

PROAKTIV

Flott enebolig
over tre plan

Gode muligheter på en stor og
barnevennlig tomt!

NORDSTRANDA 70



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

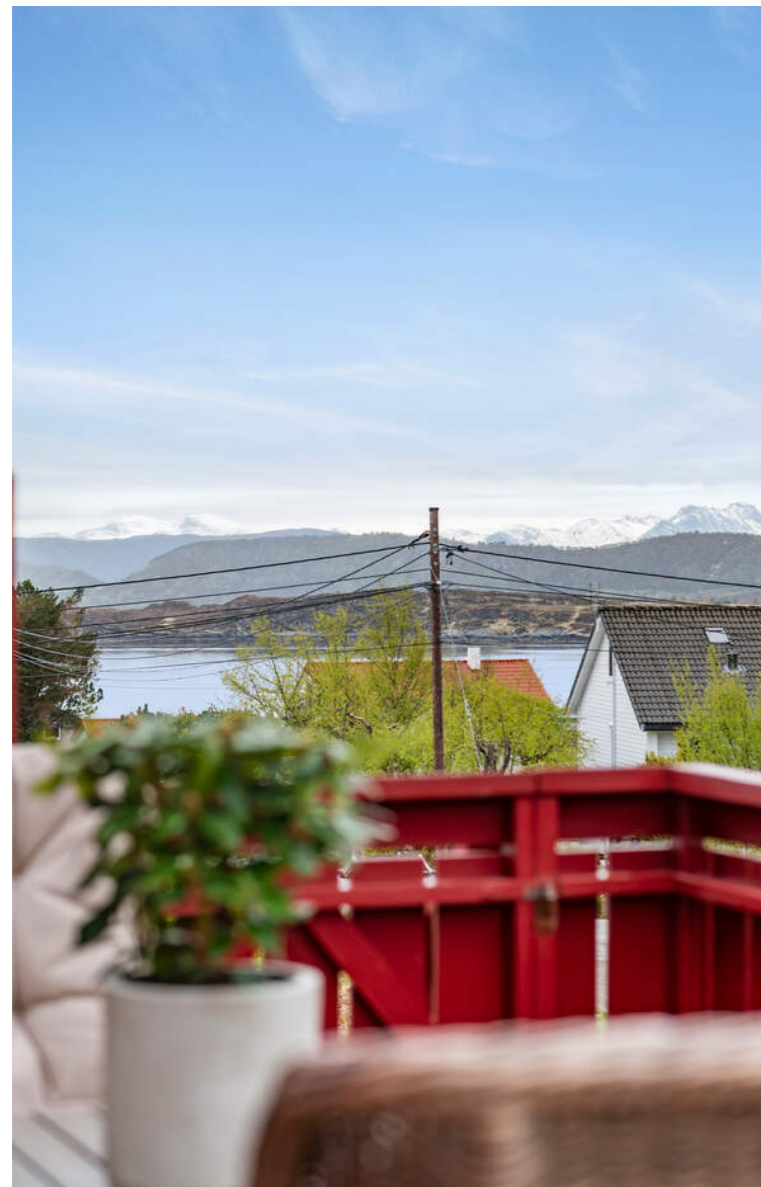
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordstranda 70, 6050
VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 183, bnr. 90, i Giske
kommune

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 99.250,-

Totalpris: 3.299.250,-

Kommunale avgifter: 19.617,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1933

Rom/soverom: 8/4

BRA: 183 m²

BRA-i: 163 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i den
enkle garasjen og på eiendommen.

Tomt: 1100 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	35	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
48	53	130	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Flott enebolig over tre etasjer med gode muligheter på stor og barnevennlig tomt

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Jon Kristian Valderhaug Røsok har gleden av å presentere Nordstranda 70. Dette er en enebolig over tre etasjer fra 1933 som jevnlig har blitt ombygget og modernisert frem til 2017. Her kan ungene hoppe paradisi i gaten, gå til barnehagen selv og stå på skøyter på Demma. Fra boligen er det også kort vei til foten av Signalen hvor du kan slå og sette nye rekorder. Boligen går over to etasjer og har tre soverom og et moderniseringsbehov. Det er mange rom i boligen og med oppgraderinger kommer også muligheter. Her kan man åpne opp, lage til og skape sine egne forutsetninger for et best mulig liv i et attraktivt boligområde. Kort vei er det også til Ytterland, busstopp og idrettsanlegg på Valdervoll.

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



VALDERØYA

Kommune: Giske / Område: Valderøya

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

Beliggenhet

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 Norlandia Barnehage på Nordstranda. Det er flere barnehager i området, men Daggrø Nordstrand er absolutt innenfor sykkelavstand. Norlandia Sætra og Daggrø 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 1,5-2,5 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

🚗 Groven sør Linje 3	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	6 min 🚗

DAGLIGVARE

Eurospar Valderøy Post i butikk	16 min 🚶 1.4 km
Rema 1000 Giske	16 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	15 min 🚗
🏪 Apotek 1 Giske	4 min 🚗

SPORT

🏫 Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	18 min 🚶 1.5 km
🏫 Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	4 min 🚗 2.7 km
🏊 Giske Treningssenter	3 min 🚗
🏊 Sprek365 Giske	3 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 Fløyna 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



82% enebolig
3% rekkehus
15% annet



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

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

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

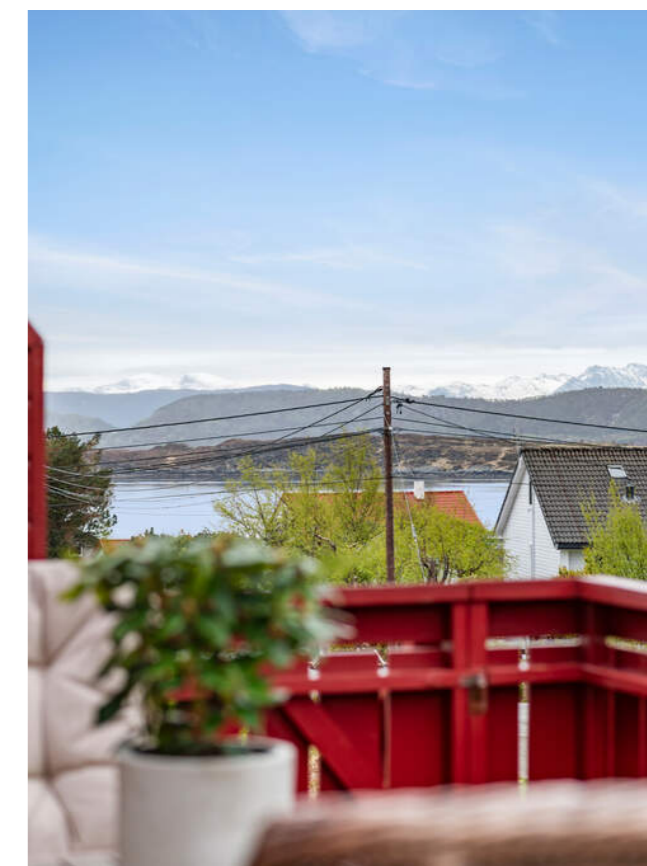
Barnehage/Skole/Fritid

SKOLER

Skole	Reisetid	Avstand
Valdervoll barne- og ungdomsskule (1-7 kl.) 498 elever, 22 klasser	21 min	1.7 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	22 min	2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	15 min	15.4 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	16 min	14.7 km

BARNEHAGER

Barnehage	Reisetid	Avstand
Nordstrand barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min	0.5 km
Sætra barnehage (0-5 år) 83 barn	13 min	1.2 km
Daggry barnehage (0-5 år) 71 barn	18 min	1.5 km



VELKOMMEN TIL NORDSTRANDA 70

Vi starter utendørs – boligen romslig veranda og stor hage med beplantning og plen.

Parkering

Parkering gjøres i den enkle garasjen og på eiendommen.

Tomtestørrelse

1100 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er registrert som en sirkeleieendom, noe som betyr at den i Kartverkets matrikkel vises som en sirkel fordi grensene ikke er nøyaktig oppmålt eller fastlagt i moderne tid. Dette er vanlig for eldre eiendommer fra før nøyaktig kartlegging ble standard. Videre oppgir skylddelingsforretningen fra 1932 et areal på ca. 1.100 m². Det er i Kartverkets matrikkel vist linje mot nord og vest, men ikke mot sør og øst.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, støpt plattning og trapp.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig:
Boligen er opprinnelig oppført i 1933, men er jevnlig ombygget og modernisert i perioden fra 1990-tallet og frem til 2017. Til tross for utførte oppgraderinger har bygningen i dag aldersrelatert slitasje, avvik fra dagens standard og andre forhold det er viktig å være oppmerksom på. Videre vedlikehold, utbedringstiltak og tilhørende kostander må derfor påregnes fremover.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med etterisolering og ny bordkledning fra 1998 på alle sider unntatt nordveggen. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og 1990-tallet og PVC-vindu med 2-lags glass på ene soverommet på loftet fra nyere tid. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkong mot sør og vest, ca. 35 m², med tredekke og trekkverk. Trapp opp til hovedetasjen er i betong, og trapp opp til balkongen er i tre.

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 3 stk. TG3, 27 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG3:

- Bad (loft), sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger ved dusj og servant. Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningsens tetthet og fremtidige funksjon.
- Bad (kjeller), sluk, membran og tettesjikt: Det er åpen konstruksjon i våtsoner under servant og ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger ved servant. Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt medfører usikkerhet om løsningsens tetthet og fremtidige funksjon. Sluket var ikke mulig å inspisere på befaring.
- Toalettrom (loft), overflater og konstruksjon: Toalettrommet har ingen ventilering fra rommet.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist høyt fuktnivå (35 vektprosent) og slitasje i kledningen mot nord. Det er også påvist spredte råteskader i bunnstokken.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskadet taktorbord, men høyt fuktnivå ikke påvist. Skaden vurderes å kunne stamme fra en tidligere lekkasje før taket ble skiftet. Det er påvist spor etter skadedyr (mott), og det er også funnet mottstøv, noe som indikerer mulig aktivitet. Det er påvist isolasjon som ligger helt opp under taktroen uten lufting.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere av vinduene har alder og slitasje som gjør at det er behov for tiltak i nær fremtid, enten i form av vedlikehold eller utskifting. Det er også påvist manglende utvendig ferdigstillelse rundt vindu i kjeller.
- Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdøren og kjellerdøren har utvendig slitasje og skader.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Dekket er slitt, og det er enkelte steder sprekker i treverket.

- Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Innvendige overflater: Flere av overflatene har synlig slitasje, skader og manglende finish. Det må påregnes behov for utbedringstiltak.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje. På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1) (loft). På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 16 mm gjennom hele rommet (TG 2) (loft). På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2) (hovedetasje). På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 19 mm og 22 mm gjennom hele rommet (TG 2) (hovedetasje). Det er påvist høydeforskjeller mellom kjellerstue og tilbygg på ca 60 mm (TG 2) (kjeller). På kjellerstue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 8 mm gjennom hele rommet (TG 1) (kjeller). På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 11 mm gjennom hele rommet (TG 1) (kjeller). Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er i gang målt høyt fuktnivå i innforet trekonstruksjon (26 vektprosent). Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje fra avløpsrør i dette området. På soverommet, i det indre hjørnet mot terreng, er det målt lett forhøyet fuktnivå i innforet trekonstruksjon (18 vektprosent).
- Innvendige trapper: Trappene har noen overflatemessige avvik og bruksmerker.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad (loft), overflater gulv: 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.
- Bad (kjeller), overflater vegger og himling: Det er åpen konstruksjon under servant. Konstruksjonen har blitt åpnet i forbindelse med en tidligere lekkasje fra vannrør.
- Bad (kjeller), overflater gulv: 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 er tilnærmet flatt, men det er en kant ved døren som reduserer risikoen for lekkasje ut av rommet.
- Vaskerom (kjeller), overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Vaskerom (kjeller), sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er

