

PROAKTIV

Mye sol og
flott utsikt!

Usjenert beliggenhet og fredelig
gate!

SKJONGSKARET 33





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
- **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

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: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA

Gnr./Bnr.: Gnr. 186, bnr. 176, i Giske kommune

Prisantydning: 4.700.000,-

Omkostninger: 118.590,-

Totalpris: 4.818.590,-

Kommunale avgifter: 11.162,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 4/2

BRA: 206 m²

BRA-i: 206 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i carport og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1125.8 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
18	24	42	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
52	58	134	
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 «så» 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

Enebolig med flott beliggenhet i ende av gate, med gode solforhold, praktisk tomt og flott utsikt mot Alnes og Godøya.

Dersom du er på leting etter plassen for deg og dine de neste femti årene så er dette alternativet svært godt. Siden 1975 og byggeåret har huset kun hatt en eier som gjenspeiler seg i vedlikehold, løsninger og mulighetene. Her i Skjongskaret har man bodd som siste huset i stikkveien, med gode solforhold og en helt fabelaktig utsikt. Her får man solen tidlig på morgningen om sommeren og helt til den forsvinner i havgapet midtsommers. Her får man fra verandaen en nydelig utsikt til Alnes, Breisundet og Godøyfjellet. Her kan ungene leke i hagen samtidig som beina er trygt plassert i godstolen for mor og far. Eneboligen har to etasjer med et stort areal og her er det mange muligheter for den rette. En praktisk

planløsning muliggjør det meste, og selvbærende takstoler gir fleksibilitet. Vel møtt !

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 presenteredin bolig på best mulig måte.

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

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

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og 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

På Skjong har det de siste årene blitt et mer og mer attraktivt boligområde. Med nærhet til det aller meste, og like over veien er det busstopp, og er det utenfor rutetidene har du tilgang til garasje med enkel tilkomst som sikrer at dagens gjøremål går unna på null komma svisj.

Området består i hovedsak av tilsvarende eneboliger og tilhørende garasjer og uteområde. Den vestvendte orienteringen sikrer en fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld. Live ved har man turområder og stier som kan ta deg rundt hele øya, enten på fjellet eller på tursti.

Her på Skjong skal du føle deg trygg på at du får en god hverdag og at du kan nye sommeren på verandaen. Etter en tur og personlig rekord tur/retur Signalen (231 moh.) skifter du til tøfler, og rusler rolig ned mot moloen der du fritt kan velge mellom



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Midtre Skjong Linje 3	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	9 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Valderøy PostNord	12 min 🚶 1.1 km
Bunnpris Valderøy PostNord, søndagsåpent	19 min 🚶 1.7 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	13 min 🚗
🏪 Apotek 1 Giske	19 min 🚶

SPORT

⚽ Syvermarka Ballspill	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Valdervoll friidrett/fotball Fotball, friidrett	18 min 🚶 1.7 km
🏊 Sprek365 Valderøya	16 min 🚶
🏊 Giske Treningssenter	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



bomba eller et godt gammeldags stup ut i sjøen for et forfriskende bad.

Barna bør beregne cirka 30 minutters gange til barneskolen, og rundt 25 minutter til ungdomsskolen. Dersom man vil spare på skoene, suser man raskt av gårde på el-sparkesykkel samme vei på trygge og oversiktlige gangveier. For de yngste er det flere barnehager på øya, der nærmeste er Skjong barnehage. Ellers finnes det andre alternativer i Daggyr

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

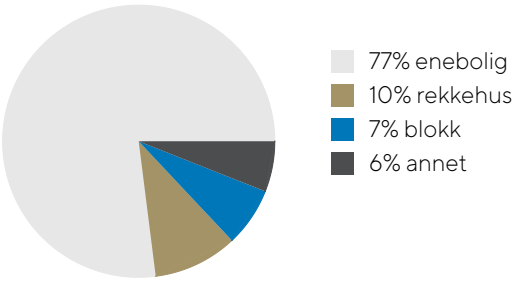
barnehage, Myra barnehage og Gnist barnehage. Alle med avdelinger for den neste generasjonen fra 0-6 år. Det er mellom 10 og 30 minutters gange til alle disse.

I Ålesund og området finnes det like fullt gode turmuligheter. På Sukkertoppen, på Tueneset eller på tur til Høgkubben. Det finnes rett og slett noe for alle!

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og bussholdeplass i begge retninger er bare et par gode steinkast fra egen dørstokk. Her går bussen fra Valderøya til Ålesund sentrum og til Vigra, Giske, Godøya. Bussrute 672 og 673 går på det aller hyppigste hver halvtime til Ålesund sentrum hvor det enkelt finnes videre forbindelser til Moa, Langevåg og ellers i distriktet. Fra Fergekaia er det sågar hurtigbåt til både Hareid og Nordøyane.

På Ytterland finner man kafé, dagligvarebutikk og blomsterbutikk, samt overnattingstilbud. Her er det også trafikknutepunktet som tar deg hvor enn du måtte trenge. I Ålesund sentrum og på Moa finner du alt du ikke visste du trengte, som ikke finnes på Valderøya. Her har du eminente spisesteder, Vinmonopol, klesbutikker, kjedebutikker og ikke minst nisjebutikker.

BOLIGMASSE



XL, Zuuma, Nonna Lina, Molo Brew, Bryt Tapas, LeSund, Anno og Apotekergata no 5. er boen av spisestedene som finnes i sentrum og på slutten av kvelden sikrer hurtigbåten en trygg retur hjem på bare 10 små minutter. Siste strekning fra fergekaia på Valderøya og hjem rusler du enkelt med hjelp av apostlenes hester, selvsagt på trygge gangfelt og lite trafikkerte gater.

En 20 minutters biltur og du befinner deg på Moa kjøpesenter, hvor det finnes gratis innendørs parkering, over 140 butikker og noe for enhver smak.

Alt dette i umiddelbar rekkevidde, og da har vi enda ikke gått gjennom friluftsmulighetene i området. Kort unna eiendommen finnes Signalen, hvor man har flere ruter å velge mellom. På Molnes på Vigra finnes Molnesfjellet hvor man kan se langt ut i havgapet. Her kan man velge å gå rundt fjellet eller bestige det om eventyrlysten er på topp. På Godøya finnes Storhornet hvor man kan gå opp fra Juv,

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 458 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Giske skule (1-7 kl.) 88 elever, 7 klasser	7 min 4.5 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	13 min 12.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	14 min 11.4 km

BARNEHAGER

Skjong barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 0.5 km
Myra barnehage (1-5 år) 37 barn	16 min 1.5 km
Daggry barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 2.5 km



barneskolen eller Alnes. Gå rundt vannet, til Rantane eller nyt panoramautsikt over nærområdet fra den 497 meter høye toppen. I tillegg finnes det fine turstier langs fjellet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Skjong hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Giske kommune sine nettsider.

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.)	6 min 
458 elever, 22 klasser	2.8 km
Giske skule (1-7 kl.)	7 min 
88 elever, 7 klasser	4.5 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.)	22 min 
328 elever, 28 klasser	1.9 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	13 min 
270 elever, 12 klasser	12.1 km
Ålesund videregående skole	14 min 
380 elever, 19 klasser	11.4 km

BARNEHAGER

Skjong barnehage (0-5 år)	5 min 
56 barn	0.5 km
Myra barnehage (1-5 år)	16 min 
37 barn	1.5 km
Daggry barnehage (0-5 år)	6 min 
70 barn	2.5 km





GODE PARKERINGSMULIGHETER

Baksiden av boligen har gruset innkjørsel og biloppstillingsplass med plass til flere biler.





VELKOMMEN TIL SKJONGSKARET 33

Vi starter utendørs – boligen har en hyggelig veranda, koselig hage og ellers pent opparbeidet uteområde.

Parkering

Parkering gjøres i carport og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

1125 m²

Beskrivelse av tomt

Salgsobjektet består av tre gårds- og bruksnummer, som til sammen er 1.125,8 kvm.
Gbnr. 186/176 er 730,8 kvm, gbnr. 186/467 er 246,1 kvm og gbnr. 186/175 er 148,9 kvm.

Tomten (hvor eneboligen står) er opparbeidet med singlet vei/parkering, trapper, murer, plen og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig fra 1975 med eldre, men brukbar standard med blant annet kjøkken fra ca. 2001, bad rehabilitert i 2010 og flere eldre våtrom.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er utvendig kledd med stående bordkledning. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker med innvendig og utvendig puss på store deler av murene. Takkonstruksjon med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft. Taket er tekket med profilerte metallplater som luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket er observert som diffusjonsåpen duk. Takrenner og nedløp er utført i metall. Vinduer og

kjellerdør er utført i tre. Balkongdør er utført i tre, og det er skyvedør i aluminium. Balkongen er på ca. 30 kvm, og har betongdekke og rekkverk av tre. Det er en utvendig trapp til hovedinngang i betong med trerekkverk. Utvendig trapp til kjeller er i betong. Det er mindre støttemurer i lettklinkerblokker og betongblokker. Dreneringen er av eldre dato med ukjent utførelse.

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 :
TGO: 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 2 stk. TG3, 24 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Vaskerom, vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger. Det er gitt samlet TG3 for



VERANDA PÅ CA. 30 KVM.

Verandaen har god plass til utemøbler, grill og blomsterpotter. Her har du gode solforhold og lite innsyn.





våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc. Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid. Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard. Se mer om vaskerommet i tilstandsrapporten.

- Bad (kjeller), vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det er gitt samlet TG3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc. Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid. Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard. Se mer om badet i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vaskerom, dokumentasjon av vanntett sjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Bad (kjeller), dokumentasjon av vanntett sjikt: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Bad (hovedetasje), vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Bad (hovedetasje), ventilasjon: Det er registrert manglende overstrømning for tilluft fra ute.

- Bad (hovedetasje), sanitærutstyr/armaturer og innredning: Det er registrert riss i overflaten på servant.

- Bad (hovedetasje), dokumentasjon av vanntett sjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Etasjeskiller og gulv på grunn/skjevhet og høydeforskjeller: Det er registrert nivåforskjell mellom gang og bad på 63 mm.

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber er fra 1975 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

- Avløpsledninger (spillvann og overvann): Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet over tak, kun ventil på kryploft.

Avløpsledningene er over 35 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, gjelder oransje plastrør.

- Varmtvannsbereder: Sikkerhetsventil mangler avløp. Berederen er ikke lekkasjesikret.

- Andre VVS-tekniske installasjoner: Luft-til-luft-varmepumpen er fra 2010, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det tidligere er fanget rotte i boligen, samt at det har vært fanget mus i kjøkkenbenken. Det er opplyst at det er gjort tiltak for å hindre videre forekomst.

- Kjøkken, avtrekk ved matlaging og komfyrvakt: Avtrekk ved

matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Kjøkken, innredning: Det er registrert noe slitasje på innredningen.
- Kjøkken, ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering av våtrom, og det mangler luftespalte i dør.
- Rom under terreng, tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging): Det er målt noe forhøyde fuktverdier i treverk og murvegger mot tilfylt terreng, samt observert saltutslag på åpne murvegger. Undersøkelsen var begrenset til områdene som ble kontrollert.
- Yttervegg, kledning: Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert forhøyet fuktnivå ved nedkant av kledningen og utsilstrekkelig lufting. Kledningen har sprekker/værslitasje.
- Yttertak, tak og loftskonstruksjon: Tilkomstluken til kaldtloftet har mangelfull isolering eller tetting. Rør, ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner har mangelfull kondensisolering.
- Yttertak, tekking inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp: Taktekking og tilhørende komponenter har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 13 år.
- Balkonger etc., utragende eller understøttede konstruksjoner: Det er registrert sprekker i betongplaten og synlig rustet armering.
- Byggegrunn, grunnmur: Det er påvist sprekk i grunnmur under balkong, som kan være symptom på setninger.
- Byggegrunn, fuktsikring og drenering: Det er registrert punktvis avlassing eller salt-/kalkutslag på puss eller maling. Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg og kjellergulv.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Ved fremtidig tiltak på dreneringen bør terrengforholdene inn til grunnmuren vurderes.

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

Det elektriske anlegget er installert eller endret etter 1999. Det finnes kursfortegnelse, men denne stemmer ikke med antall sikringer. Det mangler samsvarserklæringer. Det er basert på observasjoner og opplysninger behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger i kobber
- Stoppekran plassert i rom under trapp
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig utført i plast, herunder PVC/PP
- Det er også observert oransje plastrør
- Varmtvannsbereder på ca. 170 liter

- Luft-til-luft-varmepumpe på fra 2010
- Fiber

Bygningssakskyndig

Arnt Erik Blindheimsvik (befaringsdato: Onsdag, 26. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmaktshaver har kjennskap til eiendommen, og svarer at eier har bodd i boligen siden 1975. Fullmaktshaver svarer følgende i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2010 utført av faglært (Totaltid AS, Vigra): Flislegging, membran, av firma Total hus AS, Vigra, også inkludert rørlegger, elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid i 2005 utført at faglært (Fokus Bygg AS, Valderøy): Skiftet tak. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2010 utført av faglært (Storm Elektro Vest AS): Nytt sikringskap. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. 1 rotte 2026 jan. Det ble satt ut rottefeller, rotten ble tatt og fjernet, ventiler ble godt over og evt. reparert/skiftet ut til nye.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid for 30+ år siden utført av faglært (Nordstrand Bygg): Bygd på gangen til hoved-ytterdøren. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Det foreligger innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2001 utført av faglært (Fylling Elektroservice AS, Nordstrand VVS): Flyttet kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.



KOSELIG HAGE

Denne er opparbeidet med plen og beplantning. Robotgressklipperen holder ting vedlike.

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:

Hovedetasje: Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom, to soverom og bod

Underetasje: Gang m/trapp, gang, vaskerom, bad, kjellerstue, to soverom og bod/verksted.

Se informasjon under ferdigattest om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 94 kvm

Total BRA: 94 kvm

2. etasje

BRA-i: 112 kvm

Total BRA: 112 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 30 kvm

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

Ikke målbare arealer

Carporten er ikke tatt med i arealoppsettet, og er på ca. 14 kvm.

Det er også en oppgang via trappeluke til kryploftet med gulv i

midtgangen.

Standard

Velkommen til Skjongskaret 33 - en flott enebolig i enden av stikkveien fra Skjongskaret. Med flott utsikt, skjermet beliggenhet og gode solforhold.

