

Velkommen til

Postvegen 596, 6040 Vigra

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Postvegen 596
6040 Vigra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 600 000,-
Omkostninger	kr	141 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2006
BRA/BRA-i	282 / 209 m²
Soverom	2

Energimerke C

Stor og innholdsrik boligeiendom med sentral og flott beliggenhet på Roald på Vigra i Giske kommune. Eiendommen har en umiddelbar nærhet til sjøen og en nydelig utsikt.
Boligen går over 2 plan og inneholder bl.a. 4 soverom, 2 bad, vaskerom og kontor. Gangavstand til skole, barnehage, idrettshall, fotballbane, småbåthavn og
flotte turområder.

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
Postvegen 596, 6040 Vigra

Registerbetegnelse
Gnr. 1, Bnr. 56, Giske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 600 000,-
Omkostninger	kr	141 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 741 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 756 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 140 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 141 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 684,-pr år.
De kommunale avgiftene inkluderer avløp, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og vann. Oppgitt pris på eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert over fire terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 9 316,-pr år.

Areal
BRA - i: 209 m²
BRA - e: 54 m²
BRA - b: 19 m²
BRA totalt: 282 m²
TBA: 126 m²
GUA: 258.00 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 "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Tomt
Tomtestørrelse er 1 134 m² på eiet tomt.
Tomta er opparbeidet med singlet adkomstareal, store treterrasser, 2 oppførte bodbygg, frittstående garasje, samt et enkelt overbygg mot nord. Til eiendommen tilhører og en tomteparsell på andre siden av vegen med strandlinje. Ellers er det plen og det er stakittgjerde mot veien.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
2006 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
1.etasje: vindfang, gang, kontor, bod, hall med trapp, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.
Loft: bod, kott, bad og 2 soverom.

Standard
INNVENDIG:
Overflater på gulv med parketter, laminater og fliser. Det er malte mdf plater og tapet på veggene. Noen vegger med panel. Himlinger er med hvite himlingsplater og himlinger med panelte flater. Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er bjelkelag av tre mellom 1. etasjen og loftet. Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en stor peisovn. Det er en skiferplate på gulvet under peisovnene. Det er montert ildsted i feieluken. Det opplyses at peisovnen er skiftet i 2015. Det er montert en hvitmalt tretrapp med trinn i beiset fure, trappen er med tette opptrinn og det er monter trappeneser med antiskli. Det er montert håndløper på veggen. Innvendige dører er hvite formpressede dører. Det er montert skyvedørsgarderober på soverommene i hovedetasjen.

VÅTROM
Flislagt bad/ wc i hovedetasjen fra byggeår. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og en innredning med skap og benkeplater i tillegg, rommet har dusj med dusjvegger og med wc. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan dette rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Vaskerom er bygget opp etter skade i 2016.
Det er våtromsbelegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt vaskeromsinnredning med benkeplate som har nedfelt skyllekar. Det er videre opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er direkte utgang fra vaskerommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Det er eier selv gjennom eget firma som har bygget vaskerommet.

Flislagt bad/ wc på loftet er er fra 2015. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc. Eier opplyser at badet er bygget som egeninnsats.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning er en stor og innholdsrik innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Overskapene går til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn, og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden som har adkomst fra kontoret. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tanken er fra 2016. Det er montert sentralstøvsuger. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er foretatt noen oppgraderinger ved anlegget siden byggeår. Dette i forbindelse med
integrering av garasjen i boligen og med innrendning av bad på loft etc. Det er i 2017 lagt stikkontakter i hagestue. Det er i 2021 lagt opp stikkontakter i garasjen. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.
Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Enebolig oppført i 2006, beliggende på Roald på Vigra i Giske kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende boliger. Kort avstand til barneskole/ barnehage/ idrettsanlegg.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
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 liggende bordkledning. Det er A-takstoler med sperrer av tre. Det er registrert undertak som forenklet undertak av diffusjonsåpen duk med utvendig lufting. Undertaket har kun vært synlig for kontroll i området med takluke fra kontoret. Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene. Det er montert utvendig markiser på stuevinduer. Ytterdør som hvit dør med glassfelt, ytterdøren er ny i forbindelse med endret planløsning. Det er balkongdører som tredører med glassfelt. Ytterdør fra vaskerommet som tredør med glassfelt. Inngangsdøren i gangen ved kontoret en hvitmalt tett dør. Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er på østlige del av terrassen bygget hagestue. Understøttet balkong fra byggeår på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen har adkomst fra loftstuen. Det er i 2015 bygget ny hagestue på opprinnelig terrasse. Hagestuen er bygget av eier og er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduer og skyvedør i lakkert aluminium med store glassfelt. Taket er med sperrekonstruksjon med tekking av Polykarbonatplater. Det er oppmuret og flislagt et utekjøkken med innfelt grill. Det er bygget en kjøkkenhette i metall over grillen.

