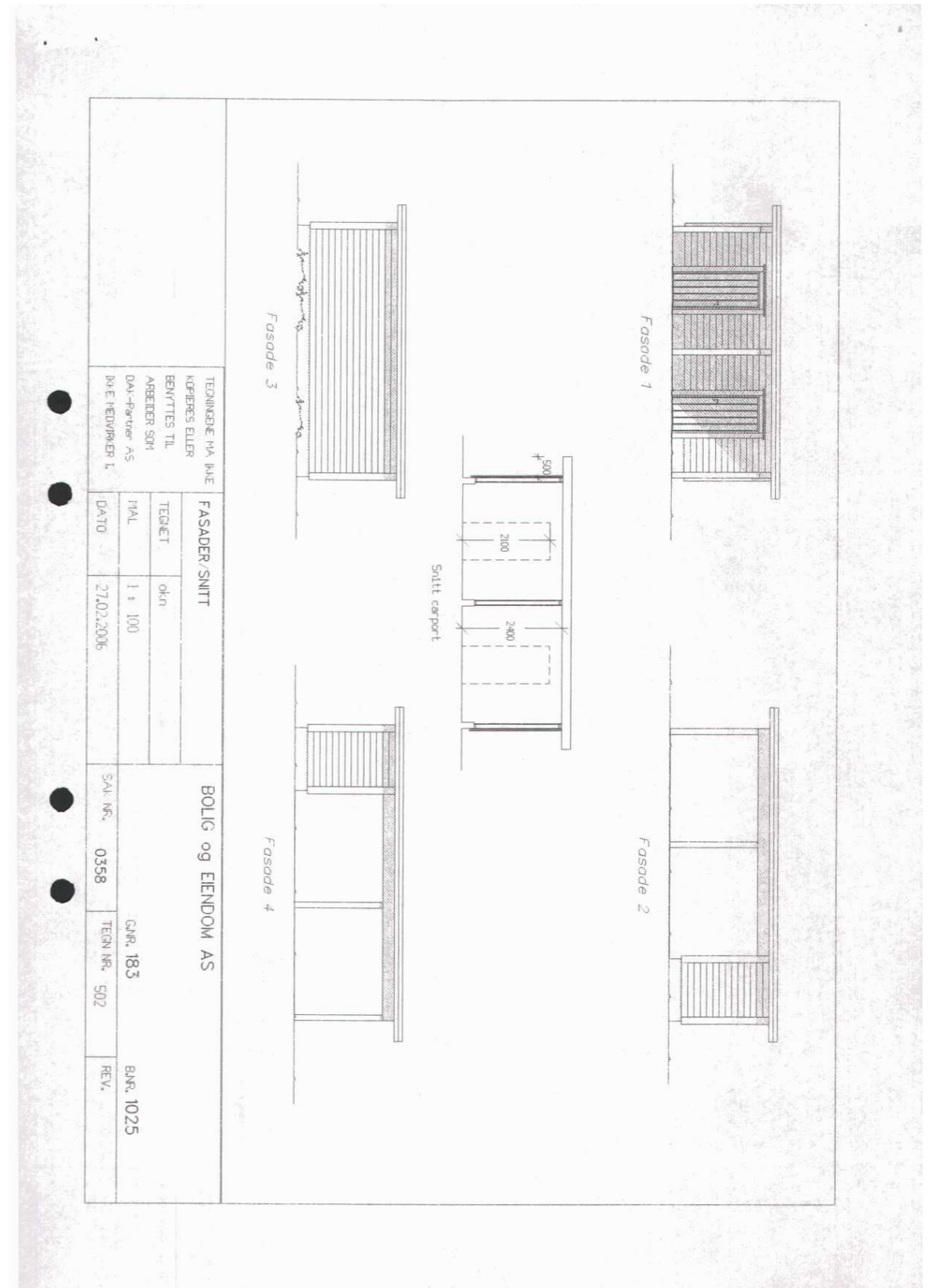


TEKNIKERE HA INNE KØPERES ELLER BRUKTES TIL ARBEIDER SOM DA-Partner AS INNE HEDVIRKER I	FASADER/SNITT		BOLIG og EIENDOM AS	
	TEGNET	skn	SAK. NR.	0358
MAK	1 : 100	GAR. NR.	183	GAR. 1025
DATO	27.02.2006	TEGN. NR.	502	
		REV.		

