

Velkommen til

Sandnesbakkane 12, 6055 Godøya

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sandnesbakkane 12
6055 Godøya

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-

BRA/BRA-i	92 / 88 m²
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2011

Energimerke 

Velkommen til Sandnesbakkane 12! En moderne tomannsboligen over to plan, oppført i 2011. Godøya er et barnevennlig område med umiddelbar nærhet til naturen. Med kort vei til skole, barnehage og dagligvare, er dette en perfekt plass å bo for store og for små.

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende:
1. etasje: Hall med trapp, gang, vaskerom, bad, 2 soverom og bod.
2. etasje: Kjøkken og stue.

Her har du en bolig med flotte uteområder: Veranda mot øst på ca. 8 m² og terrasse mot øst og sør på ca. 44 m².

Dette er en bolig som kombinerer praktisk planløsning med gode uteområder, ideelt for både par, eldre og småbarns familier.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sandnesbakkane 12, 6055 Godøya.

Registerbetegnelse
Gnr. 124, Bnr. 514, Snr. 2 i Giske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000,-
Omkostninger	kr	75 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 085 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 74 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 75 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 718,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 5 769,-

Forretningsfører
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig:
1. etasje:
BRA - i: 44 m²
TBA: 44 m²

2. etasje:
BRA - i: 44 m²
TBA: 8 m²

Bod:
BRA - e: 4 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Eierseksjon.
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig.

Parkering
Gruset innkjørsel og biloppstillingsplass på fellesareal.

Sameiets eiendom
Gnr. 124, Bnr. 514, GISKE kommune.
Tomtestørrelse 290 m². Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, terrasse og planert areal for plen etc. Diverse beplanting med prydbusker og bærbusker etc. Det er oppført en utebod på terrassen mot sør. Det er satt opp et drivhus mot øst.

Byggeår
2011 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder følgende:
1. etasje: Hall m/ trapp, gang, vaskerom, bad, 2 soverom og bod.
2. etasje: Kjøkken og stue.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Laminat og fliser på gulv.
- Malte mdf panelplater på vegg, fliser på badet.
- Himlingsplater i tak.

Vaskerom:
Fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er utstyrt med skyllekar og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert brannslange i rommet. Sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg er plassert her. Vaskerommet har også egen utgang.

Bad:
Fliser på gulv og vegger, med varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisje med skyvedør og wc.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er laminat plater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran er plassert ved gulvet på rommet.
- Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
- Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.
- Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Sandnesbakkane på Godøya og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og tomannsboliger i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og utsiktsforhold.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Det er observert renner og beslag av metall, også disse fra byggeår.

Yttervegger er i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er et forenklet undertak av Brettex, som er en forsterket pappplate. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft, hvor det er lagt noe gulv i midten for vandring og lagring.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdører er tredører med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør.

Veranda mot øst er på ca. 8 m², med terrassebord på gulv og rekkverk i treverk.

Terrasse mot øst og sør er på ca. 44 m², med terrassebord på gulv og levegg i treverk. Det er også oppført en utebod på terrassen.

Eier opplyser å ha utvidet deler av terrassen etter overtakelse av boligen i 2021.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for eiendom/byggested den 21.10.2011.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.:
- I 2. etasje er kjøkkenet flyttet fra stuen. Det som tidligere var soverom og wc, er nå innredet som kjøkken.
- I 1. etasje er sportsboden i dag innredet som et vaskerom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Eier opplyser å ha utvidet deler av terrassen etter overtakelse av boligen i 2021.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad. Vedovn i stue.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Rød B. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Valvkæ - Sandneset - Leitebakk med plan-ID 2001002. Eiendommen er regulert til boliger og felles avkjørsel. Ikrafttredelse 26.06.2001.
Delareal: 4 m²
Formål: Felles avkjørsel

Delareal: 847 m²
Formål: Boliger

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 med plan-ID 2014010. Ikrafttredelse 14.06.2018.
Delareal: 853 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: Bgo_2

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplanen sin arealdel 2025- med plan-ID 2025004. Status: Planlegging igangsatt. Kfr. megler.

Utsnitt av reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 732 455,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 929 819,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Mustafa Sakhizadah og Zada Mahnaz Sakhi.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 509841
Dato: 30.06.2011
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 350 / 622

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 65484
Dato: 25.01.2011
Bestemmelse om graving på eiendommen for utbetring av tekniske anlegg m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 65484
Dato: 25.01.2011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Ombygging i 2024: Eier har foretatt ombygging av 2. etasje. Kjøkkenet er flyttet bak, til opprinnelig soverom og toalettrom.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4 797,-
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport kr. 20 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing

- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Møretakst AS
- Fotograf JC Foto (John Colbensen)
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø i Møretakst AS den 16-03-2026.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2011. Boligen er med innredet 1. etasje og med innredet 2. etasje. Boligen er med midlertidig brukstillatelse 27.09.2011. Eier har foretatt ombygging av 2. etasjen som egeninnsats, dette med at kjøkkenet er flyttet. Kjøkkenet er nå plassert i opprinnelig soverom og hvor det var et toalettrom. Eier opplyser at
ombyggingen er gjort med formål å få en større stueløsning.

Takstmann sin kommentar til areal:
Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt ombygging av 2. etasjen. Kjøkkenet er nå plassert i det som opprinnelig var soverom og toalettrom. Eier har selv stått for ombyggingen av dette i 2021.

Bod
• Det foreligger ikke tegninger.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Vindski

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Utvendig > Taktekking
- Tomteforhold > Terrengforhold

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Terrasse Gjerde rundt boligen er flyttet.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Laget hul til peisovn

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: 2 stk stikkontakt i kjøkken.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 13.03.26
- Tilstandsrapport datert 16.03.26
- Byggegodkjente tegninger datert 14.03.08
- Ferdigattest datert 21.10.11
- Reguleringsplan- og kommuneplankart datert 04.02.2026
- Reguleringsbestemmelser
- Oversiktskart og grunnkart datert 04.02.2026
- Vegstatuskart datert 04.02.2026
- Tinglyst seksjonering datert 30.06.11

- Tinglyst skjøte datert 25.01.11
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
E-post: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


