DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Skjongstranda 9

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

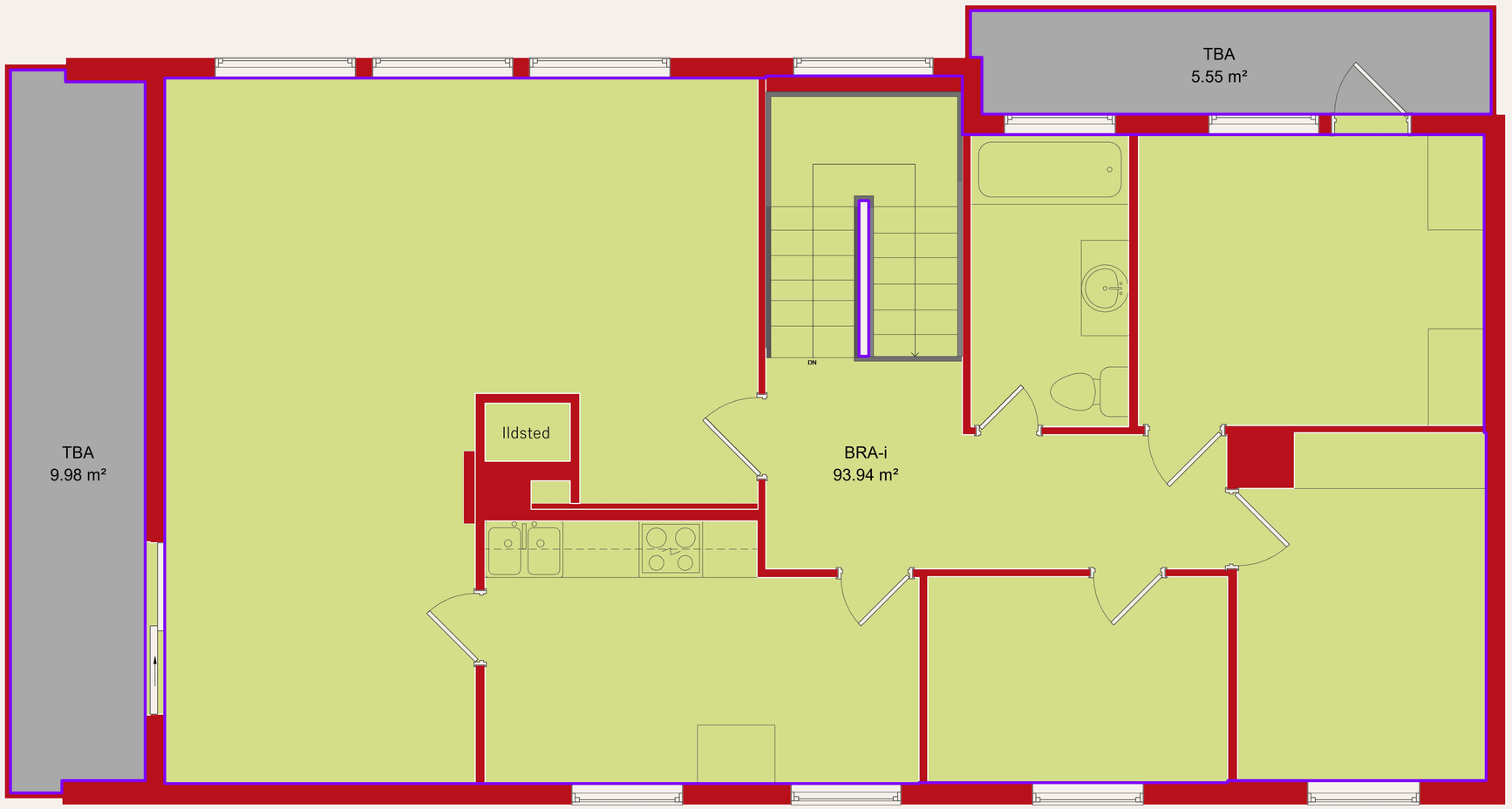
Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Skjongstranda 9

1.Etasje

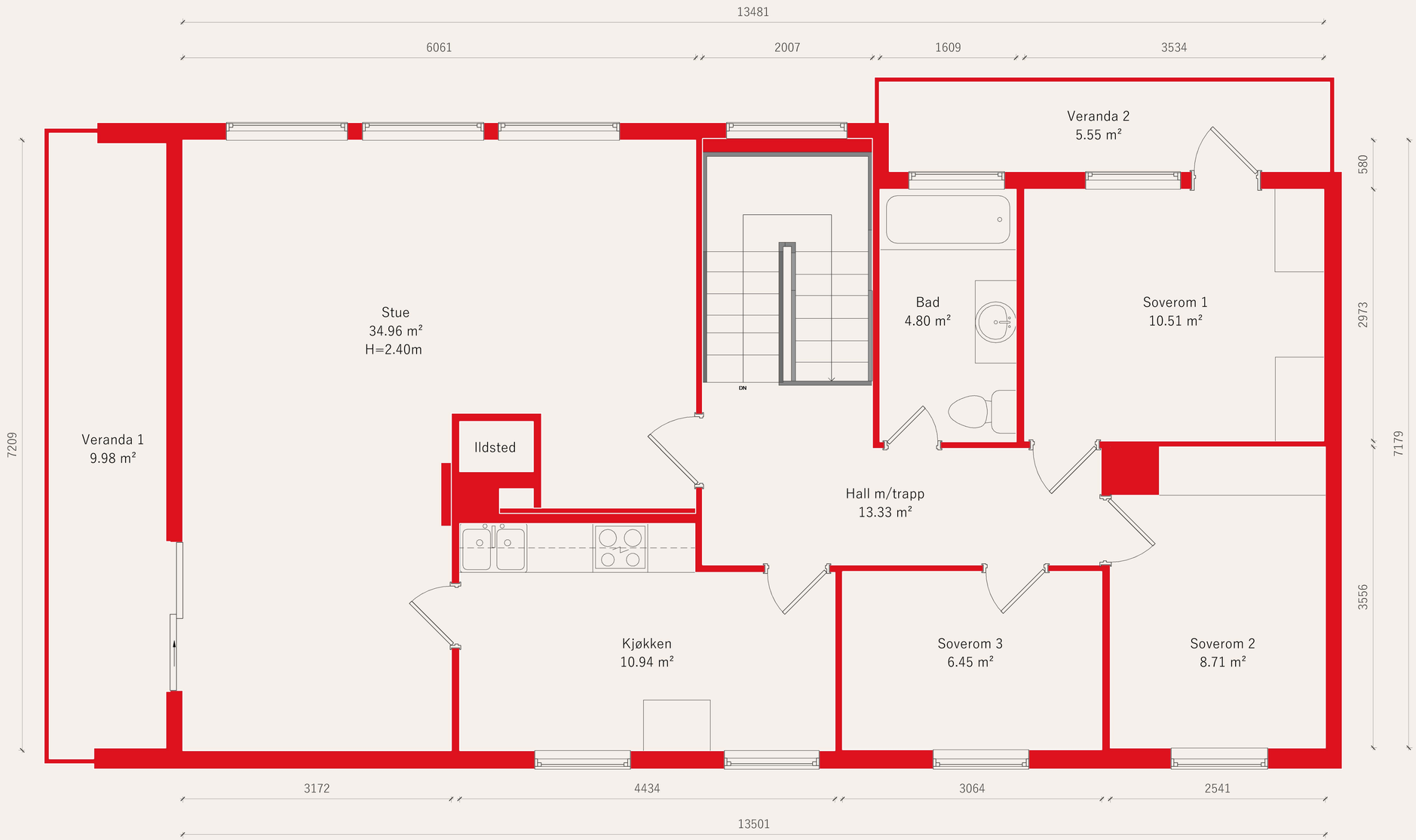


Internt bruksareal (BRA-i)	93.94m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	15.53m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Skjongstranda 9

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Skjongstranda 9

Underetasje

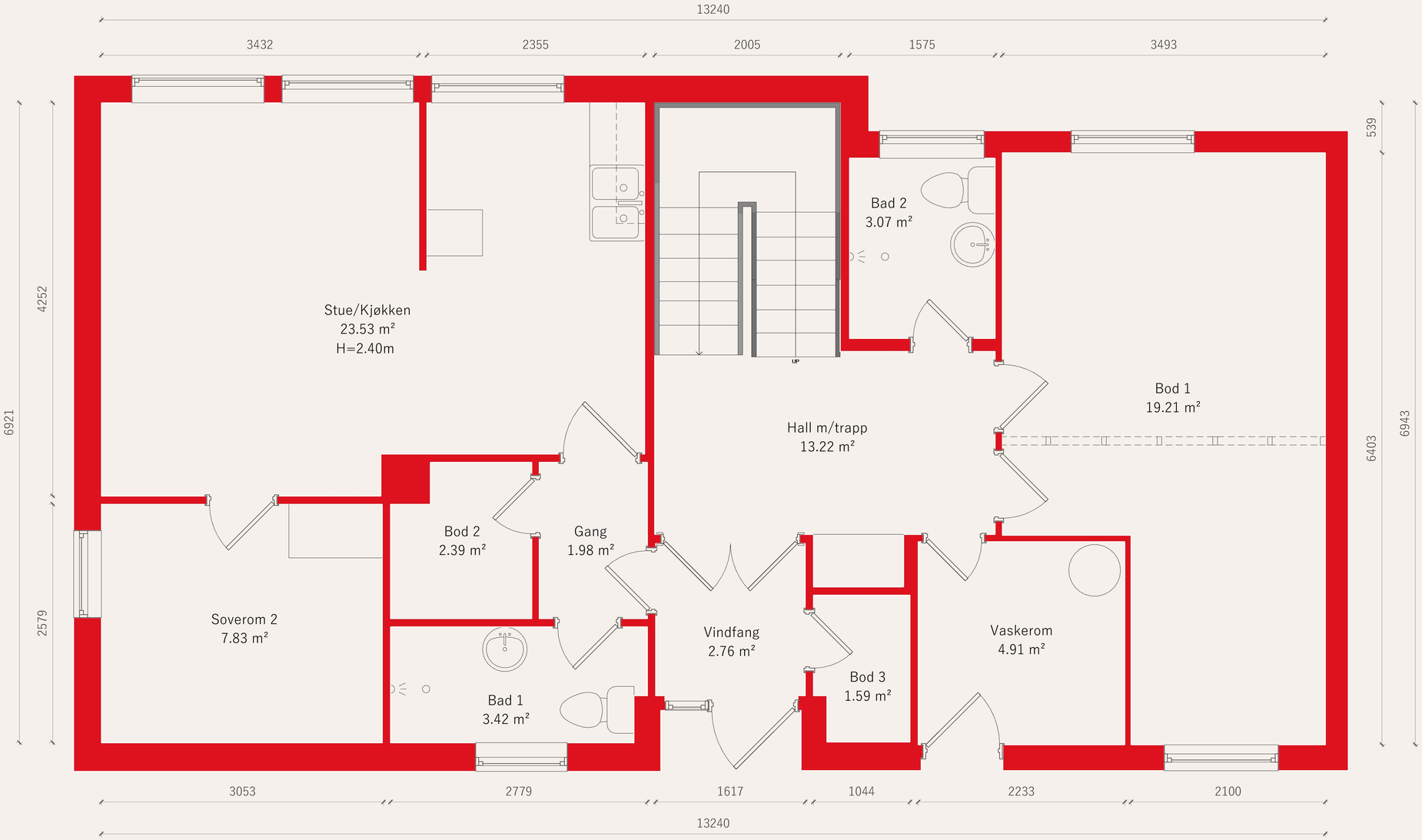


Internt bruksareal (BRA-i)	88.00m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	
Ikke måleverdig areal(ALH)	