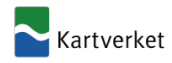


Attestert kopi av dok.nr. 2006/510631/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:16

Side 13 av 15

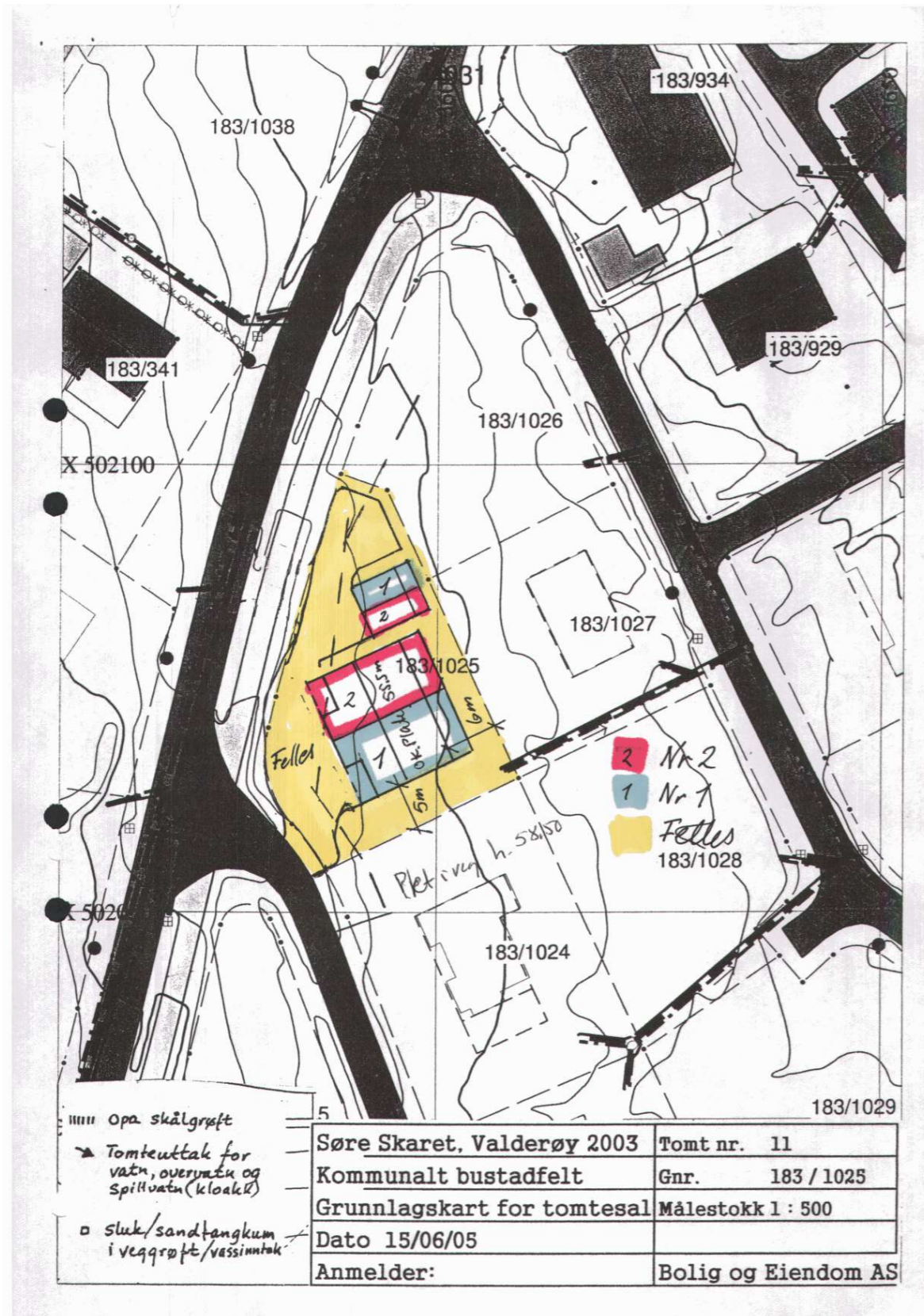


TEKNIKERE HA INNE KØPERES ELLER BRUKTES TIL ARBEIDER SOM DA-Partner AS INNE HEDVIRKER I	FASADER/SNITT		BOLIG og EIENDOM AS	