Uthus med vedbod og med innredet trimrom. Trimrommet er innredet med parkett gulvet og med malt mdf på veggene, det laserte paneler i himlingen. Rommet er med eget strømopplegg og er innredet som trimrom. Bygget er trolig bygget/ innredet som egeninnsats. Det anmerkes at ytterdøren tar i takrennen når denne åpnes.

Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong, hvor et tidligere uthus stod, dette ble revet pga. råteskade. Garasjen ble bygget av eier i 2021 og har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med papp og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport med motoråpner og og det er dør inn til garasjen. Labankdør av tre mot vest.

Det er oppført et element bod som bodbygg av type Obsbygg bod el. Boden er med enkel trekonstruksjon, sperrer av tre og med taktekke av papptekke. Det er renner av metall. Det re malte tredører som inngangsdører til boden.
Det er registrert en del slitasje på vegger og dører, det er rustdannelser på en del spiker.
Opplysningene er hentet fra 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 foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.10.2006. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes: Ferdigattest kan ikke bli gitt før uinnredet loft er ferdigstilt. Arbeid med dette må ikke settes i gang før tillatelse foreligger. Det er ikke mottatt søknad om slikt arbeid for tiltaket. Stikkrenne for veg for tilkomst.
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Giske kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Meglers kommentar til areal:
"Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder

følgende:

I første etasje er innhuk ved inngangen tatt inn i boligen til vindfang. Opprinnelig integrert garasje er gjort om til boligrom med kontor og gang.
På tegninger og byggetillatelse vises loftet uinnredet og er ikke godkjent som beboelsesrom, og er i dag innredet med 2 soverom, loftstue, bad og raftekott.
Det er påbygget en hagestue på fremsiden av boligen, samt at takoverbygget uteplass på baksiden av boligen vises ikke på tegning.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltakene ovenfor er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknader vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig

I 2006 ble det bygget en vedbod på ca. 20 m2. Boden er med 2 bodrom.
Det ble bygget en frittstående garasje i 2021 på 22 m2. Det er viktig å merke seg at garasjen er delvis plassert over tomtegrensen. "

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe. Peis. Elektrisk oppvarming. Varmekabler på våtrom.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. C/GUL. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Regulering
Eiendommen består av to teiger - en teig rundt hovedhuset som ligger i regulert boligområde. Den andre teigen ligger på andre sida av vegen og er ei strandtomt - denne teigen er regulert til industri. Jfr vedlagt plan.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Roald med plan-ID 1969002, datert 20.12.1969 .

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder "Kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 med planid 2014010, datert 14.06.2018."

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

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 088 095,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 134 762,-.

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.

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

Eier
Oddbjørg Nina Isene og Evan Vase Larsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 11190
Dato: 14.09.1999
Registrering av grunn

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Dagboknr.: 890038
Dato: 30.10.1975
Gnr. 1, bnr. 175, 180 og 211.