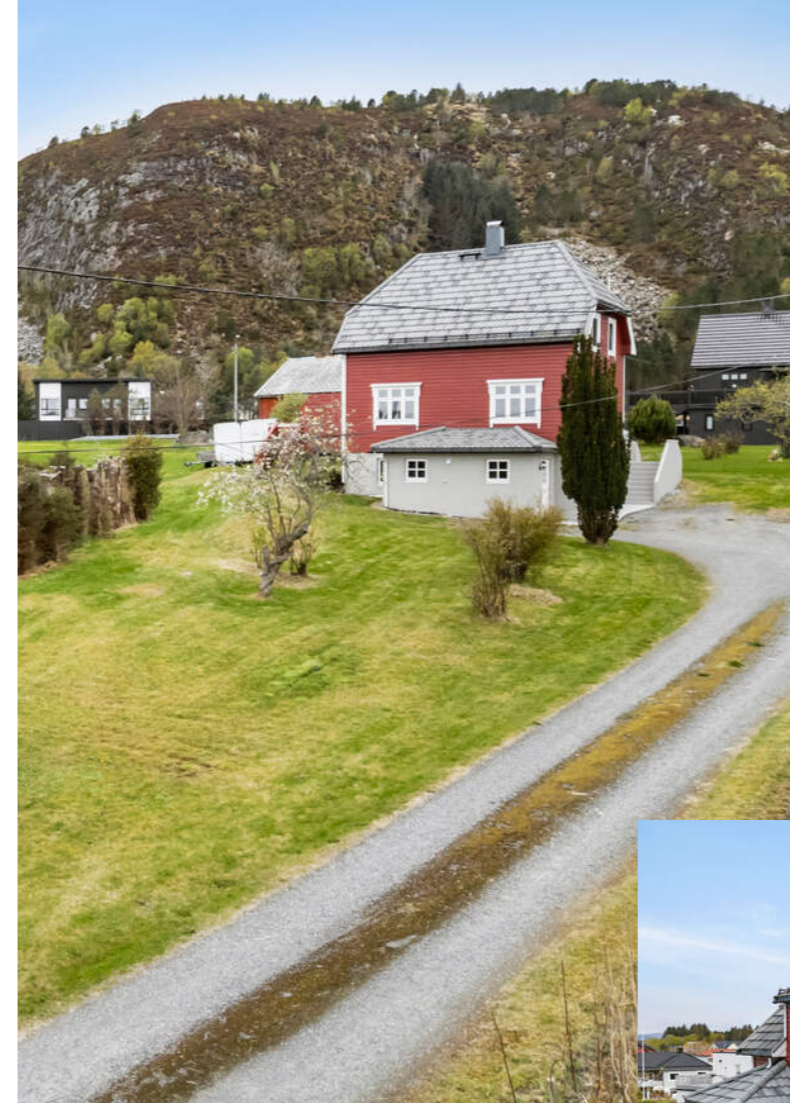
passert på membranløsningen. Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon. Det er ikke tettesjikt på vegg i forbindelse med skyllekar, men fuktbelastningen vurderes som relativt lav.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist slitasje på fronter, sokler og dekkstider.
- Kjøkken, avtrekk: Løsning med avtrekk der luften ikke føres ut av bygningen eller via kullfilter, anses ikke som en tilfredsstillende løsning.
- Toalettrom (hovedetasje), overflater og konstruksjoner: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet har kun lufting ved åpning av vindu, og mangler mekanisk avtrekk samt tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er montert durgoverntil på toalettrommet på loftet.
- Ventilasjon: Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene i enkelte rom.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Dreneringen på tre av sidene er snart 30 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dreneringen mot nord er fra byggeåret. Fuktmålinger i kjeller indikerer at dreneringen har begrenset effekt, og det mangler klemlist på toppen av fuktsikringen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muoverflater, manglende puss og mindre sprekker.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligen har fått følgende TGIU:

- Vaskerom, tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking for fuktmåling er ikke gjennomført fordi det ikke er mulig vegg bak skyllekaret, ettersom denne består av tilleggende betongkonstruksjoner.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og



OPPGRADERTE FASADER

Her er veggene etterisolert, taket skiftet og det meste av dreneringen tatt.





sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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 bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Garasje:

Frittliggende eldre garasje/uthus oppført i trekonstruksjon, antatt omkring 1933, med betongkant som fundament. Bygningen har saltak tekket med skifer, liggende utvendige trekledning og enkel treport i gavl samt et mindre vindu i langvegg. Garasjen har tilbygg mot sør og ellers enkel standard.

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

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger av kobber
- Naturlig ventilasjon
- Avløpsrør av plast
- Varmepumpe fra 2019 på kjøkken
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Automatsikringer og ny type strømmåler
- Fiber
- Varmekabler i enkelte gulv kjeller

Bygningsakkyndig

Arnt Erik Blindheimsvik (befaringsdato: Tirsdag, 24. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen fra kjøp i 1993 til 2005, og fra 2005 har boligen vært til utleie. Selger har svart følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Ja, det ble skrudd en skru inn i et vannrør ved opphenging av innredning (bad i kjeller).

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

Ja, nytt arbeid i 2003 av ufaglært: Oppussing, membran, flislegging, rørlegging, spotter i taket (bad på loftet). I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2015 av ufaglært: Oppussing toalett på loft. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2005 av ufaglært: Totalrenovert bad i kjeller. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2005 av ufaglært: Totalrenovert vaskerom i kjeller.

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

Ja. Det var opprinnelig skifer på taket, litt lekkasje enkelte plasser. Det ble i 2017 utbedret og byttet til Decra tak panner av Sverre Roald A/S.

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

Ja, nytt arbeid i 2017 av faglært (Sverre Roald AS): Byttet tak fra skifer til Decra. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 1998 av ufaglært: 150 mm isolasjon, byttet bordkledning og vindu på tre vegger. Vegg nr. fire byttet på vindu på loftet. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2024 av ufaglært: Byttet et vindu på stuen. I tillegg ble det utført nytt arbeid for 30+ år siden av ufaglært: Bygget veranda.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja: 1. Det var et avløpsrør i veggen i kjelleren fra loftet som hadde en lekkasje, veggen åpnet lekkasjen tørket og røret byttet, ny plate satt inn. 2. Lekkasje på et vannrør på grunn av en festeskru på innredninga gikk inn i røret.

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja, nytt arbeid i 1997 av ufaglært: Dreneringa ble senka 70 cm på grunn av at gulvet i kjelleren ble senka tilsvarende.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2005 av faglært (Møre Elektroservice AS): Sikringsskapet ble flytta fra loftet til påbygg i kjelleren og dermed ble det meste av kabler byttet og det ble installert gulvvarme i kjelleren.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja: Det var lekkasje på et avløpsrør i en vegg. Det er rettet opp.

Det var lekkasje på et vannrør bak baderomsinnredningen, det er rettet opp. Vannrør på vaskerommet har forekommet at det fryser i veggen mot huset.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, nytt arbeid i 2004 av ufaglært: Nytt opplegg vann og avløp i kjelleren.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, nytt arbeid i 1999 av ufaglært: Ny pipe installert. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2019 av faglært (Askil Røyset Klimaservice): Installert varmepumpe på kjøkkenet. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 1996 av ufaglært: Peis på stue.

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

Ja. Ny pipe i 2000. Montert peis i 20001

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

Ja. Det er et gammelt hus, der er observert muselort.

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

Ja: Det var råteskader i taket, dette er utbedret. Det er råteskader på garasje/uthuset.

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

Ja, nytt arbeid i 2002 av ufaglært: Det ble bygd på entré og vaskerom i kjelleren og innredet kjelleren.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

INNGANGSPARTI (ER)

Hovedinngangen går via en støpt trapp og inn gjennom ytterdøren med elektrisk dørlås. Det er også egen inngang til underetasjen.





VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Enebolig:
Loft: Trappegang, toalettrom, gang, bad, og tre soverom.
Hovedetasje: Entré, toalettrom, trappegang, kjøkken og stue.
Underetasje: Trappegang, bad, kjellerstue, entré, vaskerom og to soverom.

I tillegg er det en enkel garasje på eiendommen.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

1. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

2. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 35 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Ikke målbare arealer

På loftet er det ca. 2 kvm som ikke er måleverdig areal.

Standard

Velkommen til Nordstranda 70 - en romslig enebolig over tre etasjer og flott tomt!

Boligen er fra 1933 og har jevnlig blitt ombygget og modernisert frem til 2017. Det er gjort en rekke tiltak for å modernisere boligen opp gjennom, blant annet ble taket skiftet i 2017, nytt kjøkken i hovedetasjen i 2015, balkongen har blitt utvidet, dreneringen tatt, pipen ble rehabilitert og badene på loft og kjeller modernisert. Tomten er på ca. 1.100 m² og her opparbeidet med beplantning, plen, støpt trapp og plattning.

Her bor man godt i et attraktivt boligområde med kort vei til turområder på Signalen, til dagligvarehandelen på Rema 1000 på Sætra og ikke minst med barnehage bare et par hundre meter unna. Boligen ligger østvendt og har solen hele året og hele dagen. Her kan man flytte seg rundt boligen og sitte



Praktisk planløsning.



skjermet for vær og vind i stor grad.

Det er god plass til parkering av biler, henger og bobilen på plassen utenfor. Herfra er det kort vei til inngangspartiet som er støpt. Det er to innganger til boligen, en til underetasjen og en til hovedetasjen. Fra inngangspartiet har du enkel tilkomst til resten av boligen.

Det er fire soverom i boligen, hvor tre av de ligger i andre etasje og det fjerde i underetasjen. Det er også to fulle bad i boligen, samt et toalettrom i hovedetasjen.

Stuen, spisestuen og kjøkkenet går i en delvis åpen løsning som en L-form hvor man får gode arbeidsforhold, gode lysforhold og direkte utgang til terrasse gjennom den tofløyede balkongdøren.

Tomten er på godt over ett mål og har muligheter for trampoline, fotballspilling og barnelatter. Her kan du styre med oppussing samtidig som ungene løper fritt i gaten og på tomten.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom varmepumpe (fra 2019) på kjøkken, varmekabler i enkelte gulv i kjeller, vedovn i stuen og ellers elektrisitet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.



ROMSLIG STUE

Her er det god plass til sofaseksjon, gode lenestoler og et romslig spisebord videre inn i spisestuen.



Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- 1991 - Balkong mot sør
- 1997 - Nye vinduer hovedetasje og ny drenering (unntatt nordsiden)
- 1998 - Ny bordkledning og etterisolering, unntatt nordvegg
- 1999 - Ny pipe
- 2002 - Tilbygg kjeller
- 2003 - Bad loft
- 2005 - Bad kjeller
- 2007 - Ombygging kjeller: Innredning, nye vinduer, nytt elektrisk anlegg
- 2015 - Nytt kjøkken
- 2017 - Ny takteking





KJØKKEN FRA 2015

Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. De frittstående hvitevarene følger med i handelen.