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Skjongstranda 9

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Skjongstranda 9

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 186: Bnr 178
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	1976
Befaringsdato	06.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	ST47AF2S
Rapportdato	08.07.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
182 m²	0 m²	0 m²	15 m²

12	21	5	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
2 250 000 - 3 150 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 500 000

§ 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

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag/spesielle forhold 3

3 - Eiendom og bygninger 5
- 3.1 - Beskrivelse av område 5
- 3.2 - Eiendommer 5
- 3.3 - Arealer 5
- 3.4 - Skjongstranda 9 6

5 - Verdivurdering 9
- 5.1 - Oppsummering 9
- 5.2 - Teknisk verdi 9
- 5.3 - Sammenlignbare objekter 10

6 - Tilstandsrapport 11
- 6.1 - Skjongstranda 9 13
- 6.2 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 31
- 6.3 - Lovlighetsmangler 32

4 - Bilder 8

7 - Vedlegg og kilder 33

8 - Forutsetninger 34

9 - Ansvarlig takstingeniør 37

10 - Versjoner av rapporten 38

2 Sammendrag/spesielle forhold

2.1 SAMMENDRAG

Enebolig ca. 1976 med i hovedsak original standard. Boligen har mange TG 3 og står reelt foran en total rehabilitering:

Tomten ligger meget attraktivt og sjønært, i fremste rekke mot sjøen, i etablert boligområde og med gode sol og utsiktsforhold mot sørvest. (når vegetasjon på tomta fjernes).

Jfr tilstandsrapport og verditakst.

2.2 SPESIELLE FORHOLD

- 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:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag)
- Boligen ble oppført i ca 1976, og bærer 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.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt.

2.3 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

2.4 OPPDRAG

Kunde/rekvirent
Barbro Oline Midtgård

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen

Verdi
kr 4 500 000

Dato verdsetting
08.07.2026

Befaringsdato
06.07.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

09.07.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 0d179c80-5875-4426-b04a-9efc7c6139d3 - version 2)

3 Eiendom og bygninger

3.1 BESKRIVELSE AV OMRÅDE

Enebolig fra 1976. Boligen ligger i et boligfelt som i stor grad ble utbygd på 1990-tallet, og enkelte bygg noe senere. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger og noen konsentrerte boliger. Det er videre ballbinge, leikeplasser og naustområder i nærheten.
Eiendommen ligger i fremste rekke mot sjøen.

3.2 EIENDOMMER

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1532 GISKE	EKORNÅS INGER S B SANDVIK	1/1
Gårdsnummer	186	**Tomteareal**	924.1 m²
Bruksnummer	178		

Totalt tomteareal	924.1 m²

3.3 AREALER

Totalt bruksareal 182 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
182 m²	0 m²	0 m²	15 m²

Skjongstranda 9

1.etasje — **TBA: 15 m²** — **Sum BRA: 94 m²**

Internt bruksareal (BRA-i)	Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Soverom, Soverom	94 m²

Underetasje — **TBA: 0 m²** — **Sum BRA: 88 m²**

Internt bruksareal (BRA-i)	Bod, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Bod, Bod, Bad, Soverom, Gang, Bod, Stue/kjøkken, Vindfang	88 m²

3.4 SKJONGSTRANDA 9

Enebolig
Skjongstranda 9
6050 VALDERØYA

Byggeår	1976
Kommune	1532
Gårdsnr.	186
Bruksnr.	178



3.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Enebolig fra 1976 i bindingsverk på grunnmur av lettklinkerblokker.

Veggene er utvendig kledd med stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, skyvedør i aluminium med 2-lags glass og teak hovedytterdør fra byggeår. Det er på soverom montert en nyere malt balkongdør fra 2017 med 2-lags glass. Det er utgang fra stue i 1. etasje til balkong/veranda samt fra soverom i 1. etasje til balkong/veranda. Balkongene/verandaene er i betong med rekkverk i treverk.
Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med luftet kaldtloft.
Taket er tekket med eternittplater fra byggeår, med undertak av huntonittplater e.l.;
Renner og nedløp i metall fra byggeår, nedløp ført til rør i grunnen med ukjent videre føring.
Det er en lettklinkerpipe pusset over tak, og det er ikke montert snøfangere e.l.

INNVENDIGE FORHOLD
I hovedetasje er det malte, tapetserte veggflater og malte himlingsplater; ett soverom har ubehandlede platekledde vegger.
Gulv i hovedetasje har tepper og belegg fra byggeår.

I underetasje er det malte/tapetserte vegger og himlingsplater, med synlige lettklinkerblokker i to boder. I underetasje er det synlig betonggulv i bodareal, og vinylbelegg på gulv i øvrige rom.
Det er innvendig tretrapp fra byggeår med trerekkverk, uten håndrekke på vegg.
Etasjeskiller er trebjelkelag mellom etasjer og støpt plate mot grunnen.
Innerdører er glatte finerdører fra byggeår

VÅTROM
Bad i 1. etasje er fra byggeår, med vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater; utstyrt med badekar, toalett og servantinnredning.

I underetasje er det to bad fra byggeår, begge med vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og himlingsplater; det ene med åpen dusj, toalett og servant, det andre med åpen dusj, toalett og
innredning med servant.
Vaskerom i underetasje er fra byggeår og har enkel vaskekjellerstandard med betonggulv og plastsluk, eternittplater på vegger, en pusset murvegg, ubehandlede himlingsplater og dør direkte ut til terreng. Det er opplegg for vaskemaskin og montert varmtvannstank i rommet.

KJØKKEN
Kjøkken i hovedetasje har kjøkkeninnredning fra byggeår med beisede profilerte trefronter og laminat benkeplate, fliser over benk og det er montert oppvaskmaskin og komfyr. Gulvet har vinylbelegg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Kjøkken i underetasje har enkel innredning fra 1970-tallet med glatte fronter og laminat benkeplate. Gulvet har vinylbelegg. Ventilasjonen skjer via veggventil med naturlig tilførsel/avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er i kobber fra byggeår, med stoppekran på vaskerom.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast fra byggeår.
Det er en varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2015 montert på vaskerom, med avrenning til sluk.
Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom veggventiler, vinduslufting og eventuelle vertikale sjakter fra våtrom.
Huset har lettklinkerpipe fra byggeår. I stue er det montert en kombinert åpen peis med oljebrenner. Det er på kryploft påvist en dagtank for olje, og det er sotluke i bod i underetasje.

TOMTEFORHOLD
Tomten er opparbeidet med gruset stikkvei og parkeringsareal, noe hellelagt areal ved inngangsparti og en mindre forstøtningsmur; øvrige deler er plen og beplantning som er delvis gjengrodd.

Byggegrunn er ikke kjent.
Det foreligger ingen opplysninger om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen.
Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato og ukjent utførelse.

3.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Enebolig fra 1976.
Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.

3.4.3 ETASJER

1.ETASJE

UNDERETASJE

3.4.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med gruset stikkvei/parkeringsareal, noe hellelagt platt ved inngangsparti og mindre forstøtningsmur ellers er tomta i stor grad plen og beplanting, men bærer preg av å være endel gjengrodd.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i reguleringsplan for Skjongstranda og avsatt til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Adkomst via gruset stikkveg fra regulert asfaltert veg, begrenset med opparbeidet parkering på egen tomt.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 4 500 pr år (fritidsbolig)
- Kommunale avgifter ca kr 25 000 pr år

4 Bilder



5 Verdivurdering

5.1 OPPSUMMERING

Dato verdsetting	08.07.2026
Estimert markedsverdi	**4 500 000**

Enebolig fra 1976. Boligen ligger i et boligfelt som i stor grad ble utbygd på 1990-tallet, og enkelte bygg noe senere. Nærområdet består i hovedsak av eneboliger og noen konsentrerte boliger. Det er videre ballbinge, leikeplasser og naustområder i nærheten.

Eiendommen ligger i fremste rekke mot sjøen og har svært gode sol og utsiktsforhold mot sørvest.
Boligen er i stor grad original fra 1976, og står derfor foran en total rehabilitering. Jfr Tilstandsrapport.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

5.2 TEKNISK VERDI

Skjongstranda 9	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 710 250
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 3 140 638
Teknisk verdi Skjongstranda 9	**2 569 613**

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	2 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**5 069 613**

5.3 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. 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
Rokkevegen 3, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1976 *Soverom:* 3	08/21/2024	3 990 000	3 900 000	21 196 *Areal:* 184 m²
Skjongskaret 8, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1972 *Soverom:* 6	06/06/2023	4 490 000	4 750 000	25 401 *Areal:* 187 m²
Skjongstranda 25, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1994 *Soverom:* 3	05/15/2025	6 900 000	7 500 000	34 722 *Areal:* 216 m²
Rokkevegen 20, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1962 *Soverom:* 5	10/21/2025	4 500 000	4 700 000	27 011 *Areal:* 174 m²
Skjongskaret 16, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1975 *Soverom:* 4	05/23/2023	4 500 000	5 300 000	27 461 *Areal:* 193 m²
Skjongneset 17, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1979 *Soverom:* 3	09/24/2025	4 400 000	4 600 000	26 437 *Areal:* 174 m²
Rokkevegen 27, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1972 *Soverom:* 5	01/22/2025	4 000 000	3 800 000	19 895 *Areal:* 191 m²
Skjongstranda 27, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2001 *Soverom:* 3	04/14/2026	9 000 000	9 350 000	36 811 *Areal:* 254 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	26 512 kr

6 Tilstandsrapport

SKJONGSTRANDA 9

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG3
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG3
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG3
A.2.13.1	Vannledninger	TG3
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG3
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG3
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG3
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG3
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG2
A.2.5.3	Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG2
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.21.3	Grunnmur	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2
A.3.22.7	Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
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.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.21.1 Byggegrunn

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.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 2 250 000 - 3 150 000 **TG3**

6.1 SKJONGSTRANDA 9



Byggeår: 1976

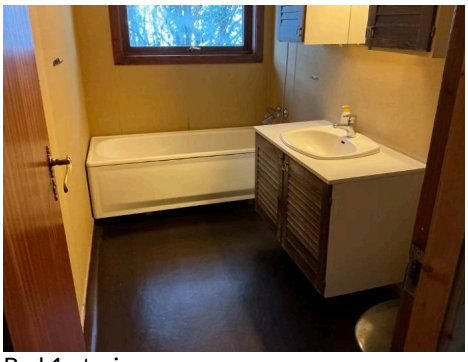
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad 1.etasje

Beskrivelse:

- Badet er fra byggeår og ca 50 år, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.
- Rommet har vinylbelegg gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant.



Bad 1.etasje

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

Beskrivelse:

- Rommet har eldre vinylbelegg på gulv og tapet på vegger som tettesjikt.
- Det er eldre plastsluk.