Fredningsvedtak
Dagboknr.: 135995
Dato: 15.02.2013
Retting av verneforskrift for Roalsand fuglefredingsområde til også å omfatte d.e. Jf dok. 108403/1988.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 800086
Dato: 06.05.1925

Registrering av grunn
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. 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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø i Møretakst AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

" Enebolig med plate på mark og med innredet 1. etasje og innredet loft. Boligen er oppført i 2006. Boligen holder stanard og bygningsdeler fra byggeår med en del oppgraderinger og fornyinger. Vaskerommet og kjøkkenet er fornyet etter en vannskade i 2016. Det vises til de enkelt punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse. På tegninger og byggetillatelse vises loftet uinnredet, det er ikke kjent søkt om innredning av loft. Det kommer frem i melleombels bruksløyve at tiltak med innredning av loft må omsøkes. Innhuk ved inngangen er tatt inn i boligen til vindfang, opprinnelig integrert garasje er gjort til boligrom med kontor og gang. Det er ikke gjort kjent at tiltaket/ endringer er omsøkt. Endringene er søknadspliktige. Det er påbygget en hagestue på fremsiden av boligen. Det er ikke kjent om dette er omsøkt. Eier opplyser om at endringer er omsøkt og godkjent, men disse fulgte ikke med i opplysninger fra kommunen. Det bør sjekkes opp om kommunen har slik dokumentasjon liggende."

Takstmann sin kommentar til areal:
" Enebolig - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik mellom boligens planløsning og tegning. På tegninger og byggetillatelse vises loftet uinnredet, det er ikke kjent søkt om innredning av loft. Det kommer frem i melleombels bruksløyve at tiltak med innredning av loft må omsøkes. Innhuk ved inngangen er tatt inn i boligen til vindfang, opprinnelig integrert garasje er gjort til boligrom med kontor og gang. Det er ikke gjort kjent at tiltaket/ endringer eromsøkt. Endringene er søknadspliktige. Det er påbygget en hagestue på fremsiden av boligen. Det er ikke kjent om dette er omsøkt. Takoverbygget uteplass på baksiden av boligen vises ikke på tegning.

Uthus m/ trimrom og vedbod.
• Det foreligger ikke tegninger
Garasje
• Det foreligger ikke tegninger"

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig: Nedløp og beslag
- Våtrom: Overflater
- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig: takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig: etasjeskille/gulv mot grunn, radon, dører.
- Våtrom: bad loft (overflater gulv og ventilasjon), ventilasjon vaskerom, overflater vegger og himling, sluk, membran og tettesjikt.
- Kjøkken: avtrekk
- Tekniske installasjoner: vannledninger, ventilasjon, varmtvannstank.

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.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 kommentert følgende i egenerklæringsskjema:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.
Firmanavn: Nordstrand VVS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av rør
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av bad i sin helhet
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt bad med membranduk, membran påført i våtsone vegg.
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

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?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny garasje, på sokkelen til en bod som måtte rives pga råte.

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja
Vannskade på kjøkken og vaskerom i 2016. Lekkasje fra oppvaskmaskin. Kjøkken og vaskerom strippet ned til stenderne, tørket og bygd opp igjen på nytt. Dette var forsikrings sak, og arbeidet er utført av Olaris AS
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Olaris AS
Beskrivelse av arbeidet: Riving kjøkken og vaske rom. Vegg mellom ble byttet, gulver begge rom byttet, nytt vaske rom og nytt kjøkken i sin helhet.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Riving kjøkken og vaske rom. Vegg mellom ble byttet, gulver begge rom byttet, nytt vaske rom og nytt kjøkken i sin helhet.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Friganor
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert.

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?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Ny peis montert. Kontrollert og godkjent av brannvesenet.

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?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp stikk kontakter i utestue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp stikk kontakter og lys i garasje og treningsrom.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Utestue bygd på. Gammel garasje tatt inn i boligen. Bygd ny garasje
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja (gjelder utestuen)
Byggesøknad innsendt og godkjent. Ferdigmelding er ikke sendt kommunen. (gjelder utestuen)

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Råloft mellom soverommene i hver ende, loftstue og bad ferdigstilt. Røropplegget lå klart til badet, alt ihht
opprinnelige godkjente tegninger
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja
Loft stue og bad 2 etg, kontor og gang 1 etg.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja
Ved salg i 2014 Boligsalgsrapport, og skaderapport etter vannskade kjøkken 2016.

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
Tilstandsrapport datert 17.12.24.
Selgers egenerklæringsskjema datert 01.05.25
Deler av kommunal info datert 29.11.24
Energiattest datert 03.06.25

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
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














596




































Reckless
Flawless
ONYX STORM
FIVE BROTHERS
CROSSED
TWISTED
SCARRED
WOOKIE
THE RIVALS
THE SINNER


















BOSCH








brother


596


596


FRIDA II




TBC 039


FORMULA II


Amore Bay

Plantegning



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.