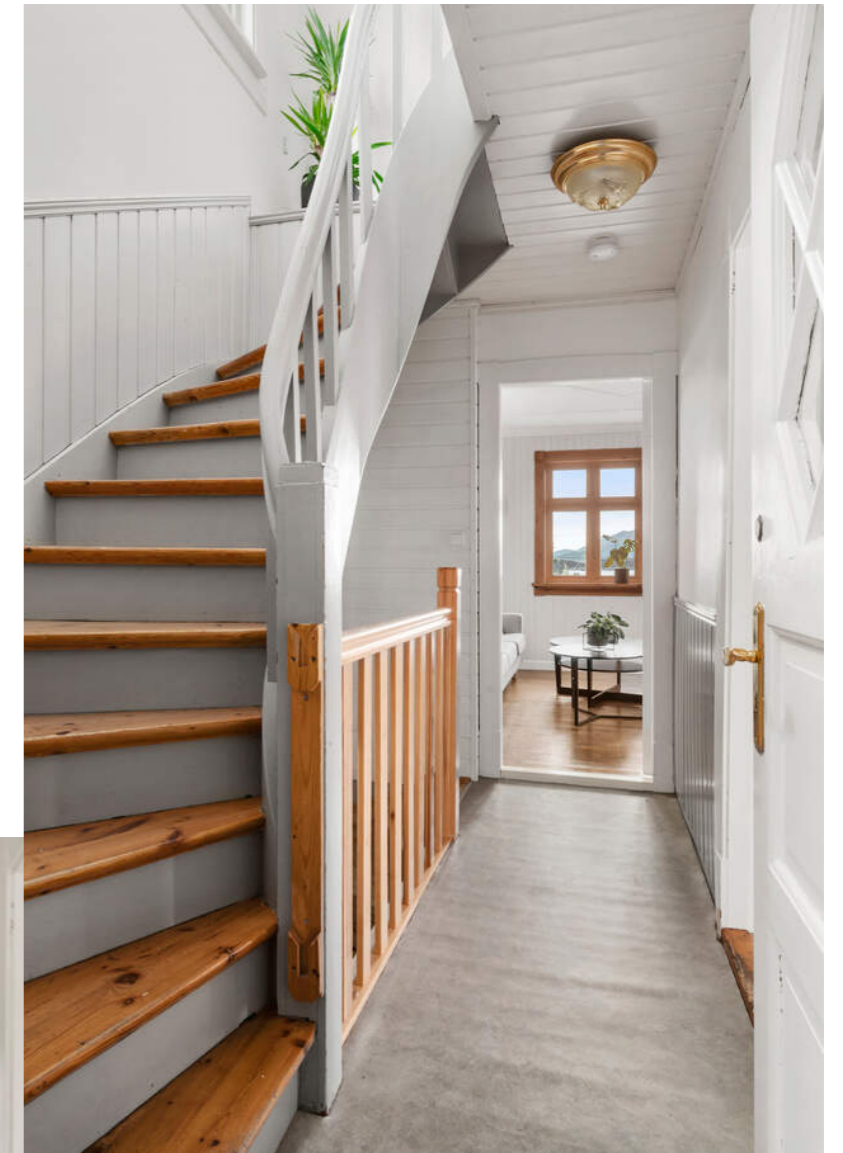


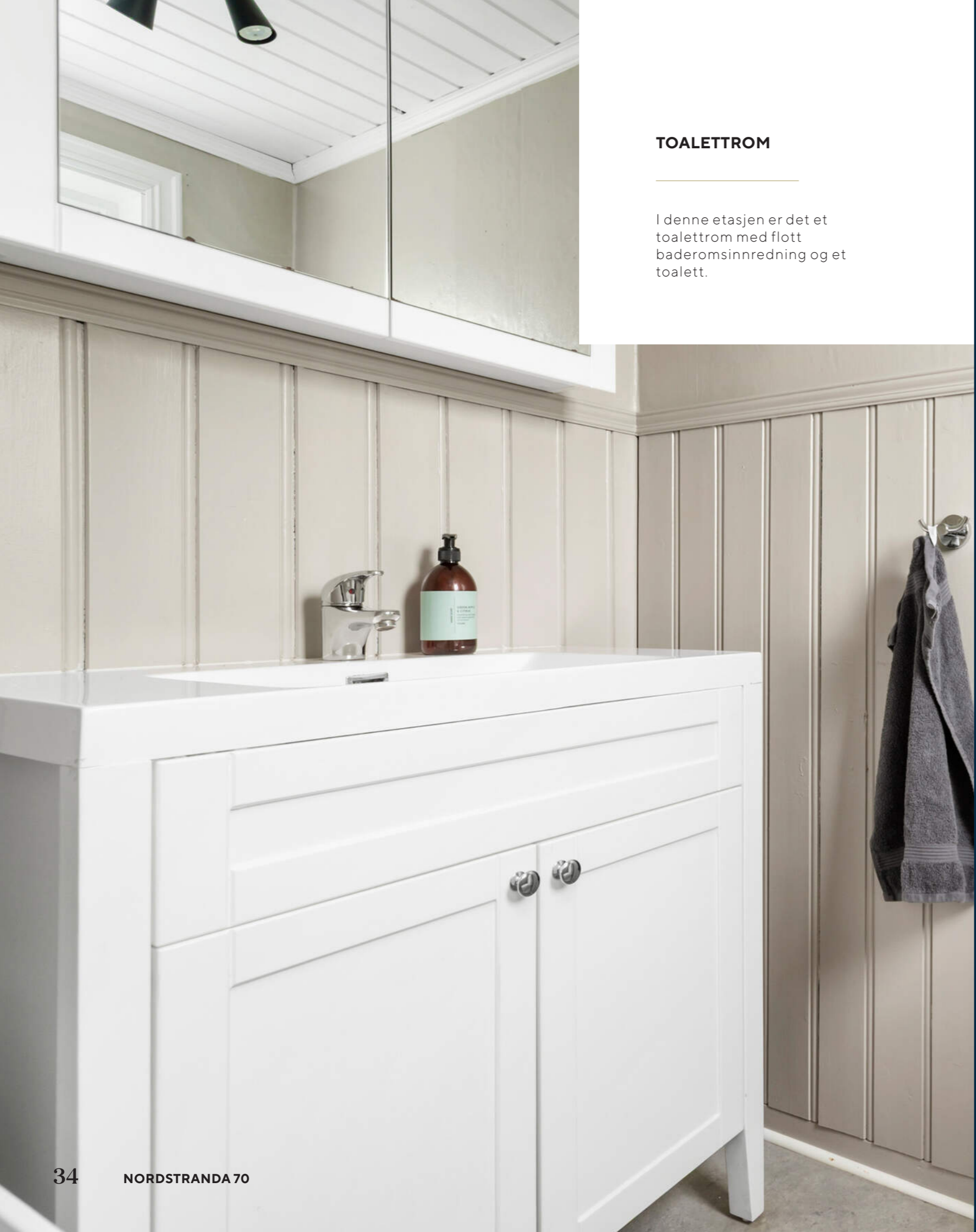
INNGANGSPARTI I HOVEDETASJEN

Fra inngangspartiet er direkte adkomst til et toalettrom, og videre inn i trappegangen.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET





TOALETTROM

I denne etasjen er det et toalettrom med flott baderomsinnredning og et toalett.

LOFT

Denne etasjen består av tre soverom, et bad og et toalettrom, i tillegg til en gang.



GANG

Her er det plassbygd garderobe med god plass til lagring av sengetøy, duker og annet pynt.



FLISLAGT BAD

Her er det fliser med varme på gulvet, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.





UNDERETASJE

Her finner vi en kjellerstue, vaskerom, inngangsparti, gang, bad, soverom og et rom som ikke er godkjent til varig opphold.





KJELLERSTUE

Her er det god plass til sofaseksjon, TV og kanskje en god lenestol?



BAD OG VASKEROM

Badet har alt det mått trenge. Vaskerommet ligger i tilbygget og har utslagsvask, varmtvannstank og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.





SOVEROM OG BOD

Det ene rommet i underetasjen er ikke godkjent til varig opphold da det ikke oppfyller kravene til lysforhold og rømning. Det andre rommet kvalifiserer som soverom.

PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Kommunale avgifter

19.617,- for 2025

Eiendomsskatt

4.131,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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 at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom If på kr. 9.932,-, en månedlig kostnad for fiber gjennom Telia på kr. 684,-.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen siden 2005, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Boligen ble oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig av det i mange kommune

er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjent vedtak om bygging av altan datert 16.07.1991, samt godkjente tegninger av dette datert 09.07.1991. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Dette skal/bør foreligge. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for altanen. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjent vedtak om tilbygg i kjeller datert 29.08.2007, og tegninger av dette uten at de angir bruk eller romtype i kjelleretasjen. Tilbygget er byggesøkt i 2007, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Det foreligger igangsettelsestillatelse for reparasjon av skorstein datert 10.10.2001. Tilbygget er byggesøkt i 2001, men har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette skal/bør foreligge. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av selve hovedbygningen i kommunens arkiver, men dette er vanlig for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet. Det er registrert tegninger i forbindelse med tilbygg oppført i nyere tid, men disse angir ikke bruk eller romtype i kjelleretasjen. Dersom dagens bruk av boligen (særlig kjellerarealer som brukes som oppholdsrom eller boligdel) skal formelt godkjennes, må det påregnes søknadspliktige tiltak overfor kommunen, blant annet oppdaterte tegninger og eventuell endring av godkjent rombruk. Vi anser det ene rommet i underetasjen, som er innredet som et soverom, til å ikke tilfredsstillende kravene for rom til varig opphold da det er liten lysflate og ikke tilfredsstillende rømningsveier.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.06.1932 - Dokumentnr: 800151 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1532 Gnr:183 Bnr:36

06.01.2010 - Dokumentnr: 5857 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1140

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Oksneset datert 14.06.2012 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Se vedlagt kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

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 kjøperen 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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 10. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
80 000,00 (Dokumentavgift)

Kjerneinformasjon

260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 281 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 299 250,00 (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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring 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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

som et forbrukerkjøp.

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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 overtakelse 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.

Kjerneinformasjon

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

Megler 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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 rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

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

Rolf Jan Røssevold

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Kjerneinformasjon

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,-, Markedspakke kr 17 900,-, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000,-, Oppgjørshonorar kr 5 990,-, Spørring i grunnboken kr 500,-, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, Visning og overtagelse pr. stk. kr 3 000,-. Sum faste vederlag kr. 48 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,-, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,-, Foto kr 7 500,-. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 459.

Totale kostnader kr. 63 849.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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
30.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
 GISKE kommune
 gnr. 183, bnr. 90



Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20499-1316 Eiendomsverdi ref nr: FM2053
 Autorisert foretak: Bliibo AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik Vår ref: Arnt Erik Blindheimsvik



Rapporten kan brukes 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.

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik
 Uavhengig Takstingeniør
 arnterik@moretakst.no
 970 32 020



Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Bilbo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 takstingenører 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.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 3 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Bilbo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
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.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 4 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1933, men er jevnlig ombygget og modernisert i perioden fra 1990-tallet og frem til 2017. Til tross for utførte oppgraderinger har bygningen i dag aldersrelatert slitasje, avvik fra dagens standard og andre forhold det er viktig å være oppmerksom på. Videre vedlikehold, utbedringstiltak og tilhørende kostnader må derfor påregnes fremover. For nærmere omtale av avvik, anbefalte tiltak og kostnadsestimater for TG 3 avvik vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med etterisolering og ny bordkledning fra 1998 på alle sider unntatt nordveggen. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og 1990-tallet og PVC vindu med 2-lags glass på ene soverommet på loftet fra nyere tid. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkong mot sør og vest, ca. 35 m², med tredekke og trerakkverk. Trapp opp til hovedetasjen er i betong, og trapp opp til balkongen er i tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, flis og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn/peis og sotluke/feieluke. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser og tapet. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser og tapet. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har tapet. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er installert kjøkkenventilator.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Loft

Toalettrom med belegg på gulv, malte overflater og panel på vegger, samt panel i tak. Gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant.

Hovedetasje

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe luft til luft montert på kjøkken fra 2019. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler. Anlegget er i følge egenerklæringsskjema fornyet i 2007 i forbindelse med innredning av kjeller. Fiber. Varmekabler i enkelte gulv kjeller.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen mot øst, sør og vest er fra 1997, mens dreneringen mot nord er fra byggeåret. Bygningen har betonggrunnmur.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 5 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger av selve hovedbygningen i kommunens arkiv, men dette er vanlig for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet. Det er registrert tegninger i forbindelse med tilbygg oppført i nyere tid, men disse angir ikke bruk eller romtype i kjelleretasjen. Dersom dagens bruk av boligen (særlig kjellerarealer som brukes som oppholdsrom eller boligdel) skal formelt godkjennes, må det påregnes søknadspårliggende tiltak overfor kommunen, blant annet oppdaterte tegninger og eventuell endring av godkjent rombruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

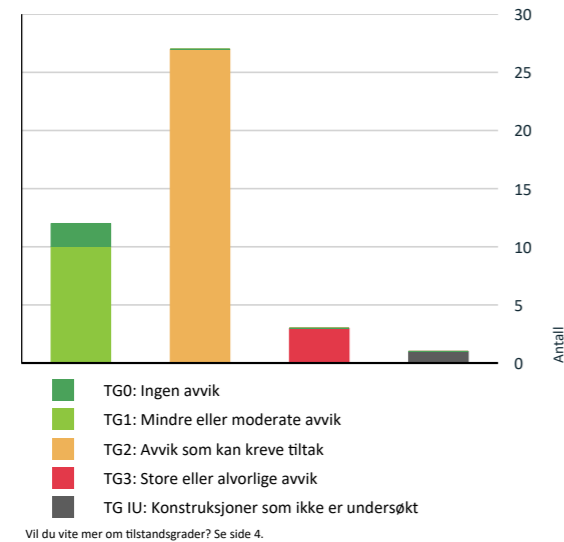
Side: 6 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

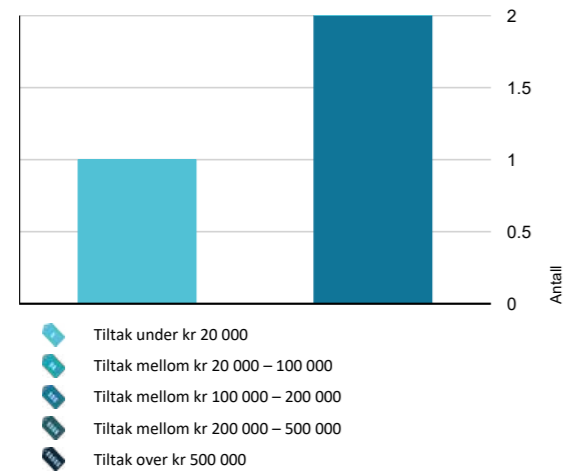
Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Loft > Toalettrom loft > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger ved dusj og servant (TG 3).
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er åpen konstruksjon i våtsoner under servant og ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger ved servant (TG 3).
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.
- Sluket var ikke mulig å inspisere på befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist høyt fuktnivå (35 vektprosent) og slitasje i kledningen mot nord. Det er også påvist spredte råteskader i bunnstokken.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

- Det er påvist fuktskadede taktribord, men høyt fuktnivå ikke påvist. Skaden vurderes å kunne stamme fra en tidligere lekkasje før taket ble skiftet.
- Det er påvist spor etter skadedyr (mott), og det er også funnet mottstøv, noe som indikerer mulig aktivitet.
- Det er påvist isolasjon som ligger helt opp under taktroen uten lufting.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene har alder og slitasje som gjør at det er behov for tiltak i nær fremtid, enten i form av vedlikehold eller utskifting. Det er også påvist manglende utvendig ferdigstilling rundt vindu i kjeller.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren og kjellerdøren har utvendig slitasje og skader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekket er slitt, og det er enkelte steder sprekker i treverket.

Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere av overflatene har synlig slitasje, skader og manglende finish. Det må påregnes behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft:

- På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 16 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Hovedetasje:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 19 mm og 22 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

- Det er påvist høydeforskjeller mellom kjellerstue og tilbygg på ca 60 mm (TG 2).
- På kjellerstue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 8 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 11 mm gjennom hele rommet (TG 1).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktinnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er i gang målt høyt fuktinnivå i innforet trekonstruksjon (26 vektprosent). Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje fra avløpsrør i dette området.

På soverommet, i det indre hjørnet mot terreng, er det målt lett forhøyet fuktinnivå i innforet trekonstruksjon (18 vektprosent).

❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappene har noen overflatemessige avvik og bruksmerker.

❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avvik:

Det er montert durgventil på toalettrommet på loftet.

❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tiluften kun tilføres via luftespalter i vinduene i enkelte rom.

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Dreneringen på tre av sidene er snart 30 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dreneringen mot nord er fra byggeåret. Fuktmålinger i kjeller indikerer at dreneringen har begrenset effekt, og det mangler klemlist på toppen av fuktsikringen.

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert løs puss på muroverflater, manglende puss og mindre sprekker.

❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er påvist relativt flatt terreng mot sørvest, under balkongen.

❗ Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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.

❗ Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom hovedetasje > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har kun lufting ved åpning av vindu, og mangler mekanisk avtrekk samt tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

❗ Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist slitasje på fronter, sokler og dekkstider.

❗ Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løsning med avtrekk der luften ikke føres ut av bygningen eller via kullfilter, anses ikke som en tilfredsstillende løsning.

❗ Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er åpen konstruksjon under servant. Konstruksjonen har blitt åpnet i forbindelse med en tidligere lekkasje fra vannrør.

❗ Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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 er tilnærmet flatt, men det er en kant ved døren som reduserer risikoen for lekkasje ut av rommet.