Her kjører du opp veien til boligen og aner konturene av en hverdag hvor du hilser på naboene og styrer for deg selv. Her er tomten av romslig karakter, med gressplen, beplantning og gode parkeringsmuligheter i bakkant. I bakkant er det oppbygd med fine murer og gruset parkeringsareal. På siden er det beplantning og i forkant er det gressplen hvor roboten styrer seg selv for det meste.

Sammen med boligen er det carport, og det er påbygd inngangsparti fra 1981. I fremkant av boligen går det en langstrakt veranda som strekker seg mot sør hvor det er laget fint til med sittegruppe.

Inne er boligen svært velholdt og med ivarettatte overflater. Noe modernisering må nok påregnes, men med gode muligheter til å flytte rett inn og bo seg til.

Gangen er romslig med oppbevaringsmuligheter og herfra har du grovkjøkken/bod like ved. Rett frem kommer du videre til stuedelen som er svært romslig og gir mye plass til flere sittegrupper og spisegruppe. Her har du fantastiske lys- og utsiktsforhold gjennom de store vindusflatene mot vest. Her har du utsikt til Alnes, Storhornet og Breisundet. Det er plass til tv-stue, sittegruppe og spisegruppe før du kommer til kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppusset i 2001 fra Mørrekjøkken og



Praktisk planløsning!





kom sammen med et mindre påbygg av stuen. Videre er det egen soveromsavdeling med tilhørende bad i etasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbelseng og oppbevaring i garderobe, og mot nord får man et gjeste- eller barnerom. Badet i hovedetasjen ble pusset opp av fagfolk i 2010 og har flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Det er dusjhjørne med innfellbare vegger, mekanisk avtrekk, servant med oppbevaring og rett ved er det eget wc-rom.

I underetasjen har du en romslig kjellerstue (ikke godkjent), to soverom (ikke godkjent), bad, vaskekjeller og to boder.

Vaskekjelleren har tilkomst fra nordsiden av boligen. Støpt gulv med sluk, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og rikelig med oppbevaringsplass. Kjellerstuen har utrolig godt med plass og har selvfølgelig ildsted montert. Det gjøres oppmerksom på at rommet må søkes og godkjennes for varig opphold. Nåværende eier har også hatt to soverom i etasjen, men disse er p.t. ikke godkjent som soverom. I bakkant av boligen er det en romslig bod som kan brukes til verksted eller lignende.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme i begge bad, varmepumpe fra 2010, åpen peis i stuen i hovedetasjen og ildsted i kjellerstue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

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 riktig. 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



GODT LYSINNSLIPP

De store vindusflatene i stue gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



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

Modernisering og påkostninger

1981 - Påbygg gang hovedetasje
2000 - Påbygg stue
2001 - Nytt kjøkken og mindre påbygg stue (ikke avsluttet med ferdigattest, se mer under punktet "ferdigattest")
2005 - Nytt yttertak
2010 - Bad hovedetasje
2010 - Nytt sikringsskap





SPISESTUE

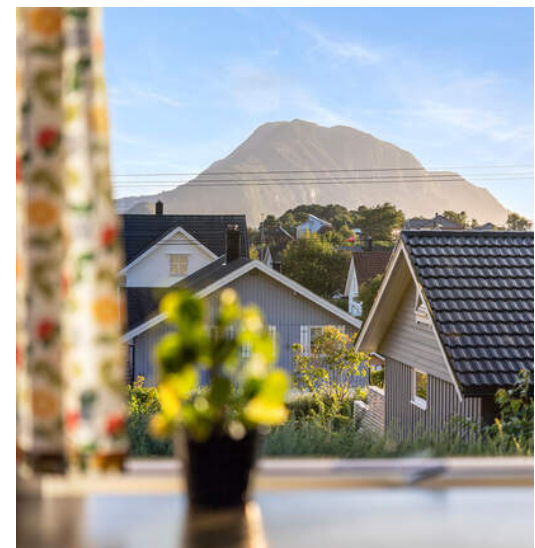
Ved kjøkkenet er det god plass til et langs spisebord som rommer hele storfamilien.



SOFAKROK

Det er ellers naturlig å plassere TV-en på vegg i denne sofakroken.







DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring





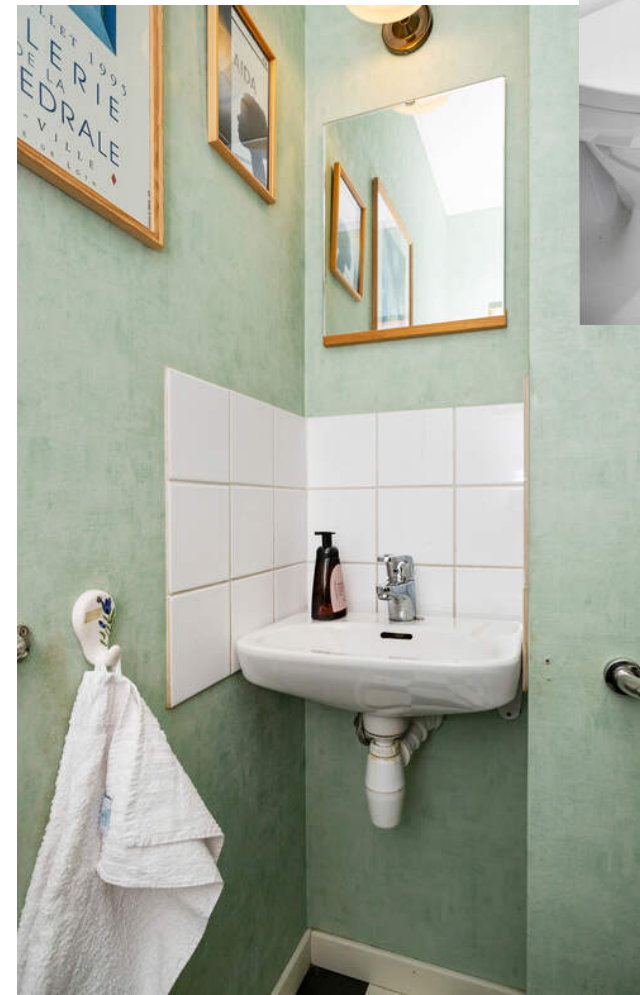
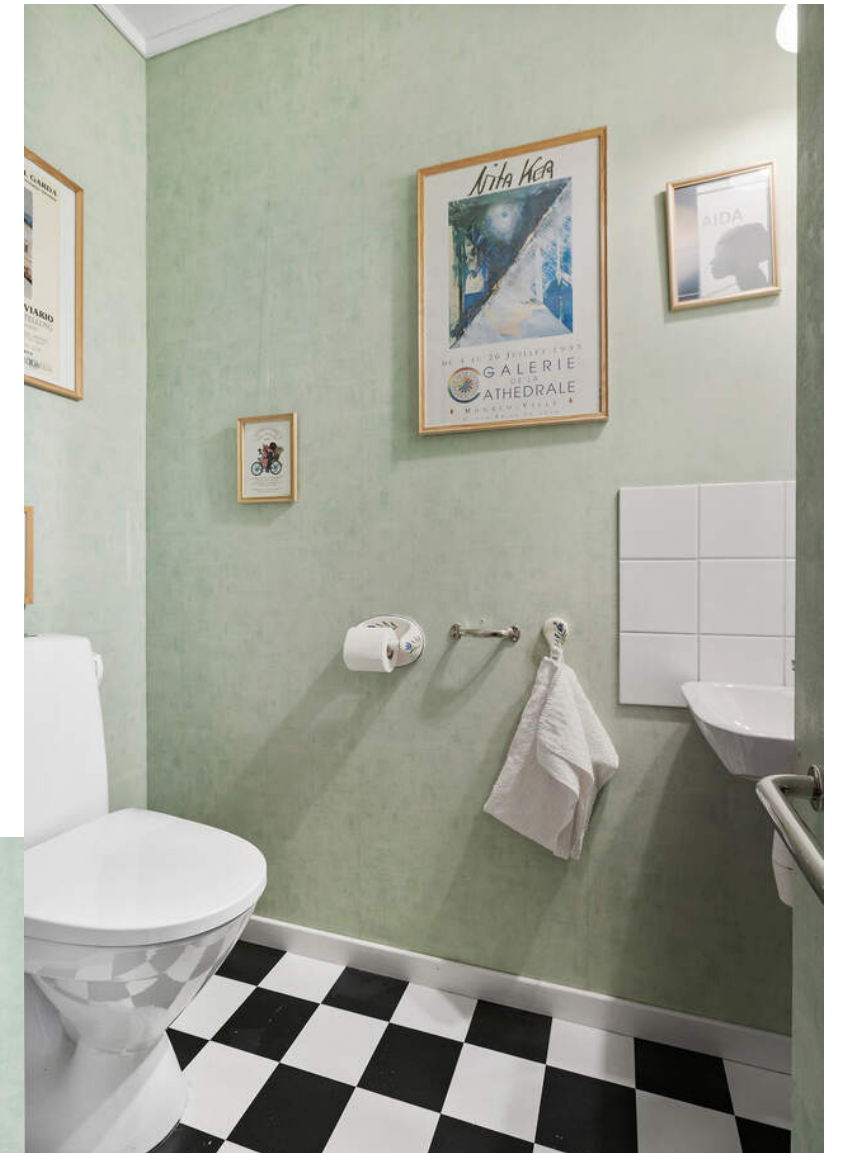
BAD I HOVEDETSJEN

Dette badet ble etablert/rehabilitert i 2010. Badet er helfluset med gulvvarme, dusjhjørne og servant.



TOALETTROM I HOVEDETSJEN

Dette har vinylbelegg på gulv, servant og toalett.





HOVEDSOVEROM

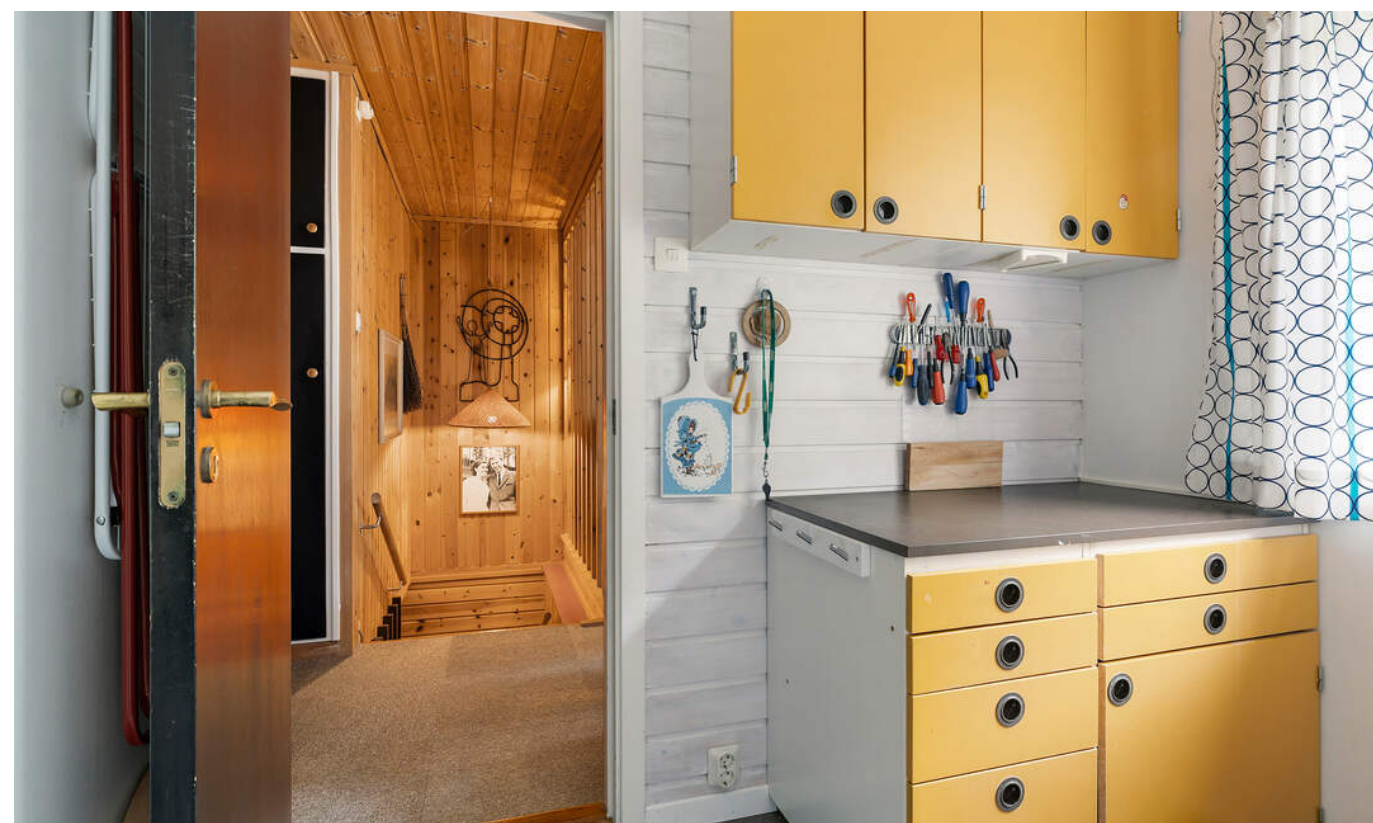
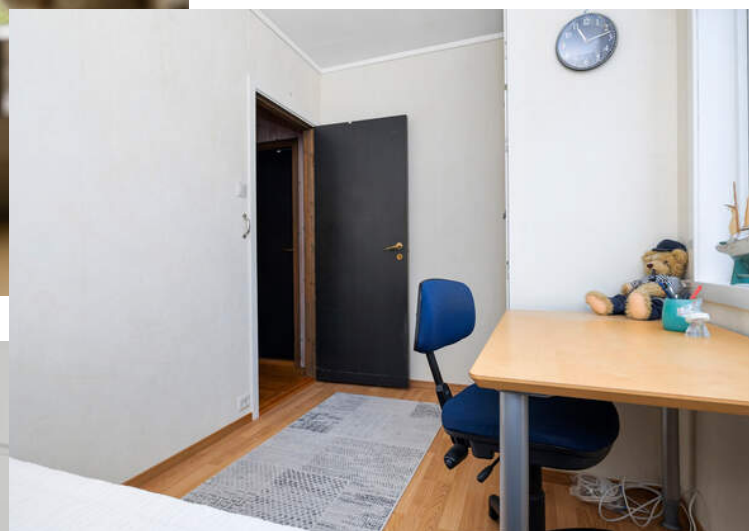
Her er det god plass til ønskelig sengestørrelse, i tillegg til at det har en romslig skyvedørsgarderobe og utgang til verandaen.