	TEGNET	skn	SAK. NR.	0358
MAK	1 : 100	GAR. NR.	183	GAR. 1025
DATO	27.02.2006	TEGN. NR.	502	
		REV.		



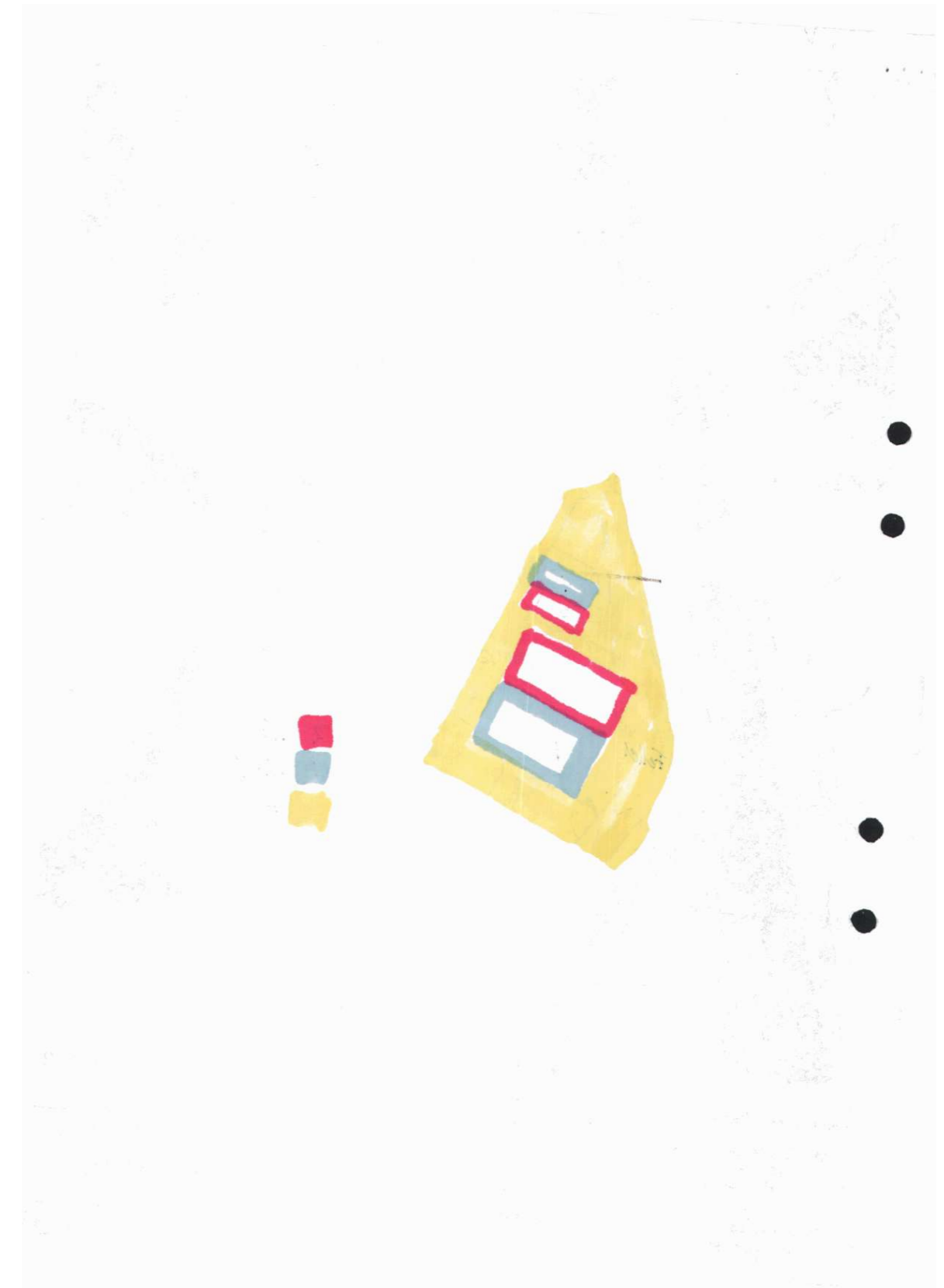
Attestert kopi av dok.nr. 2006/510631/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:16