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

- o Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.
- o Det er ikke tettesjikt på vegg i forbindelse med skyllekar, men fuktbelastningen vurderes som relativt lav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 10 av 37

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 9 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Jf eier, men noe usikkert

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1991	Modernisering	Balkong mot sør
1997	Modernisering	Nye vinduer hovedetasje
1998	Modernisering	Ny bordkledning og etterisolering, unntatt nordvegg
1997	Modernisering	Ny drenering, unntatt nordsiden
1999	Modernisering	Ny pipe
2002	Tilbygg	Tilbygg kjeller
2003	Modernisering	Bad loft
2005	Modernisering	Bad kjeller
2007	Ombygging	Kjeller: Innredning, nye vinduer, nytt elektrisk anlegg
2015	Modernisering	Nytt kjøkken
2017	Modernisering	Ny takteking

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 11 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i forbindelse med tak av aluminium/stål.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.
- Det anbefales å vurdere montering av snøfangere der dette mangler for å redusere risiko for snø- og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med etterisolering og ny bordkledning fra 1998 på alle sider unntatt nordveggen. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist høyt fuktnivå (35 vektprosent) og slitasje i kledningen mot nord. Det er også påvist spredte råteskader i bunnstokken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Det bør utbedres lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere fuktbelastning og forhindre videre råteskader.
- Skadet og råteskadet kledning samt bunnstokk bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det må påregnes utskifting av bordkledning mot nord i tiden som kommer, da høyt fuktnivå og eksisterende værslitasje kan føre til ytterligere skade og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist fuktskadet taktribord, men høyt fuktnivå ikke påvist. Skaden vurderes å kunne stamme fra en tidligere lekkasje før taket ble skiftet.
- Det er påvist spor etter skadedyr (mott), og det er også funnet mottstøv, noe som indikerer mulig aktivitet.
- Det er påvist isolasjon som ligger helt opp under taktroen uten lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjennomføres tiltak for å begrense og hindre aktivitet av mott og andre skadedyr på loftet, for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.
- Isolasjonen bør legges slik at det sikres tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og taktro, for å redusere risiko for fuktskader og kondensproblemer.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og 1990-tallet og PVC vindu med 2-lags glass på ene soverommet på loftet fra nyere tid.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 12 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere av vinduene har alder og slitasje som gjør at det er behov for tiltak i nær fremtid, enten i form av vedlikehold eller utskifting. Det er også påvist manglende utvendig ferdigstillelse rundt vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

o Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av vinduer med slitasje, sprekker eller punkterte glass for å sikre god funksjon og redusere risiko for fuktinntrengning, råteskader og varmetap.

o Manglende utvendig ferdigstillelse rundt vindu i kjeller bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren og kjellerdøren har utvendig slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot sør og vest, ca. 35 m², med tredekke og trekkverk.

Årstall: 1991 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekket er slitt, og det er enkelte steder sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt og oppsprukket treverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til hovedetasjen er i betong, og trapp opp til balkongen er i tre.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 13 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre sprekke og skadene i betongtrappen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for større skader eller svekket bæreevne.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, flis og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte overflater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere av overflatene har synlig slitasje, skader og manglende finish. Det må påregnes behov for utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flater med synlig slitasje, skader og manglende finish bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan medføre økte kostnader ved senere utbedring.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft:

- o På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- o På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 16 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Hovedetasje:

- o På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- o På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 19 mm og 22 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

- o Det er påvist høydeforskjeller mellom kjellerstue og tilbygg på ca 60 mm (TG 2).
- o På kjellerstue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 8 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- o På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 11 mm gjennom hele rommet (TG 1).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 14 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

Det er i gang målt høyt fuktnivå i innforet trekonstruksjon (26 vektprosent). Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje fra avløpsrør i dette området.

På soverommet, i det indre hjørnet mot terreng, er det målt lett forhøyet fuktnivå i innforet trekonstruksjon (18 vektprosent).

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å undersøke årsaken til det høye fuktnivået i innforet trekonstruksjon, samt overvåke utviklingen nøye over tid.

Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen og forhindre videre fuktopptak, for å unngå risiko for muggvekst, soppdannelse og skader på bygningsmaterialer.

Dersom årsaken til fukt ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid for konstruksjonen og dårligere innneklima.



Soverom sørvest



Gang



Soverom sørvest

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har noen overflatemessige avvik og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatemessige avvik og bruksmerker for å opprettholde trappenes estetiske uttrykk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig av estetisk karakter.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 15 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fremstår i dag med et estetisk avvik som følge av slitasje. Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av dører med synlig slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje over tid redusere både funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring



LOFT > BAD LOFT

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tapet. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD LOFT

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

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.

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.

LOFT > BAD LOFT

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 16 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger ved dusj og servant (TG 3).
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

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.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere nytt, tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner ved dusj og servant for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt fare for vanninntrenging, som kan føre til skjulte skader, råte og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat gjelder kun for avvik med TG 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD LOFT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 17 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tapet. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen konstruksjon under servant. Konstruksjonen har blitt åpnet i forbindelse med en tidligere lekkasje fra vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lukke den åpne konstruksjonen under servanten. Åpen konstruksjon kan medføre økt risiko for fuktskader inn i konstruksjon.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 18 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

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 er tilnærmet flatt, men det er en kant ved døren som reduserer risikoen for lekkasje ut av rommet.

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.

KJELLER > BAD KJELLER

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er åpen konstruksjon i våtzone under servant og ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner på vegger ved servant (TG 3).
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.
- Sluket var ikke mulig å inspisere på befaring.

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 må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere nytt, tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner ved dusj og servant for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt fare for vanninntrenging, som kan føre til skjulte skader, råte og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat gjelder kun for avvik med TG 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD KJELLER

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD KJELLER

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

○ Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.
○ Det er ikke tettesjikt på vegg i forbindelse med skyllekar, men fuktbelastningen vurderes som relativt lav.

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.
- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 21 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling er ikke gjennomført fordi det ikke er mulig vegg bak skyllekaret, ettersom denne består av tilliggende betongkonstruksjoner. Veggens anses ikke å være spesielt fuktbelastet, og det ble ikke registrert unormale visuelle avvik ved befaringen. Det settes likevel TGIU for denne konstruksjonen, da det på grunn av manglende tilgjengelighet ikke har vært mulig å foreta hulltaking fra bakliggende rom og dermed ikke mulig å undersøke konstruksjonen på forskriftsmessig måte.

KJØKKEN

HOVEDTASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist slitasje på fronter, sokler og dekkisider.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede fronter, sokler og dekkisider for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet.



HOVEDTASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk tilbake til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsning med avtrekk der luften ikke føres ut av bygningen eller via kullfilter, anses ikke som en tilfredsstillende løsning.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 22 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres direkte avtrekk ut av bygningen eller installeres et effektivt kullfilter for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Dagens løsning gir utilstrekkelig fjerning av mato og fukt, noe som kan føre til dårlig inneluft og økt risiko for fuktskader.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM LOFT

TO 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > TOALETTROM HOVEDETASJE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte overflater og panel på vegger, samt panel i tak. Gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har kun lufting ved åpning av vindu, og mangler mekanisk avtrekk samt tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 23 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er montert durgventil på toalettrommet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Tiltak:

o Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, da manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for tilbakeslag i avløpssystemet.

o Videre bør tilstanden på de innvendige avløpsledningene overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en begrenset tillufts løsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 24 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft montert på kjøkken fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler. Anlegget er i følge egenerklæringskjema fornyet i 2007 i forbindelse med innredning av kjeller.

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.

Det er gjort fornying av anlegget i 2007, men det kan ikke sies med sikkerhet om alt er skiftet.

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

Nei Tiltak i 2007 ble utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men eier opplyser å selv også ha utført arbeid på anlegget (ufaglært).

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 25 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene, det er påvist avvik i form av ufaglært arbeid og dokumentasjon mangler.

Generell kommentar

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen mot øst, sør og vest er fra 1997, mens dreneringen mot nord er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Dreneringen på tre av sidene er snart 30 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dreneringen mot nord er fra byggeåret. Fuktmålinger i kjeller indikerer at dreneringen har begrenset effekt, og det mangler klemlist på toppen av fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- o Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, spesielt mot nord, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og underetasje.
- o Manglende klemlist på toppen av fuktsikringen bør utbedres for å hindre vanninntrengning bak fuktsikringen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 26 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapport

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert løs puss på muroverflater, manglende puss og mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av løs og manglende puss samt mindre sprekker på muroverflater, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning.

1 TO 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er påvist relativt flatt terreng mot sørvest, under balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig innneklima og kostnader for reparasjon.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdøp. Røykvarsler 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 er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

o Det mangler rekkverk på deler av trapp på loft.

o Eiendommen ligger ikke i påvist rasfarlig/skredutsatt område, men den ligger innenfor NVE's aktsomhetsområde for marin leire.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

o Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde. Dette medfører normalt ingen krav om tiltak så lenge det ikke gjøres endringer på eiendommen, men ved eventuelle bygge- eller terrenginngrep kan kommunen kreve at det gjøres en utredning.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 27 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1933

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Frittliggende eldre garasje/uthus oppført i trekonstruksjon, antatt omkring 1933, med betongkant som fundament. Bygningen har saltak tekket med skifer, liggende utvendig trekledning og enkel treport i gavl samt et mindre vindu i langvegg. Garasjen har tilbygg mot sør og ellers enkel standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
163 m²/163 m²

Enebolig: 4 Gang, 5 Soverom, 2 Toalettrom, 2 Bad, 2 Entré, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 28 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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 **3 200 000**

Konklusjon markedsverdi **3 200 000**

Markedsvurdering

Enebolig beliggende på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune. Fin beliggenhet med fin utsikt, gode sol forhold og romslig tomt. Rolig område. Eiendommen ligger i relativ nærhet til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og flott turområde. Fra eiendommen tar det ca 15 minutter med bil til Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvstegjerda 4 ,6050 VALDERØYA 185 m ² 1981 3 sov	13-11-2025	4 590 000	4 400 000		4 400 000	22 449
2 Nordstranda 55 ,6050 VALDERØYA 168 m ² 1964 4 sov	17-10-2022	4 000 000	3 600 000		3 600 000	21 429
3 Øvre Nordstranda 79 ,6050 VALDERØYA 240 m ² 1950 7 sov	23-07-2024	5 400 000	5 300 000		5 300 000	21 116
4 Grovenbakken 11 ,6050 VALDERØYA 185 m ² 1962 2 sov	16-09-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	20 213
5 Valderøyvegen 976 ,6050 VALDERØYA 176 m ² 1971 1 sov	30-10-2025	4 200 000	3 985 000		3 985 000	20 025
6 Grovenbakken 6 ,6050 VALDERØYA 164 m ² 1973 0 sov	19-12-2023	3 300 000	3 100 000		3 100 000	18 902
7 Nordstrandmyrane 22 ,6050 VALDERØYA 164 m ² 1966 3 sov	27-08-2025	3 500 000	3 100 000		3 100 000	18 023
8 Øvre Nordstranda 80 ,6050 VALDERØYA 215 m ² 1968 4 sov	09-03-2025	4 300 000	4 100 000		4 100 000	17 521

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (2025)	Kr.	23 748
Eiendomsskatt (2026)	Kr.	4 131
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 880 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst

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

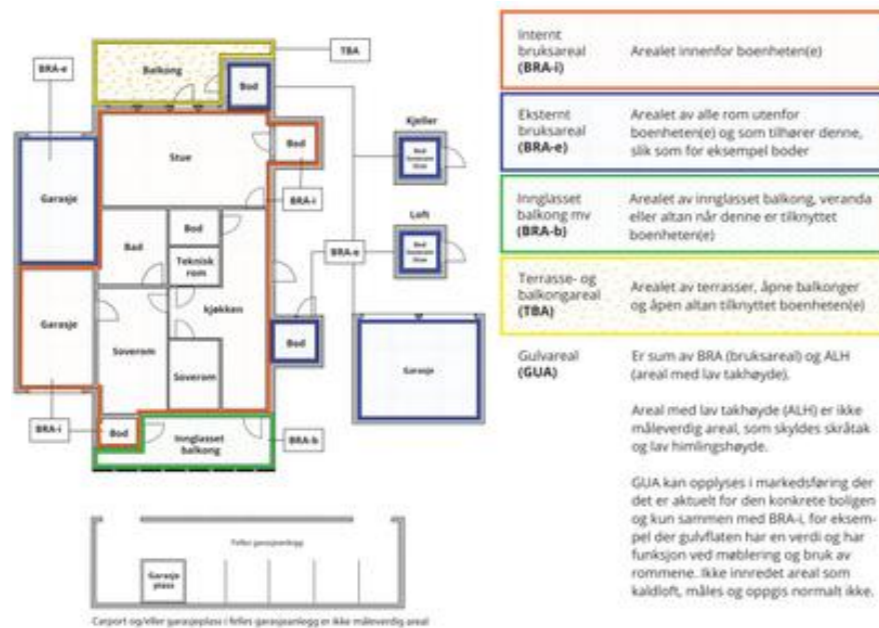
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Arealer

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 31 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50			50		2	52
Hovedetasje	57			57	35		57
Kjeller	56			56			56
SUM	163				35	2	165
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom 1, toalettrom loft, gang, bad loft, soverom 2, soverom 3		
Hovedetasje	Entré, toalettrom hovedetasje, gang m/trapp, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang m/trapp kjeller, soverom 4, bad kjeller, kjellerstue, soverom 5, entré, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger av selve hovedbygningen i kommunens arkiv, men dette er vanlig for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet. Det er registrert tegninger i forbindelse med tilbygg oppført i nyere tid, men disse angir ikke bruk eller romtype i kjelleretasjen. Dersom dagens bruk av boligen (særlig kjellerarealer som brukes som oppholdsrom eller boligdel) skal formelt godkjennes, må det påregnes søknadspåtlige tiltak overfor kommunen, blant annet oppdaterte tegninger og eventuell endring av godkjent rombruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA		20			

Romfordeling

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

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 32 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Rolf Jan Røssevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	90		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordstranda 70

Hjemmelshaver

Røssevold Rolf Jan

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune. Fin beliggenhet med fin utsikt, gode sol forhold og romslig tomt. Rolig område. Eiendommen ligger i relativ nærhet til dagligvarebutikk, barnehager, skoler og flott turområde. Fra eiendommen tar det ca 15 minutter med bil til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, støpt plattform og trapp.