12
























SIEMENS






















HOME











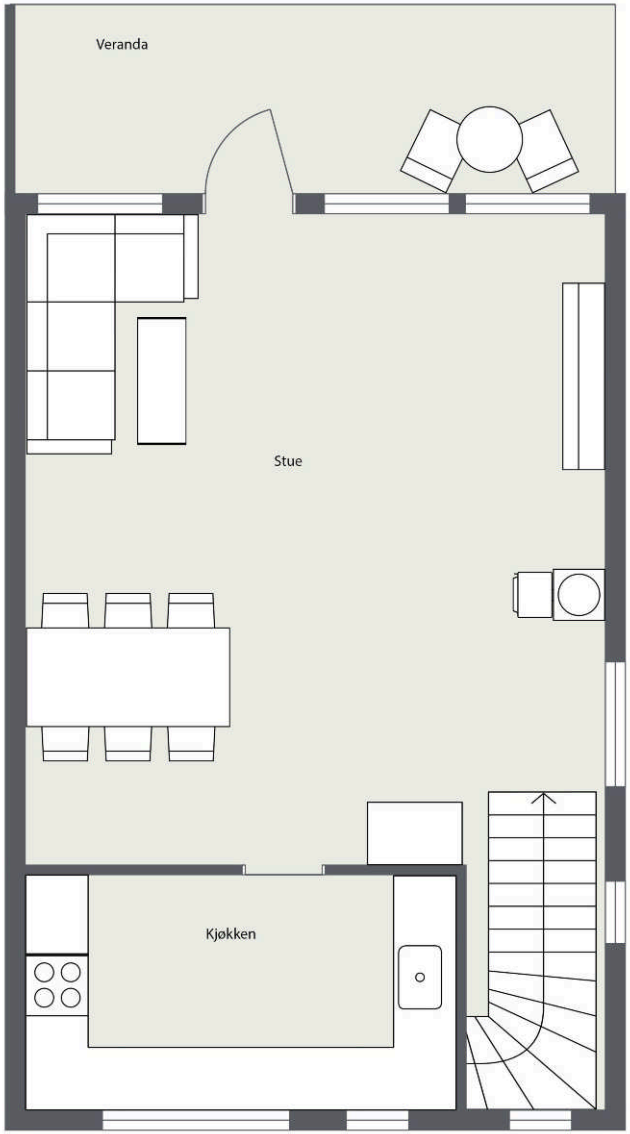






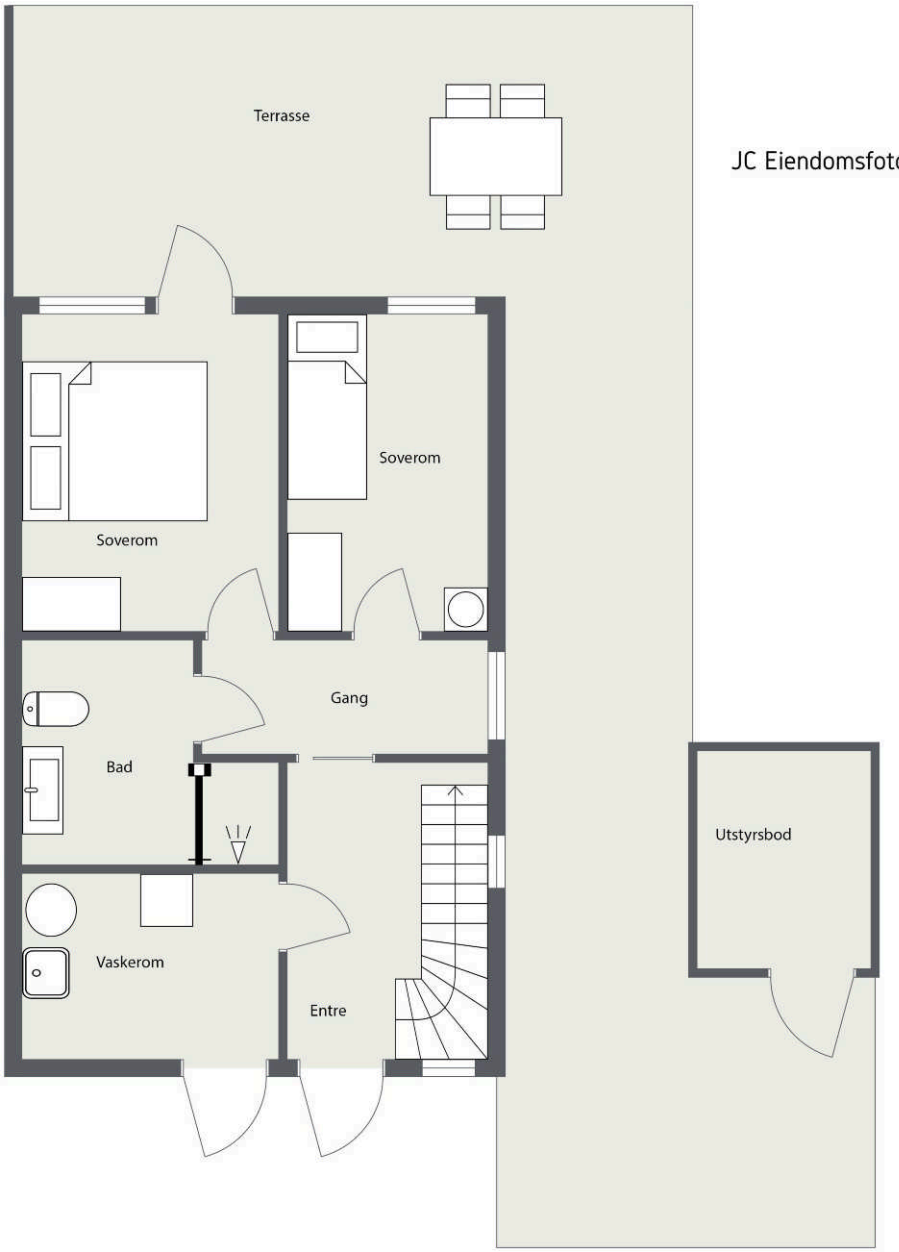








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



JC Eiendomsfoto

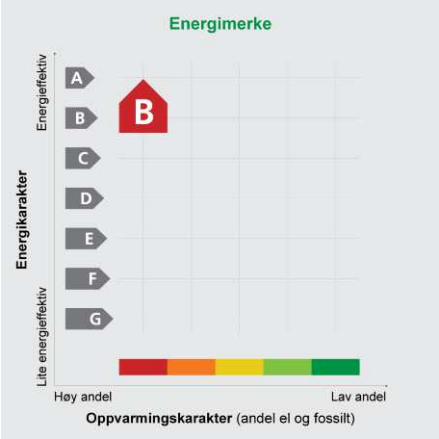


JC Eiendomsfoto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ENERGIATTEST

Adresse	Sandnesbakkane 12
Postnr	6055
Sted	Godøy
Andels-/leilighetsnr.	/ 0101
Gnr.	124
Bnr.	514
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-681708
Dato	30.06.2016



Eier	Torill Sande
Innmeldt av	Torill Sande

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandnesbakkane 12
Postnr/Sted: 6055 Godøy
Leilighetsnummer: 0101
Bolignr:
Dato: 30.06.2016 12:53:20
Energimerkenummer: A2016-681708
Ansvarlig for energiattesten: Torill Sande
Energimerking er utført av: Torill Sande

Gnr: 124
Bnr: 514
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

SANDNESBAKKANE 12

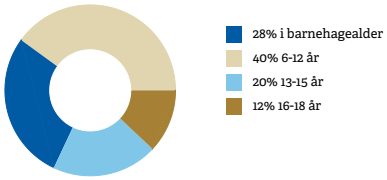
OFFENTLIG TRANSPORT

Støbakk Linje 32		**2 min** 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**15 min**

SKOLER

Godøy skule (1-7 kl.) 140 elever, 10 klasser	**18 min** 1.6 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 345 elever, 28 klasser	**12 min** 9.9 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**19 min** 18 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**20 min** 17.2 km

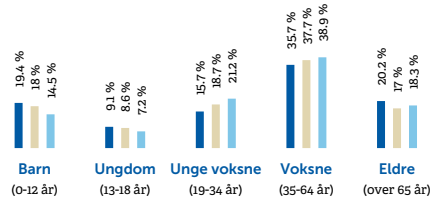
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Godøy-valkvæ	626	259
Kommune: Giske	8 597	3 557
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Preg barnehager Godøy (1-5 år) 62 barn	**8 min** 0.7 km
Giske barnehage (1-5 år) 50 barn	**4 min** 3.9 km
Skjong barnehage (1-5 år) 57 barn	**10 min** 8.2 km

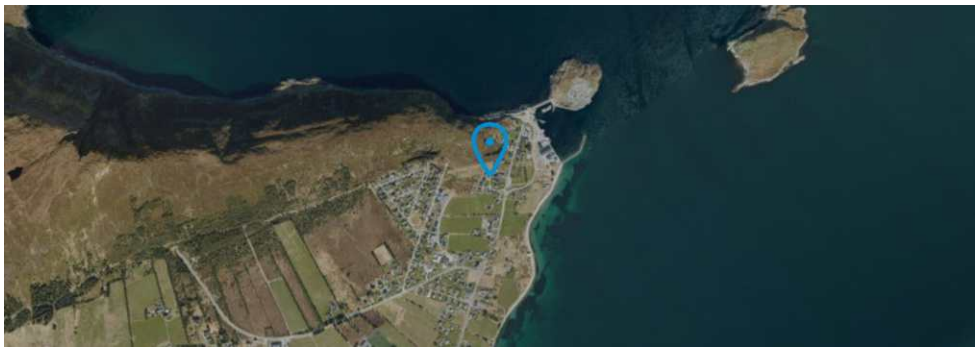
DAGLIGVARE

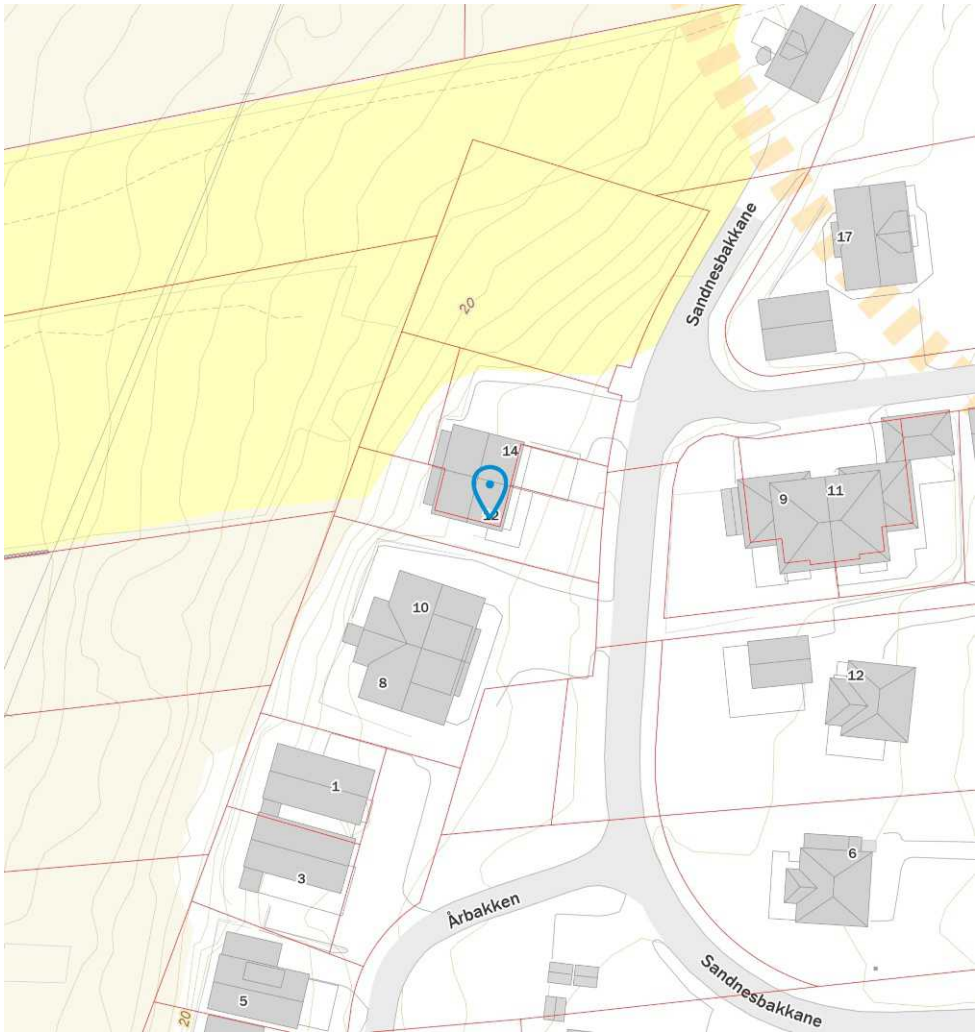
Joker Godøy Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.7 km
Kiwi Valderøy PostNord	**8 min** 7.1 km

SPORT

Godøyhallen Aktivitetshall	**18 min** 1.6 km
Godøy ballbane Fotball	**19 min** 1.6 km
Sprek365 Valderøya	**8 min**
Giske Treningssenter	**11 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bank ID SIGNERT 13.03.2026 Sakhizadah, Mustafa
bank ID SIGNERT 13.03.2026 Sakhi Zada, Mahnaz

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Zada Mahnaz Sakhi

Mustafa Sakhizadah

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandnesbakkane 12
6055 Godøya

1532-124/514/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Terrasse Gjerde rundt boligen er flyttet.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Laget hul til peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: 2 stk stikkontakt i kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
GISKE kommune
gnr. 124, bnr. 514, snr. 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1739 **Eiendomsverdi ref nr:** EE1940

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2011. Boligen er med innredet 1. etasje og med innredet 2. etasje.
Boligen er med midlertidig brukstillatelse 27.09.2011.