SOVEROM OG GROVKJØKKEN

I hovedetasjen ligger det enda et soverom, og et grovkjøkken som også benyttes til oppbevaring.



UNDERETASJE

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk.

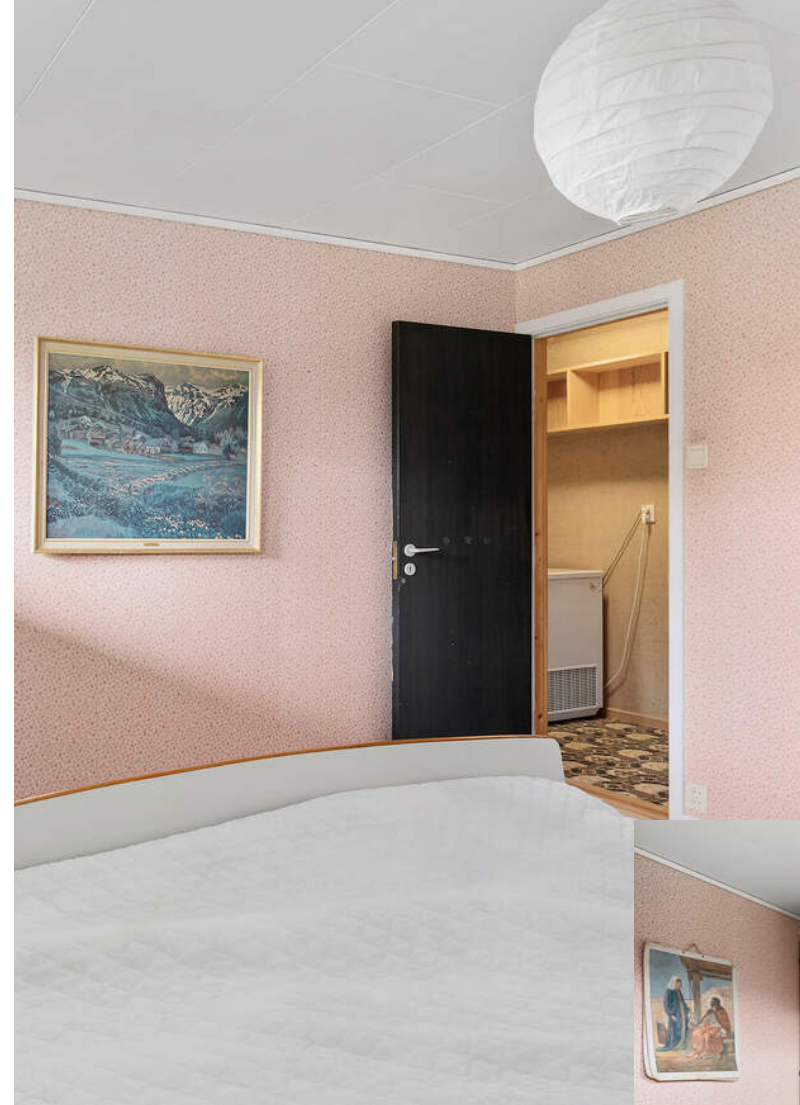
Dette gjelder i hovedsak kjelleren der det er etablert kjellerstue, soverom og bad som ikke fremgår på tegningen. I hovedetasjen er det gjort noen endringer på rominndelingen. Søknad til kommunen og eventuelt bygningsmessige tiltak bør påregnes for å få alle forholdene godkjent til dagens bruk.



VELKOMMEN NED!

Romslig hall med vegg-til-vegg teppe på gulv og plassbygde garderober under trappen.





IKKE GODKJENT TIL VARIG OPPHOLD

Disse to rommene er ikke godkjent til varig opphold da de ikke er byggemeldt som soverom. Ved søknad kan du få avslag pga. for høye vindu og for dårlig lysforhold.

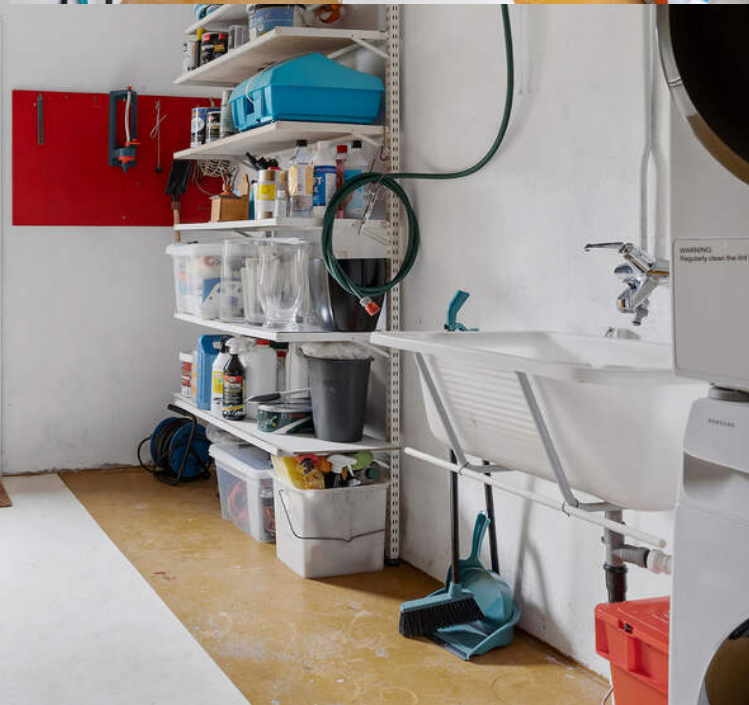
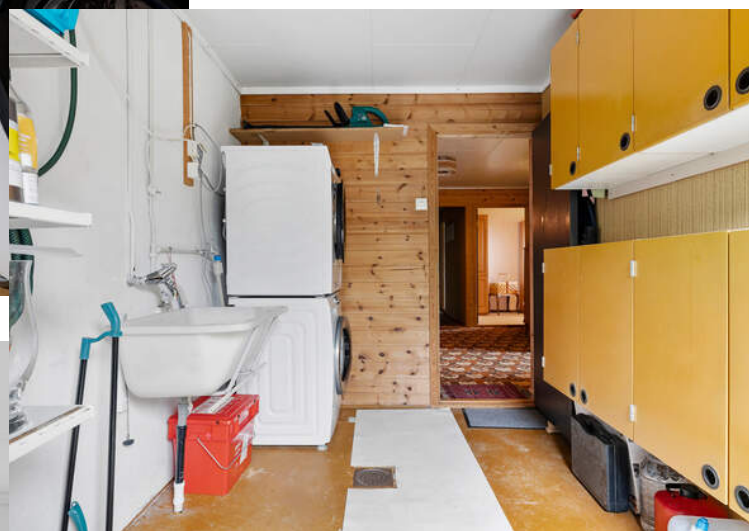






VASKEROM

Dette rommet har utslagsvask, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel og utgang ut til hagen.



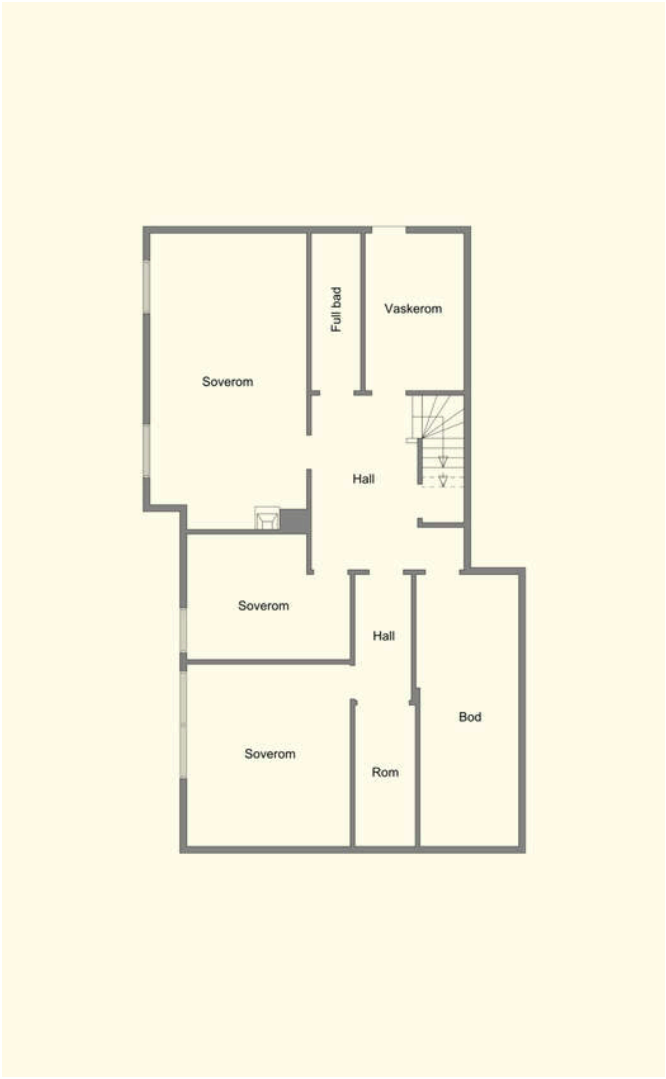
VERKSTED



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Se info under ferdigattest for mer informasjon om rommenes lovlige bruk.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 125,8 m²

Beskrivelse av tomt
Salgsobjektet består av tre gårds- og bruksnummer, som til sammen er 1.125,8 kvm.
Gbnr. 186/176 er 730,8 kvm, gbnr. 186/467 er 246,1 kvm og gbnr. 186/175 er 148,9 kvm.

Tomten (hvor eneboligen står) er opparbeidet med singlet vei/parkering, trapper, murer, plen og beplantning.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 90655534

Formuesverdi primær
896.111,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.584.442,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Forrige feiing var 05.03.2025.

Kommunale avgifter
11.162,- for 2026

Eiendomsskatt
3.463,- for 2026

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

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.

Det foreligger brukstillatelse for eneboligen datert 05.05.1975. Denne ble gitt med merknad om at pussing av murene ikke var utført. Dette er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det ble den 30.01.1981 gitt positivt vedtak om påbygg entré, samt godkjente og byggemeldte tegninger av dette.

Den 27.11.2000 ble det gitt igangsettelsestillatelse for

Kjerneinformasjon

utvidelse av stue, samt utskifting av vinduer. Dette tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og kan derfor ikke anses som lovlig. 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.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk. Dette gjelder i hovedsak kjelleren der det er etablert kjellerstue, soverom og bad som ikke fremgår på tegningen. I hovedetasjen er det gjort noen endringer på rominndelingen. Søknad til kommunen og eventuelt bygningsmessige tiltak bør påregnes for å få alle forholdene godkjent til dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
5. mai 1975

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

1532/186/176:
25.03.1974 - Dokumentnr: 101519 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1532 Gnr:186 Bnr:6

1532/186/175:
Ingen servitutter registrert på denne matrikkelen.

1532/186/467:
10.08.2018 - Dokumentnr: 1122801 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:1532 Gnr:186 Bnr:164
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1991 - Dokumentnr: 107769 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1532 Gnr:186 Bnr:239

09.05.2005 - Dokumentnr: 6182 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan for "Skjong, Vestre del" datert 06.09.1979 som sist var behandlet 25.09.2014 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger i faresone for ras- og skredfare i kommunedelplanen sin arealdel 2018-2030 fra 2018. Se vedlagt kart.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 31. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 700 000,00 (Prisantydning)

4 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

117 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

118 590,00 (Omkostninger totalt)

4 818 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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 egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Asbjørn Røsås

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning og overtagelse pr stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 49 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 25 000,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 6 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 38 779.

Totale kostnader kr. 88 379.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT

Skjongskaret 33

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 186: Bnr 175, 176, 467
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	1975
Befaringsdato	26.08.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	34
Referansenummer	ST6R3MR6
Rapportdato	03.09.2026

2
TG3

24
TG2

11
TG1

0
TGO

Kostnadsestimat for utbedring TG3
400 000 - 800 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 700 000

BRA-i
206 m²

BRA-e
0 m²

BRA-b
0 m²

TBA
30 m²

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Bliibo AS
Org.nr 934946626

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Enebolig	13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	27
3.4 - Branntekniske forhold	28
3.5 - Lovlighetsmangler	28
4 - Verdivurdering	29
4.1 - Oppsummering	29
4.2 - Teknisk verdi	29
4.3 - Sammenlignbare objekter	29
5 - Vedlegg og kilder	31
6 - Forutsetninger	32

7 - Ansvarlig takstingeniør	35
8 - Versjoner av rapporten	36

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



1 Sammen drag/spesielle forhold

1.1 Sammen drag

Enebolig oppført i 1975, beliggende i et attraktivt og rolig boligområde på Valderøya. Boligen har en eldre, men brukbar standard med blant annet kjøkken fra ca. 2001, bad rehabilitert i 2010 og flere eldre våtrom. Det er registrert normalt aldersrelatert slitasje, samt enkelte forhold som noe forhøyet fukt i kjeller, eldre drenering, slitasje på kledning, sprekker i balkongdekke og grunnmur, samt eldre tekniske installasjoner. Våtrom med tettesjikt fra før år 2000 er vurdert til TG 3 på grunn av alder.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i 1975, og bærer delvis preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



1.4 Tilstand

2 TG3	24 TG2	11 TG1	0 TGO
----------	-----------	-----------	----------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
400 000 - 800 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 700 000

Dato verdsetting:

31.08.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Marianne Røsås

Formål med taksten

Tilstandsrapport og verditakst i forbindelse med salg

Befaringsdato
26.08.2026

Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik

Takstingeniør
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

03.09.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: f47e1aef-aa05-426e-a2f6-2429d2981a2a - version 1)

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Kilder: Kartverket

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Boligeiendommen i Skjongskaret 33 ligger i et etablert, attraktivt og rolig boligområde på Valderøya, med hovedsakelig frittliggende boligbebyggelse. Nærområdet har nærhet til barnehager, Valderøy barneskule og Valderøy ungdomsskule, samt dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud på Valderøya. Området rundt Demma og Skjong gir tilgang til stier, friområder og turmuligheter mot fjellet og Skjonghellaren. Det er busstopp i området og enkel forbindelse med bil til Ålesund sentrum via tunnelsambandet.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1532 GISKE	RØSÅS ASBJØRN	1/1
Gårdsnummer	186	Tomteareal	148.9 m²
Bruksnummer	175		
Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1532 GISKE	RØSÅS ASBJØRN	1/1
Gårdsnummer	186	Tomteareal	730.8 m²
Bruksnummer	176		
Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1532 GISKE	RØSÅS ASBJØRN	1/1
Gårdsnummer	186	Tomteareal	246.1 m²
Bruksnummer	467		

Totalt tomteareal 1125.8 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 206 m²

Sum BRA-i 206 m² Sum BRA-e 0 m² Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 30 m²

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Skjongskaret 33
6050 VALDERØYA

Byggeår: 1975



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Enebolig oppført i 1975.
- Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er utvendig kledd med stående bordkledning.
- Grunnmur er utført i lettklinkerblokker med innvendig og utvendig puss på store deler av murene.
- Takkonstruksjon med W-takstoler i tre og luftet kaldtloft.
- Taket er tekket med profilerte metallplater som luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket er observert som diffusjonsåpen duk.
- Takrenner og nedløp er utført i metall.
- Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Enkelte vinduer ser ut til å være fra starten av 2000-tallet.
- Ytterdør og kjellerdør er utført i tre.
- Balkongdør er utført i tre, og det er skyvedør i aluminium.
- Balkong på ca. 30 m² med betongdekke og rekkverk av tre.
- Utvendig trapp til hovedinngang i betong med trerekkverk.
- Utvendig trapp til kjeller i betong.
- Mindre støttemurer i lettklinkerblokker og betongblokker.
- Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller er utført i tre. Kjelleren har støpt dekke mot grunn.
- Gulv med parkett, gulvbelegg, laminat, betong og teppe.
- Vegger med tapet, trepanel og åpne murvegger.
- Tak med himlingsplater, strie og trepanel.
- Innvendig tretrapp fra byggeår.
- Åpen peis i stue i hovedetasje. Ildsted i kjellerstue.
- Elementpipe fra byggeår med feieluke i kjeller.
- Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegger, tak og vinduer samt ved åpning av vinduer.
- Finer dører fra byggeår.