Tomten er registrert som en sirkeleieendom, noe som betyr at den i Kartverkets matrikkel vises som en sirkel fordi grensene ikke er nøyaktig oppmålt eller fastlagt i moderne tid. Dette er vanlig for eldre eiendommer fra før nøyaktig kartlegging ble standard. Videre oppgir skylddeingsforretningen fra 1932 et areal på cirka 1.100 m². Det er i Kartverkets matrikkel vist linje mot nord og vest, men ikke mot sør og øst.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf-53				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	04.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026		Gjennomgått	4	Nei

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 35 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymarkevegen 24
6040 VIGRA



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 insiden 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.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 36 av 37

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA
Gnr 183 - Bnr 90
1532 GISKE

Blibo AS
Nymerkevegen 24
6040 VIGRA
Norsk takst



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggsverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrاد: 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

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/FM2053>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20499-1316

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 37 av 37

Egenerklæring

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA

29 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordstranda 70	Nordstranda 70	

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?

16.06.1993.

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.

bodde i boligen fra 1993 til 2005 og etter det har boligen vært til utleige

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Rossevold, Rolf Jan

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
 det blei skrudd en skru i et vannrør ved opphenging av innredning. (bad i kjeller)

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
 2003

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Bad på loft : Oppussing, membran,flislegging, rørlegging, spotter i taket

2.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
 2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Toalett loft: Oppussing

2.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.3.2 Årstall
 2015

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Toalett letasje: Oppussing.

2.4.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.4.2 Årstall
 2005

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

Side 2



2.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Bad i kjeller: total renovert

2.5.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.5.2 Årstall
 2005

2.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Vaskerom i kjeller: total renovert

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Det var opprinnelig skifer på taket, litt lekkasje enkelte plasser. de blei i 2017 utbedret og byttet til decra tak panner av Sverre Roald A/S.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet tak fra skifer til decra

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sverre Roald A/S

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 1998

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 150mm isolasjon ,byttet bordkledning og vindu på tre vegger vegg nr fire byttet to vingu på loftet

4.3.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
byttet et vindu på stuen

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
30+

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
bygget veranda

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

1. Det var et avlopsrør i veggen i kjelleren fra loftet som hadde en lekkasje, veggen åpnet lekkasjen tørket og røret byttet, ny plate satt inn.
2. lekkasje på et vannrør på grunn av en feste skrue på innredninga gikk inn i røret

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1997

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Dreneringa blei senka 70cm på grunn av at gulvet i kjelleren blei senka tilsvarende

Side 4



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**

2005

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

sikringsskapet blei flytta fra loftet til påbygg i kjelleren og dermed blei de fleste av kabler byttet og det blei innstallert gulvvarme i gang, vaskerom og bad i kjelleren

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Plantech elektro A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

det var lekkasje på et avlopsrør i en vegg. Det er rettet opp.
det var lekkasje på et vannrør bak badersinnredningen, det er rettet opp.
vannrør på vaskerommet har forekommet at det fryser i veggen mot huset.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2004

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

nytt opplegg vann og avlop i kjelleren

Side 5

**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 ventilasjonslegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

1999

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

ny pipe innstallert

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2019

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

innstallert varmepumpe på kjøkkenet

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

askil royset klimaservice

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

16.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2 Årstall

1996

16.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

peis på stue

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Side 6

 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

ny pipi i 2000
montert peis 2000**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?

det er et gammelt hus, der er oppservert muse lort.

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

Beskriv omfanget

der var råte skader i taket,dette er utbedret
der er råte skader på garasja/uthuset

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 søknadspåtlitte tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

det er søkt om tilbygg i kjeller, den blei godkjent men den har ikke ferdig attest

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

2002

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 7



Faglært Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
det ble bygd på entre og vaskerom i kjelleren og innredet kjelleren

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

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?**
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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

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 53622529



Energiattest

Adresse Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA		
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268222	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18106221	
Gårdsnummer 183	Bruksnummer 90	
Seksjonsnummer -	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 1933	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 163,0 m²	Oppvarmet bruksareal 163,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

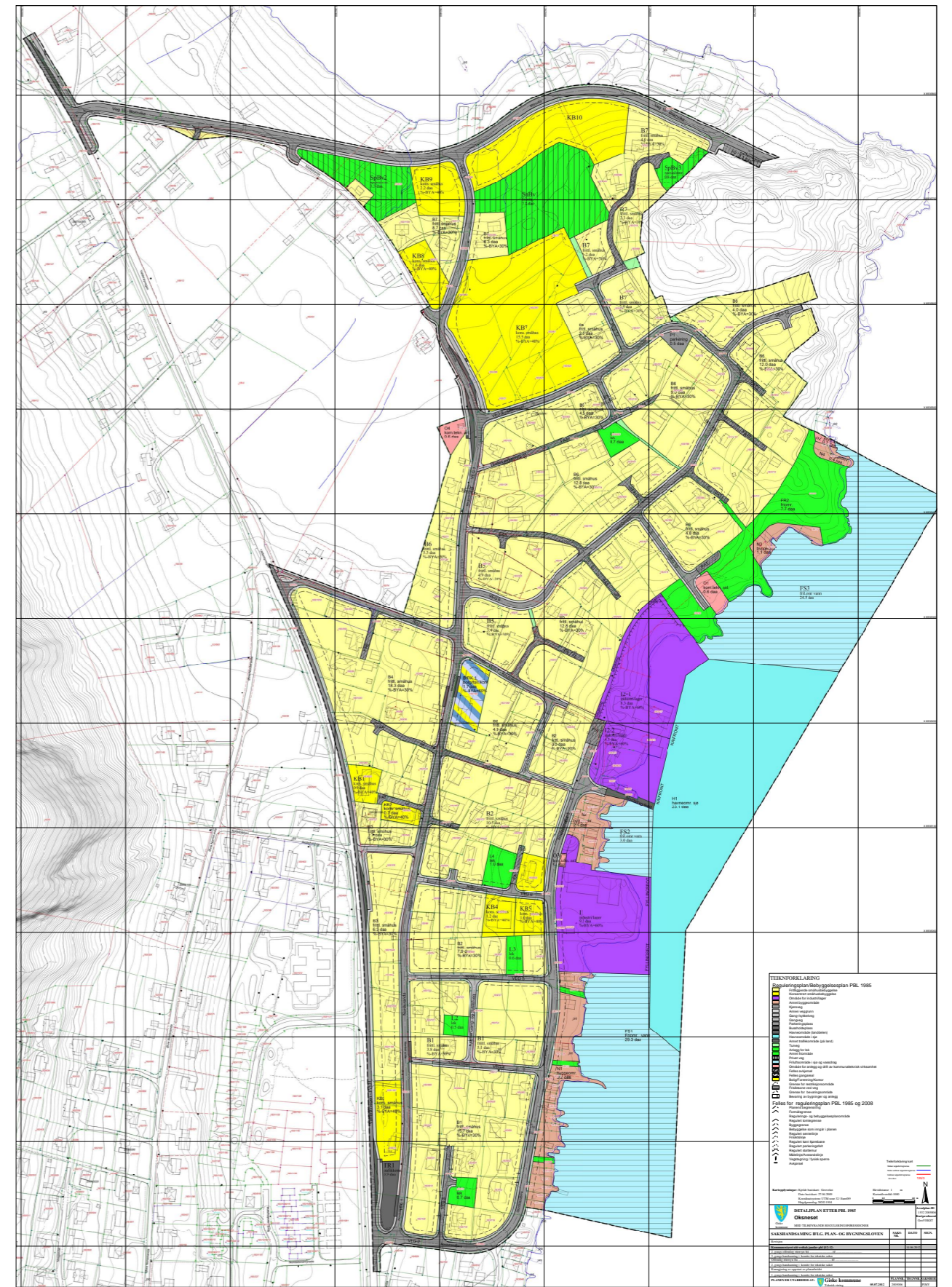
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
356,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

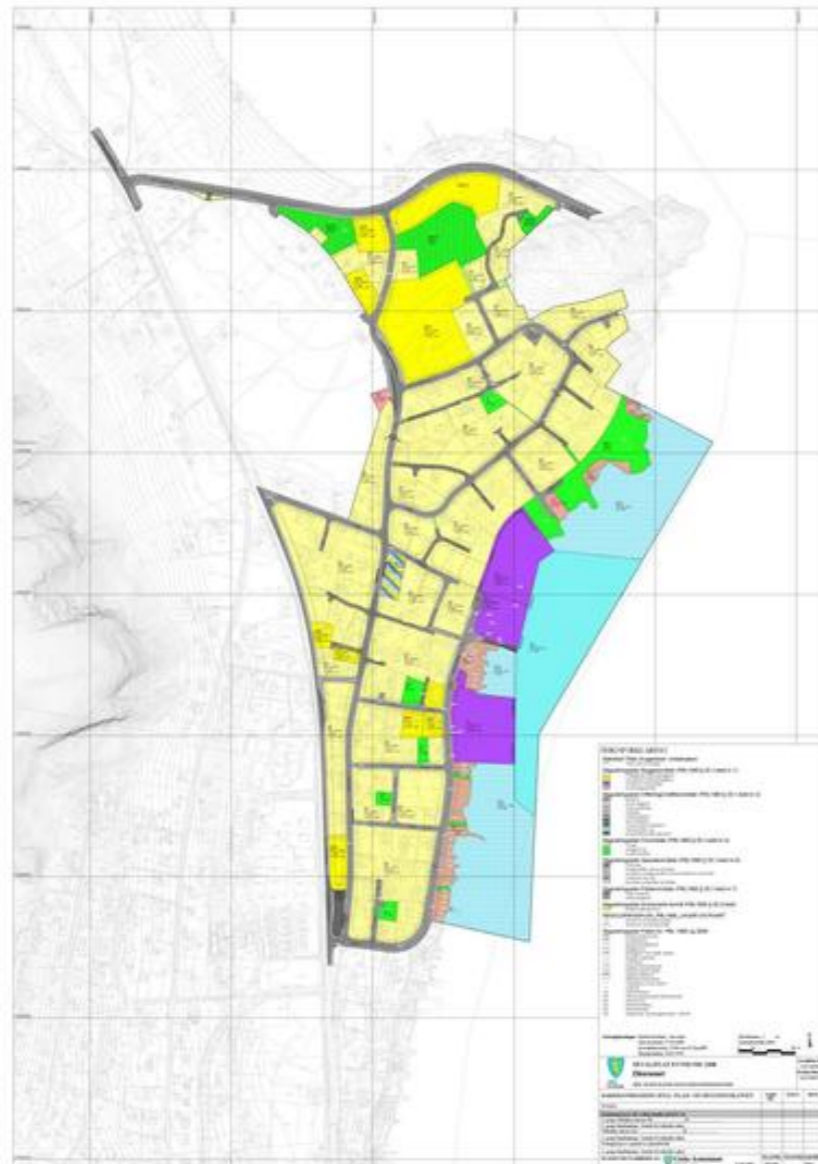
Pr. KVM pr. år
335,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år
59 430 kWh



Reguleringsføresegner

Oksneset jan 2012



Side 1 av 10

Innhald

§ 1	Arealbruk	3
§ 2	Generelt.....	4
§ 3	Felles føresegner	4
1.	Byggeområde (Pbl § 25,1 ledd nr 1)	5
§ 4	Konsentrerte bustader (KB1 - KB 10).....	5
§ 5	Frittliggende einebustader (B1 – B7).....	6
§ 6	Industri- og lagerområde (I1, I2-1, I2-2)	7
§ 7	Offentlege bygg (O1, O2 .O3 og O4).....	7
§ 8	Naust (N1, N2, N3).....	7
§ 9	Bustad, kontor/forretning, lager/verkstad (B/F/K/I).....	8
3.	Offentlege trafikkområde (Pbl § 25,1 ledd nr 3)	8
§ 10	Køyreveg.....	8
§ 11	Anna veggrunn - Trafikkområde.....	8
§ 12	Gang/ sykkelveg.....	9
§13	Busslomme	9
§ 14	Parkering	9
4.	Friområde (Pbl § 25, 1. ledd nr 4).....	9
§ 14	Friområde (FR 1 og FR 2)	9
§ 15	Leikeareal (L1, L2, L3 og L4).....	9
6.	Spesialområde (Pbl § 25,1 ledd nr 6).....	9
§ 16	Frisikt sone ved veg	9
§ 17	Friområde/Bevaring (SpBv 1-3).....	9
§ 18	Privat veg PA1.....	9
§ 19	Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS1 – FS3)	9
7.	Fellesområde (Pbl § 25, 1. ledd nr 7).....	10
§ 19	Felles avkøyring (FA 1 - FA 15 og FIA1).....	10

Side 2 av 10

§ 1 Arealbruk

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 25 i plan og bygningslova:

Byggeområde (Pbl § 25,1 ledd nr 1)

- Busetnad, småhus, konsentrert
- Industri- og lagerområde
- Offentlege bygg
- Naust
- Bustad, kontor/forretning, lager/verkstad

Offentlege trafikkområde (Pbl § 25,1 ledd nr 3)

- Køyreveg
- Anna vegareal
- Gang-/ sykkelveg
- Haldeplass for buss
- Areal for Parkering
- Trafikkområde i sjø

Friområde (Pbl § 25, 1. ledd nr 4)

- Friområde (FR 1 og FR 2)
- Leikeareal (L1, L2, L3, L4 og L5)

Spesialområde (Pbl § 25,1 ledd nr 6)

- Frisiktsone for vegkryss
- Bevaring

Fellesområde (Pbl § 25, 1. ledd nr 7)

- Felles avkøyrsløp

§ 2 Generelt

Andre lover og vedtekter

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldande bygningsvedtekter for Giske kommune.