Eier har foretatt ombygging av 2. etasjen som egeninnsats, dette med at kjøkkenet er flyttet. Kjøkkenet er nå plassert i opprinnelig soverom og hvor det var et toalettrom. Eier opplyser at ombyggingen er gjort med formål å få en større stueløsning.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med forenklet undertak av Brettex, som er en forsterket papp-plate.
Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det er lagt noe gulv i midten på kryploftet for vandring/ lagring.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdører som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.
Veranda mot øst på ca 8 m². Det er terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.
Terrasse mot øst og sør på ca 44 m². Det er terrassebord på gulv, levegg av treverk. Det er oppført en utebod på terrassen.
Eier opplyser å ha utvidet deler av terrassen etter at de overtok boligen i 2021.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige vegger har overflater av malte mdf panelplater og med fliser på badet.
Innvendige tak har himlingsplater.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Eier har selv montert peisovn i 2021.
Ålesund Brannvesen KF gjennomførte feiing av skorsteinen den 15.08.2025. Ingen merknader.
Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i beiset furu. Håndløper på vegg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med fliser på gulvet og med malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med skyllekar Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert brannslange på dette rommet. Sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegget er plassert på dette rommet. Rommet har egen utgang. Det er avtrekk fra rommet via balansert ventilasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det i gjennomføringsplan hos kommunene, bekreftet at utbygger har stått for våtrommene i denne boligen.

Bad/ wc med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisje med skyvedør og wc. Det er avtrekk fra rommet via balansert ventilasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det i gjennomføringsplan hos kommunene, bekreftet at utbygger har stått for våtrommene i denne boligen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er laminat plater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Eier har foretatt ombygging av 2. etasjen. Kjøkkenet er flyttet bak i opprinnelig soverom og toalettrom.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er plassert ved gulvet på rommet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Ringmurssystem med betong.
Forstøtningsmurer er av betong.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

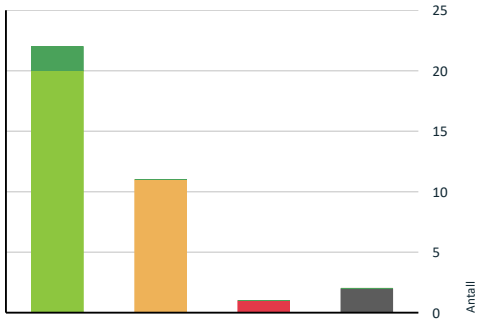
Det er foretatt ombygging av 2. etasjen. Kjøkkenet er nå plassert i det som opprinnelig var soverom og toalettrom. Eier har selv stått for ombyggingen av dette i 2021.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

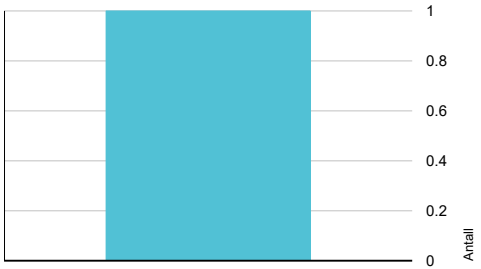
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at det var snødekte flater under befaringen, og at det av den grunn ikke lot seg gjøre å inspisere alle utvendige forhold.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vindski** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging	Eier har foretatt ombygging av 2. etasjen. Kjøkkenet er flyttet bak i opprinnelig soverom og toalettrom.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er bygget inntil bordkledningen, noe som begrenser luftingen bak kledningen. Dette kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen ved å øke avstanden mellom terrassegulv og bordkledning for å redusere risikoen for fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen.

Manglende lufting kan føre til råteskader og redusert funksjon på ytterveggen.

Videre oppgraderinger med vedlikehold av kledning med beising/maling må påregnes.







TG 3 Vindski

Beskrivelse
Vindski i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råtskade på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet vindski bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med forenklet undertak av Brettex, som er en forsterket papp-plate. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det er lagt noe gulv i midten på kryploftet for vandring/ lagring. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes at det er gliper mellom isolasjonsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gliper mellom isolasjonsplater bør tettes for å unngå varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.



Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er forhøyet slitasje på vindusomramminger.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det er registrert krakelering av maling på foringer i vinduer innvendig, dette er et kjent problem på denne type foringer og skyldes en produksjonsfeil i malingen. Det settes TG 2 for selve foringen på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av vindusforinger og karmer for å hindre videre forringelse og fuktopptak i treverket.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte- og fuktskader, samt redusert levetid på vinduene.





Tilstandsrapport











Skade i nedkant på balkongdør.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdører som tredør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert utposninger på finéren i nedkant av ytterdøren. Videre er det et hull/bult i dørbladet samt forhøyet rustdannelse på hengslene.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres lokal utbedring av utposninger på finéren og hullet i dørbladet, samt behandling av rust på hengslene.
Tiltakene bør gjennomføres for å forhindre videre forringelse av døren, redusere risiko for fuktskader og sikre funksjon og levetid på dør og beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot øst på ca 8 m². Det er terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.
Terrasse mot øst og sør på ca 44 m². Det er terrassebord på gulv, levegg av treverk. Det er oppført en utebod på terrassen.
Det anmerkes begrenset muligheter for kontroll da det var noe snødekket på terrassen ved befaringen.
Eier opplyser å ha utvidet deler av terrassen etter at de overtok boligen i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk. Det er registrert spredte råtskade og forhøyet slitasje på en del kledning på levegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av dekke, rekkverk og kledning på levegger for å hindre videre forringelse og økt risiko for råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid, svekket sikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.

Det bør foretas en ytterligere undersøkelse av terrasse og balkong når disse er fri for snø.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige vegger har overflater av malte mdf panelplater og med fliser på badet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom/løse fliser i hallen.

I forbindelse med flytting av kjøkkeninnredningen er noen himlingsplater skiftet, og det er gjort innlistninger der den opprinnelige deleveggen mellom toalett og soverom i 2. etasje var. Det er her registrert ufagmessig utførelse.

Det er også noen merker i overflater på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom/løse fliser i hallen bør utbedres for å unngå at fliser løsner ytterligere.
Ufagmessig utførelse ved innlistning og bytte av himlingsplater bør utbedres for å sikre tilfredsstillende kvalitet og estetikk.
Merker i overflater på vegger kan utbedres ved flekking eller maling etter behov, for å opprettholde et pent og helhetlig inntrykk.







Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.
Målinger viser at det gjennom stuen i 2. etasje er målt ca. 6 mm gjennom rommet og ca. 4 mm på 2 meter.
På soverom mot sør i underetasjen er det målt hellinger på ca. 5 mm gjennom rommet og ca. 3 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

TG 1 Pipe og ildsted

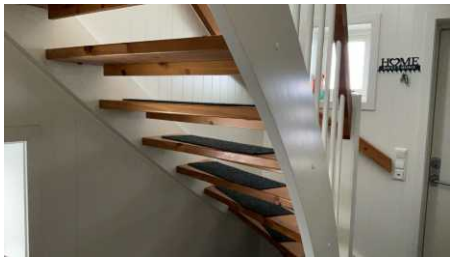
Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Eier har selv montert peisovn i 2021.
Ålesund Brannvesen KF gjennomførte feiing av skorsteinen den 15.08.2025 i nevnte objekt. Ingen merknader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i beiset furu. Håndløper på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulvet og med malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med skyllekar Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert brannslange på dette rommet. Sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegget er plassert på dette rommet. Rommet har egen utgang. Det er avtrekk fra rommet via balansert ventilasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det i gjennomføringsplan hos kommunene, bekreftet at utbygger har stått for våtrommene i denne boligen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Synlig slukmansjett er klemt i klemring. Rommet er levert ferdig av utbygger, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekar Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er beliggende mot nabo bolig, bad og mot yttervegg.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj i dusjnisje med skyvedør og wc. Det er avtrekk fra rommet via balansert ventilasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det i gjennomføringsplan hos kommunene, bekreftet at utbygger har stått for våtrommene i denne boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

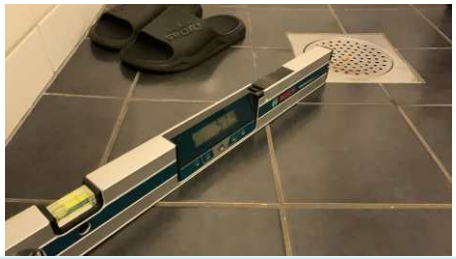
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i flis. Med bom menes at flisene ikke er fullimt til underlaget. Fliser med bom kan lettere løsne helt fra underlaget enn fliser ellers. Årsaken til bom kan være forskjellig, men det er kjent at «skinnherding» oppstår når store fliser ikke er dobbelt limt og trykket godt nok til underlaget. Erfaringer viser at store fliser har større forekomst av dette med bom.
Det er tett skinne mellom dusjvegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å hindre at de løsner helt fra underlaget, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert funksjon. Dersom flisene sprekker eller løsner, kan det også oppstå fare for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Det må etableres drensåpning mellom gulvfliser og bunnskinne i dusjen for å sikre tilstrekkelig avrenning og redusere risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken. (En slukmansjett er en del av et membransystem og tyder på at det er benyttet smøremembran.)

Vurdering av avvik:

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

Synlig slukmansjett er klemt i klemring. Badet er levert ferdig av utbygger, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.
Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at membran kan være feilaktig eller mangelfullt utført, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med wc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er laminat plater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette med ventilator over platetoppen.