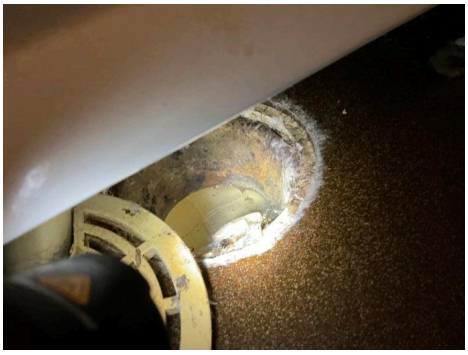
Vurdering/Avvik:

- Badet i 1.etasje er cirka 50 år og har en usikker framtidig funksjon d a erfaringsbasert forventet brukstid på tettesjikt og sluk er overskredet.
- Det er påvist skader på belegg på gulv og på tapet på vegger slik at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende.
- Våtrom har i tillegg flere andre avvik; kun naturlig ventilering, det har vindu i våtsonen, skader på innredning etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Badet står foran full oppgradering, herunder etablering av nytt tettesjikt, ny sluk og nytt røropplegg etc.
- Uten oppgradering av badet er det stor risiko for lekkasjer og fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

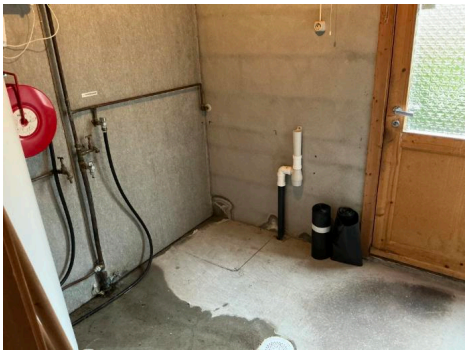
Beskrivelse:

- Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar, det er målt 9 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Vaskerom

Beskrivelse:
Vaskerom er av elde dato, fra byggeår og ca 50 år. Det bærer preg av enkel vaskekjellerstandard.
Rommet har betonggulv med plastsluk, eternittplater på vegger og en pusset murvegg. Det er ubehandlede himlingsplater i innvendig tak. Det er opplegg for vaskemaskin, det er videre montert varmtvannstank i rommet. Det er dør fra rommet og ut til terreng.


Vaskerom i underetasje

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

Beskrivelse:

- Rommet har ikke noe form for tettesjikt.
- Rommet har eternittplater på vegger som sannsynligvis er asbestholdige.

Vurdering/Avvik:

- Vaskerommet i underetasje har ikke noen form for tettesjikt.
- Det er påvist at det drypper sannsynligvis fra vanninntaket/kran tiul vaskemaskin, som har gitt fukttilførsel i nedkant på vegg og på gulv.
- Rommet har eldre plastsluk og kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skal rommet fungere som et våtrom må etableres tilfredsstillende tettesjikt.
- Rommet står foran full oppgradering.
- Eternittplatene er asbestholdige og ved fjerning må disse håndteres som spesialavfall.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000



TG3 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er synlig standard konstruksjon bak eternittplater mot bodareal.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist at fuktigheten på gulvet i vaskerommet har trekt inn i betongsålen inn i boden ved siden av, det er også målt cirka 22 % fuktighet i treverk i nedkant.
- Dette kan indikere at det kan være underliggende fukt/råteskader i treverket mot betongkanten

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Snarlig utbedring av drypping anbefales.
- Uten tiltak må en påregne videre skadeutvikling
- Jfr hovedvurdering av våtrommet under Vanntett sjikt etc. Kostnadsestimatet er tatt samlet der.



A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad underetasje vest

Beskrivelse:

- Badet er fra byggeår og ca 50 år, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.
- Rommet har vinylbelegg gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har åpen dusj, toalett og servant.



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

Beskrivelse:

- Rommet har eldre vinylbelegg på gulv og tapet på vegger som tettesjikt.
- Det er eldre plastsluk.

Vurdering/Avvik:

- Badet i underetasje mot vest er cirka 50 år og har en usikker framtidig funksjon da erfaringsbasert forventet brukstid på tettesjikt og sluk er overskredet.
- Det er påvist skader på belegg på gulv og på tapet på vegger slik at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende.
- Våtrom har i tillegg flere andre avvik; ingen ventilering, det har vindu i våtsonen, trelister i overgang tapet/belegg, skader på innredning etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Badet står foran full oppgradering, herunder etablering av nytt tettesjikt, ny sluk og nytt røropplegg etc.
- Uten oppgradering av badet er det stor risiko for lekkasjer og fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000



Sluk bad vest underetasje

TG3 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Hulltaking er foretatt fra hall bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

Vurdering/Avvik:

- Det er i hulltaking påvist fuktskjolder i nedkant i plate mot bad, som tyder på at det har forekommet lekkasjer.
- Badet har ikke vært i bruk senere tid.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Uten tiltak på våtrommå en påregne videre skadeutvikling
- Jfr hovedvurdering av våtrommet under Vanntett sjikt etc.

- Kostnadsestimatet er tatt samlet der.



A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad underetasje øst

Beskrivelse:

- Badet er fra byggeår og ca 50 år, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.
- Rommet har vinylbelegg gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har åpen dusj, toalett og innredning med servant.



Bad underetasje øst

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

Beskrivelse:

- Rommet har eldre vinylbelegg på gulv og tapet på vegger som tettesjikt.
- Det er eldre hvit plastsluk.

Vurdering/Avvik:

- Badet i underetasje mot øst er cirka 50 år og har en usikker framtidig funksjon da erfaringsbasert forventet brukstid på tettesjikt og sluk er overskredet.
- Det er påvist skader på belegg på gulv og på tapet på vegger slik at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende.
- Våtrom har i tillegg flere andre avvik; naturlig ventilering, det har vindu i våtsonen, trelister i overgang tapet/belegg etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Badet står foran full oppgradering, herunder etablering av nytt tettesjikt, ny sluk og nytt røropplegg etc.
- Uten oppgradering av badet er det stor risiko for lekkasjer og fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000


Sluk bad underetasje øst

TG3 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

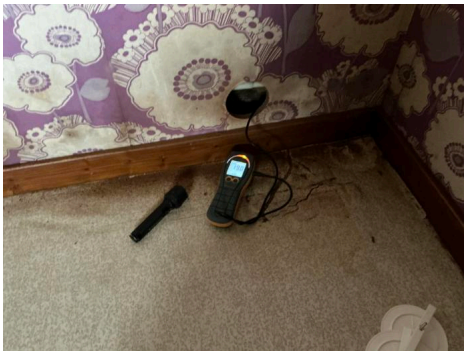
- Hulltaking er foretatt fra hall bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

Vurdering/Avvik:

- Det er i hulltaking påvist fuktskjolder i nedkant i plate mot bad, som tyder på at det har forekommet lekkasjer. Det er målt ca 20% fuktighet som tyder på fortsatt fukttilførsel
- Jfr Rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Jfr hovedvurdering.
- Kostnadsestimatet er tatt under hovedkonstruksjonen.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

- Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.
- Den har et trerekkverk med høyde ca 0,85 m, åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er ca 10-13 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndrekke på vegg. Det var krav om håndbrekket på bygget tidspunktet, og for å tilfredsstille begår et krav må håndrekke monteres.
- Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er over dagens krav 10 cm. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

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

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

- I hovedetasjen, i stue er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 10 mm Og ca 9 mm på kjøkken, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 11 mm i stue og 10 mm imkjøkken, gjennom hele disse rommene, basert på punktvise lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.
- I underetasjen, i hall er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 12 mm i soverom 9 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 10 - 12 mm gjennom hele disse rommene, basert på punktvise lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg (forutsatt lett tilgjengelig).
- Det er trebjelkelag mellom etasje, og støpt plate mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

- Det er i bod midt i bygget i underetasje påvist fuktskader, årsak til dette er ukjent,
- Det kan ikke utelukkes at det også er fuktskader i etasjeskille i området.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med oppgradering av huset anbefales det å undersøke etasjeskille for eventuelle skjulte fuktskader/ skadedyr.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

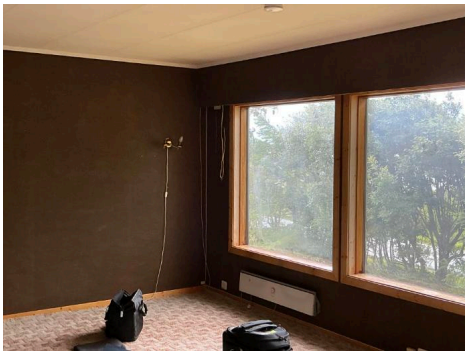
- Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegger og åpning av vinduer samt eventuelle vertikale sjakter fra våtrom. I tillegg til periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler ventiler/vindusventiler på enkelte oppholdsrom.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må etableres ventiler i de oppholdsrom som mangler dette.



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

TG3 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

- Innvendig vannledning er utført med kobberrør fra byggeår, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/ rehabilitert.
- Stoppekran er montert i vaskerom

Vurdering/Avvik:

- Vannrørene er nå ca 50 år og har utifra alder en usikker framtidig funksjon.
- Det står og drypper fra røropplegg/krane ved inntak på vaskerom.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tidspunkt for utskiftning av røropplegg nærmer seg.
- Drypping ved hovedinntak må utbedres.
- I og med alle våtrom står foran oppgradering er det naturlig med full utskiftning av rør opplegg i den forbindelse - kostnadsestimatet gjelder dette.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000



TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsrør er ca 50 år og har en usikker fremtidig funksjon.
- Det er ukjent om avløpsrøret som går ved siden av pipe i bod i underetasje er en medvirkende årsak til fuktighet i boden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tidspunkt for utskiftning av røropplegg nærmer seg.
- Rør i bod ved pipe må undersøkes nærmere.
- I og med alle våtrom står foran oppgradering er det naturlig med full utskiftning av rør opplegg i den forbindelse.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

- Det er påvist en 300 l varmtvannstank fra 2015 montert i vaskerom
- Det er påvist avrenning til vaskerom med sluk



A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmåling og bygger heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å utføre en radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

- Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, avdekket forhold som tyder på spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Vurdering/Avvik:

- Det er på kryploft antydninger til spor (avføring) fra mus eller lignende.
- Fuktskadene i underetasje tilsier og at det kan være fuktkrevende insekter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Boligen står foran full oppgradering, i den sammenheng når konstruksjoner blir åpnet opp må det foretas nærmere undersøkelser for å fastslå omfang.
- Det kan ikke utelukkes behov for utbedring av skader fra mus eller lignende.

A.2.2 - Kjøkken

1.etasje

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Kjøkkengulvet har vinylbelegg som overflate.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Vurdering/Avvik:

- Ventilator er fra byggeår, og cirka 50 år og vil dermed ha en usikker framtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påregnelig med utskifting av ventilator i forbindelse med fornying av kjøkken.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

- Kjøkkeninnredning fra byggeår med beisa profilerte trefronter og laminat benkeplate.
- Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk.
- Det er montert oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering/Avvik:

- Selve innredningen med fronter og benkeplate har stedvis skader og sterk slitasjegrad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påregnelig med utskifting/utbedring av kjøkkeninnredning.