Plantegning



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.

POSTVEGEN 596

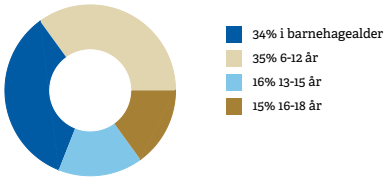
OFFENTLIG TRANSPORT

Roald Linje 3	**1 min** 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**4 min**

SKOLER

Vigra skule (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	**12 min** 0.9 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 351 elever, 28 klasser	**11 min** 9.7 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**20 min** 19.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**21 min** 19.1 km

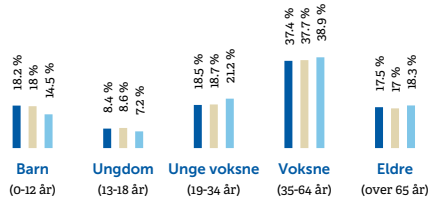
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Roald	729	304
Kommune: Giske	8 597	3 557
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vigra barnehage (1-5 år) 56 barn	**5 min** 0.4 km

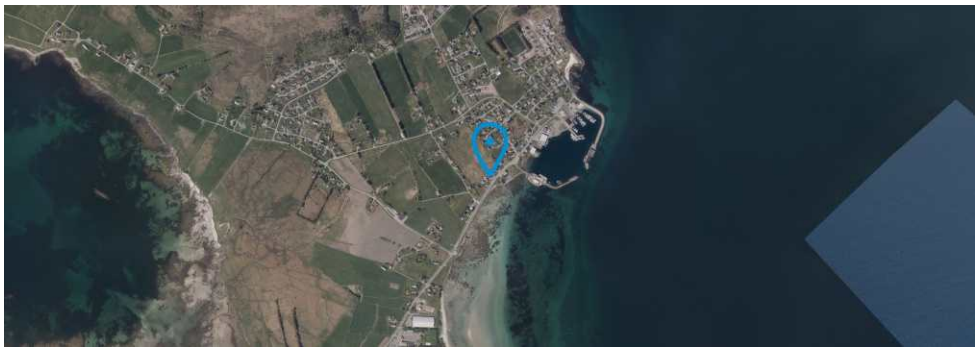
DAGLIGVARE

Joker Vikane Post i butikk, PostNord	**5 min** 4 km
Rema 1000 Giske	**7 min**

SPORT

Rota ballbane Fotball	**11 min** 0.8 km
Vigrahallen idretts- og fotballhall Aktivitetshall	**13 min** 0.9 km
Sprek365 Giske	**6 min**
Giske Treningssenter	**6 min**

FINN 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 2024





FINN 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 2024

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR ROALD
- VIGRA I GISKE KOMMUNE-

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast sliksom vist på planen innanfor dei innteikna byggeliner.

§ 2
Planlegging av husa skal samordnast. Byggherrar og arkitektar skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringa forå bli informert om planlegginga på tomtene ikring.

§ 3
For hus i same byggeline skal bygningsrådet krevje eit mest mogleg einskapleg preg i materialval, takvinklar og dimensjonering av fasadene. Farge på husa skal godjennast av bygningsrådet.

§ 4
Bustadhusa skal vere frittliggande på ei høgd, eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det og det kan gjerast innanfor ramma av byggeforeskriftene.

§ 5
Garasjer og carporter som ikkje vert bygde saman med hovedhuset skal utførast av same material og ha same farge som hovedhuset.

§ 6
Bygningsrådet kan krevja at utvendige tørkeplasser skal skjermast og der det høver byggjast saman med hovedhuset eller garasje/carport.

§ 7
Søppeldunkar skal plasserast diskret i høve til vegen og bør innbyggast med same materialer som huset.

§ 8
Utvendige pergolaer og solskjermar må stå i stil med bustadhuset sitt material-og fargeval.

§ 9
Tomta skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan virke generande for naboar eller ferdselen.

§ 10
Synlege sår i terrenget etter sprenging o.l. skal tilplantast eller isåast.