VÅTROM

Bad etablert eller rehabilitert i 2010:

- Flislagte gulv og vegger. Gulvvarme.
- Himlingsplater i tak.
- Dusjhjørne og innredning med servant.
- Elektrisk styrt vifte.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Bad opplyst etablert i 1994:

- Flislagt gulv og fliser på vegger i dusjsone.
- Øvrige vegger er tapetserte eller malte.
- Himlingsplater i tak.
- Dusjhjørne, toalett og servantinnredning.
- Naturlig ventilasjon.
- Opplyst gulvvarme uten termostat.

Vaskerom fra byggeår:

- Betonggulv.
- Åpne murflater, tapet og trepanel på vegger.
- Himlingsplater i tak.
- Servant og opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

Toalettrom:

- Vinylbelegg på gulv.
- Tapet på vegger.
- Himlingsplater i tak.
- Flis rundt servant.
- Servant og gulvmontert toalett.
- Naturlig ventilering via ventil i tak.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra ca. 2001.
- Profilerte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Oppvaskmaskin fra 2025.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran plassert i rom under trapp.
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig utført i plast, herunder PVC/PP. Det er også observert oransje plastrør.
- Varmtvannsbereder på ca. 170 liter, plassert i rom under trapp.
- Luft-luft-varmepumpe fra 2010.
- Elektrisk anlegg er ikke nærmere beskrevet i foreliggende opplysninger.
- Fiber.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1975

Bygningen er i følge brukstillatelse tatt i bruk i 1975.

1981	Påbygg	Påbygg gang hovedetasje
2000	Påbygg	Påbygg stue
2001	Modernisering	Nytt kjøkken og mindre påbygg stue
2005	Modernisering	Nytt yttertak
2010	Modernisering	Bad hovedetasje
2010	Modernisering	Nytt sikringsskap

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

- A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.1.2 Overflater – Gulv
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
- A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.4.2 Overflater – Gulv
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.3 Toalettrom
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 400 000 - 800 000

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

TG3

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



3.2 Enebolig



Byggeår: 1975

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)
Vaskerom kjeller

Beskrivelse:
Vaskerommet er av eldre dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har betong gulv, vegger har åpne mur overflater, tapet og trepanel. Himlingsplater i tak. Servant og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Eldre plastsluk.



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Selv om våtrommet har fungert over lang tid, tilfredsstiller ikke det eldre tettesjiktet dagens forventninger til våtrom eller krav til dokumentert vanntetthet. Full oppgradering av våtrommet, inkludert nytt vanntett sjikt og sikre løsninger ved sluk og gjennomføringer, bør påregnes i løpet av relativt kort tid. Dagens løsning har overskredet forventet funksjonstid, med økt risiko for fuktskader og lekkasje til tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 400 000

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Våtsonen (skyllekar) grenser mot yttervegg, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra dette rommet og inn mot bad, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen i forbindelse med dette våtrommet. Det er ikke observert andre unormale forhold i forbindelse med denne type fukt på rommet. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke verifiseres. Ved oppussing eller mistanke om skade bør konstruksjonen undersøkes nærmere, da svikt kan medføre lekkasjer og fuktskader.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)
Bad kjeller

Årstall: 1994
Beskrivelse:
Badet er av eldre dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv og vegger i dusjsone, ellers tapetserte/malte vegger. Himlingsplater i tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant. Naturlig ventilasjon. Eldre sluk. I følge eier er det varme i gulv, men uten termostat.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Selv om våtrommet har fungert over lang tid, tilfredsstiller ikke det eldre tettesjiktet dagens forventninger til våtrom eller krav til dokumentert vanntetthet. Full oppgradering av våtrommet, inkludert nytt vanntett sjikt og sikre løsninger ved sluk og gjennomføringer, bør påregnes i løpet av relativt kort tid. Dagens løsning har overskredet forventet funksjonstid, med økt risiko for fuktskader og lekkasje til tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 400 000

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra vaskerom bak dusjsone, det er målt 9 vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av våtrommets vanntette sjikt gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse og restlevetid; tilstanden bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

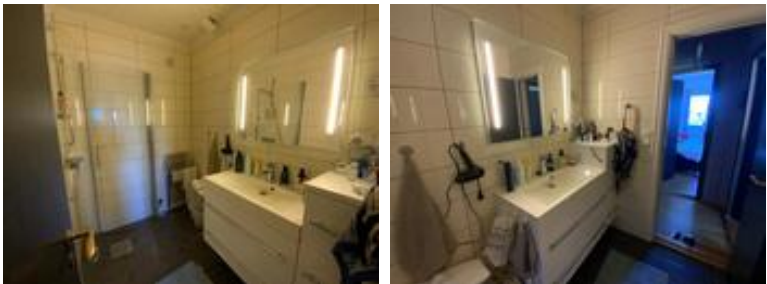
A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad hovdetasje

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Bad/våtrom er etablert/rehabilitert i 2010 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, himlingsplater i tak. Våtrommet har dusjhjørne og innredning med servant. Elektrisksstyrt vifte og tilluft via ventil i tak som går ut over tak.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk. Det er målt et lokalt fall på 13 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. Fall fra topp flis ved dør til topp slikrist er 30 mm på ca 1,7 meter. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall. Det er registrert noe svertesopp på silikonfugene i dusjsonen, dette bør vaskes bort.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

U

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer med mulig skade på tilstøtende bygningsdeler.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft fra ute.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning mellom rommene for å sikre tilfredsstillende luftbevegelse og ventilasjon; manglende overstrømning kan redusere ventilasjonseffekten.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert riss i overflaten på servant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Servant med riss i overflaten bør utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for videre skade og lekkasje.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er målt 6 vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert, og oppbygning og tilstand kan derfor ikke bekreftes. Ved symptomer på fukt eller lekkasje bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkeverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er over 10 cm. Det er montert håndrekk i hovedsak på begge sider, men ikke hele veien. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på deler av trappen. Håndløper bør monteres slik at den følger trappeløpet sammenhengende.
- Rekkverkets lysåpninger er ikke i henhold til forskriftskravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn i kjeller.

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

Hovedetasje:

- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 17 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Gang til bad: 63 mm

Kjeller:

- I kjellerstue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 15 mm gjennom hele rommet.
- På soverom sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Gang til soverom sørøst: 25 mm.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom gang og bad på 63 mm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Nivåforskjellen mellom rommene er målt til opptil 63 mm og bør vurderes utbedret eller tydelig markert, da den kan medføre snublefare.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegg, tak eller vinduer og åpning av vinduer. Boligen har variabel ventilering, vær oppmerksom ved bruk og vurder annen løsning ved fremtidig tiltak på boligen.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør. Stoppekran er montert i rom under trapp.

Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannledninger av kobber er fra 1975 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene er fra 1975, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje som følge av alder. Jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges på sikt.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), men det er også observert oransje plastrør.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke registrert lufting av avløpssystemet over tak, kun ventil på kryploft.
- Avløpsledningene er over 35 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, gjelder oransje plastrør

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør undersøkes om avløpssystemet har tilstrekkelig lufting, og eventuell manglende lufting over tak bør etableres for å redusere risikoen for lukt og driftsforstyrrelser.
- Avløpsledningene er eldre enn 35 år og har usikker gjenværende funksjon; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker med alderen.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Boligen har en ca 170 l varmtvannstank. Tanken er plassert i rom under trapp.

Vurdering/Avvik:

- Sikkerhetsventil mangler avløp.
- Berederen er ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres avløp fra sikkerhetsventilen. Manglende avløp kan medføre vannansamling og skade på tilstøtende bygningsdeler ved utslipp.
- Berederen bør lekkasjesikres. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Luft-luft varmepumpe

Årstall: 2010

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Beskrivelse:

Luft-luft varmepumpe fra 2010. I følge eier er det utført løpende tilsyn av fagperson, senest for ca 3 år siden.

Vurdering/Avvik:

- Luft-luft-varmepumpen er fra 2010, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og planlegges for fremtidig utskifting, da varmepumpens alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak. Radonmåling anbefales utført.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er opplyst av eier i egenerklæringsskjema at det en gang ble fanget en rotte i boligen, men ikke vært problem siden og at det da ble gjort tiltak for å hindre videre forekomst. Det opplyses at det ellers har vært fanget mus i kjøkkenbenken.

Vurdering/Avvik:

- Eier opplyser at det tidligere er fanget en rotte i boligen, samt at det har vært fanget mus i kjøkkenbenken. Det er opplyst at det er gjort tiltak for å hindre videre forekomst.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med på eventuell ny forekomst av skadedyr og kontrollere mulige adkomstveier, da det foreligger opplysninger om tidligere rotteforekomst og mus i kjøkkenbenken, med risiko for gjentakelse og skader på bygningsdeler eller installasjoner.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen er fra 2025. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Noe slitasje er registrert på innredningen. Det anbefales å følge utviklingen og utføre vedlikehold eller utbedring ved behov.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Flis rundt servant. Servant og gulvmontert toalett. Naturlig ventilering via ventil i tak, ikke luftespalte ved dør



TG2 A.2.3.3 - Ventilasjon

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilering av våtrom, og det mangler luftespalte i dør.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres bedre ventilering av rommet.
- Det anbefales å etablere nødvendig luftespalte i dør til for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel ved naturlig ventilasjon. Manglende luftespalte kan redusere ventilasjonen og øke fuktbelastningen i våtrommet.

TG1 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Beskrivelse:

Toalett og servant fungerer, vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)
Rom generelt boligen

Beskrivelse:

Hovedetasje:

- Gulv: Parkett, gulvbelegg, laminat og teppe.
- Vegger: Tapet og trepanel.
- Tak: Himlingsplater og trepanel.
- Påvist noe stedvis slitasje og knirk i gulv, men normalt sett i sammenheng med alder.

Kjeller:

- Gulv: Teppe, strie, laminat og betong.
- Vegger: Tapet, trepanel og åpne murvegger.
- Tak: Himlingsplater, trepanel og strie.
- Normal slitasje og tilstand sett i sammenheng med alder.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG2 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra kjellerstue mot nordvest og i utforing mot yttervegg i hull som ble tatt mot bad. Det er også gjort overflatemålinger på åpne murvegger mot tilfylt terreng mot nordøst. Undersøkelsen avdekket en veggkonstruksjon med treverk utforet mot mur samt flere åpne murvegger. Det ble målt om lag 17 vekt% fuktighet i treverket ved hulltaking, noe som tilsvarer noe forhøyet nivå. Ved overflatmålinger ble det i nedkant av murvegg og mot grunn målt verdier rett i overkant av 20 vekt% noe som også tilsvarer noe forhøyet nivå. Det er også observert saltutslag på åpne murvegger. Undersøkelsen er begrenset til området for hulltakingen og visuelle områder og gir kun en indikasjon på konstruksjonsoppbygging og fuktnivå i disse delene av veggene.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt noe forhøyede fuktverdier i treverk og murvegger mot tilfylt terreng, samt observert saltutslag på åpne murvegger. Undersøkelsen var begrenset til områdene som ble kontrollert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll og nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare fuktforhold og omfang, da forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Åpen peis i stue hovedetasje og ildsted i kjellerstue. Elementpipe fra byggeår og feieluke i kjeller. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Brennbart materiale er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Forholdet må utbedres for å redusere fare for varmeutvikling.
- Det mangler ubrennbar plate under feieluke/sotluke. Ubrennbar plate må monteres for å redusere fare for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Vurdering/Avvik:

- Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert forhøyet fuktnivå ved nedkant av kledningen og utilstrekkelig lufting.
- Kledningen har sprekker/værslitasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende musesikring og utilstrekkelig lufting bør utbedres for å redusere risikoen for skadedyr og fuktrelaterte skader.
- Sprukket og værslitt kledning og forhøyet fuktnivå ved nedkant bør følges opp og utbedres, da forholdene kan medføre videre fuktopptak og skade på kledningen.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og noen ser ut til å være fra starten på 2000-tallet. Ytterdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Balkongdør av tre og skyvedør i aluminium.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert aldersmessig slitasje, og balkongdøren på soverom tar i karmen.
- På grunn av alder over 35 år er det usikker fremtidig funksjon for enkelte vinduer og dører.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert aldersmessig slitasje og andre avvik som bør følges opp med nærmere kontroll og utbedres etter behov.
- Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt, trekk og lekkasjer.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et luftet kaldtloftsrom, det er adkomst til kaldtloftet via trappeluke.