Kjøkken hovedetasje

A.2.2 - Kjøkken

Kjøkken underetasje

TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Kjøkkengulvet i underetasje har vinylbelegg som overflate.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist skader/oppsprekking av vinylbelegg på kjøkken i underetasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utskifting av vinylbelegg på kjøkken i underetasje.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

- Det er kun påvist naturlig ventilering fra kjøkkenet i underetasje i form av veggventil

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenet i underetasje har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesone.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

- Enkel kjøkkeninnredning fra 1970-tallet med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering/Avvik:

- Innredningen i underetasje er ei enkel mindre innredning fra byggeår, den har ikke alle bruksfunksjoner for et kjøkken idag.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påregnelig med oppgradering av kjøkkeninnredning i underetasje.



Kjøkken i underetasje

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

- Boligen har i hovedetasje malte tapetserte veggflater og malte himlingsplater i innvendige tak.
- Ene soverom har ubehandlede platekledde vegger.

Vurdering/Avvik:

- Overflate er i stor grad fra byggeåret, og har stedvise skader og endel slitasjegrad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med en generell oppgradering av alle overflater.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Boligen har i hovedetasje tepper og belegg på gulv fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Overflate er i stor grad fra byggeåret, og har stedvise skader og slitasjegrad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med en generell oppgradering av alle gulvoverflater.

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

TG3 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

- I underetasje er det malte tapetserte veggflater og himlingsplater i innvendige tak. To boder har synlig lettklinkerblokker.

Vurdering/Avvik:

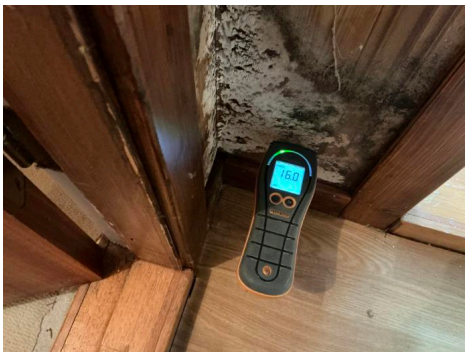
- I innvendig bod midt i bygget underetasjen er det på veggplater og tilstøtende konstruksjon påvist betydelige fuktskader med misfarging, muggsoppvekst og nedbrytning, mens nøyaktig årsak til skaden ikke lar seg fastslå på befaringstidspunktet.
- Eksakt årsaksforhold for fuktskadene i bod (drenering, kapillærsug, skader på bunnledninger,, kondens, lekkasje eller kombinasjon) er ikke klarlagt gjennom visuell kontroll og enkel hulltaking, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til

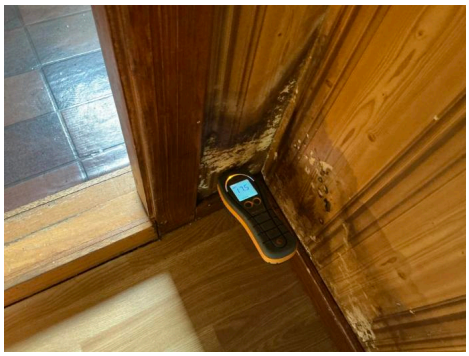
omfang og videre risiko i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må foretas åpning av veggkonstruksjonene for å fastslå årsak til fuktskadene, årsak må kartlegges og utbedres.
- Skadde og muggpåvirkede veggplater i bod må fjernes, og underliggende konstruksjon må tørkes eventuelt skiftes ut, før nye, egnet materialer og en mer fuktsikker løsning etableres.
- Kjøper/beboer må påregne kostnader til ytterligere undersøkelser og nødvendig utbedring/ombygging av berørte deler av underetasjen, og det er knyttet usikkerhet til endelig omfang før dette er kartlagt, i tråd med kravene i ny NS 3600:2025 om tydelig informasjon om risiko og mulige kostnader.
- Dersom det ikke gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer, må det påregnes risiko for fortsatt fuktpåvirkning, utvikling av muggsopp/råteskader og videre nedbrytning av materialer i rom under terreng.
- Langvarig fukt og muggsopp kan gi redusert inneklimakvalitet og luktproblemer, og kan være uegnet for rom som brukes til varig opphold.
- Kostnadsestimatet er usikkert før årsak/omfang er klarlagt, også andre rom vil kunne ha tilsvarende skader.

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 500 000





TG2 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:
Gulvet underetasje har i bodareal synlige betonggulv, mens det i andre rom er vinylbelegg på gulv

Vurdering/Avvik:

- Forholdene som er påpekt under veggkonstruksjon vil også innbefatte tiltak på gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Jfr veggkonstruksjon

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

Beskrivelse:

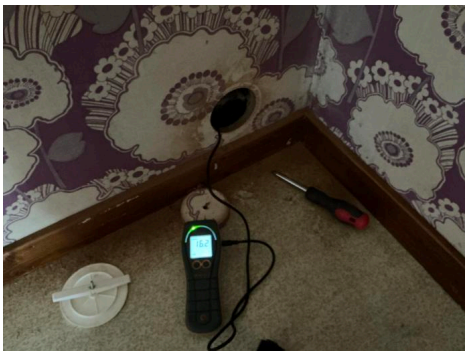
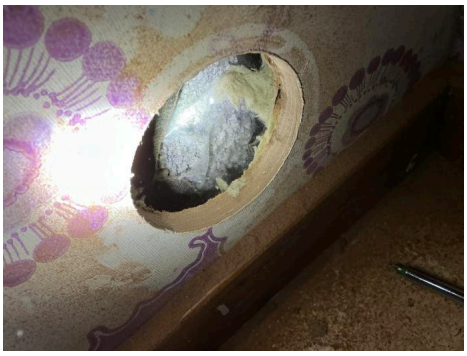
- Rommet ligger i underetasjen, som i stor grad er plassert over omkringliggende terrengnivå.
- Det er gjennomført hulltaking i sørøstre hjørne av soverom mot yttervegg for kontroll av konstruksjonsoppbygging og fukt.
- Hulltakingen viser veggoppbygging med huntonittplater på innsiden, plastfolie, et tynt lag isolasjon, svartpapp og sannsynlig ytterligere plastlag før grunnmur av lettklinkerblokker.
- Det er i treverk innenfor hulltakingen målt om lag 16–17% fuktinnhold, hvilket ligger i øvre normalområde for treverk i rom under terreng, uten sikre tegn til aktiv fuktskade i dette punktet.
- Jamfør fuktskader andre steder i underetasje under Overflater vegg.

Vurdering/Avvik:

- Hulltaking viser en eldre veggkonstruksjon fra byggeår 1976 med flere sjikt plast og organiske materialer mot grunnmur, noe som erfaringsmessig kan gi risiko for kondens, oppfukting og skjulte skader i rom under terreng.
- Målt fuktnivå i treverket ved hulltaking ligger i øvre del av det som anses som normalt fuktinnhold, og indikerer forhøyet fuktpåvirkning, selv om det i kontrollpunktet ikke er observert råte eller omfattende nedbrytning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Når en starer rehabilitering av underetasjen med fjerning av veggplater etc anbefales det å få gjennomført en mer omfattende faglig vurdering av underetasjen, inkludert kontroll av drenering/utvendig fuktsikring, eventuelle lekkasjekilder, ventilasjon og oppbygging av vegger i rom under terreng.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

- Huset har ei lettklinker pipe fra byggeår.
- I stue montert en kombinert åpen peis med oljebrenner.
- Det er på loft påvist en dagtank for olje.
- Det er sotluke i bod i underetasje
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Manglende ubrennbar plate under/foran ildsted. Brennbar plate e.l. må monteres foran ildsted.
- Pipe har ikke blitt feiet de siste 10 årene, før pipe tas i bruk bør det rekvireres feiring/kontroll av pipe av feier.



A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

- Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon.
-

Vurdering/Avvik:

- Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater. Jfr også forhold rundt skadedyr.
- Utifra disse observasjonene kan det ikke utelukkes skader i selve bindingsverkkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med full oppgradering av boligen bør veggkonstruksjonen åpnes opp for nærmere kontroll.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

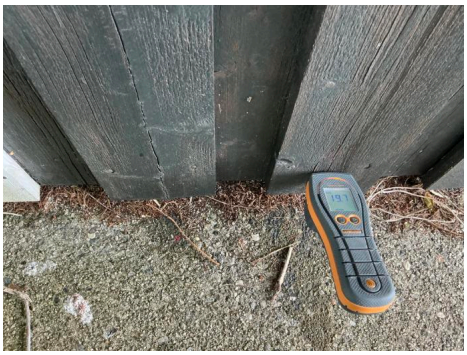
- Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning.
- Kledningen er cirka 50 år og står utsatt til.

Vurdering/Avvik:

- Bordkledningen har sprekker og er generelt slitt.
- Deler av kledning er dekket med vegetasjon

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påregnelig med en del utskiftingsbehov av bordkledning

TG3 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har skyvedør i aluminium med 2-lags glass
- Teak hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer/dører med punktert glass.
- Vinduene har generelt stor slitasjegrad, stedvise råteskader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påregnelig med utskifting av et betydelig antall vinduer og noen dører.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000





TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Balkongdør soverom.

Beskrivelse:

- Det er på soverom montert ei nyere malt balkongdør med 2-lags glass fra 2017.

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. Gulv er ikke lagt.
- Det er asfaltplater som undertak.

Vurdering/Avvik:

- Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/merker i undertak blant annet rundt pipe og luftekanaler, er ikke målt unormal fuktighet ved befaring, men kan være tidvis lekkasjer avhengige av værforhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med omlegging av taktekking må lufting av takkonstruksjon undersøkes nærmere og eventuelt foreta utbedring. Dette avhenger av valg av ny taktekkingstype.
- I forbindelse med ny taktekking må det også foretas utbedring av løsninger rundt gjennomføringer.





TG3 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

- Taket er tekket med eternittplater fra byggeår, ukjent underliggende løsning.
- Undertak er av huntonittplater e.l.
- Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Det er videre påvist betydelig med mosegroing og annen vegetasjon på taktekkingen.
- Eternittplater er asbestholdige

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utifra alder og materiale er det påregnelig med snarlig legging av ny taktekking og undertak samt beslag,renner og nedløp og utstyr på taket.

Kostnadsestimat: kr 350 000 - 450 000




HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

- De er ikke montert snøfangere e.l. på taket.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Ingen snøfangere.
- Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere

TG2 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

- Det er lettklinkerpipe, den er pusset over tak.

Vurdering/Avvik:

- Pipe har stedvise sprekker i puss over tak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales i forbindelse med ny taktekking og montere heltrukken pipehatt.

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 i 1.etasje til balkong/veranda på ca. kvm. Trerekkverk med høyde ca 0,82 m.
- Det er utgang fra soverom i 1.etasje til balkong/veranda på ca. kvm. Trerekkverk med høyde ca 0,82 m.
- Balkongen/verandaen er utført i betong med rekkverk i treverk med stålstak.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist råteskader i begge rekkverkene.
- Det er videre stedvis påvist noe synlig armering på undersiden av balkongene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Råteskadet treverk i rekkverk må byttes ut, for å sikre tilfredsstillende sikkerhertsfunksjon i rekkverket.
- Det bør foretas lokal utbedring av synlig armering, for å hindre videre utvikling av skadene med påfølgende svikt i bæreevnbe.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Høyde og lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift/krav.
- Utifra byggeårets krav er det ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men når det likevel skal foretas tiltak på rekkverket på grunn av skader anbefales det å utbedre de til dagens krav.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

- Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

- Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG2 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

- Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist stedvise sprekker og pussavskalling i grunnmur.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring av riss/sprekker bør utføres for å¨hindre videre utvikling.
- Grunnmur står foran generelt vedlikehold.