Unnatak

Unnatak frå reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet (Komiteen for tekniske saker - KT) innanfor ramma av plan- og bygningslova §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene. Før dispensasjon mot byggegrense som grensar mot bevaringsområde kan gjevast skal uttale frå Kulturmynde innhentast.

Busetnadsplan

Busetnadsplan etter PBL 1985 er å forstå som ein detaljreguleringsplan etter PBL 2008

§ 3 Felles føresegner

Eksisterande busetnad

Oksnes er allereie i alt vesentleg blitt utbygd på grunnlag av tidlegare plan

Nausta bør bli halde vedlike med vekt på vern og opprinneleg byggemåte, og materialbruk. Det er ikkje høve til ombygging av naust til fritidsbusetnad.

Situasjonsplan

I byggesøknaden/ byggemeldinga skal det leggest ved ein situasjonsplan for kvart tiltak som syner:

- Plassering av bygg, - høgdeplassering målsett ved inngangspartiet.
- Bygga si høgde og møneretning.
- Tomteinndeling om ikkje føresegna krev busetnadsplan.
- Det skal setjast av tilstrekkeleg areal til felles leik og opphald. Areal skal vere eigna til føremålet.
- Eksisterande tre som skal takast vare på.

Som vedlegg til planen skal det ligge føre opplysningar om formgjeving, materialbruk og evt. andre prinsipp som skal følgjast for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom dei ulike bygga, og mellom bygg og omgjevnadene.

Byggegrenser

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er viste, gjeld plan- og bygningslova. Den opphavlege busetnaden går eksisterande plassering av bygga framom byggjegrensene. Ved riving/brann/gjenoppbygging skal dei nye byggegrensa følgjast.

Gjerde, murar m.m.

På den enkelte tomta bør ein søke å ta vare på mest mogleg av eksisterande tre. Høgda på gjerde mot nabotomt eller veg skal ikkje overstige 1,5 m. Der planering gjer det naudsynt med støttemur mot nabotomt eller veg, kan teknisk komite krevje at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

Trafo, pumpehus o.l. (Jfr. SAK 7-2)

Innanfor byggeområda kan det førast opp trafo kioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar der dette er naudsynt.

Frittstående bygg skal tilpassast omkringliggjande bygg med omsyn til form og farge.

Støy

Verksemder skal halde seg innanfor støygrensene fastsett i rettleiing T-1442 om støy i arealplanhandsaming frå Miljøverndepartementet.

1. Byggeområde (Pbl § 25,1 ledd nr 1)**§ 4 Konsentrerte bustader (KB1 - KB 10)**

KB1 Utbygd

KB 2 Utbygd

KB 3 Krav om tomtedelingsplan

KB 4 Utbygd

KB 5 Utbygd

KB 6 Utbygd

KB 7 Krav om busetnadsplan

KB 8 Krav om tomtedelingsplan

KB 9 Krav om tomtedelingsplan

KB 10 Krav om busetnadsplan

Utnytting av tomta

Bygg kan førast opp med mønehøgde inntil 9 m og inntil 8 m gesimshøgde. Graden av utnytting for tomta skal ikkje vere større enn **BYA 40%**. Denne grensa endrar ikkje på status til ferdig utbygde tomter.

Tomteplan

Ubygde tomter der det ikkje er stilt krav om busetnadsplan skal det utarbeidast tomtedelingsplan jf. fellesføresegna. For område KB7 er det krav om utarbeiding av bebyggelsesplan, jf. § 28-2. Denne skal vise areal til nærleikeplass og grønkorridor/turvegdrag aust-vest gjennom området.

Garasje

Garaseløysingar for dei konsentrerte områda skal verte ein del av byggemeldinga. Det skal vere sett av 2 oppstillingsplassar for bil for kvar buening. Felles løysingar kan til dømes vere carportanlegg eller parkering i kjeller under bygg. Det er ikkje høve til å byggje frittstående garasje større enn 50 m² per buening. Maks mønehøgde 5 m ved saltak. Gesimshøgda skal alltid vere lågare enn 2,7 m. Det skal vere sett av 2 oppstillingsplassar for bil til kvar buening.

Særskilt i høve KB7

Busetnadsplanen for KB7 skal innehalde kvartalsleikeplass og naudsynt gangvegtilkomster til regulert friluftsområde aust for KB7 frå VEG1 Nordstranda

§ 5 Frittliggande einebustader (B1 – B7)

Planen har om lag 40 nye einebustadtomter.

B1 gjev plass til 8 nye tomter (Nordstrandfjøra – veg 3,4 & 5)

B2 gjev plass til 2 nye tomter (Veg 5 – Veg 7, Knutivegen)

B3 gjev plass til 3 nye tomter (Vest om Nordstranda og mellom KB3 og KB2)

B4 gjev plass til 2 nye tomter (Vest om Nordstranda og mellom veg 8 og KB2)

B5 gjev plass til 8 nye tomter (Sør og aust om veg 9)

B6 gjev plass til 15 nye tomter (Innanfor veg 9 ringen og tomter knyta til veg 10,11,12 & 13)

B7 gjev plass til 2 nye tomter (Alle tomtene nord om veg 9)

Tomteplan

Utbygging eller deling av tomter kan ikkje settast i verk før det ligg føre godkjende frådelingssøknader.

Utnytting av tomta

Bygg kan førast opp med mønehøgde inntil 9 m og inntil 8 m gesimshøgde.

Hus skal oppførast med saltak. Graden av utnytting for tomta skal ikkje vere større enn **BYA 30%**.

Garasje

Det er ikkje høve til å byggje større garasje enn 50 m². Maks mønehøgde 5 m ved saltak. Gesimshøgda skal alltid vere lågare enn 2,7 m. Det skal vere sett av 2 oppstillingsplassar for bil til kvar buening.

§ 6 Industri- og lagerområde (I1, I2-1, I2-2)

Det er i planen vist to industriområde som skal utbyggast etter godkjent situasjonsplan innan dei regulerte byggegrensene, og etter godkjenning i kommunestyret eller det utvalet som har fått delegert mynde.

Utnytting av tomta

Bygg kan først opp med flatt tak og maksimal gesimshøgd på cote +8,3 moh. Graden av utnytting for området skal ikkje vere større enn **BYA 60%**.

Fast utelagring reknast med i graden av utnytting.

Støy

Verksemder skal halde seg innanfor støygrensene fastsett i rettleiing T-1442 om støy i arealplanhandsaming frå Miljøverndepartementet.

Tomteplan

Jfr. Tidlegare avsnitt §3.

Det er krav om plan som skal vere godkjent i KT, før det vert gitt løyve til einskild - tiltak på området.

Planen skal vise:

- bygga sin plassering, tilkome for personale og varelevering.
- parkeringsplassar, garasjar, og særskilt skjerming av utvendig lager- plass.
- manøvreringsareal for varetransport skal visast og dimensjonerast for vogntog.
- interne gangvegar, miljøplass / lunsjplass.
- område for vollar, terrengforming, framtidig planting og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- For utfylling i sjø skal fot og topp av fyllinga/kaifront vere markert på situasjonsplanen.

§ 7 Offentlege bygg (O1, O2 .O3 og O4)

Det er i planen vist pumpestasjon for kloakk (O2,O3) og utslippeidning for kloakk med naudsynt renseanlegg (O1), og Trafokiosk er merka O4.

§ 8 Naust (N1, N2, N3)

Utnytting av tomta

I denne planen er naust rekna som uthus i ein etasje for opptrekk og lagring av båt og fiskevegn.

Bygg kan først opp i ein høgde med maks. høgde for møne på 6 m. Naustet kan byggast inntil 50 m2. Avstand mellom takutstikk skal vere minst 1 m. Naustet skal ha saltak og vere tilpassa andre naust i

området med tanke på materialbruk, farge og form. Eksisterande naust i N3 er verneverdig og tilpassing her er særskilt viktig.

Tomteplan

Jfr. Tidlegare avsnitt §3. Det er krav om plan som skal vere godkjent i KT, før det vert gitt løyve til einskild - tiltak på området.

§ 9 Bustad, kontor/forretning, lager/verkstad (B/F/K/I)

Utnytting av tomta

Bygg kan først opp i maks.2 høgder med inntil 6,5 m gesimshøgde. Og 7,5m mønehøgde. Graden av utnytting for området skal ikkje vere større enn **BYA 60%**

Tomteplan

Jfr. Tidlegare avsnitt §3.

Det er krav om plan som skal vere godkjent i KT, før det vert gitt løyve til einskild - tiltak på området.

Definisjon av forretning.

Det tillatast i tillegg til forretning at bevertning kan skje innandørs. Utandørs servering vil krevje søknad om bruksendring i tråd med plan- og bygningslova.

Parkering

Det skal for forretningsdelen bereknast 1 parkeringsplass per 50m² bruksareal.

Det skal for bustaddelen reknast 2 parkeringsplassar per bueing.

Det skal reknast 1 parkeringsplass per 100m² lager/verkstad

Det skal reknast 1 parkeringsplass per kontorstad.

3. Offentlege trafikkområde (Pbl § 25,1 ledd nr 3)

§ 10 Køyreveg

Krav til vegutforming

Vegane skal byggast etter standard norm frå Giske kommune og vegnormalen til Statens vegvesen (Handbok 017)

§ 11 Anna veggrunn - Trafikkområde

Naudsynt areal til grøft/drenering/grøntområde mot veg. Grøfttypen kan vere open eller lukka type.

Mot dyrka mark er det naudsynt å syte for at landbruksdren vert leidde til stikkrenner under vegfundamentet. Eige overflatedren skal og leiast til stikkrennene for å unngå oppdemming.

§ 12 Gang/ sykkelveg

Kommunen kan tillate at delar av gang-/ sykkelveg blir nytta som køyreveg for tomter utan annan tilkomst. Det skal skiltast med underskilt der det blir aktuelt.

§13 Busslomme

Busslomme er markert i planen. I samband med busslomma er det høve til å sette opp leskur.

§ 14 Parkering

P1 er område avsett til offentleg parkering

4. Friområde (Pbl § 25, 1. ledd nr 4)**§ 14 Friområde (FR 1 og FR 2)**

I strandsonen der området ikkje er disponert til naust eller industri er det sett av plass til friområde.

§ 15 Leikeareal (L1, L2, L3 og L4)

Det er sett av plass til nærleikeplassar i planen.

6. Spesialområde (Pbl § 25,1 ledd nr 6)**§ 16 Frisikt sone ved veg**

Alle vegkryss har innteikna sikt trekant på 10 x 30 m. Innanfor grensene til sikt trekanten skal det vere fritt for vegetasjon i eit plan 0,5 m over vegnivå.

Eigarar av tomtene tilknytt avkøyrsla er ansvarleg for at sikt sonene til offentleg veg er rydda slik at det er naudsynt sikt til ei kvar tid.

§ 17 Friområde/Bevaring (SpBv 1-3)

Innanfor planområdet er det dokumentert fornminne i samband med arkeologiske undersøkingar. Fornminne er markert på planen, i samsvar med registreringane og kart frå Møre og Romsdal fylke, ved Kulturavdelinga. Områda er vist som kombinert bevaringsområde/friområde merka SpBv 1 – 3. Arbeid og tiltak utover vanleg skjøtsel er ikkje tillat, dvs. at arbeid, graving eller tiltak som medfører at automatisk freda kulturminne vert tildekt, skjult eller på annan måte utilbørleg skjemma, ikkje er tillate jamfør § 3 i kulturminnelova. Dette gjeld også dumping av avfall og hageavfall frå eigedommane i kring, lagring av materialar og utstyr og oppstillingsplassar for kjøretøy og utstyr. Naturleg vegetasjon skal tas vare på.

§ 18 Privat veg PA1

På grunn av terrengtilhøva har 183/780 fått eigen privat tilkomst frå Veg 10. Tilkomst for allmennheita til friområde FR2 er tillete og skal ikkje hindrast.