Side 14 av 15

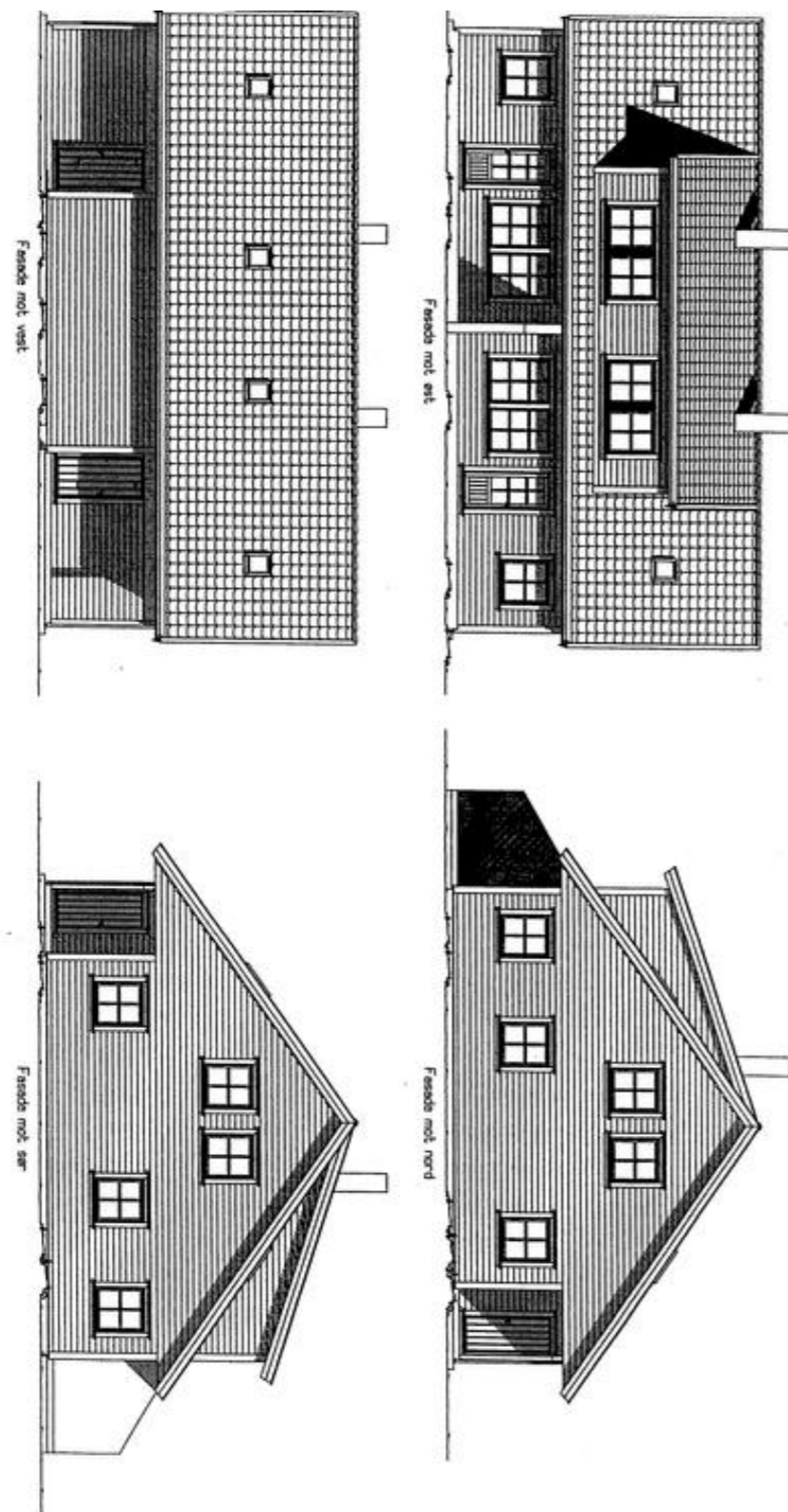


Attestert kopi av dok.nr. 2006/510631/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 13:16