TG3 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

- Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse. Ut fra byggeår må det påregnes en løsning med kun eventuelt drenerende masser/grøfter uten tradisjonelt drenssystem - muligens noe rørsystem, og uten noen form for tettesjikt mot grunnmur.
- Store deler av grunnmur ligger idag over bakkenivå.

Vurdering/Avvik:

- Fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Løsningen er sannsynligvis fra byggeåret og nær eller forbi erfaringsmessig funksjonstid. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i grunnmur/ kjellervegger (misfarging/saltutslag/ringvirkninger fra fukt). Det foreligger økt risiko for fremtidige fuktskader ved fortsatt bruk uten tiltak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Siden deler av underetasjen/kjelleren brukes til rom for varig opphold, anbefales det at drenering og utvendig fuktsikring vurderes og oppgraderes til et nivå som gir stabilt, tørt innemiljø.
- Det må etterhvert påregnes tiltak som ny drenering, forbedret utvendig fuktsikring og eventuelt innvendige tiltak (fuktsikre vegg- og gulvkonstruksjoner) for å redusere risikoen for fuktskader og uakseptabelt innemiljø i rom for varig opphold.

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 400 000

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

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

- Eiendommen ligger i ei slakk vestvendt skråning.
- Det er mot øst laget til en mindre forstøtningsmur og hellelagt område inn mot grunnmur.
- Tomta er ellers mye gjengrodd inn mot bygget, som vanskeliggjør vurdering av fallforhold inn mot grunnmur.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene inn mot grunnmur overalt på boligen på grunn av endel vegetasjon etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene må vurderes nærmere nåt vegetasjon er fjernet.

TG2 A.3.22.7 - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

Beskrivelse:

- Det er en oljebrenner i stue i hovedetasje samt en dagtank på kryploft.
- Det foreligger ingen opplysninger om det er eller har vært oljetank på eiendommen.

Vurdering/Avvik:

- Det er ukjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må foretas nærmere undersøkelser i forhold til om det er eller har vært oljetank på eiendommen.
- Om det skulle være en nedgravd oljetank på eiendommen, vil det være krav til sanering av denne.

6.2 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? *Dato for inspeksjon:* *08.02.2022*	**Ja**
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	**Ja**
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	**Ja**

Det er eldre skrusikringer fra byggeår i sikringsskap i underetasje, ny måler i 2017.
Det var et el-tilsyn 25. august 2021, i tilsynet ble det avdekket flere avvik. Det har vært purret på utbedring i ettertid fra utførende El-tilsyn, uten respons fra eier. Senest 8.2.2022 hvor ELTILSYNET i Mørenett AS skriver:

"Saka di vert etter 4 veker frå i dag lagt vekk med hefte, og det elektriske anlegget er ikkje godkjent. Dette kan blant anna føre til avkorting på forsikring ved brann. Det kan og få konsekvensar ved eventuell taksering av eigedomen ved sal."

Utifra tilsynets konklusjon, anleggets alder og det at boligen generelt står foran en betydelig oppgradering vil det være mest naturlig med en betydelig utskiftning/oppgradering av det elektriske anlegget.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Mulig gjort noe i forbindelse med varmtvannstank.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Jamfør beskrivelse.

6.3 LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

7 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	22.07.1974		Nei
Ferdigattest	19.02.1976		Nei
Egenerklæring	05.07.2026	Dødsbo, punkter i egenerklæring er ikke utfylt.	Nei
Kommunale avgifter	05.07.2026		Nei
Reguleringskart	05.07.2026		Nei

8 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 gjentatt "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/bygningssakyndig 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 påhvilken 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 funksjonsvikt

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

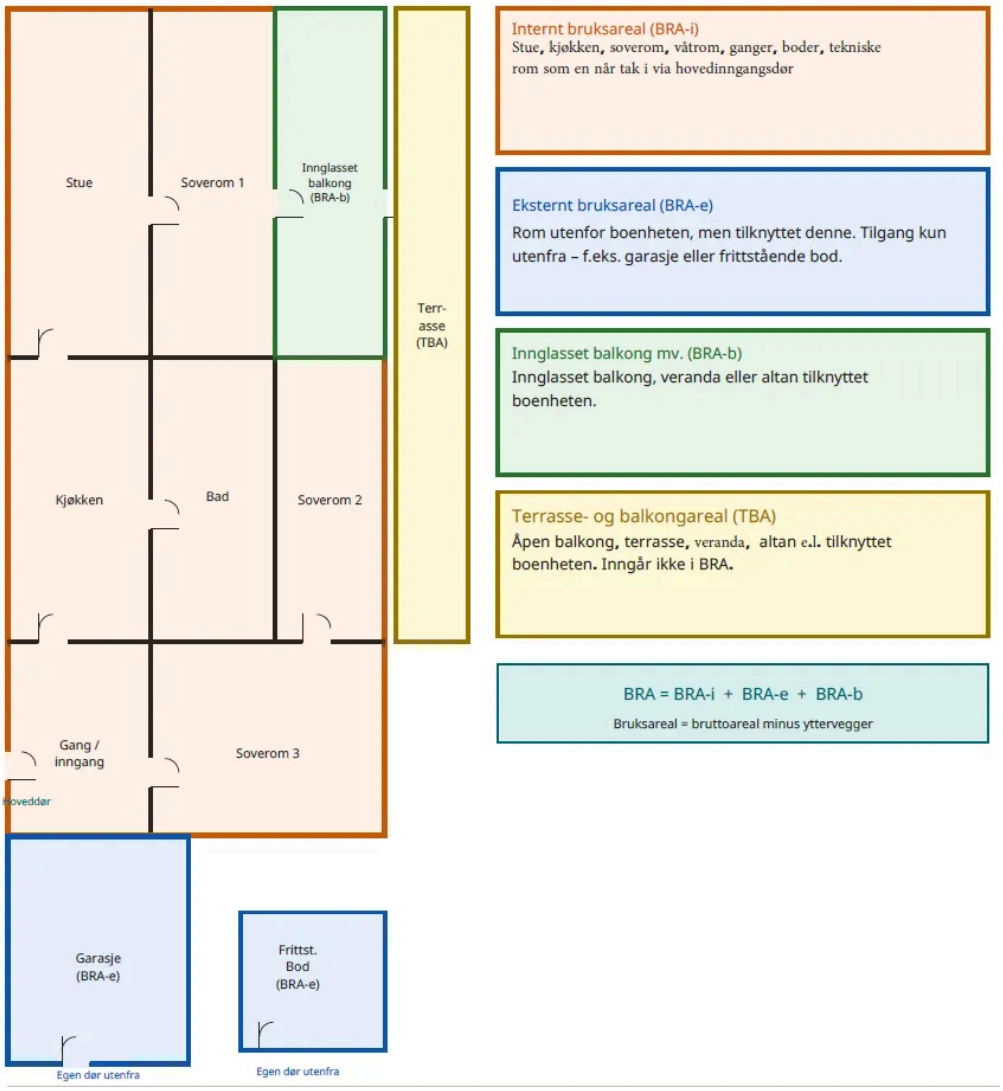
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

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
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.

9 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

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 idag 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 takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Norsk takst

10 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	08.07.2026	
2	09.07.2026	

Egenerklæring

Skjongstranda 9, 6050 VALDERØYA

05 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjongstranda 9	Skjongstranda 9	

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. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. 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.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Skøyte står 21.07.1981

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Midtgård, Barbro Oline

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det har ikke vært utført større vedlikehold eller oppgraderinger siden boligen ble kjøpt. Våtrom er ikke etter dagens standard. Sopp og fukt i sokkelleilighet.
Trær og planter vokst inn under bordkledning og under tak.
Verandadør på stue kan ikke låses.

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 62009557

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Barbro Oline Midtgård	**2026-07-05**

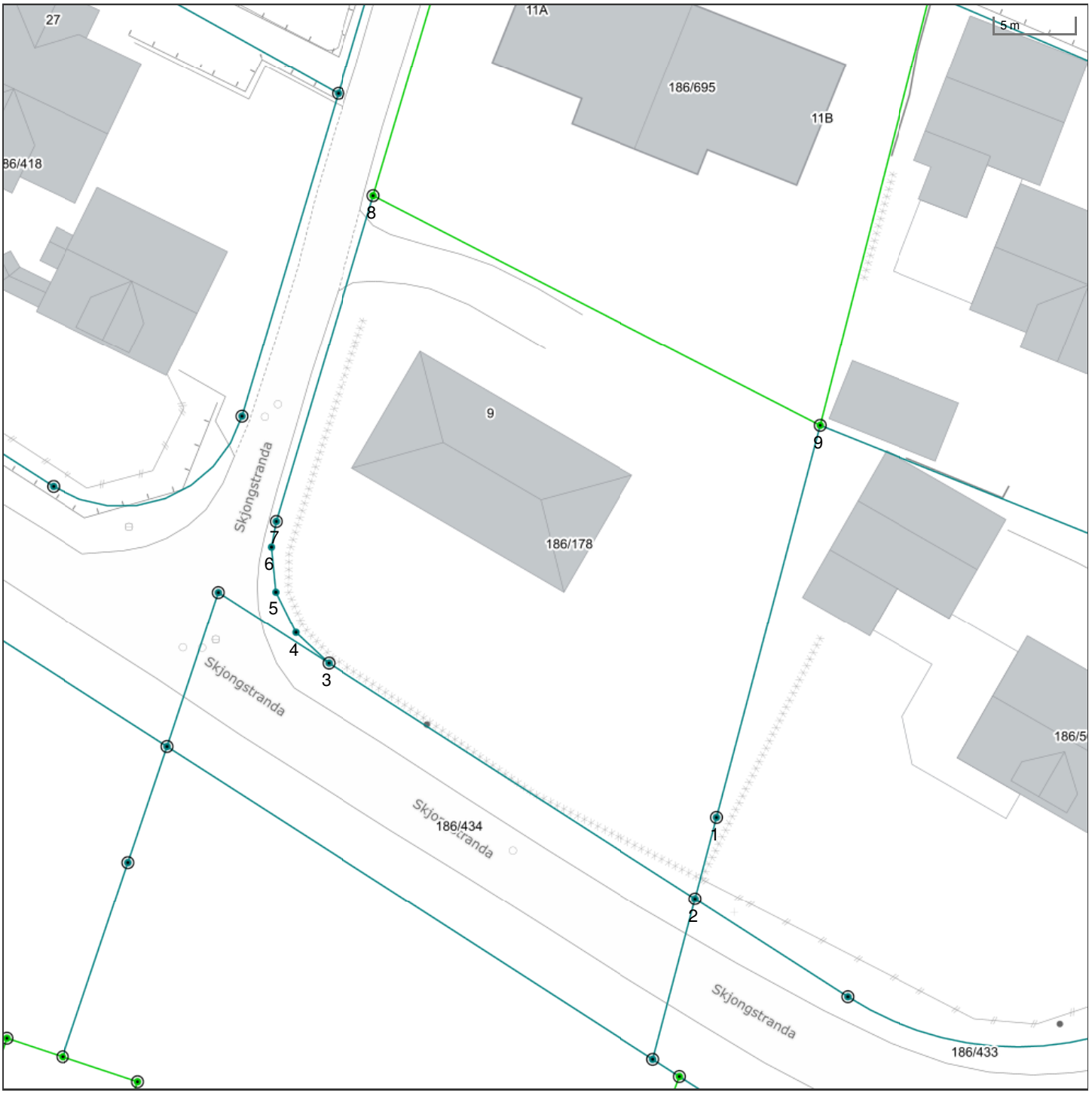
Identification

Barbro Oline Midtgård

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1532 - 186/178//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