§ 19 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FS1 – FS3)

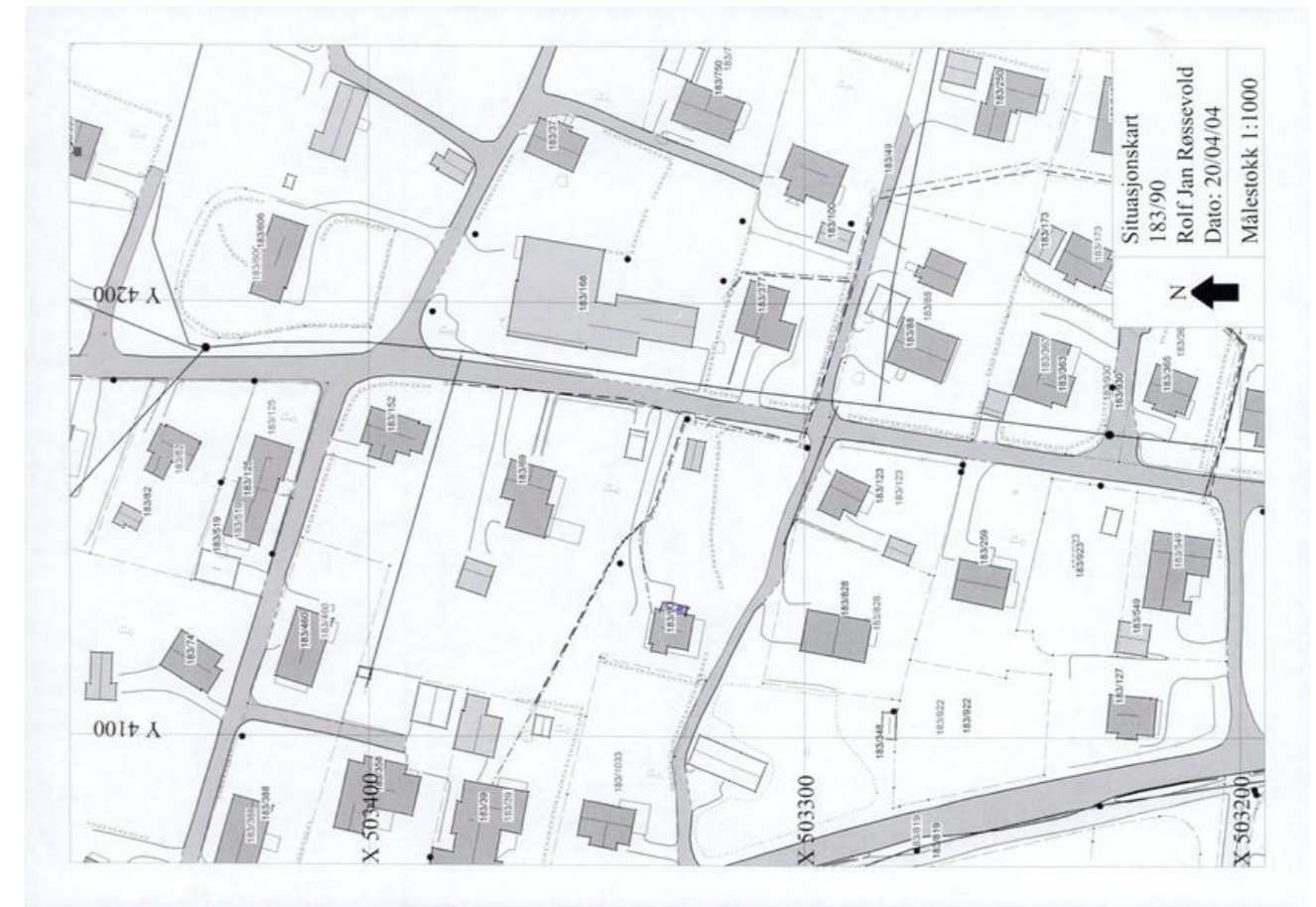
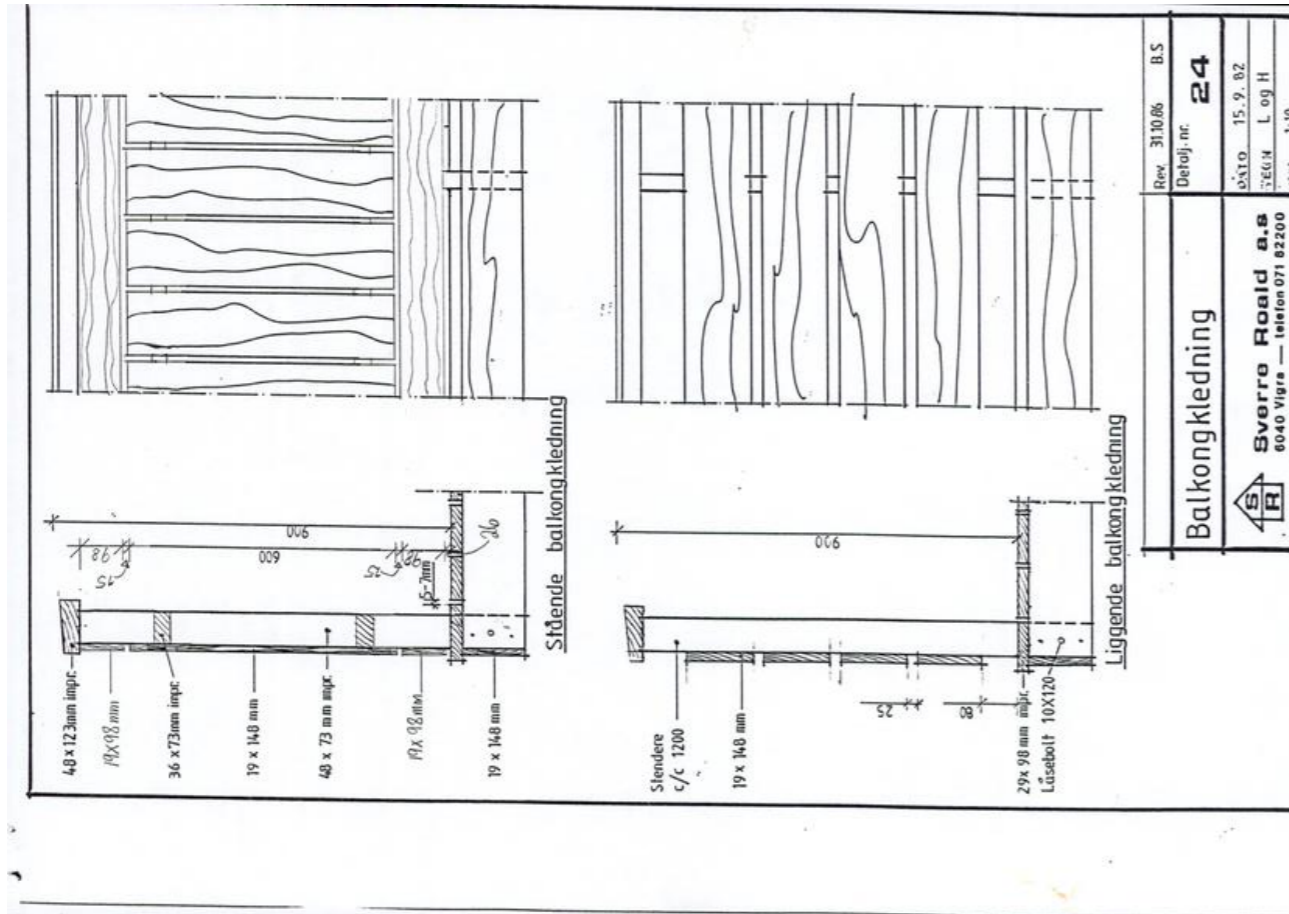
Det er ikkje tillete å etablere flytebrygge i område avsett til friluftsområde i sjø.

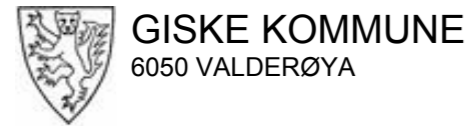
7. Fellesområde (Pbl § 25, 1. ledd nr 7)**§ 19 Felles avkøyring (FA 1 - FA 16 og FIA1)**

Det lagt til rette for 15 felles avkøyrslar i planen.

Felles avkøyrslar er ein privat veg oppretta som ein eigen matrikkeleining og eigast av dei som brukar vegen med kvar sin like del (Jordsameie). Vegen skal haldast vedlike av dei som eig vegen.

FA 1	183/546, 832 & 833
FA 2	183/173,363 & 365
FA 3	183/127, 922 & 923
FA 4	183/90, 828 & 1033
FA 5	183/88, 100, 250 & 441
FA 6	183/39 & 358
FA 7	183/464, 1014 og delte tomter frå 183/37 som har tilknytning til FA 7
FA 8	183/625, 777 og delte tomter frå 183/19 som har tilknytning til FA8
FA 9	183/119, 275, 295, 775 & 776
FA 10	183/399,400,401 & 774
FA 11	183/770, 771 & 398
FA 12	183/476, 772, 773 & 1139
FA 13	183/611 og 622
FA 14	183/110, 327, 484 & 1047
FA 15	183/ 128, 135, 370, 419 & 565
FA 16	183/22, 218, 475, 468, 584 og tomter som har tilknytning til FA16
FIA 1	Felles industriavkøyrslar for tomt I2-1 og I2-2





SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Saksansvarleg
Fullmaktsvedtak komité tekniske saker	29.08.2007	139/07	AMOH

Saksbehandlar:	Arkiv:	Arkivsaknr
Alexander Remøy Ytterland	GNR-183/0090, K2-L42	01/1342 - 4

GNR 183 BNR 90 - RØSSEVOLD ROLF JAN - TILBYGG TIL KJELLER

Saksdokument:

Melding om arbeide med nødvendige vedlegg motteke 12.11.2004.

- Situasjonsplan datert 20.04.2004.
- Naboar er lovleg varsla, datert 27.10.2004.

Saksutgreiing:

Det vert meldt om mindre byggje arbeide på bustad eigedom, jfr Plan- og bygningslov (Pbl) § 86a. Eigedomen ligg innan reguleringsplan på Valderøya.

Tiltaket det vert meldt om er tilbygg til kjeller.

Fristen for merknad frå nabo er passert, og merknad er ikkje gitt.

Tiltakshavar har teke på seg ansvaret for arbeidet i samsvar med melding, og står ansvarleg for at arbeidet vert forsvarleg utført og i høve gjeldande regelverk.

Det er utført søknadskontroll, og ein har ikkje funne noko å merke til meldinga.

Faktura for saksbehandling og søknadskontroll pålydande kr 546,- er sendt tiltakshavar i 2004.

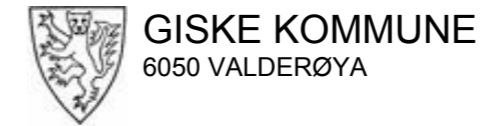
Vurdering:

Tiltaket er funne i samsvar med krav til melding jfr Pbl § 86a, med tilhøyrande føreskrift.

Vedtak:

Med heimel i Pbl §86a, med tilhøyrande føreskrifter, samt delegert mynde frå rådmannen til einingsleiar for bygg- og oppmåling, godkjenner ein at arbeidet beskrive i saksutgreiing kan verte utført i høve melding om arbeid. I samsvar med melding, jfr. føreskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §8 er Rolf Jan Røssevold, eigar av gnr. 183 bnr. 90, ansvarleg for byggearbeidet.

Dette vedtaket kan påklagast i jfr. plan- og bygningslova § 15 og forvaltningslova §§ 27, 28.

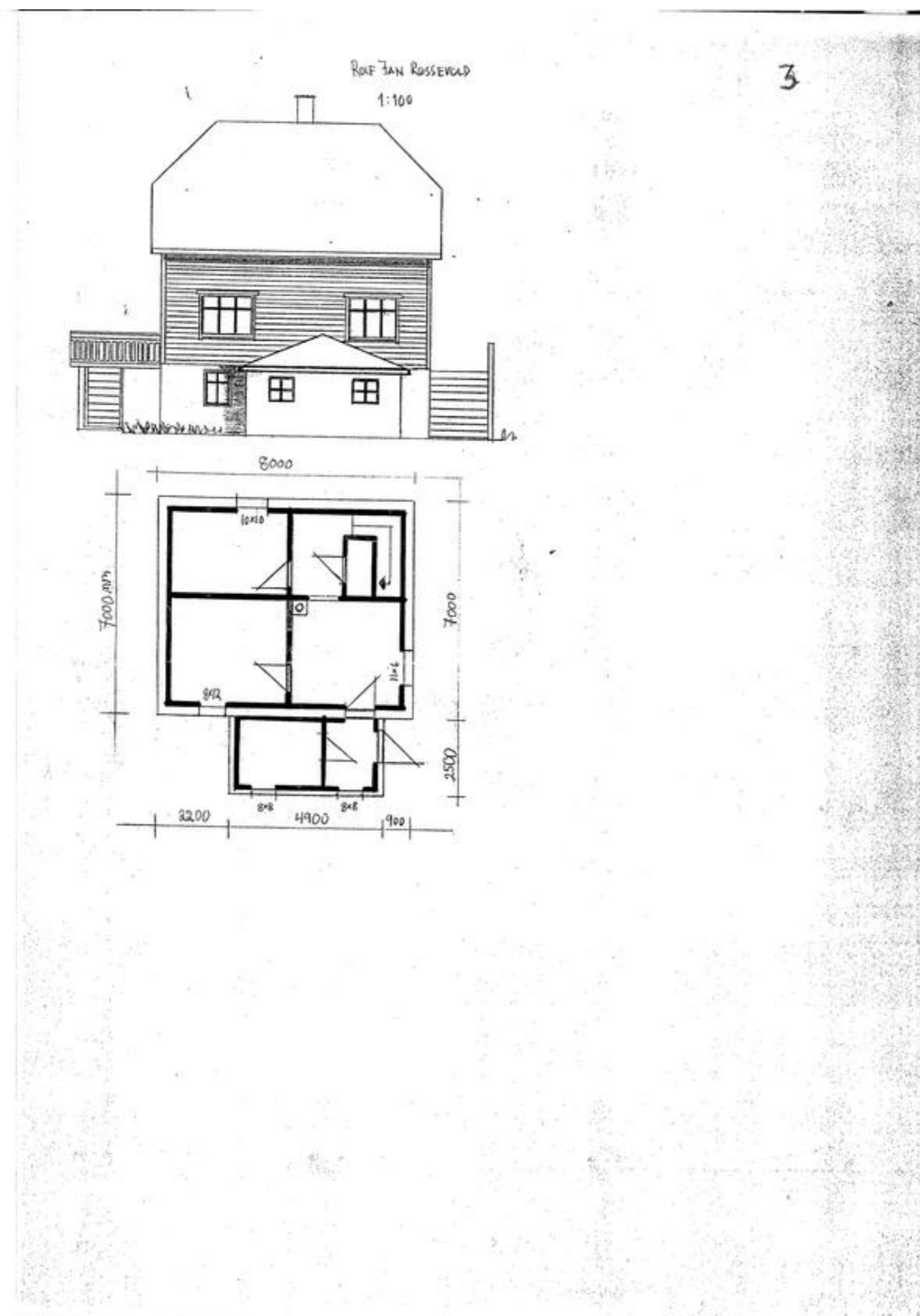


Øyvind Drabløs
for
einingsleiar bygg- og oppmåling

Alexander R. Ytterland
saksbehandlar

For meir informasjon ta kontakt med saksbehandlar telefon: 70 18 80 24
E-post: aryt@giske.kommune.no