Eier har foretatt ombygging av 2. etasjen. Kjøkkenet er flyttet bak i opprinnelig soverom og toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe ufagmessig utførelse på kjøkkeninnredningen i forbindelse med flyttingen. Det er observert mindre hakk og riper i fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre ufagmessig utførelse og reparere en del estetiske forhold ved kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anmerkes ufagmessig utførelse rundt ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ufagmessig utførelse rundt ventilator bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre fagmessig og estetisk utførelse.

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er plassert ved gulvet på rommet.



TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på endret opplegg i forbindelse med flytting av kjøkkenet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurssystem med betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er slakt hellende tomt mot øst. Det er satt opp forstøtningsmur av betong i bakkant av tomten. Tomten var snødekt under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Tomannsbolig: Entré, Gang, Vaskerom, Bad, 2 Soverom, Bod, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandmyrvegen 1A ,6055 GODØYA 117 m²	2017	3 sov	27-04-2022	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**29 060**
2	Sandmyrvegen 1B ,6055 GODØYA 116 m²	2017	3 sov	26-10-2020	3 100 000	**3 220 000**		3 220 000	**26 833**
3	Leitebakken 13 ,6055 GODØYA 117 m²	2003	3 sov	22-03-2018	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**21 795**
4	Leiteråsa 2 ,6055 GODØYA 119 m²	1999	3 sov	12-09-2019	2 650 000	**2 500 000**		2 500 000	**21 008**
5	Sandnesbakkane 8 ,6055 GODØYA 139 m²	2012	3 sov	09-11-2016	2 850 000	**2 850 000**		2 850 000	**20 504**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	510 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 600 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**10 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 610 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

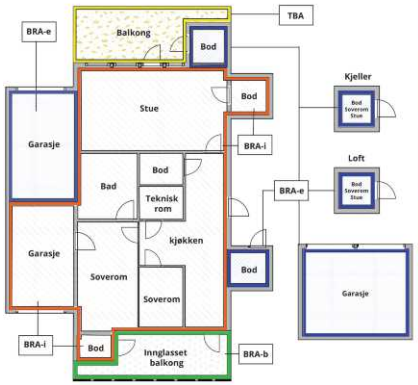
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44			44	44
2. Etasje	44			44	8
SUM	**88**				**52**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/ trapp, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, bod		
2. Etasje	Kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt ombygging av 2. etasjen. Kjøkkenet er nå plassert i det som opprinnelig var soverom og toalettrom. Eier har selv stått for ombyggingen av dette i 2021.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	0	0
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Mustafa Sakhizadah	Kunde
	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	124	514		2	290.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandnesbakkane 12

Hjemmelshaver
Sakhi Zada Mahnaz, Sakhizadah Mustafa

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel
350 / 622

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnesbakkane på Godøya og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger og tomannsboliger i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, terrasse og planert areal for plen etc. Diverse beplanting med prydbusker og bærbusker etc.
Det er oppført en utebod på terrassen mot sør. Det er satt opp et drivhus mot øst.
Det anmerkes at det var snødekte flater under befaringen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	22.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sandnesbakkane 12 , 6055 GODØYA
Gnr 124 - Bnr 514
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

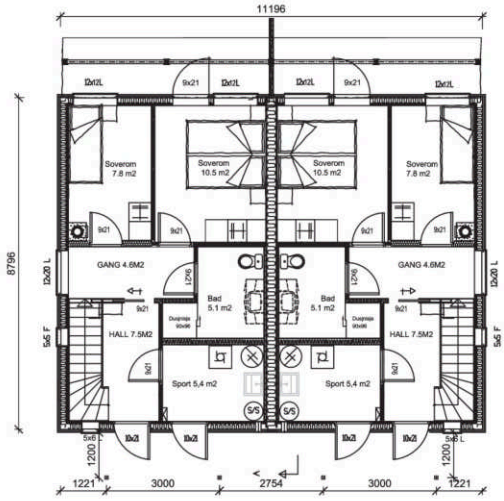
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

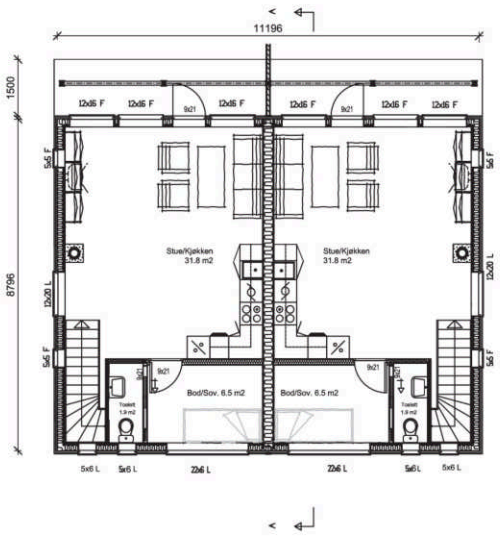
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

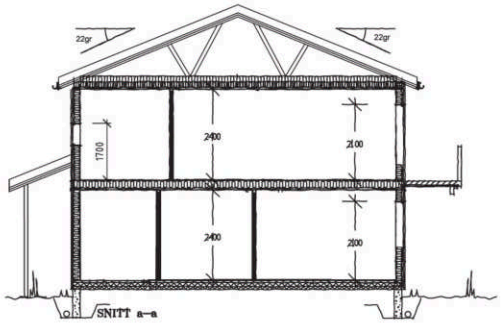
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



HOVEDPLAN

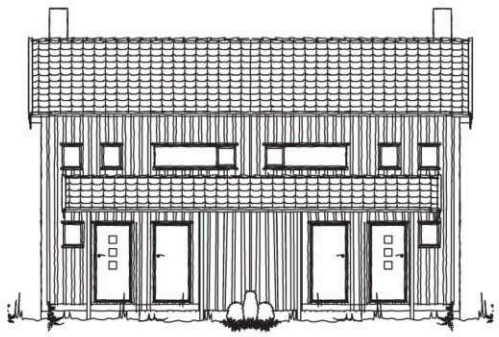


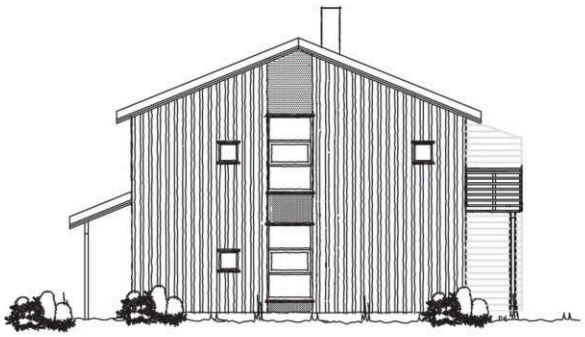
LOFTPLAN

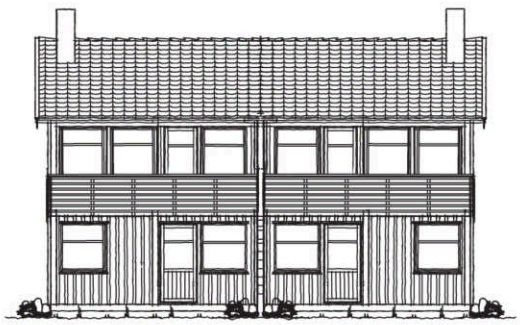


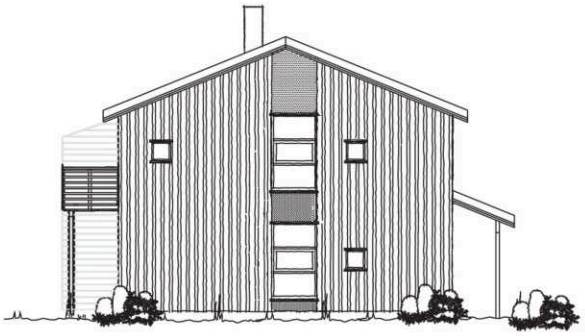
	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Hovedplan	44.31	1.0	44.31	38.91
Loftplan	44.31	0.6	26.58	37.81
Sum i m2	88.62		70.89	76.72

REV A	Prosjektdato Valkvæ, Godøy		CUB	24.11.2010	
Tiltakshaver : LAMPHOLMEN AS		Type tegning : PLAN OG SNITT	Sign : CUB	Dato : 14.03.2008	Kontroll : Dato :
Byggeplass : VALKVÆ II		Hustype : TOMANNSBOLIG	Målestokk : 1:100	Copyright © Lampholmen ROM FOR Å LEVE	
Kommune : GISKE	Gards / Bruks nr. : 124/514	Filnavn : H2	Prosjekt nr. : 275-276		