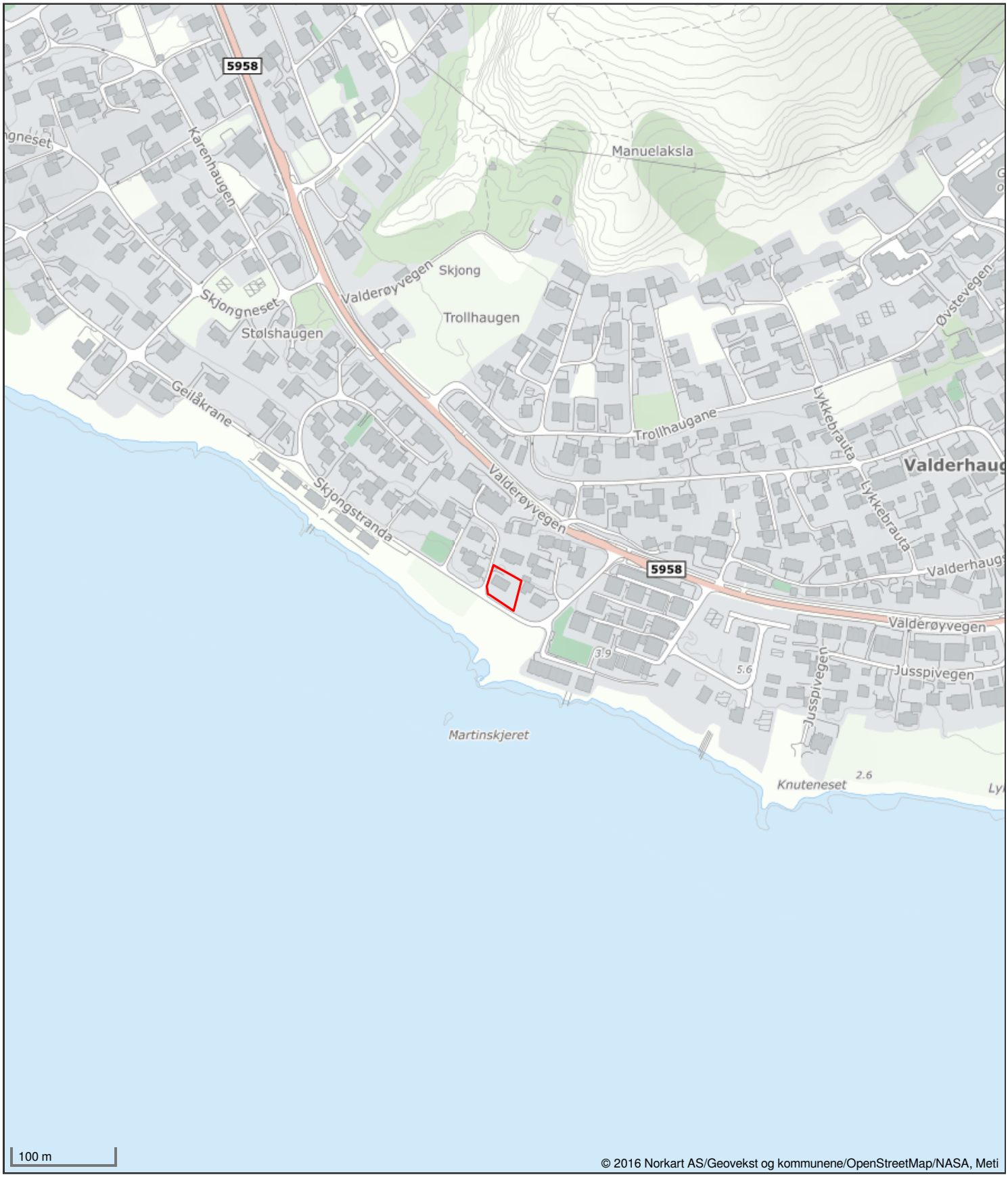
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	924,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6932829,03	**Øst**	351383,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6932813,9	351394,44	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,74	
2	6932808,79	351392,85	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,35	
3	6932824,77	351370,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,69	
4	6932826,82	351368,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,87	
5	6932829,45	351367,07	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,87	
6	6932832,32	351366,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,87	
7	6932833,93	351367,3	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,65	
8	6932854,32	351374,4	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,59	
9	6932838,47	351402,11	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,92	

Utskriftsdato: 17.06.2026

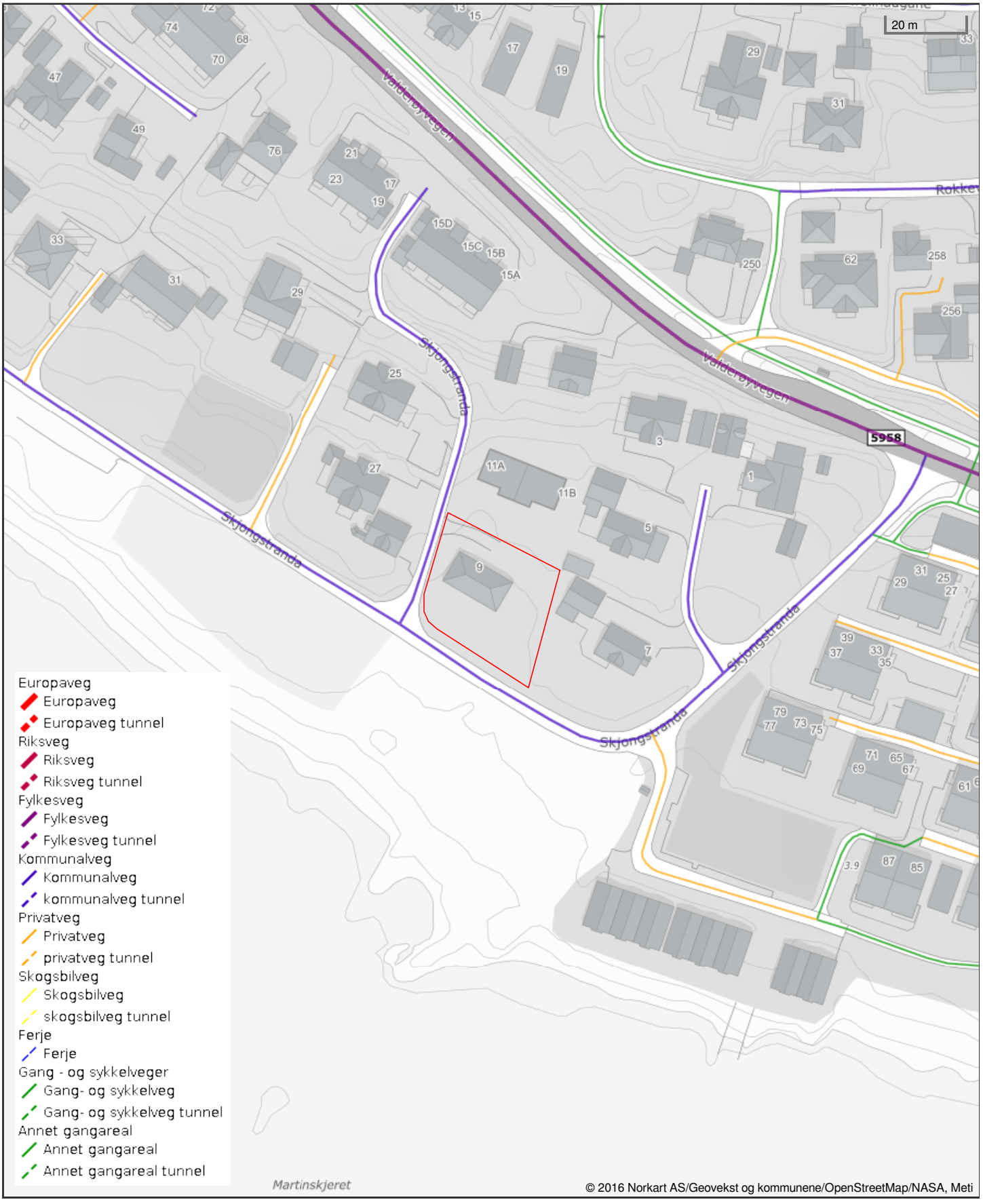
Oversiktskart for eiendom 1532 - 186/178//



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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 186/178//



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

Giske kommune

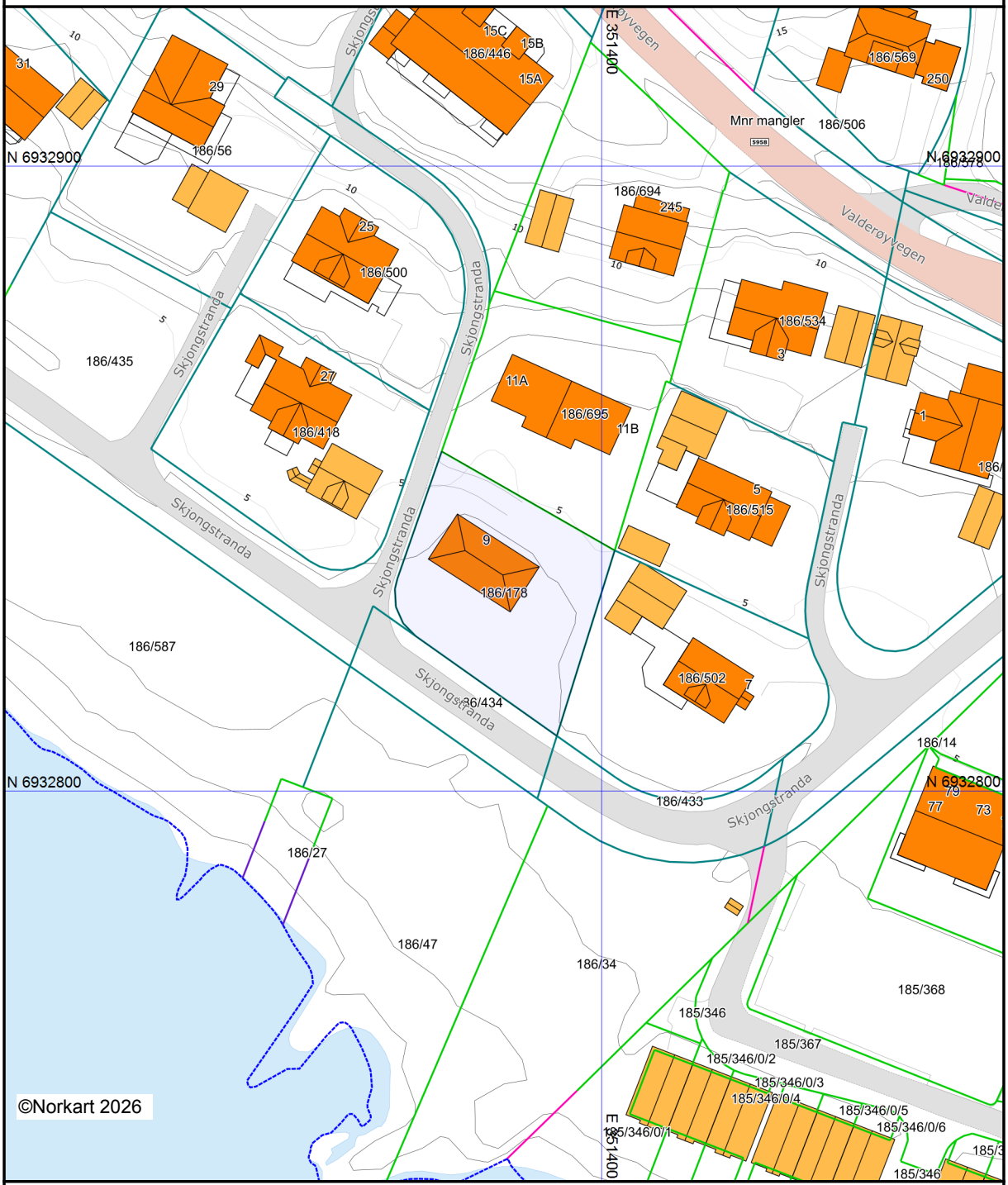
Grunnkart

Eiendom: 186/178
Adresse: Skjongstranda 9
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJONG VALDERØY GISKE KOMMUNE

§ 1

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

§ 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, møne- ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det med utnyttingsgrad på inntil 25% av tomtearealet.