Vurdering/Avvik:

- Tilkomstluken til kaldtloftet har mangelfull isolering eller tetting.
- Rør, ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner har mangelfull kondensisolering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tilkomstluken bør etterisoleres og tettes bedre for å redusere varmetap og risiko for kondens.
- Rør og ventilasjonskanaler bør kondensisoleres tilfredsstillende for å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Årstall: 2005

Beskrivelse:

Taket er tekket med profilerte metallplater som luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er fra kryploft observert å difusjonsåpen duk, men utover det ukjent. Renner og nedløp er i metall, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Vurdering/Avvik:

- Taktekking og tilhørende komponenter har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 13 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Taktekking og tilhørende komponenter har alder som tilsier jevnlig oppfølging og planlegging for fremtidig utskifting, da risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker over tid.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue og soverom i hovedetasje til balkong på ca 30 m2. Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk av tre.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekker i betongplaten og synlig rustet armering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker og synlig armering i balkongdekket bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre nedbrytning og korrosjon i armeringen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkshøyden er målt til under 90 cm og tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at høyden blir i henhold til gjeldende krav.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG2 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er ut i fra det som er synlig oppført i lettklinkerblokker med innvendig og utvendig puss på store deler av murene.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekk i grunnmur under balkong, som kan være symptom på setninger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist sprekk i grunnmur under balkong. Sprekkens årsak og omfang bør overvåkes og undersøkes nærmere, og nødvendig utbedring må påregnes for å redusere risiko for videre utvikling og følgeskader.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvis avflassing eller salt-/kalkutslag på puss eller maling.
- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg og kjellergulv.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av forhøyet fukt i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv, samt iverksettes nødvendige tiltak på sikt for å redusere fuktbelastningen.
- Avflassing og salt-/kalkutslag bør følges opp, da dette kan medføre videre nedbrytning av puss og maling samt fuktrelaterte skader på tilstøtende bygningsdeler.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har trapp opptil hovedinngang i betong med trerekkeverk. Trapp i betong ned til kjeller. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper i utvendige trapper.
- Det mangler rekkverk ved høydeforskjell som overstiger forskriftskravet.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er på eiendommen påvist mindre utvendige støttmurer i lettklinkerblokker og betongblokker. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved høydeforskjell større enn forskriftskravet. Rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring må etableres.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist relativt flate partier inn mot grunnmur flere steder.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Ved fremtidige tiltak på dreneringen bør terrengforholdene inn til grunnmuren vurderes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ved fremtidige tiltak på dreneringen bør terrengfallet ut fra grunnmuren forbedres eller vurderes nærmere, da manglende fall kan medføre økt belastning på dreneringen og risiko for fukt mot grunnmuren.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred og marin leire i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger ikke i registrert skredfareområde, men innenfor NVEs aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire. Det er ikke behov for tiltak i dag, men ved fremtidige tiltak kan kommunen kreve geoteknisk vurdering av grunnforholdene.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? Nei

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Anlegget fikk nye automatsikringer i 2010. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? Ja
År: 1975

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? Nei

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? Nei

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? Nei

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? Nei

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeidet som er utført.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Ja

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

- Slukkeutstyr og brannvarsling:
- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Dette gjelder i hovedsak kjelleren der det er etablert kjellerstue, soverom og bad som ikke fremgår på tegningen. I hovedetasjen er det gjort noen endringer på rominndelingen. Søknad til kommunen og eventuelt bygningsmessige tiltak bør påregnes for å få alle forholdene godkjent til dagens bruk.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	31.08.2026
Estimert markedsverdi	4 700 000

Eiendommen er en bolig med romslig tomt, attraktiv beliggenhet og utsikt i et rolig og etablert boligområde i Skjongskaret på Valderøya. Boligen er oppført i 1975 og fremstår som jevnt godt vedlikeholdt sett i forhold til alder, men det må påregnes modernisering og vedlikehold i årene fremover, jf. forhold omtalt i rapporten. Med beliggenhet i et populært område i Giske kommune og tomtens størrelse lagt til grunn, vurderes markedsverdien til kr 4 700 000, tilsvarende om lag kr 23 000 per m2/BRA-i.

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 500 000
Teknisk verdi Enebolig	3 600 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	1 800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 400 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Skjongskaret 8, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1972 Soverom: 6	06/06/2023	4 490 000	4 750 000	25 401 Areal: 187 m²
Øvre Skjong 3, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1963 Soverom: 1	03/04/2026	3 290 000	3 150 000	16 237 Areal: 194 m²
Øvre Skjong 9, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1983 Soverom: 3	03/27/2026	2 990 000	2 925 000	24 788 Areal: 118 m²
Skjongneset 17, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1979 Soverom: 3	09/24/2025	4 400 000	4 600 000	26 437 Areal: 174 m²

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Skjongmyra 20, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1974 Soverom: 3	01/17/2025	4 200 000	3 850 000	23 620 Areal: 163 m²
Skjongstranda 9, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1976 Soverom: 4	08/13/2026	4 500 000	4 200 000	23 077 Areal: 182 m²
Skjongneset 38, 6050 VALDERØYA Byggeår: 1979 Soverom: 3	07/30/2026	5 800 000	5 300 000	30 636 Areal: 173 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	24 160 kr
----------------------------------	-----------

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.08.2026		Nei
Byggekost.no	30.08.2026		Nei
Dokumentpakke fra megler	30.08.2026	Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2026		Nei

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt. Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon» Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.* Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilklen tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en

nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

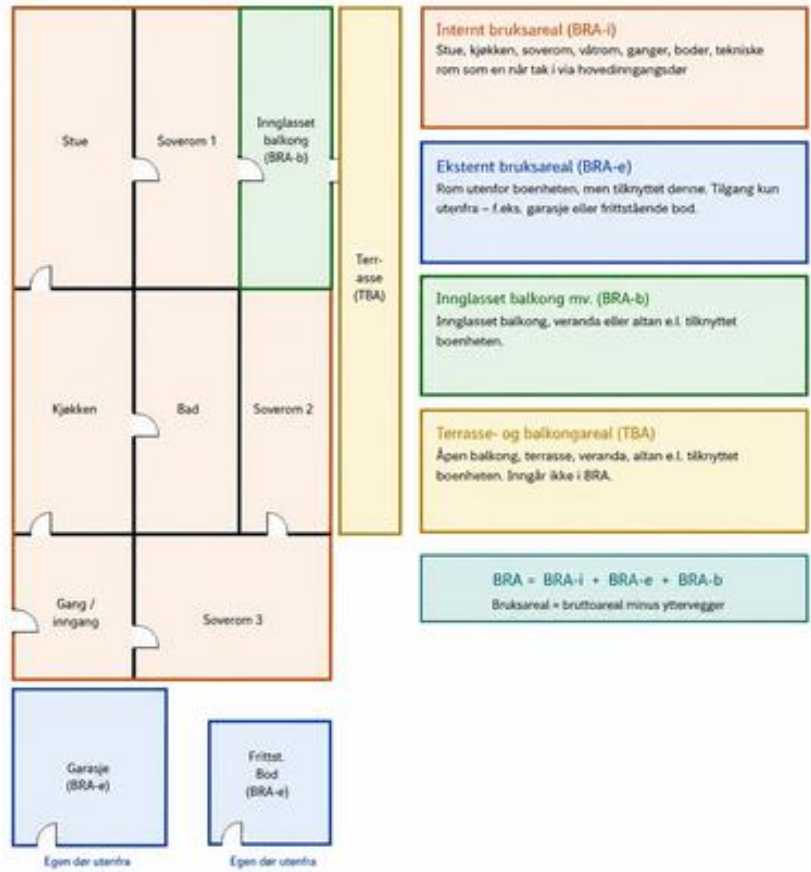
AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



7 Ansvarlig takstingeniør

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."

Takstingeniør/Rapportansvarlig
Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbyggningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20



Adresse: Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 186: Bnr 176 ,175 ,467 ...
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	03.09.2026	Versjon 1

Takstrapporten er utarbeidet i Sinec Takst, et produkt fra Sinec Systems AS.
post@sinecsystems.no

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA

23 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skjongskaret 33

Skjongskaret 33

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene

☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Bodd her siden 1975, kunn en eier

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1975

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Har bodd i huset fra 1975 til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90655534

Informasjon om selger

Side 1

94

SKJONGSKARET 33

PROAKTIV.NO

95



Selger

Rosås, Marianne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2010

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging, membran, av firma Total hus AS, Vigra, også inkludert rørlegger, elektriker

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Totaltid AS, Vigra

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.1.2

Årstall

2005

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte tak

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fokus bygg AS, Valderøy

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2010

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringskap

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro Vest AS



10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?



1 rotte 2026 jan. Det ble satt ut rottefeller, rotten ble tatt og fjernet, ventiler ble godt over og evt reparert/skiftet ut til nye.

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

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

30+

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd på gangen til hoved-ytterdøren

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Nordstrand Bygg

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.2.2

Årstall

2001

24.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

24.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet kjøkken

24.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fylling Elektroservice AS, Nordstrand VVS



24.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

24.2.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74617915



Energiattest



Adresse Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking 31.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-341697
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18117827
Gårdsnummer 186	Bruksnummer 176
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1975	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 206,0 m²	Oppvarmet bruksareal 206,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
198,17



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Motedato	Saknr	Sbh
Fullmaktsvedtak hovudutval for HPT	22.11.2000	187/00	RERO

Saksansvarleg Ole Bjørn Molnes	Arkiv: L42 Objekt: 1860175	Arkivsaknr 2000002664-2
-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------

GNR 186 BNR 175 - RØSÅS ASBJØRN - MELDING OM UTVIDING AV
BUSTADHUS

Vedlegg:
Melding om arbeid med nødvendige vedlegg og nabovarsel, motteke 16.11.2000

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

Eigedomen ligg i regulert område Skjong austre del, Valderøy.
Tiltaket det vert meldt om er eit tilbygg på bustadhuset på 2,0m2.
Tiltak inntil 30m2 bruttoareal kan godkjennast som meldingssak.

Vurdering:
Tiltakshavar Asbjørn Røsås 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 tilhøyrande føreskrifter, samt delegert mynde i disse type saker frå Plan- og utviklingssjef til leiar av bygningskontoret, jfr sak nr 13/96 og fullmaktssak nr 1/97 godkjenner ein at Asbjørn Røsås kan utføre byggearbeidet, som er eit tilbygg til bustadhus, på Gnr 186 Bnr 176 og 175 som det er søkt om.

I samsvar med §86a i Plan- og bygningslova, (jfr SAK §20 nr.1) er Asbjørn Røsås ansvarleg for byggearbeidet i samsvar med melding.

Godkjenninga er også løyve til igangsetting av byggearbeidet.



GISKE KOMMUNE
6050 VALDERØY

Ole Bjørn Molnes
Ole Bjørn Molnes
Overing.
Reidar Roald
Reidar Roald
Avd. ing.

Rett utskrift
Dato: 27.11.00
R. Stømsheim
Utskrift til:
Asbjørn Røsås

GISKE BYGNINGSRÅD

Side 39

PROTOKOLL

Valderøy, den 14.1. 19 81.

Sak nr. 20.

Byggerådsmøte 21.1.81.

GISKE BYGNINGSRÅD

VALDERØY

Asbjørn Røsås. Byggemelding tilbygg til bustadhus.

Byggemelding dagsett 12.januar 1981 har Asbjørn Røsås anmeldt bygging av et tilbygg til noverande bustadhus på G.nr. 186, b.nr. 175 -176 i Giske. Saman med byggemeldinga fylgjer teikning av tilbygget,situasjon kart i M 1:1000 og underskriven nabovarsel av Margit Clausen og Johan Karsten Skjong om at dei ingen merknad har til byggeplanane.

På serskildt skjema har Asbjørn Røsås søkt om ansvarsrett for dette arbeidet, og Asbjørn Røsås er vel kvalifisert til dette.

Pa bakgrunn av det som er nemnt ovanfor rår bygningssjefen til at det vert fatta slikt

V E D T A K:

Bygningsrådet godkjenner bygningsteknisk dei omsøkte byggeplanane ved byggemelding dagsett 12. januar 1981 vedlagt teikningar, og då i samsvar med bygningslova, brannlova og byggeforeskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.

Bygningsrådet godkjenner og at Asbjørn Røsås får stå som ansvarshavande for dette byggearbeidet i samsvar med innsendt søknad om ansvarsrett dagsett 12. januar 1981.

Kjell Grinstad.

-bygn.sjef.-

Samrøystes vedtak:

Bygningsrådet gjer bygningssjefen si innstilling til sitt vedtak.

Sendt : Asbjørn Røsås, Valderøy

Valderøy 30.1.81.

Vedlegg

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Asbjørn Røsås

6050 VALDERØY

Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig brukstillatelse av bustadhus på eiendommen

SILJAN og SILJAN 1 G.nr. 186 b.nr. 175 og 176 i Giske

Merknader:

Pussing av murane er ikkje utført.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Valderøy den 5.5.1975