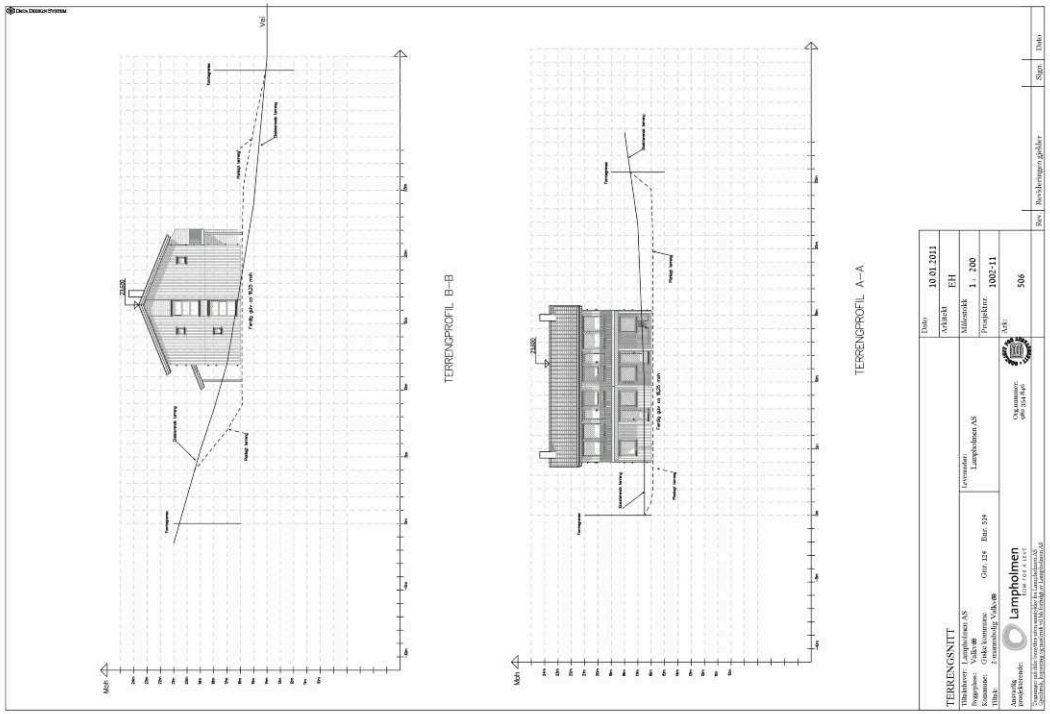








REV B	Revidert sprosser vinduer, samt revidert rekkverk balkong		CUB	29.11.2010	
REV A	Prosjektdato Valkvæ II		CUB	24.11.2010	
Tiltakshaver : LAMPHOLMEN AS		Type tegning : FASADE	Sign : CUB	Dato : 14.03.2008	Kontroll : Dato :
Byggeplass : VALKVÆ		Hustype : TOMANNSBOLIG	Målestokk : 1:100	Copyright © Lampholmen ROM FOR Å LEVE	
Kommune : GISKE	Gards / Bruks nr. : 124/514	Filnavn : H2	Prosjekt nr. : 275-276		



GISKE KOMMUNE

Bygg- og oppmåling
Rådhuset
6050 VALDERØYA

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Vår ref. 11/350 - 14

Eigedom/byggestad

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjon
124	514		1 og 2

Saksbehandler: Robert Valderhaug

Ansvarleg søkjer:
HAUGEN INGENIØRKONTOR
Ramsvika 52

6012 ÅLESUND

Tiltakshaver:
LAMPHOLMEN AS
Repslagergata 5A/Ystenesgata 9

6003 ÅLESUND

Kontrollansvarleg

Gjennomføringsplan BYGGSØK bygning

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsområdet er avsluttet
Tømrerarbeider	Ansvarlig utførende for tømrerarbeider	1	982354846 LAMPHOLMEN AS				28.09.2011	X
Rørleggerarbeider	Ansvarlig utførende og kontrollerende for rørleggerarbeider	1	988194751 NORDSTRAND - VVS AS				28.09.2011	X
Oppmåling	Ansvarlig utførende og kontrollerende oppmåling og plassering av bygg horisontal/vertikal plan	1	874775762 ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR				28.09.2011	X
Grunnarbeider	Ansvarlig utførende og kontrollerende grunnarbeider	1	988213748 STIAN HESTAD AS				28.09.2011	X
Murerarbeid/betongarbeid	Ansvarlig utførende og kontrollerende muararbeid/betongarbeid	1	887326002 ROLV MARIUS STUEN OLSEN-WIIK				28.09.2011	X
Våtrom	Ansvarlig utførende for våtromsarbeider	1	982354846 LAMPHOLMEN AS				28.09.2011	X
Tetthet	Ansvarlig utførende for tetthet	1	982354846 LAMPHOLMEN AS				28.09.2011	X

Adresse: Rådhuset 6050 VALDERØYA
Telefon: 70 18 80 00
Telefax: 70 18 80 01
Bankgiro: 3904 07 00300 7874 06 81183
E post: post@giske.kommune.no

Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. Pbl § 20.1).
Tilkomst for feiing og vedlikehald av pipe skal vere sikra
Tiltak skal være i samsvar med normalvilkår for byggjeløyve i Giske kommune.

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	VEDTAK NR
Søknad om ferdigattest 28.09.11	21.10.11	Sak 11/350-14
Løyve til tiltak	29.03.11	FKT 054/11
Søknad om dispensasjon frå krav om omregulering	29.03.11	Sak 11/350

Spesifikasjon

Tiltaket det vert søkt ferdigløyve for er utført. Tiltaket det er vert git ferdigløyve er vertikaldelt tomannsbustad i regulert område på Godøya. Stadfesta reguleringsplan Valkvæ-Sandneset-Leite datert 26.06.2001 er lagt til grunn i behandlinga av tiltaket. Utbygd areal BYA er 194 m2 og gir ei grad av utnytting for tomta på 23%. (Tillate i regplan 30%) BRA er 177 m2. Mønehøgda er sett til 7,4meter. (basert på kote tall møne 23,6 og ferdig golv 16,25) tall henta frå terrengsnitt. Kotehøgd for overkant ferdig golv er sett til 16,25 moh. Avstandar frå bygget er 4 meter frå nabogrense, meir en 8 meter frå anna bygning og 15,5 meter frå vegmidte. Tiltaket er ikkje i tråd med reguleringsplan og det er gitt dispensasjon. Ferdigløyve gjeld for seksjon 1 og 2

Bruksareal pr. bustad BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	44,3 m²
2. etasje	44,3 m²
Bruksareal garasje/bod BRA	
	30m²
Totalt BRA	118,6m²

Offentleg kloakk	ja	Offentleg vatn	ja	Slamavskiljar	X	Pipe	1.stk.

Adresse: Rådhuset 6050 VALDERØYA
Telefon: 70 18 80 00
Telefax: 70 18 80 01
Bankgiro: 3904 07 00300 7874 06 81183
E post: post@giske.kommune.no

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 21.10.2011	Robert Valderhaug avd.ing. byggesak

Utskrift til

ÅLESUND SKATTEKONTOR	Pb 8093, 6022 ÅLESUND
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	LAMPHOLMEN AS
SØK	HAUGEN INGENIØRKONTOR
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan påklagast etter forvaltningslovas kap VI

Adresse: Rådhuset 6050 VALDERØYA
Telefon: 70 18 80 00
Telefax: 70 18 80 01
Bankgiro: 3904 07 00300 7874 06 81183
E post: post@giske.kommune.no

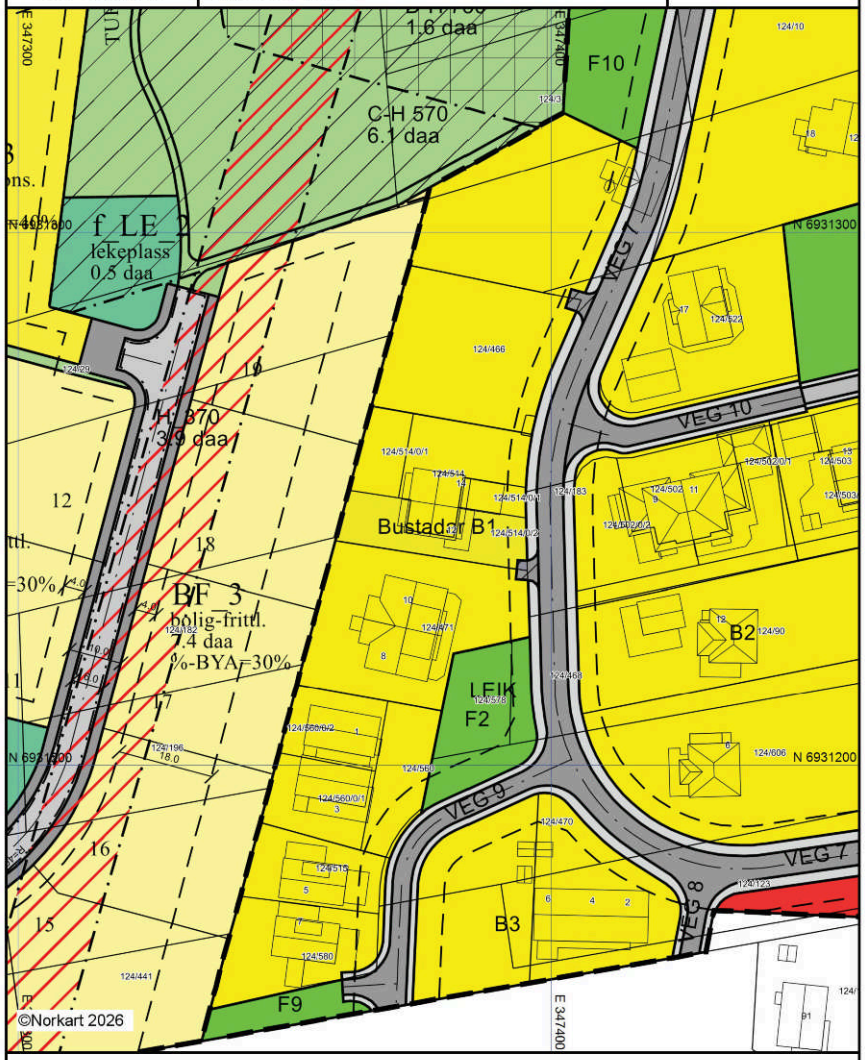
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 124/514/0/2
Adresse: Sandnesbakkane 12
Dato: 04.02.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense eksisterende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

GISKE KOMMUNE

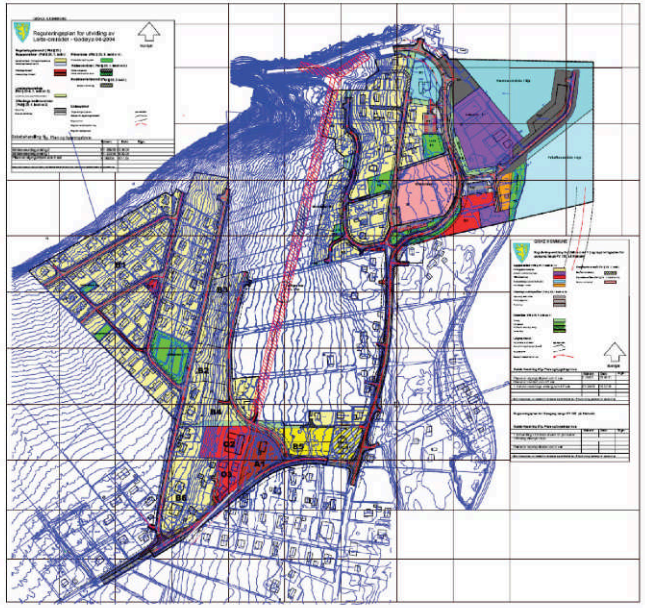
Reguleringsføresegner for Leite – området på Godøya

I samband med digitalisering av eksisterande planer er reguleringsplanen for Leitebakk frå 27.04.73 og Leite frå 08.11.88 samla i eit plandokument saman med ei utviding på nedsida av Leitebakk. Reguleringsvedtektene er endra i samsvar med den nye teksten for reguleringsføresegner i kommunen og plankartet har blitt mindre vesentleg endra.