§ 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

fylkesregulieringsarkitekt

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

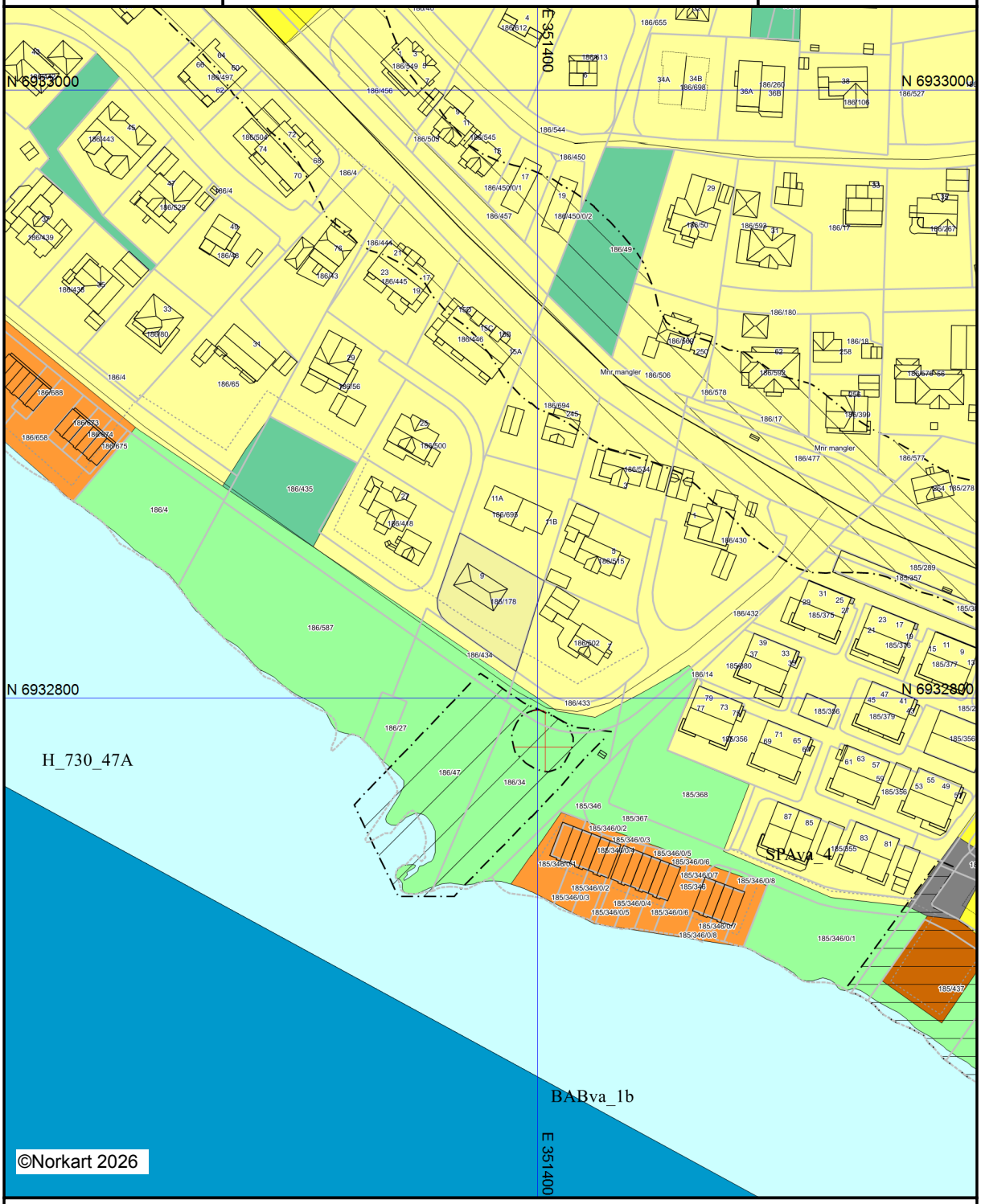
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/178
Adresse: Skjongstranda 9
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - nytt
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Parkering - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

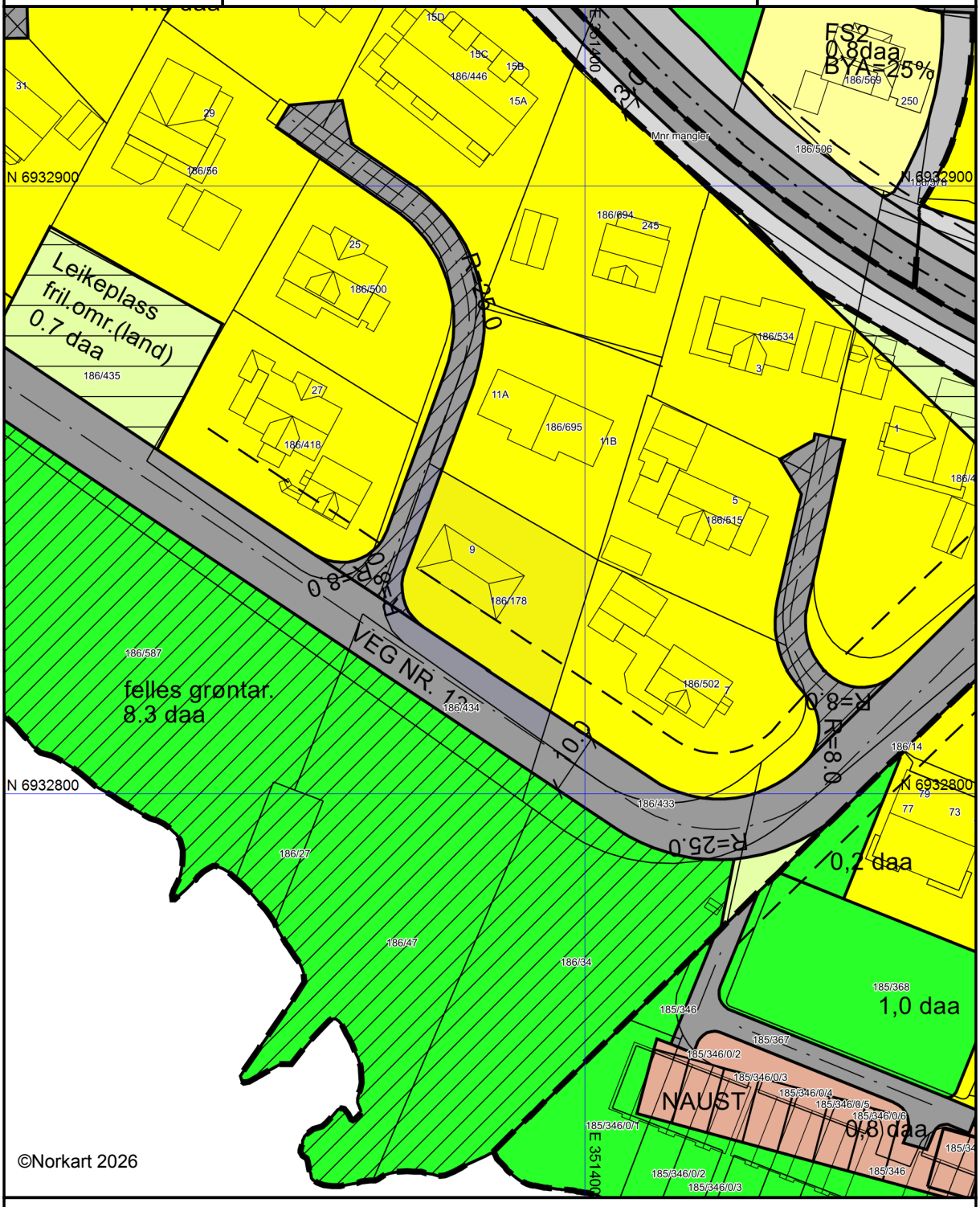
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 186/178
Adresse: Skjongstranda 9
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Herr Birger Plaasen
6050 VALDERØY

Journalnr.
399/76
Dato for siste synsforr.

Arbeidsstad	Valderøy, gnr. 186 bnr. 176 i Giske
Kva slag arbeid	Nybygg
Kva slag bygning	Våningshus
Byggherre	Birger Otto Plaasen, 6050 Valderøy
Byggjemeldar	Hans Martin Skjong, " "
Hovudansvarleg	-"- -"-

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

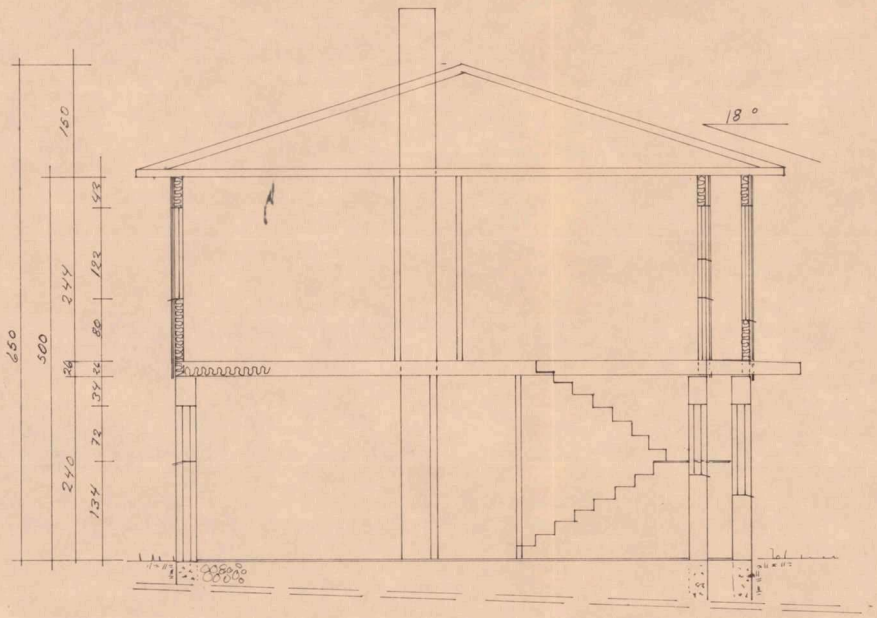
Merknader :