Olav Rønning

-byggeleiar-

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

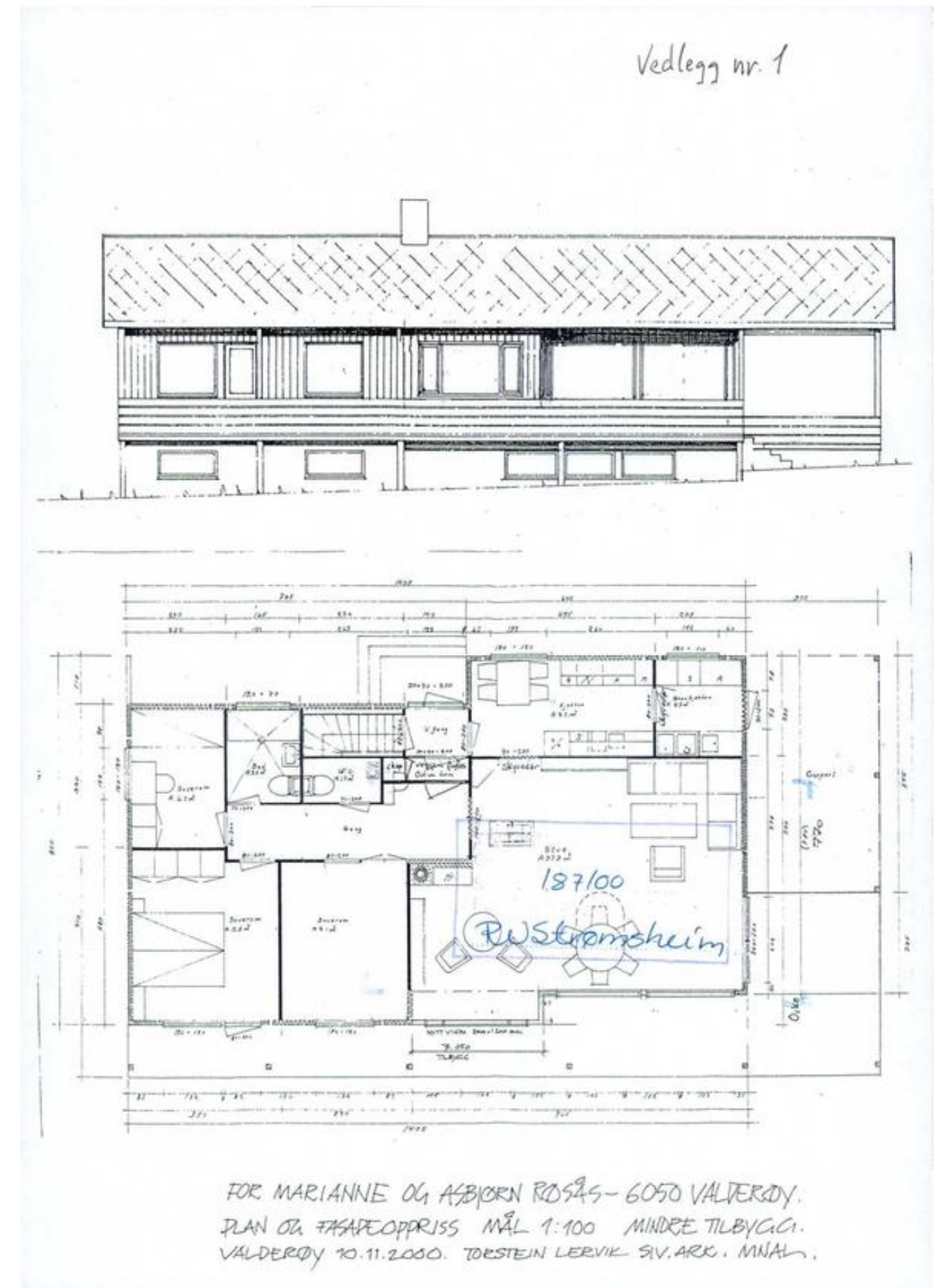
104 SKJONGSKARET 33

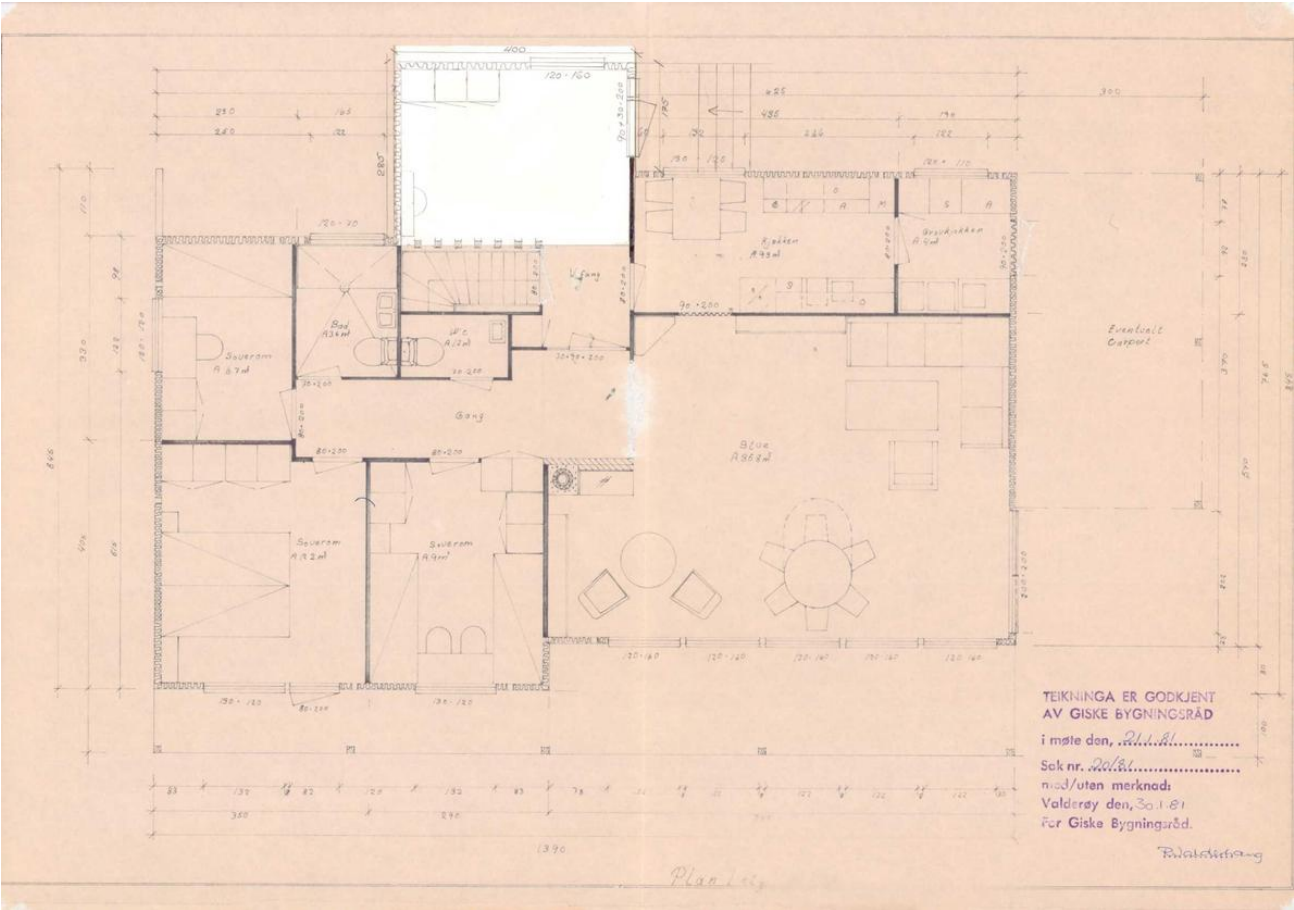
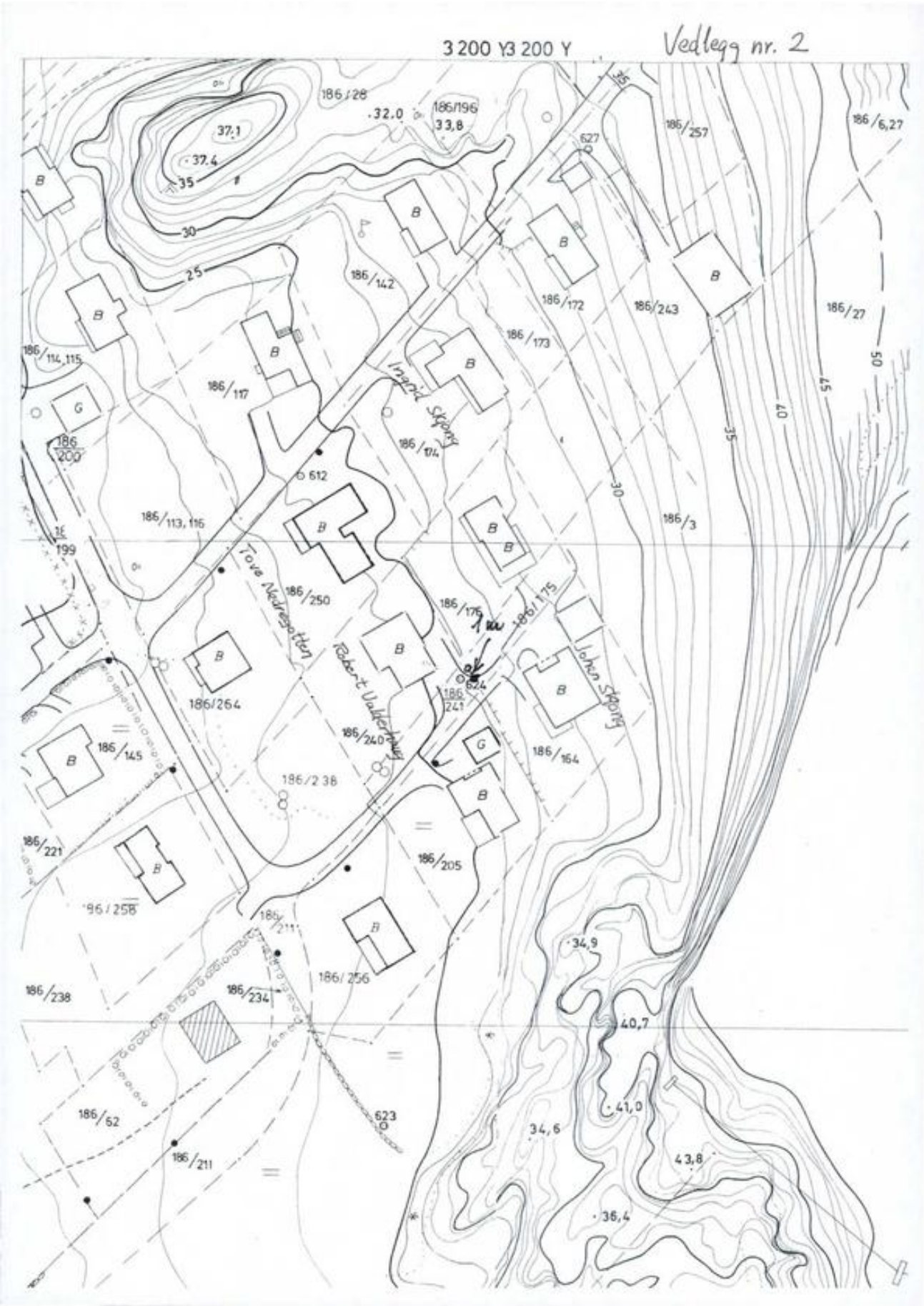
PROAKTIV.NO 105

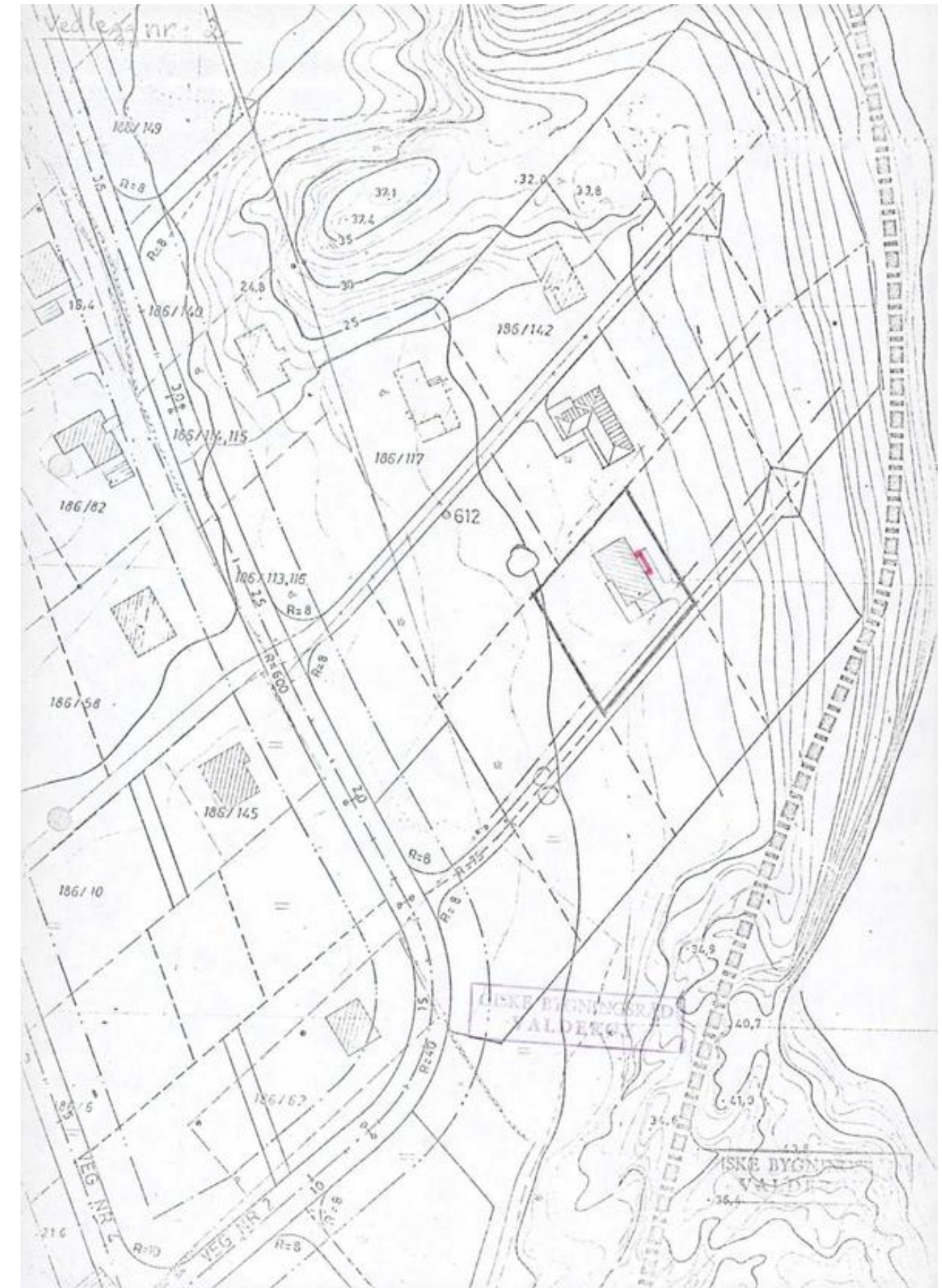
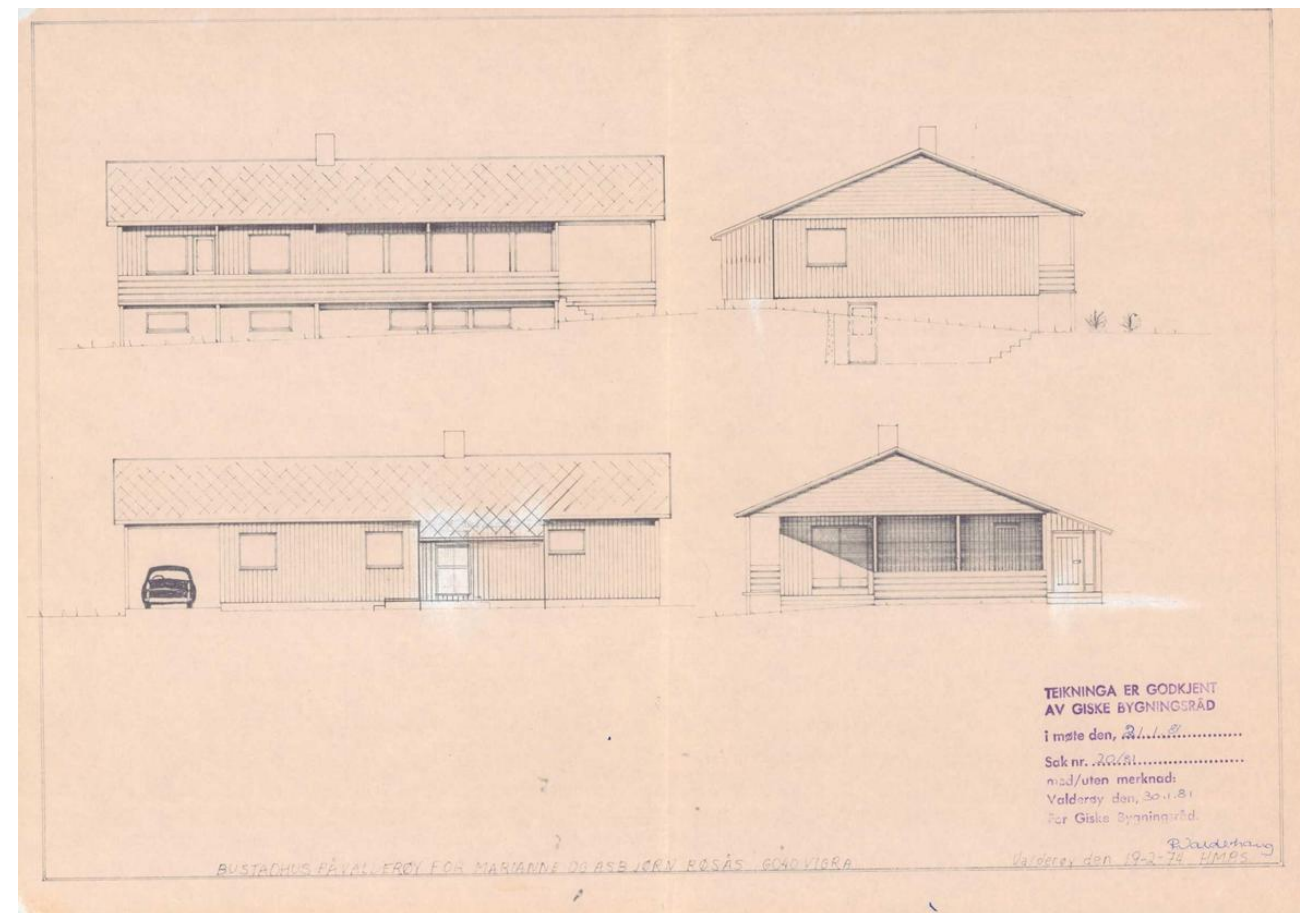
GISKE BYGNINGSRÅD		Side 62.
PROTOKOLL		
Valderøy, den 6.2.	19 74	Sak nr. 42.
<u>Asbjørn Resås. Byggemelding bustadhus.</u>		
Hans Martin Skjong har ved byggemelding dagsett 5.2.1974 vedlagt 2 sett teikningar, situasjonsplan i målestokk 1 : 1000 og underskriven nabovarsel av dei som grensar til denne eigedomen, anmeldt bygging av bustadhus for Asbjørn Resås på lova tomt av g.nr.156 parsell og bruk nr. 3 og 6 i Giske.		
Giske formannskap har under sak 601/73 vedteke at der skal opparbeidast kloakk i området så snart tomte- og grunneigarar har skrive under ei erklæring på at dei tar på seg å dekke utgiftene shelve etter sjølvkostnadsprinsippet. Dette vedtaket har også Giske kommunestyre gjort til sitt vedtak.		
<u>Vedtak.</u>		
Giske bygningsråd vil uttale:		
A. Giske bygningsråd godkjenner leysinga av kloakkspørsmålet slik det er vedteke under f.sak 601/73 og godkjent av Giske kommunestyre.		
B. I samsvar med vedtak i b.sak 324/73 må Asbjørn Resås skrive under fråsegn skrive på tinglyst papir, og då med etternemnde ordlyd:		
F R Å S E G N		
Som nåverande/framtidige eigar av eigedom innan Skjongskaret, utskilt frå g.nr. 156 b.nr. 6 og 3 i Giske kommune, tomt vist på reguleringsforslaget for Skjong, seier eg meg viljug til å betale til Giske kommune den kostnad for opparbeiding av veg, drenering og kloakk som etter kostnadsoverslaget lyder på:		
kr. _____,		
Og då etter sjølvfinansieringsprinsippet, med høve til justering opp eller ned - alt etter dei medgått kostnader.		
Kostnaden skal betalast på like line med dei andre tomtene innan reguleringsforslaget for Skjong, og forfell til betaling når nemnde tekniske anlegg er førde fram og kan takast i bruk av parcellen.		
Denne fråsegna kan tinglysast som hefte på eigedomen(parselle) Heftet blir sletta når kostnaden av dei tekniske anlegg er betalt.		
/63.		