Plan og Bygningslova med førsegner og Teknisk forskrift :

http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-19970122-0033.html

http://www.lovdata.no/all/hl-19850614-077.html



Vedtak i komiteen for tekniske saker:
Vedtak i Giske kommunestyre:

1 AREALBRUK

1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 25 i plan og bygningslova:

Byggeområde (pbl §25,1. ledd nr. 1)
- Bustader, frittliggande
- Bustader, konsentrert
- Offentlege formål
- Allmennyttige formål

Offentlege trafikkområde (pbl §25, 1. ledd nr. 3)
- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Busshaldeplass

Friområde (pbl §25,1. ledd nr. 4)
- Turveg
- Leikeplass

Fareområde (pbl §25,1. ledd nr. 5)
- Høgspentlinje

Spesialområde (pbl §25,1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (pbl §25,1. ledd nr. 7)
- Felles avkøyrsle

2 GENERELT

2.1 Andre lover og vedtekter

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

2.2 Unnatak

Unnatak frå reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet (Komiteen for tekniske saker - KT) innanfor ramma av plan- og bygningslova §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene.

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Byggjegrenser

Byggjegrenser mot offentlege vegar er vist på plankartet. Der byggjegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i veglova og i plan- og bygningslova §70 om avstand frå veg, annan bygning og eigedomsgrense.

3.2 Gesimshøgder

Gesimshøgde skal målast som definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova. Tillatne gesimshøgder er oppgjevne under dei enkelte byggeområda i føresegnene.

3.3 Tiltak mot trafikkstøy

Nye bueiningar med tilhøyrande leike- og opphaldsareal skal tilfredsstille støykrava som er nedfalt i Norsk standard NS8175. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og at utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA.

3.4 Gjerde og hekkar

Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå regulert vegareal/ vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding og anna vedlikehald av vegen.

3.5 Landskap og vegetasjon. Bevaring av tre.

I byggesøknadar skal eksisterande tre eller tregrupper som er verdfulle pga storleik/omfang, plassering eller art vere innmålt og vist på kartet. Søknaden skal vise kva tre som skal bevarast, samt planlagt ny vegetasjon. Ein skal også i størst mogleg grad prøve å ta vare på annan verdifull vegetasjon.

4 BYGGJEOMRÅDE

4.1 Bustader, frittliggande

Område B1 (Leitebø)– B2 (utbygd del av Leite), er regulert til frittliggjande einebustadar med tilhøyrande garasjer. Utnyttingsgraden er sett til BYA=30%.
For område B3 er utnyttingsgraden sett til BYA=30% med unnantak av tomtene merka: E,F,G,H, og M,N,O,R og S.

Største gesimshøgd er sett til 4,5 m og største mønehøgd er sett til 7,5 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgdene er sett slik at dei skal gi rom for ein delvis nedgraven sokkeletasje, hovudetasje og loftsetasje med bustadrom. Garasjar skal ikkje ha større mønehøgde enn 5 m, og ikkje større grunnflate enn 50 m².
Før nye bustader blir tatt i bruk skal det i nærområdet vere tilrettelagt utandørs leike- og opphaldsplass for barn.
Kvar bueining skal ha to biloppstillingsplassar.

4.2 Bustader, konsentrert

På tomtene merka: E,F,G,H, og M,N,O,R og S.kan det byggast terrasserte rekkehus, kjeda einebustadar og fleirmannsbustader. Områda kan også nyttast til felles garasjeanlegg og uthus.
Maks BYA, inkludert garasjeanlegg og uthus, er sett til 40% av tomtearealet.
Maksimal gesimshøgd er sett til 9 m, og maksimal mønehøgd er sett til 12 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.
Det skal generelt leggast vekt på å skape uteopphaldsareal av god kvalitet. Det skal settast av tilstrekkeleg areal for sandleikeplass/ nærleikeplass. Leikeplassane skal ha ei hensiktsmessig form og og ein storleik på minst 100 m2. Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan som viser heile området. Utbygginga skal skje etter denne planen.
Kvar bueining skal ha to biloppstillingsplassar.

4.3 Offentleg formål, omsorgssenter

Område O1 er sett av til offentleg formål, omsorgssenter.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 35%.

Maksimal gesimshøgd er sett til kote 36,0, og maksimal mønehøgd er sett til kote 39,0. Dette tilsvarer om lag maksimalhøgdene på dagens bygg.

4.4 Offentleg formål, omsorgsbustader

Område O2 er sett av til offentleg formål, omsorgsbustader.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 30%.
Største gesimshøgd er sett til 3 m og største mønehøgd er sett til 5,5 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

4.5 Allmennyttig formål, barnehage

Området A1 er sett av til allmennyttig formål, barnehage.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA = 25%.

5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Køyreveg

Areala er avsett til offentlege køyrevegar. Standard for vegane er påført kartet.
Når ny veg er bygd, skal det etablerast fartsreduserande tiltak i vegbana på grunnlag av eigen tiltaksplan, som skal godkjennast av kommunen.

5.2 Gang- og sykkelveg / fortau

Areala er avsett til offentleg gang- og sykkelveg / fortau. Standard er påført plankartet.

4.3 Sideareal veg/ annan veggrunn

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

6.1 Turveg

Turvegar er avmerka på plankartet. Turvegane skal framstå som stiar, med opparbeiding som er skånsam i terrenget. Det blir ikkje stilt tilsvarande krav til desse turvegane som til ein ordinær offentleg gangveg med omsyn til breidde, stigningsforhold mv. Det er ikkje intensjonen at stiane skal tilretteleggast for vinterbrøyting.

6.2 Leikeplass

Område for leik er merka L1, L2 og L3 på plankartet. Områda skal vere tilrettelagt for leik i grøne omgjevnadar. Område FrL2 – FrL5 kan opparbeidast med leikeapparat og enkle bygg som fremjar formålet for området. Natursteinsmurar, gangstier, sitjeplassar og parkmessige installasjonar kan opparbeidast. Det skal leggast vekt på ei opparbeiding som gir lite vedlikehald.

I område FrL4 skal området nærast samlevegen bevarast som naturområde. Det bør etablerast gjerde mot samlevegen. FrL6 skal nyttast som område for ballspel.

7 SPESIALOMRÅDE

7.1 Frisiktsone

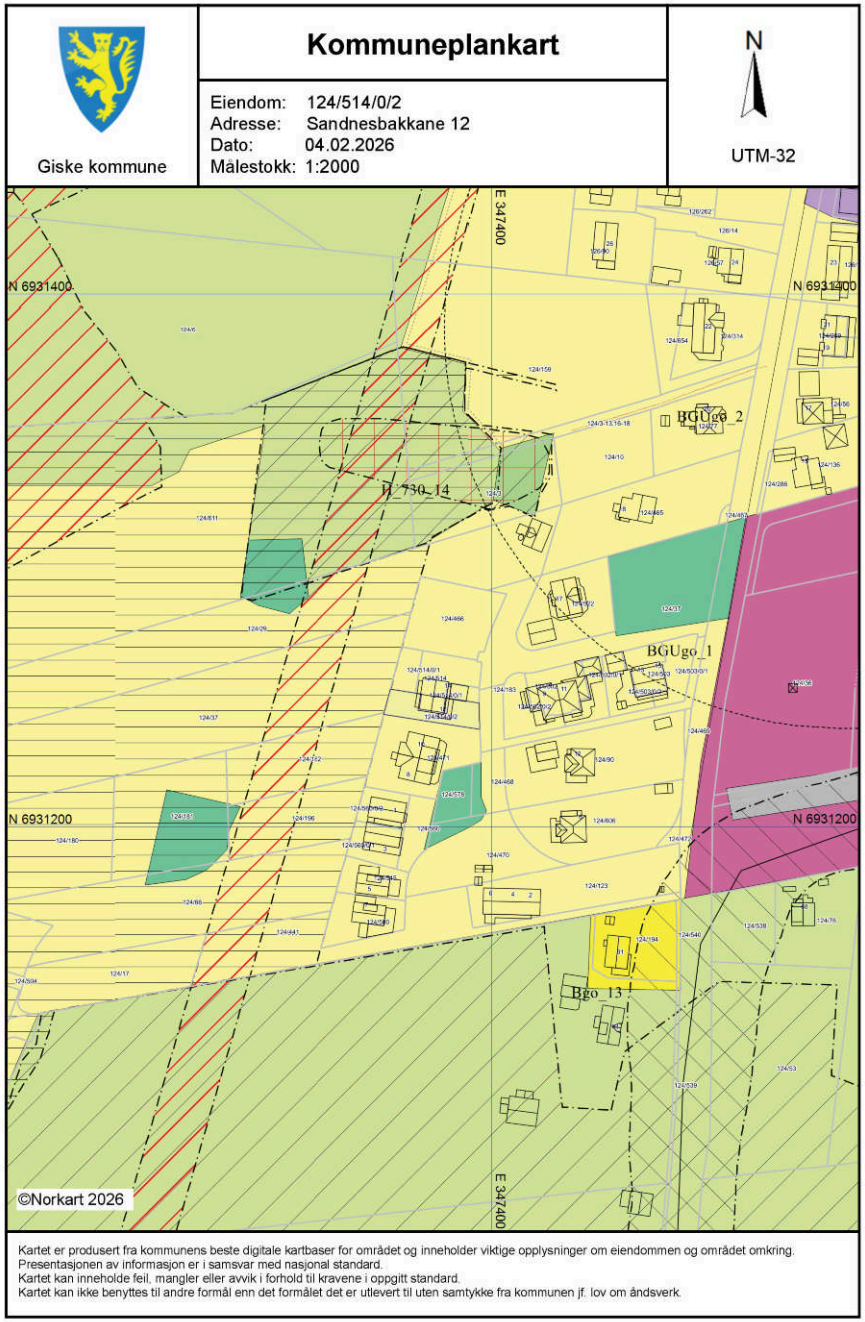
I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.
Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