Kopi til:			
Rolf Jan Røssevold		6050	VALDERØYA



3



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Motedato	Saknr	Sbh
Fullmaktsvedtak hovudutval for HPT	10.10.2001	149/01	RERO

Saksansvarleg Ole Bjørn Molnes	Arkiv: L42 Objekt: 1830090	Arkivsaknr 2001001342-2
-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------

GNR 183 BNR 90 - RØSSEVOLD ROLF JAN - SØKNAD OM REPERASJON
AV SKORSTEIN

Vedlegg:

Melding om arbeide med nødvendige vedlegg, nabovarsel ikkje naudsynt, motteke
03.10.2000

Saksutgreiing:

Det vert meldt om mindre byggje arbeide på bustad eigedom (jfr PBL §86a SAK §20)

Eigedomen ligg i regulert område, Nordstrand aust for Rv.658, Valderøy.
Tiltaket det vert meldt om er rehabilitering av skorstein på bustadhus, der Rolf Jan Røssevold
sjølv vil stå for utføringa av arbeidet.

Vurdering:

Tiltakshavar Rolf Jan Røssevold har teke på seg ansvaret i høve Plan- og bygningslova.

Med bakgrunn i meldinga finn ein å fatte slikt

Vedtak:

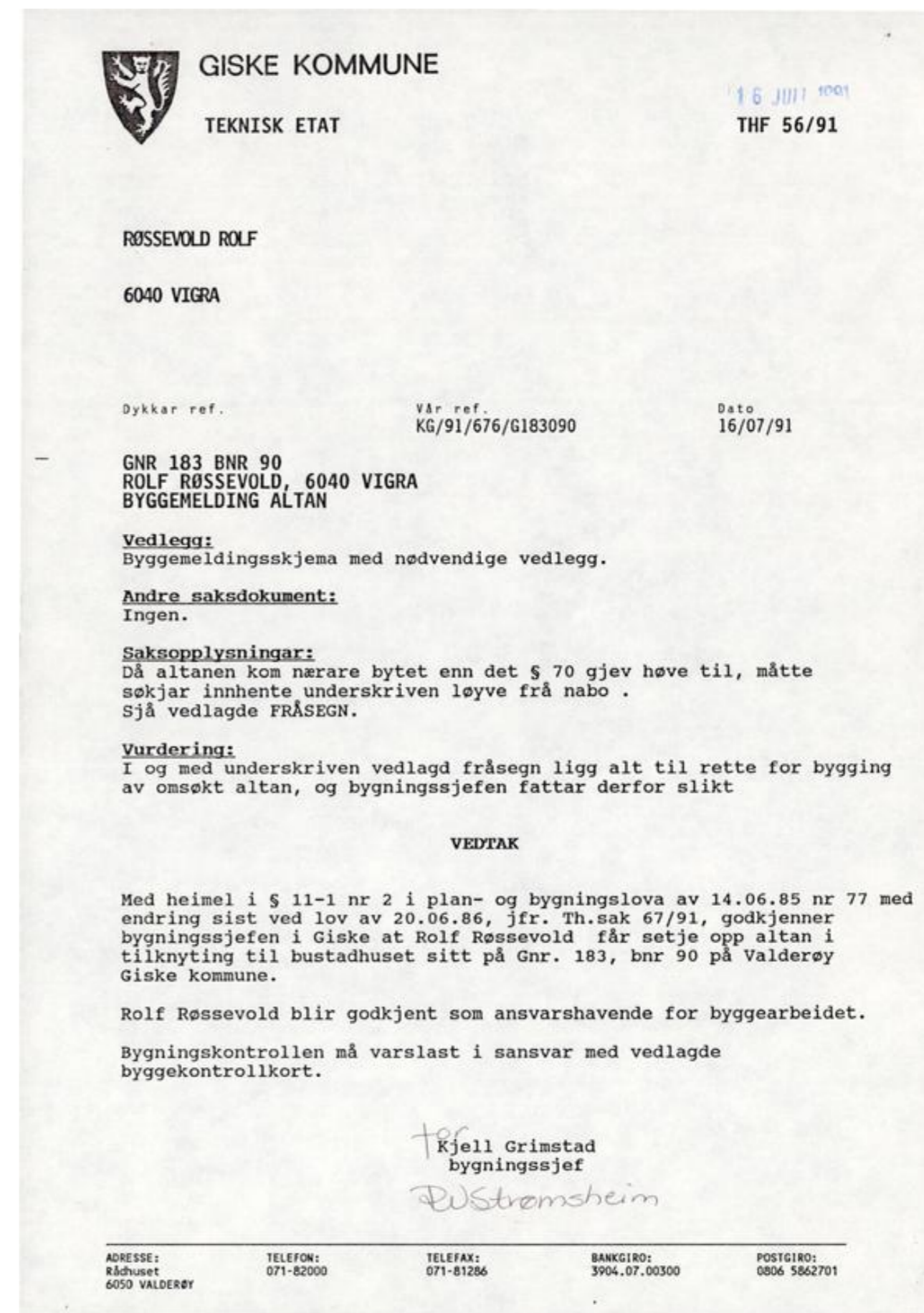
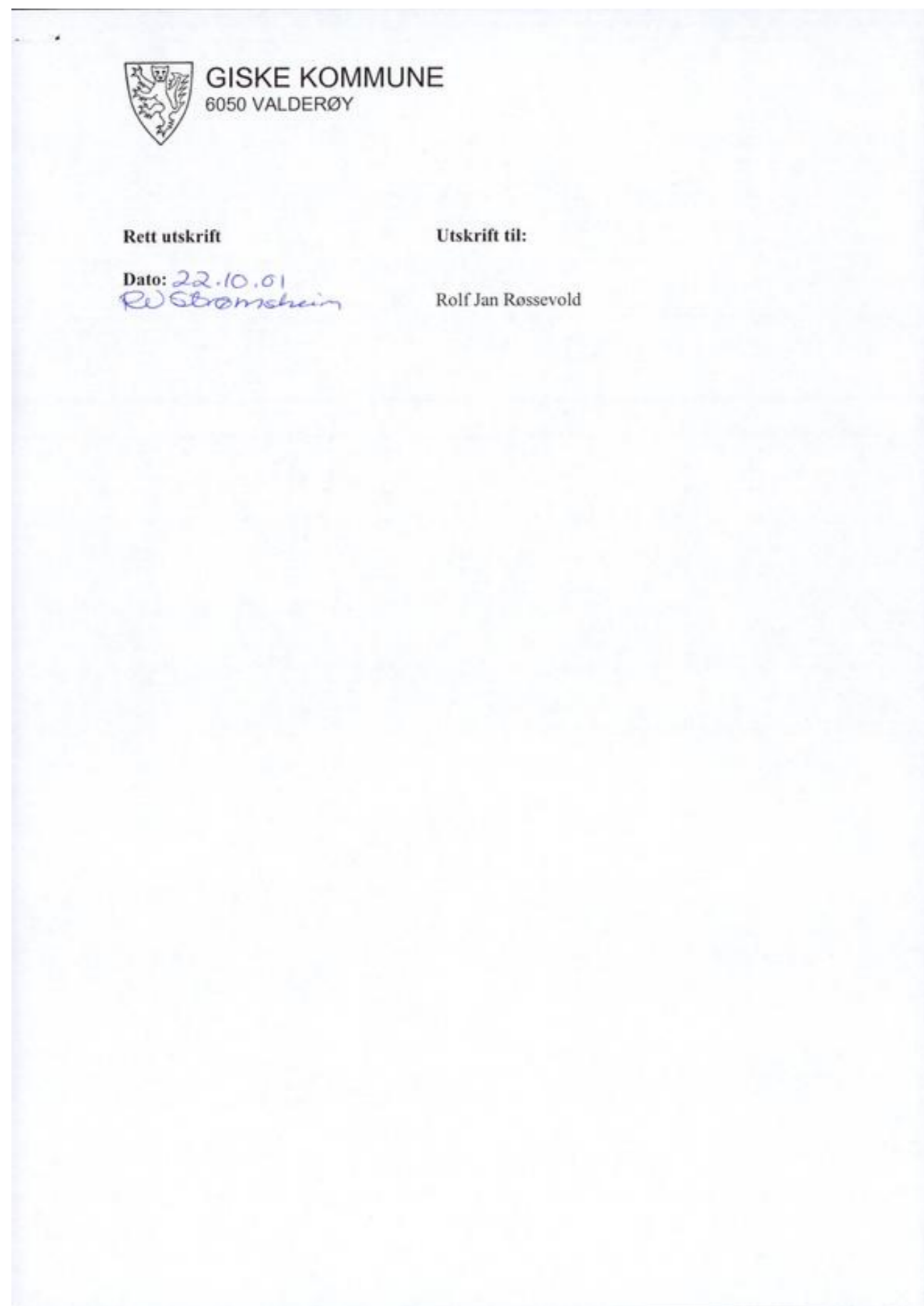
Med heimel i mellom anna Plan- og bygningslov (PBL) kap. XVI, med tilhørande
freskrifter, samt delegert mynde i disse type saker frå Plan- og utviklingsjef til leiar av
byggningskontoret, jfr sak nr 13/96 og fullmaktssak nr 1/97 godkjenner ein at Rolf Jan
Røssevold kan utføre rehabiliteringsarbeidet av pipa på Gnr 183 Bnr 90 som det er søkt om.

I samsvar med §86a i Plan- og bygningslova, (jfr SAK §20 nr.1) er Rolf Jan Røssevold
ansvarleg for byggearbeidet i samsvar med melding.
Skorsteinen skal godkjennast av feiaren før den blir teken i bruk.

Godkjenninga er også løyve til igangsetting av byggearbeidet.

Ole Bjørn Molnes
Ole Bjørn Molnes
Overing.

Reidar Roald
Reidar Roald
Avd. ing.



Nr. 11A
På lager hos
Afb. Ojætz. Ålesund

13 juni 1932
nr. 113

429
Skylddelingsforretning.
Finansdepartementets formular

183/90

Skylddelingsforretning.

Ar 1932 den 13 juni avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Nyheim" g.nr. 183 br.nr. 36 av skyld mark 1/16 av Eiste herred tilhørende Rasmus Rassevad i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Hans P. Rassevad

Mennsopnevnelser vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjennsmenn

Sannlige

Ved forretningen møtte: 1) Salgsren og kjøperens hustru. Eier og bruker ad g.nr. 183. br.nr. 69 blev varsel om men møtte ikke. Andre interesserte mennene valgte til formann Peder Eideke. ^{var der ikke.}

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse: 2)

Parsellen er beliggende i gården "Nyheim" nordøstre hjørne, og er ca 1100 m² stort

Den østlige linje er 14 m. og støter til den nedre røde-lagde bekkedam, og begrænses av samme.

Den søndre linje er 60 m. lang og støter i sin helhet

1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiendommer ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene eller partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike innholde det fornødne herom.

til hovedbruket, begrænses med 3 byttestener.

Den vestre linje er 24 m. lang og støter og støt til hovedbruket, og avmerket med 2 byttestener.

Den nordre linje ^{18 m} støter i sin helhet til g. nr. 183 br. nr. 69, Hagen.

Parselleier har rett til medledning og medlike-hed av håndledning av hovedbruket. Dette må da gjøres på en tid, da det gjøres minst mulig skade.

Parselleier plikter på forlangende av hovedbruket, at gjærde og haede medlike sin andel av parselleiers gjærder.

480

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? -
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei
4. Får hver av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Nei
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende eiemed? Bebyggelse
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1921? Nei

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de ~~n~~ fraskilte del blev bestemt til 0,52 skm.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,14 skm.

De ~~n~~ fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Solstrand

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:³⁾

Burs likt av selger og kjøper

¹⁾ Det som ikke passer, overstrykes.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og, som ikke hører til de mere utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).
³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innla bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling.¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹⁾

Vi har bestemt, at Peder Endeske
skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Peder Endeske.
Peter Waagen. Andr. P. Felber.

Antatt til tinglysning 13 juni 1933
H. Fabricius

Tinglyst ved _____

De fraskilte del har fått g.nr. _____ br.nr. _____

13/6 32 613

¹⁾ Det som ikke passer, overstrykes.

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

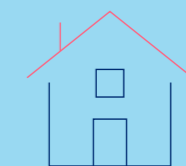
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Nordstranda 70, 6050 VALDERØYA. Gnr. 183, bnr. 90, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260075
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført 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