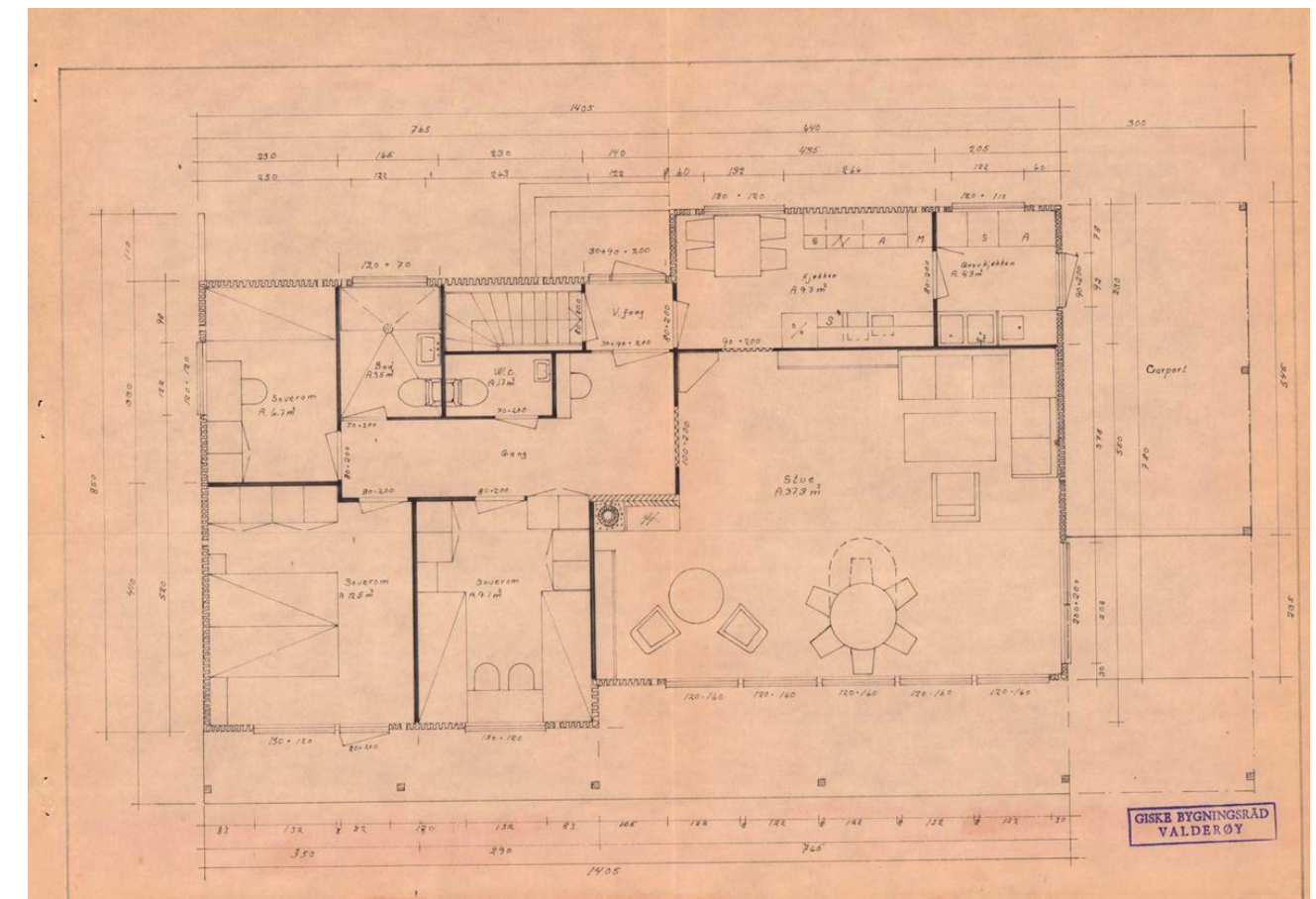
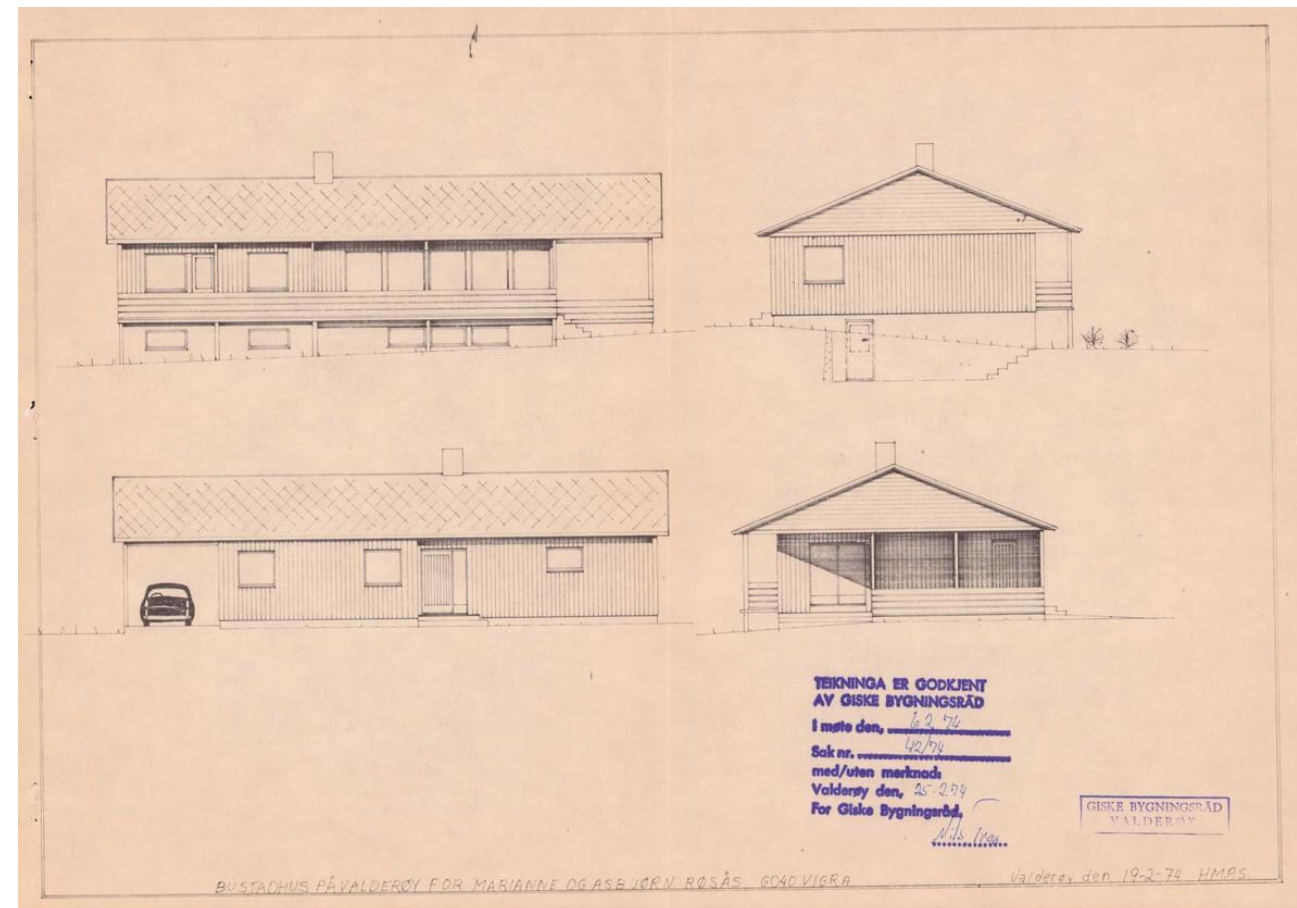
GISKE BYGNINGSRÅD		Side 63
PROTOKOLL		
Valderøy, den 6.2.	19 74 .	Sak nr. 42.
<u>Fråhald av B.sak 42/74.</u>		
C. Huset skal plasserast med takaksen parallellt med dei andre bygningane i Skjong-skaret.		
D. Elles blir byggeplanane godkjente i samsvar med innsendt teikning og byggemelding og i samsvar med bygningslova, brannlova, byggeforeskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.		
E. Byggearbeidet kan ikkje take til før heimsovergangen frå Palmar og John Skjong til Asbjørn Resås er iorden.		