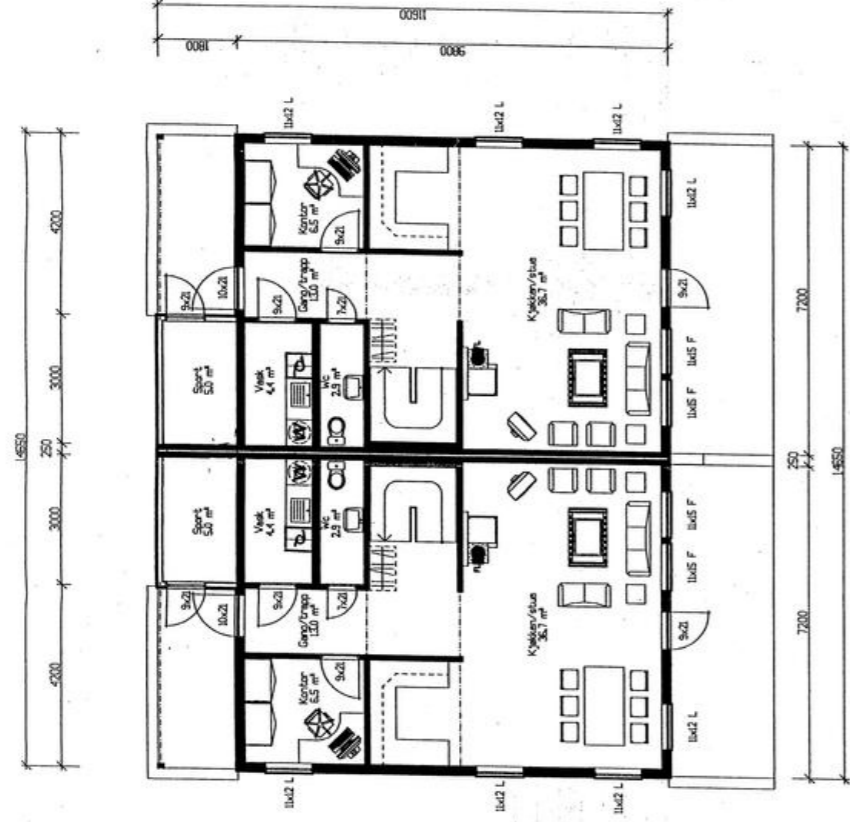
Side 15 av 15



DAK-PARTNER		DAK-PARTNER AS Postboks 665 6001 Ålesund		Telefon 70 10 90 87 Telefaks 70 10 90 88 post@dak-partner.no	
PÅBYGG - OMBYGGING - NYBYGG		TRONDHEIM: MA, NVE KONTAKT: ELLIN BENNYTTES TIL: ARBEIDEN SOM DAK-PARTNER AS NVE-MENYBERG 1		FASADER TITTEL: 06n MÅL: 1 : 100 DATO: 02.05.2005	
Bolig og Eiendom AS 6050 Valderøy, Giske Kommune		Telefon 70 10 90 87 Telefaks 70 10 90 88 post@dak-partner.no		SAK NR.: 0290 TEGN NR.: 503 REV.: 27.01.2006	



DAK-PARTNER		Bolig og Eiendom AS 6050 Valderøy, Giske Kommune		Telefon 70 10 90 87 Telefaks 70 10 90 88 post@dak-partner.no	