8 FELLESOMRÅDE

8.1 Felles avkøyrsle

I planen er det regulert inn felles avkøyrsler. Bruksrett til avkøyrslene er ikkje gitt gjennom denne føresegna, og må etablerast i tillegg til reguleringsplanen.

***



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Gravplass - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Havn - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nytt
- Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nytt
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg tunnel - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 04.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1532 - 124/514//2



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.

Grunnkart

Giske kommune

Eiendom: 124/514/0/2
Adresse: Sandnesbakkane 12
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

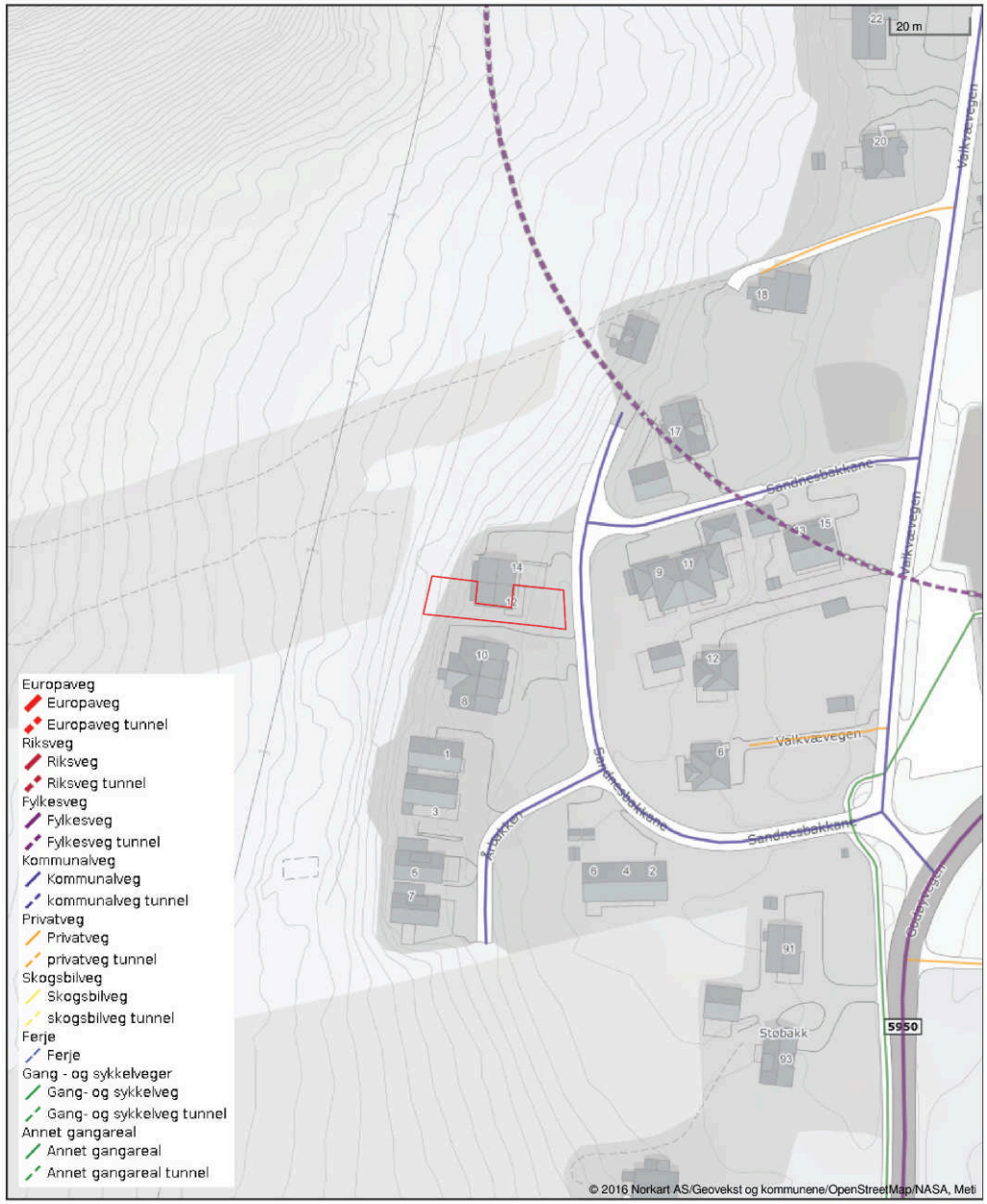
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 124/514//2



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.

Skøyte[1)]

Namn på rekvirent: Giske kommune
Adresse:
Postnr. | Poststad: 5050 Valderøya
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 65484 Tinglyst: 25.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningane i felta **1–6** vert registrerte i grunnboka.

1. Eigedomen(ane) [2)]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1532	GISKE	124	514			

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdraginga omfattar transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning frå bortfestaren er naudsynt i medhald av tomtefestelova kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar
Omfattar overdraginga ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten gjes opp — Storleik:
Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyr etter avhendingslova § 3-4 andre leddet bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Slag: [ ] Med 1. bygningar [X] Utan 2. bygningar

Bruk av grunn: [X] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Type bustad: [ ] FB Frittliggj. einebustad [X] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-leilegheit [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr 303.312,-
Lyst ut til sal på den frie marknaden: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt sal [ ] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjer [ ] 7 Opphøyr av sambuarskap [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Namn	Ideell part
964 980 721	Giske kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
982 354 846	Lampholmen AS	[ ] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast

a. Kommunen kan, vederlagsfritt, grave på tomta for utbetring av tekniske anlegg. Private vegar, gjerder, plenar m.m. skal setjast i same stand som før arbeidet tok til.
b. Gjerdeplikta tilligg tomtekjøparen.

Nr. 700048-N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2009

Rett kopi bekreftes

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon [5)]

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet.
Stad, dato
Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm. [6)]

1. **Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?** [ ] Ja [ ] Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**
2. **Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?** [ ] Ja [ ] Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**
3. **Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?** [ ] Ja [ ] Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato: Valderøya, 24. januar 2011
Utferdaren si underskrift [7)] | Her med maskin eller blokkbokstavar: Knut Støbakk
Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa
Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[8)] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse
2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar [7]

1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa

Stad, dato

Heimelshavaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[8] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Notar:

1) Skøytet skal utferdast i 2 eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Statens kartverk, det andre mottek innsendaren i retur i kvittert stand. For tinglysing ved Statens kartverk, betalas gebyra etter at tingsyinga er foretatt.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut båe felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet, § 2f og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
6) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.
7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
8) Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar.
Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00151020	04.02.2026	16260028

Ident
2011/65484/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Løpenummer for forretning: 601105657
Vedlegg: Nei

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980721	GISKE KOMMUNE	Rådhuset, 6050 VALDERØYA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982354846	LAMPHOLMEN AS		Ystenesgata 9, 6003 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1532	124	514

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1532	124	514	0	1	272 / 622	Boligseksjon	Ja	
1532	124	514	0	2	350 / 622	Boligseksjon	Ja	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 509841 Tinglyst: 30.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

28.06.2011 20.53

Side 1 av 1

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Lampholmen AS	
Adresse: Ystenesgata 9	
Postnr. 6003 Poststed Ålesund	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 982 354 846 — Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1532	Giske kommune	124	514		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
982 354 846	Lampholmen AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	272	G	13				25				37				49			
2	B	350	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 622 = nevner: 622

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato: 06.04.2011 — Rekvirentens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato	Rekvirentens underskrift
06.04.2011	Åsbjørn Nakken

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/509841/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 14:09

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
124	514			Giske

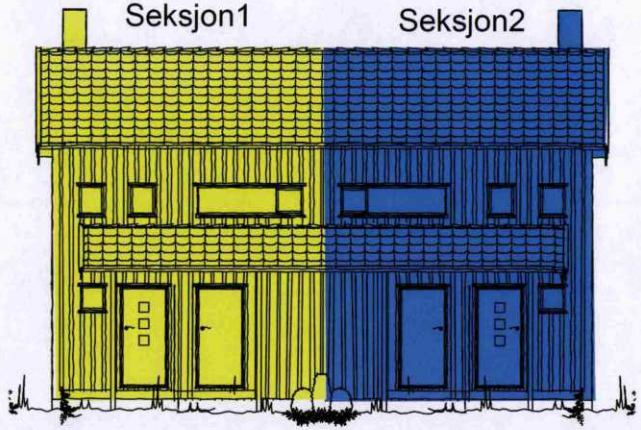
Dato	Stempel og underskrift
09.05.2011	Giske kommune Oppmålingsavdelinga 6050 Valderøy