Valderøy den 19.februar 1976

Olav Rønning
-byggeleiar-

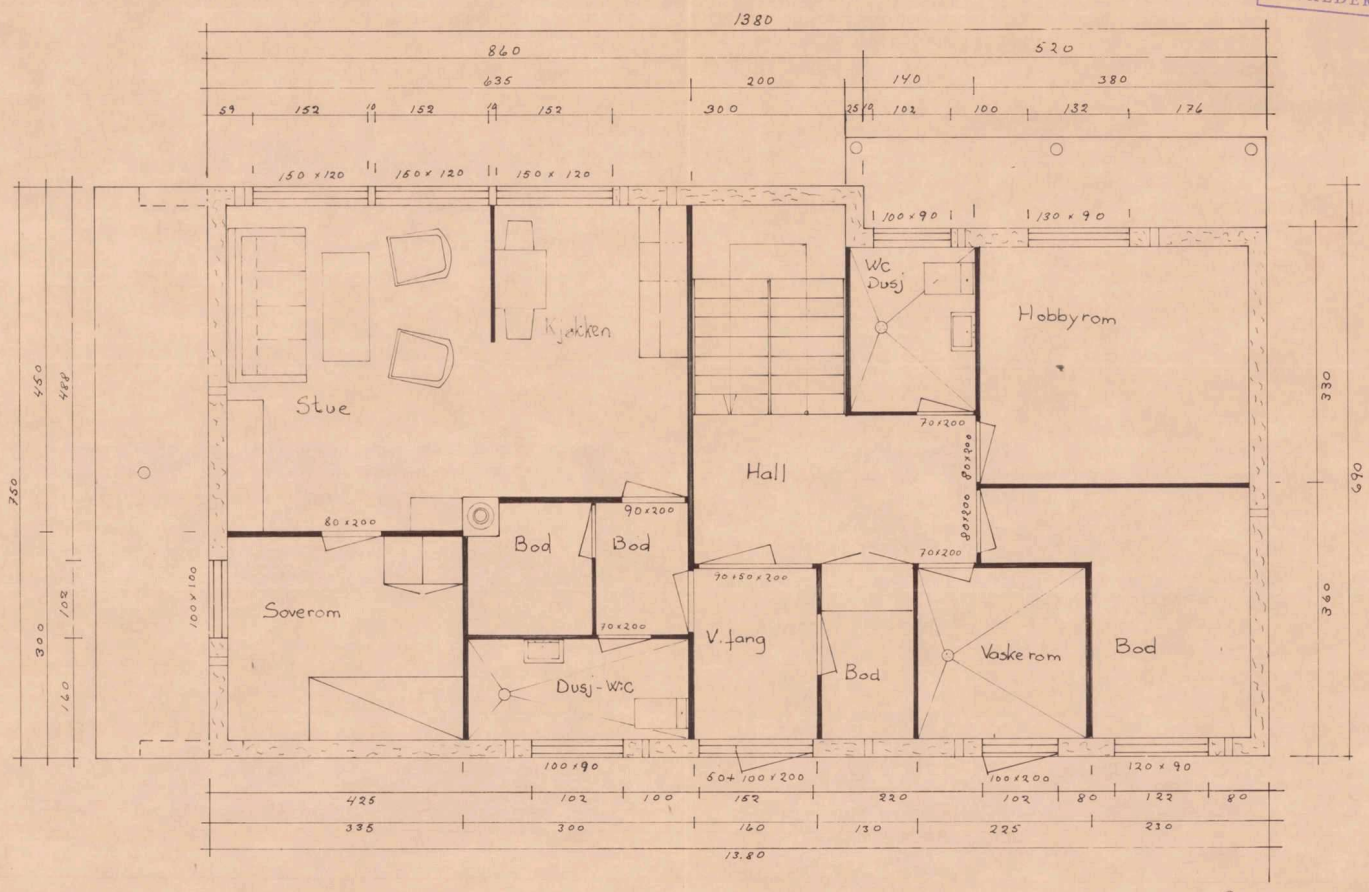
Nr. 2253 L Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-69

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY



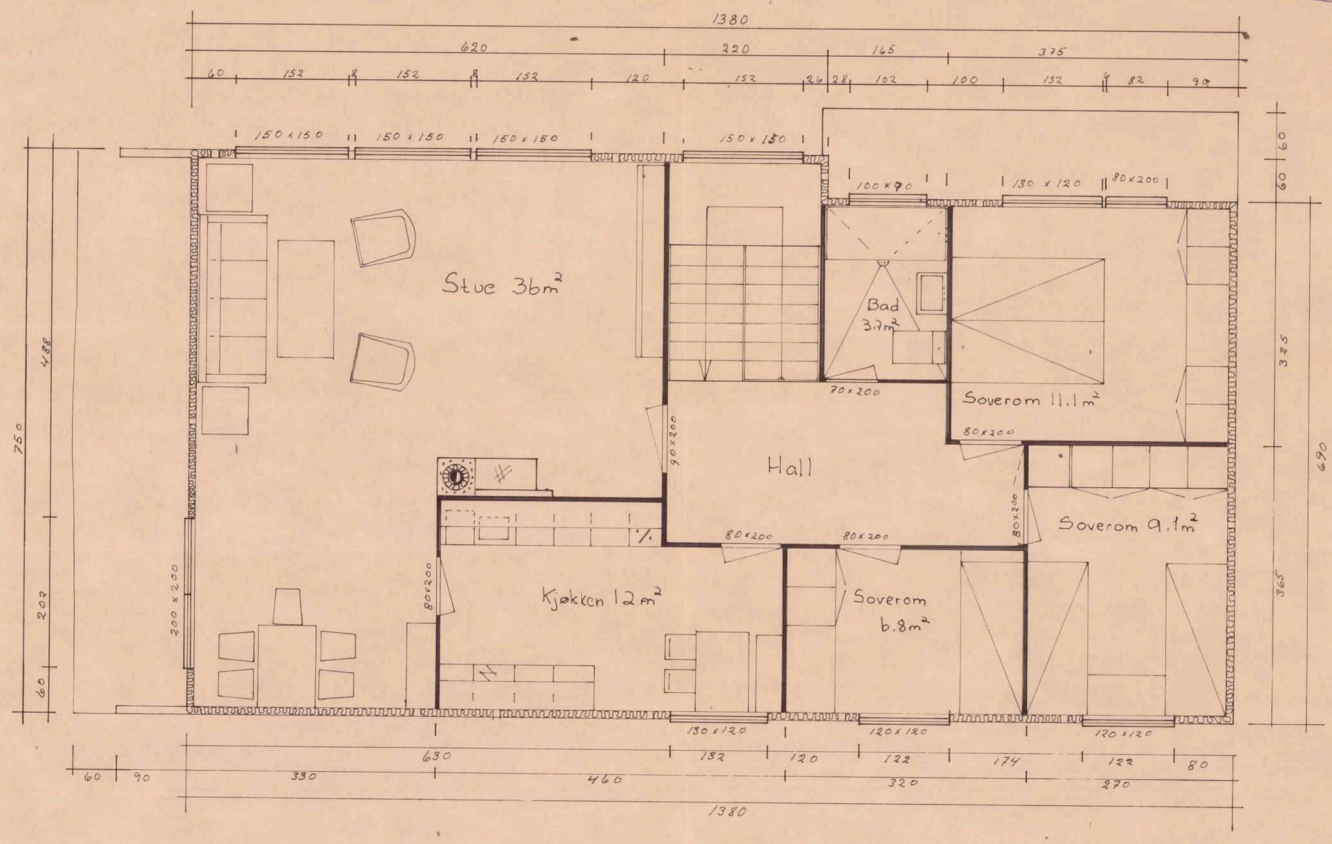
SNITT

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY



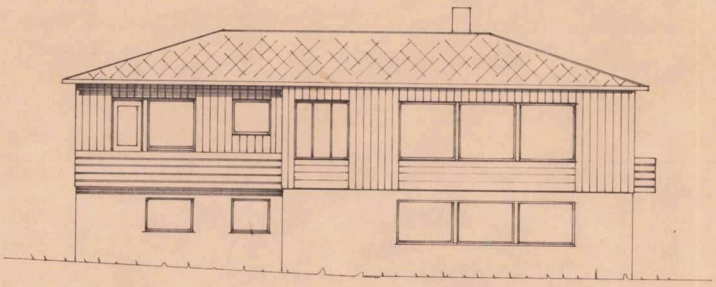
PLAN KJELLER MED HYBELLEILIGHET

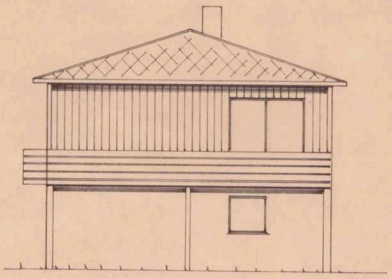
GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

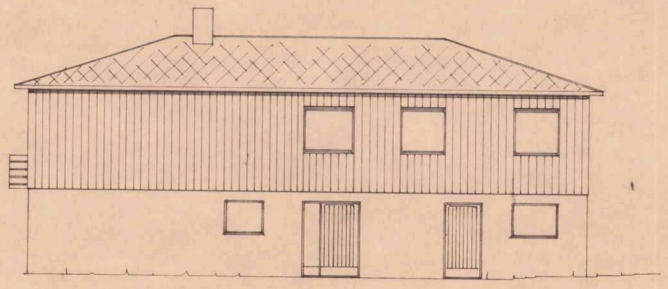


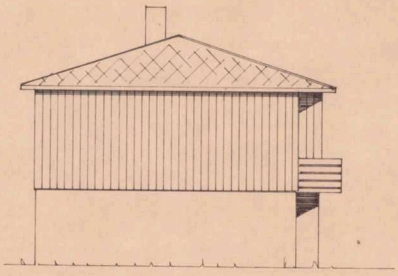
PLAN 1. ETG.

TEIKNINGA ER GODKJENT
AV GISKE BYGNINGSRÅD
i møte den, 10.7.74
Sak nr. 213
med/~~uten~~ merknad
Valderøy den, 22.7.74
For Giske Bygningsråd,
Nils Ivla









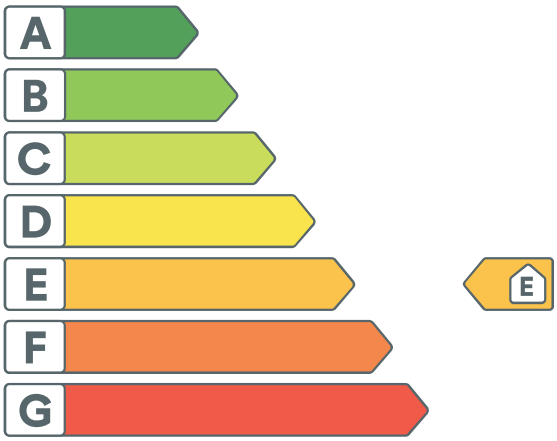
BOLIGHUS PÅ VALDERØY FOR BIRGER OTTO FLAAEN

enova

Energiattest



Adresse **Skjongstranda 9, 6050 VALDERØYA**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325036**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18117851**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **293,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 738 kWh**



Skjongstranda 9, 6050 VALDERØYA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skjongstranda 9, 6050 VALDERØYA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.