PÅBYGG - OMBYGGING - NYBYGG		TRONDHEIM: MA, NVE KONTAKT: ELLIN BENNYTTES TIL: ARBEIDEN SOM DAK-PARTNER AS NVE-KONTAKT 1		FASADER TITTEL: 06n MÅL: 1 : 100 DATO: 02.05.2005	
Bolig og Eiendom AS Postboks 665 6001 Ålesund		Telefon 70 10 90 87 Telefaks 70 10 90 88 post@dak-partner.no		SAK NR.: 0290 TEGN NR.: 503 REV.: 27.01.2006	



Arad. pr. boenhet			
BFA	Etiket	BA	BFA-K
66,50	L0	66,50	66,50
60,40	0,6	36,24	60,40
Utv. bod l. etp.	5,00	0,6	3,00
Sum l. m²	13,20	105,74	126,20

Totalt areal	
Bruttoareal BFA	157,70
Bebyggt areal BFA	172,60

PLAN LETASJE



DAK-PARTNER AS
Postboks 665
6001 Ålesund

PÅBYGG - OMBYGGING - NYBYGG

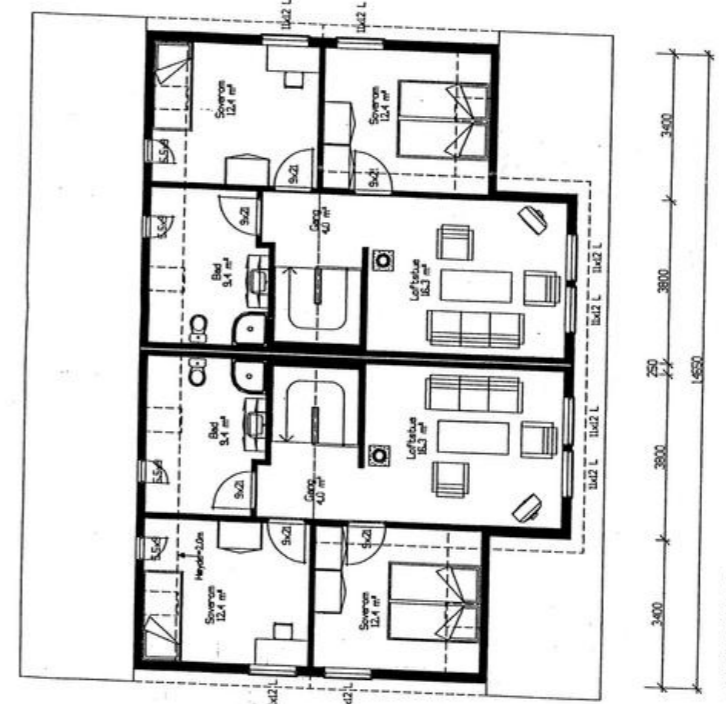
TEKNIKER HA IKS
KOPPIERES ELLER
BRUKTES TIL
ARBEIDER SØN
DAK-Partner AS
IKS MEDVERKER L