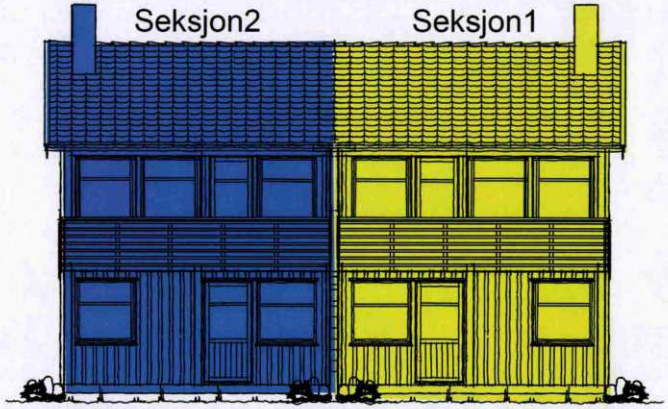
Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
06.04.2011	Åsbjørn Nakken





Gnr 124 Bnr 514
Giske kommune

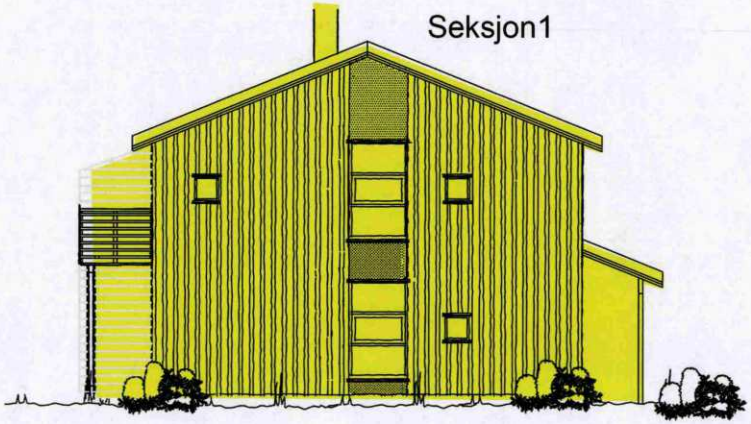
Målestokk 1:100 A4

Seksjon1

Seksjon2

Side1





Gnr 124 Bnr 514
Giske kommune

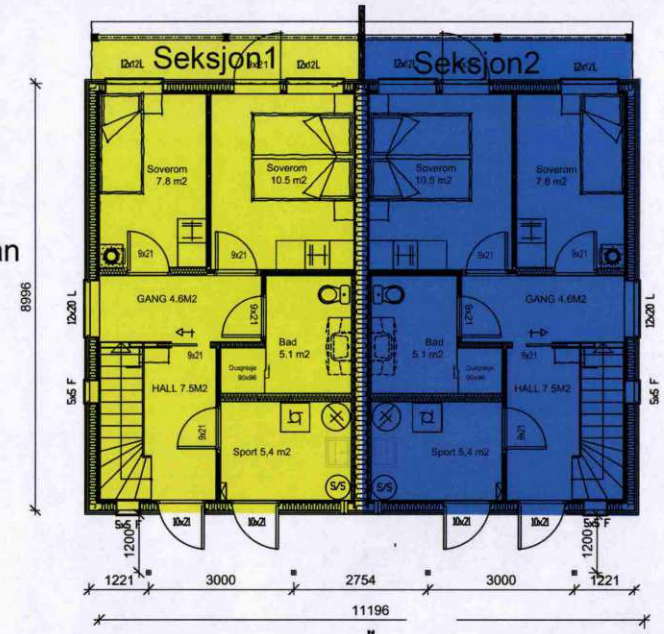
Målestokk 1:100 A4

Seksjon1

Seksjon2

Side2

Hovedplan



Loftplan

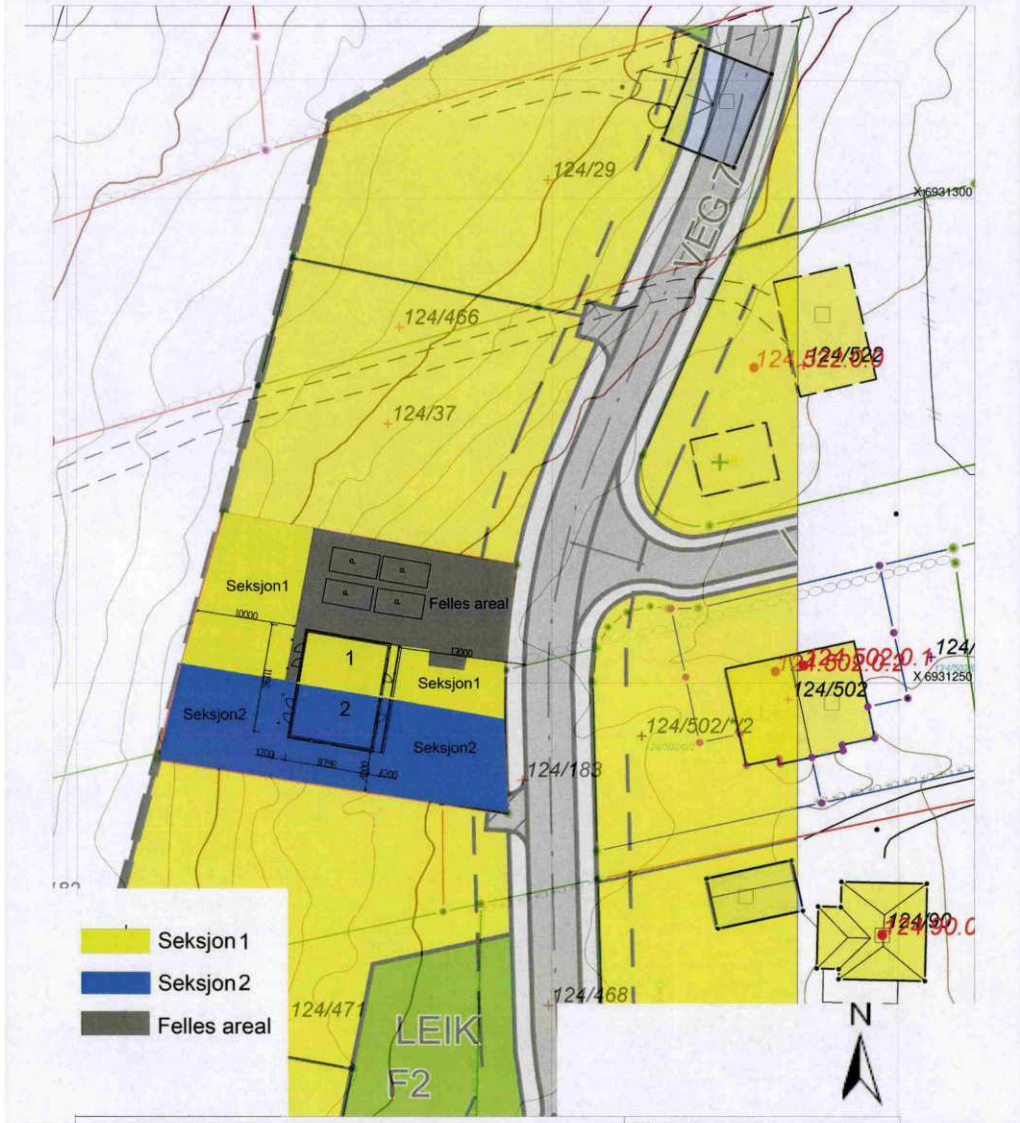


Målestokk 1:100 A4

Gnr 124 Bnr 514
Giske kommune

Seksjon1
Seksjon2

Side3



Seksjoneringskart					Målestokk: 1:500
Tiltakshaver: Lampholmen AS Byggeplass: Valkvæ Kommune: Giske kommune Tiltak: 2-mannsbolig			Gnr: 124	Bnr: 514	Utarbeidet av: EH Dato: 4.4.2011 Revidert:
Tomtestørrelse: 852 m² BYA tiltak: 194 m² % BYA tiltak: 22,8 % Tillatt BYA: 30 % Kote ferdig gulv: m			Avstand veimidte: 15,5 m Avstand veikant: 13 m Avstand nabotomt: 4 m Avstand til bygg: m		Lampholmen ROM FOR Å LEVE
Gjeldende reguleringsplan: Valkvæ-Sandneset del2, sak058/2001					

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00151019	04.02.2026	16260028

Ident
2011/509841/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

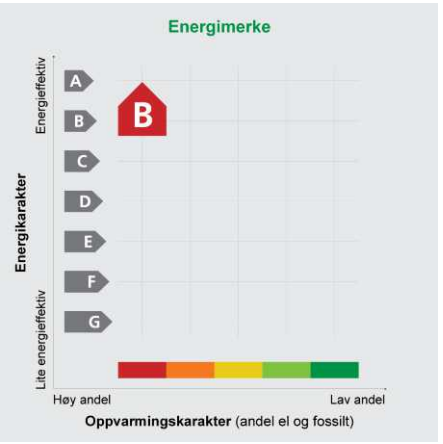
Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

NVE

ENERGIATTEST

Adresse	Sandnesbakkane 12
Postnr	6055
Sted	Godøy
Andels-/leilighetsnr.	/ 0101
Gnr.	124
Bnr.	514
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-681708
Dato	30.06.2016



Eier	Torill Sande
Innmeldt av	Torill Sande

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandnesbakkane 12
Postnr/Sted: 6055 Godøy
Leilighetsnummer: 0101
Bolignr:
Dato: 30.06.2016 12:53:20
Energimerkenummer: A2016-681708
Ansvarlig for energiattesten: Torill Sande
Energimerking er utført av: Torill Sande

Gnr: 124
Bnr: 514
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 parabolantenne, 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 medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260028 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Sandnesbakkane 12, 6055 Godøya.
Gnr. 124, Bnr. 514, Snr. 2, Giske kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2026

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no