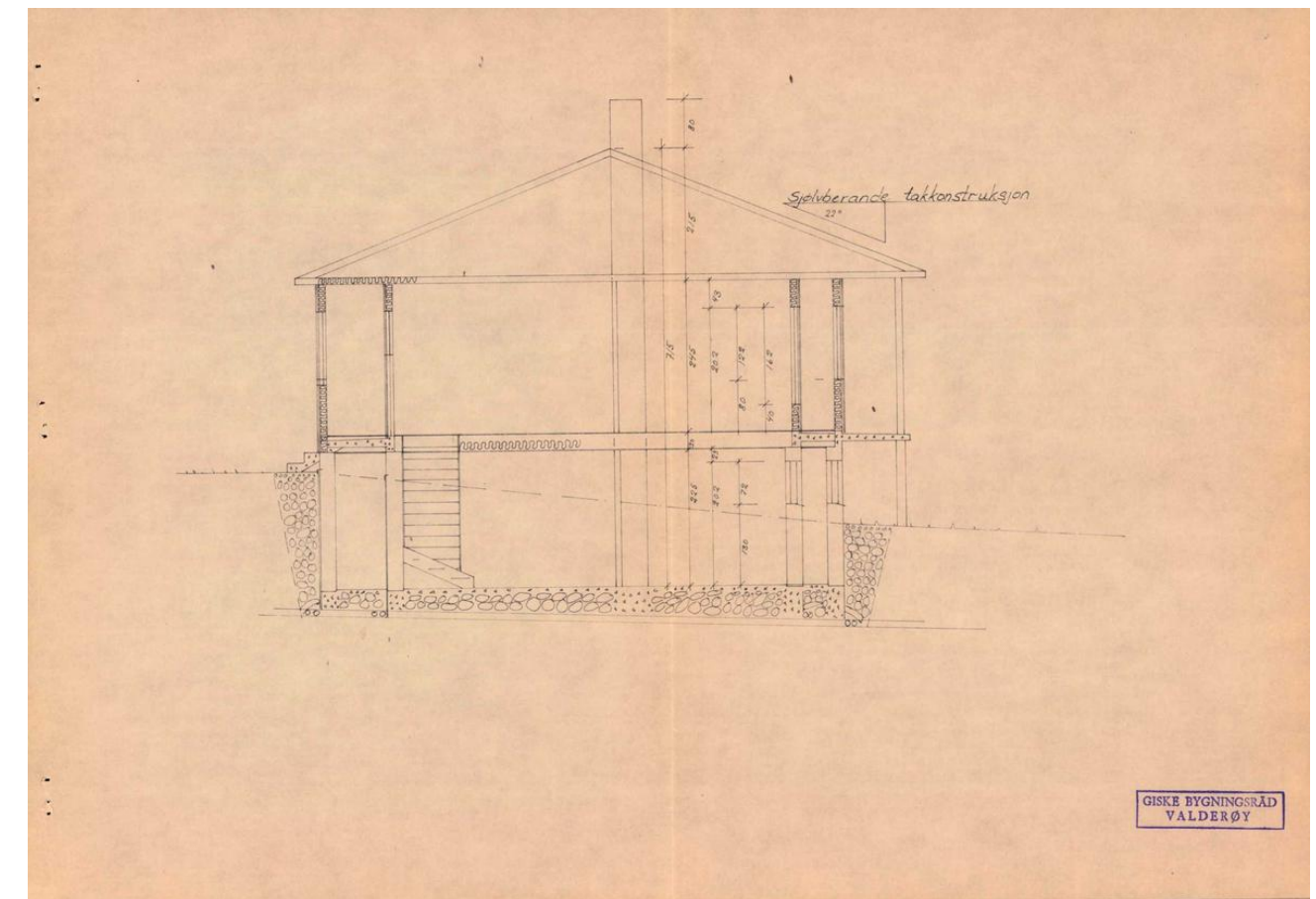
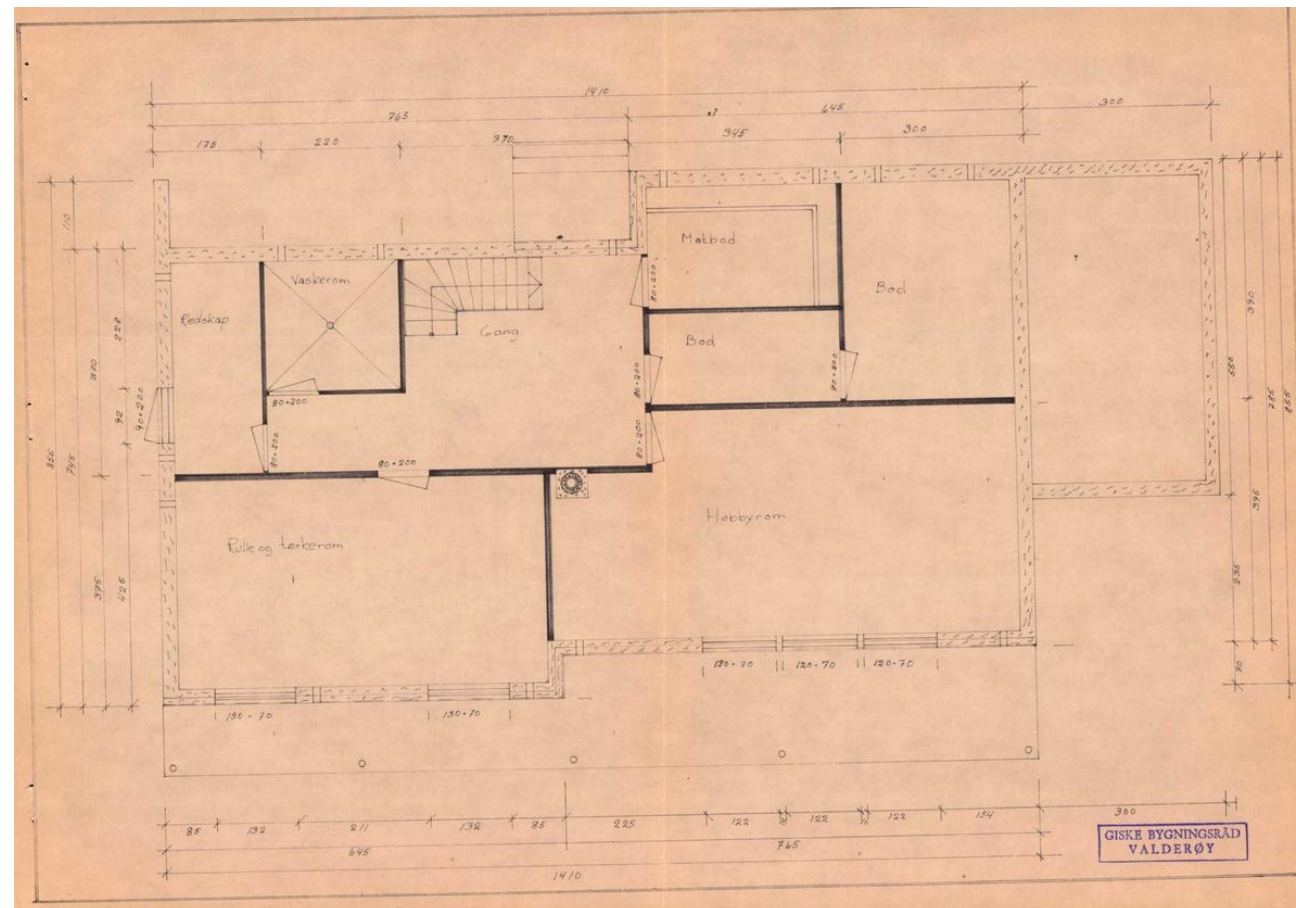
Magne Molnes
Magne Molnes
-kontorsjef-













BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Asbjørn Resås
6050 VALDERØY

Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig
brukstillatelse av bustadhus på eiendommen
SILJAN og SILJAN 1 G.nr. 186 b.nr. 175 og 176 i Giske

Merknader:

Pussing av murane er ikkje utført.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Valderøy den 5.5.1975
Olav Rønning
-byggeleiar-

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



REGULERINGSFØRESEGNEN I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR
SKJONG VALDERØY GISCHE KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

Stadfesta den 06.09.79

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Etter fullmakt
Elliv Berdal
fylkesreguleringsarkitekt





Attestert kopi av dok.nr. 2005/6182/58
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 13:58

Side 1 av 2

TINGLYST

09 MAI 2005

SUNNMØRE TINGRETT

DAGBOKNR.: 6182

Kommune

Giske kommune

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

X

J.nr.

04/52

Målebrev nr.

3194

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom

Gnr. 186

Bnr. 174

Festnr.

Bruksnavn/adresse

Areal (m²)

1029.0

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnsboken så snart mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen

04.05.2005

Rekvirent

Asbjørn Røås

Bestyrer

Dagny Rødland

Forretning

Kartforretning over gnr 186 bnr 174 med einsidig grensejustering mot gnr 186 bnr 467.

Ved justeringa avgir gnr 186 bnr 467 19,82 m2 til gnr 186 bnr 174.

Parsellen skal nyttast som bustadtomt.

Underskrift

Sted

Dato

Underskrift

Underskrift

Valderøy

04.05.2005

Dagny Rødland

Øyvind Drablos

GAB

Registreringstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr. 6182 Tinglyst: 09.05.2005 Emb. 058

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Gesner

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2005/6182/58
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 13:58

Side 2 av 2

Gnr 186

Bnr 174

Festnr

Representasjonspunkt

X 501529 Y 3188 Z

Kartblad

AO105-1-36

Landsekt

X NG064A

Målestokk

1:500

Areal

1029.0

M²

MÅLEBREVKART

Jr

04/52

Målebrev nr

3194

N

X=501575

Y=3200

341

186/173

36.88

186/357

334

29.21

186/250

333

24.97

183/176

335

11.36

186/467

664

186/239

404

3.50

Arealet som er vist med stipla strek grensejusteres til gnr 186 bnr 174

A=19,82 m2

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
335	Rør i jord	501521.57	3199.05	24.97	
333	Off.gkj. grensemerke	501502.13	3183.38	29.21	
334	Off.gkj. grensemerke	501526.86	3167.83	36.88	
341	Off.gkj. grensemerke	501554.97	3191.71	28.23	
404	Off.gkj.grmr. i jord	501531.04	3206.69	3.50	
664	Off.gkj.grmr. i jord	501528.00	3208.42	11.36	

Vesta/Gesner



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Øivind Kåre Kjerstad	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1122801 Tinglyst: 10.08.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Skjongskaret 27	
Postnummer: 6050 Poststed: Valderøy	
Fødselsnr./Org.nr. 200685 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Se vedlegg	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1532	Giske	186	467		
1532	Giske	186	571		
1532	Giske	186	3		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1532	Giske	186	164	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettighet til vannledning for tilkobling til kommunal vannforsyning fra eiendommen Skjongskaret 27 som har Gnr. 186 Bnr. 164, via eiendommene med Gnr. 186 Bnr. 3 og Gnr. 186 Bnr. 467, til vannkum/vannrør på eiendommen Skjongskaret 45 som har Gnr. 186 og Bnr. 571.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1122801/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 13:59

Side 3 av 19

Vedlegg 1

Punkt 1. Hjemmelshaver (avgiver)

Gnr. / Bnr.	Navn	Fødselsnr.	Signatur*
186 / 571	Hans Jørgen Brevik Tina Jøttedal	170268 300774	Vedlegg 2
186 / 467	Asbjørn Røysås	100442	Vedlegg 3
186 / 3	Johan Karsten Skjong	101147	Vedlegg 4
186 / 3	Kurt Skjong	270753	Vedlegg 5
186 / 3	Lisbeth Johanne Skjong Bjørnerem	300850	Vedlegg 6
186 / 3	Reidun Helene Roald	190844	Vedlegg 7
186 / 3	Gerd Skjong	010157	Vedlegg 8
186 / 3	Katrin Merethe Skjong	160764	Vedlegg 9

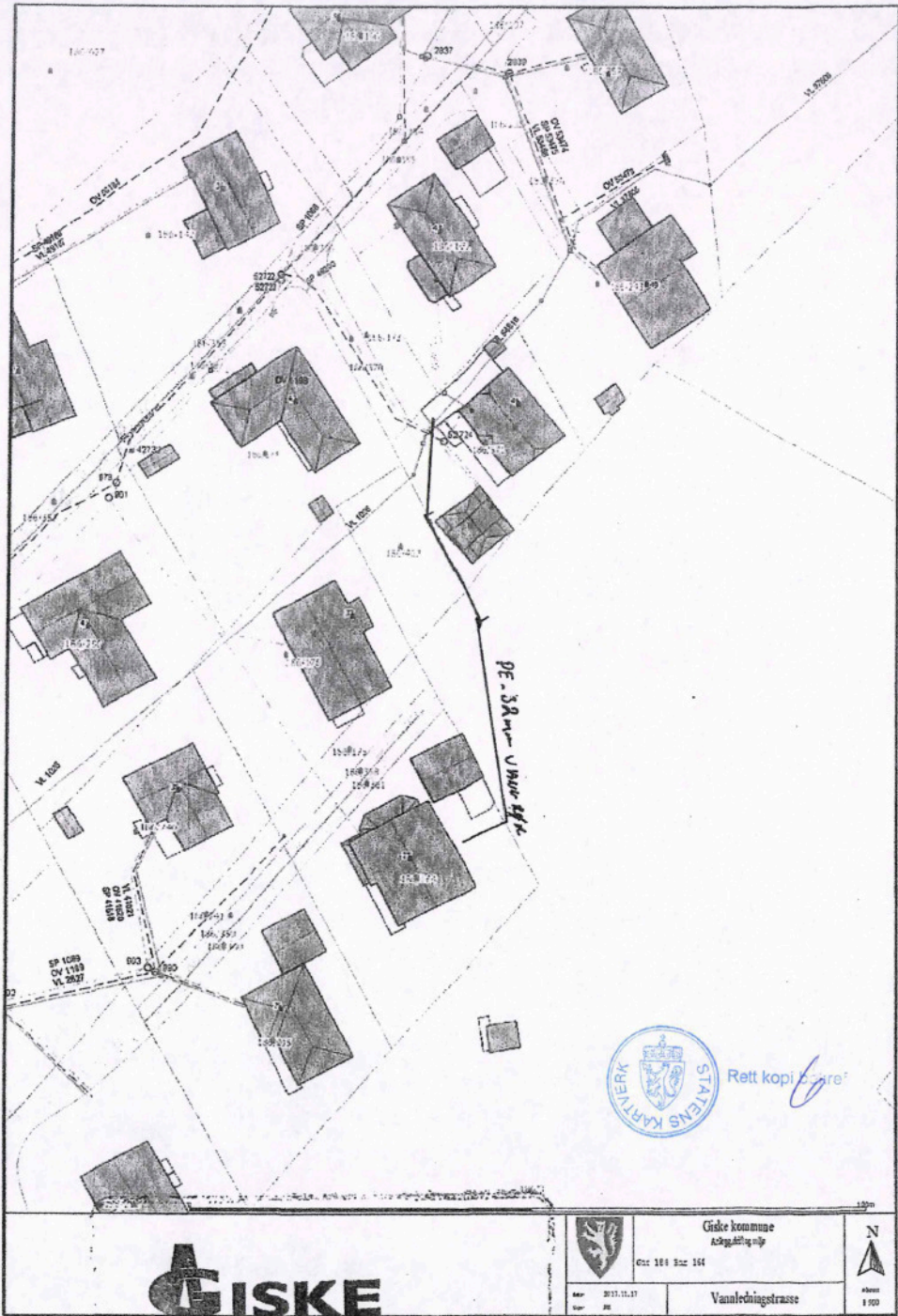
* Alle hjemmelshavere har signert på baksiden av kart som viser vannledningen.



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1122801/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 13:59

Side 4 av 19

VEDLEGG 2



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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

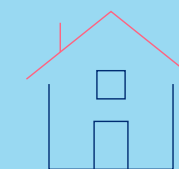
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 nettannonsen, 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:

Skjongskaret 33, 6050 VALDERØYA. Gnr. 186, bnr. 176, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260148
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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 Røsok

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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