PLAN LETASJE

TEKNET: oken
MÅL: 1 : 100
DATO: 03.05.2005

Bolig og Eiendom AS
6050 Valderøy, GISKE kommune

SAK NR. 0290
TEKN NR. 501
GAR. 183
REV. 27.01.2006



PLAN LETASJE



DAK-PARTNER AS
Postboks 665
6001 Ålesund

PÅBYGG - OMBYGGING - NYBYGG

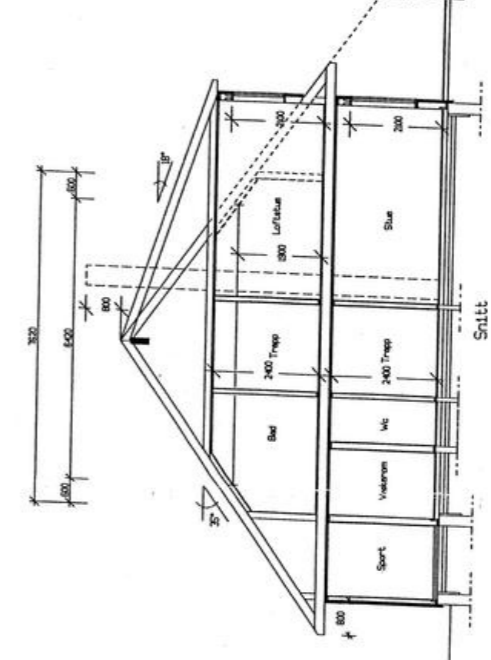
TEKNIKER HA IKS
KOPPIERES ELLER
BRUKTES TIL
ARBEIDER SØN
DAK-Partner AS
IKS MEDVERKER L

PLAN LETASJE/SNITT

TEKNET: oken
MÅL: 1 : 100
DATO: 03.05.2005

Bolig og Eiendom AS
6050 Valderøy, GISKE kommune

SAK NR. 0290
TEKN NR. 502
GAR. 183
REV. 27.01.2006



Snitt



ÅLESUND BRANNVESEN KF

HOVLID IREN
Måsemyrane 2
6050 VALDERØYA

Saksbehandler: Daniel Sunde
Tlf: 40921933
Epost: daniel.eirik.sunde@aabv.no

Sak: 2025/5147

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Måsemyrane 2-H0101
Gnr/Bnr 1532-183/1025/0/2

Innleiing

Ålesund Brannvesen KF gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.10.2025 i ovannemnte objekt. Hensikta med tilsynet var å vurdere forhold ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheita og åtkomsten, samt at minimumskravet for varsling og slokkemiddel er ivaretatt. Det blei ikkje avdekt nokon avvik og tilsynet er avsluttet. Hvis det finnast merknader bør disse følgast opp.

Til stades ved tilsynet:

For brannvesenet:

Daniel Sunde

Avvik som bør følgast opp:

Anmerkningar som bør følgast opp: (1)

1. Elementskorstein
Dato: 21.10.2025

1. Elementskorstein
Gjelder: Røykløp - Plassering: -
Sakshandsamar: Daniel Sunde

Forklaring: Bunnen i sotluken ligger for lavt.

Andre forhold

Vi opplyser om at dette tiltaket ikkje er ein godkjenning av brannsikkerheita. Det er du som eiger boligen som er ansvarleg for brannsikkerheita i hele boligen.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemla i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eigars plikt til kontroll og vedlikehald av fyringsanlegget kjem fram i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling kjem fram i forvaltningsloven.

Med helsing

Daniel Sunde

Brannforebygger

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 boligjakten 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

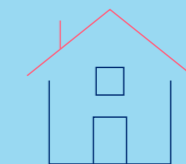
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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:

Måsemyrane 2, 6050 VALDERØYA. Gnr. 183, bnr. 1025, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260076
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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.

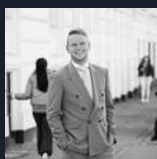
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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