§ 11
Ein bør unngå høge forstøtningsmurar. Slike murar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 12
Innhegning skal godkjennast av bygningsrådet. Det bør helst nyttast låge hekkplantar o.l.

§ 12 A
Dei innregulerte avkøyrslene - direkte til f.veg 15-137 skal haldast ryddige og oversiktlege. Prydbusker, bærtre o.l. vekster, kan ikkje plantast nærare enn tre - 3 m bak regulert fortau.

Særskilt for industriområdet

§ 13
Saman med byggemelding skal innsendast situasjonsplan som viser korleis bygningar skal plasserast og tomta elles planerast og utnyttast. I planen skal det visast skråningar, forstøtningsmurar, tilkomst, parkeringsplassar, areal for av- og pålessing, lagerareal og handsaming av jordsmonet.

§ 14
Direkte inn- og utkøyring frå garasje og parkeringsplass til offentleg veg er ikkje tillatt. Tilkomst til einskilde eigedomar skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskildt høve.

§ 15
Det må ikkje plantast tre eller vekster som kan bli til ulempe for nabo, eller som kan hindre den naudsynlege frie sikt i vegkryss.

§ 16
Bygninga kan innreiast til industri, serviceverksemder, lager og kontor.

§ 17
Verksemder som vil føre med seg ulemper eller verka skjemmande for området, kan ikkje tillatast.

§ 18
Oppføring av vanlege bustadhus i området er ikkje tillatt.

§ 19
Areala mellom byggeliner og gate skal oppareidast på ein tiltalande måte. Dei skal ikkje kunne nyttast til oppslags- eller parkeringsplass.

§ 20
Industriområdet skal inndelast i tomter etter dei einskilde verksemdene sitt behov. Grensene skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskildt høve.

§ 21
Bygningane i industriområdet skal orienterast størst mogleg etter eit rettvinkla aksesystem, underordna dei gatene som skal tena tomtene.

§ 22
Bygningsrådet fastset i kvart einskildt høve utnyttingsgraden av tomta og den største tillatne byggehøgde i kvart einskildt høve innanfor ramma i § 72 i bygningslova.

§ 23
Dei einskilde industritiltak skal sjå til at det vert avsett nok areal til plass for garasjer og parkeringsplassar etter fylgjande utrekning:

A. 1 bilplass pr. kvar 100 m2 brutto golvflate.

B. 7 bilplassar pr. 10 tilsette. Den utrekningsmåten som gjev det største antal bilar skal leggast til grunn i kvart einskildt høve. Ved utrekninga skal det reknast med full utnytting av tomta.

§ 24
Opplagsplassar og skjemmande tekniske anlegg bør helst ikkje tillatast, og skal i alle høve skjermast av bygningsdelar eller tilplantast.

---

§ 25
Frå det tidspunkt då desse føresegnene gjeld kan det ikkje opprettast private servituttar som strir mot desse føresegnene.

§ 26
Når serlege grunnar talar for det kan bygningsrådet tillata mindre endringar frå desse føresegnene, men då innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Giske kommune.

Stadfesta av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 27.oktober1970.

Revidert av Giske kommunstyre sak nr 47 i 1995. (Gjeld inntaking av § 12A i føresegnene).

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR ROALD
- VIGRA I GISKE KOMMUNE-

TILLEGG TIL REGULERINGSFØRESEGNER I SAMBAND MED NY BARNEHAGETOMT VEDTEKE I GISKE KOMMUNESTYRE 26.06.01 SAK 054/01.

§ 27

Offentleg område - Barnehage (BYA 25%)
På det avsette området skal det avsettast tilstrekkeleg plass til parkering for tilsette og føresette. Talet på plassar skal nøye vurderast i samband med byggesaka utifrå talet på barnehageplassar og tilsette. Nøyaktig plassering skal visast på situasjonsplan i samband med søknad.

Utbygd areal i området må ikkje overstige 25 % av tomtearealet (BYA).
BYA = Utbygd areal utrekna etter NS 3940 / jfr. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk kap. III § 3-4.

Valderøy 4. juli - 2001

Ruth Roald
Ordførar

GISKE · ORDFØRAREN ·

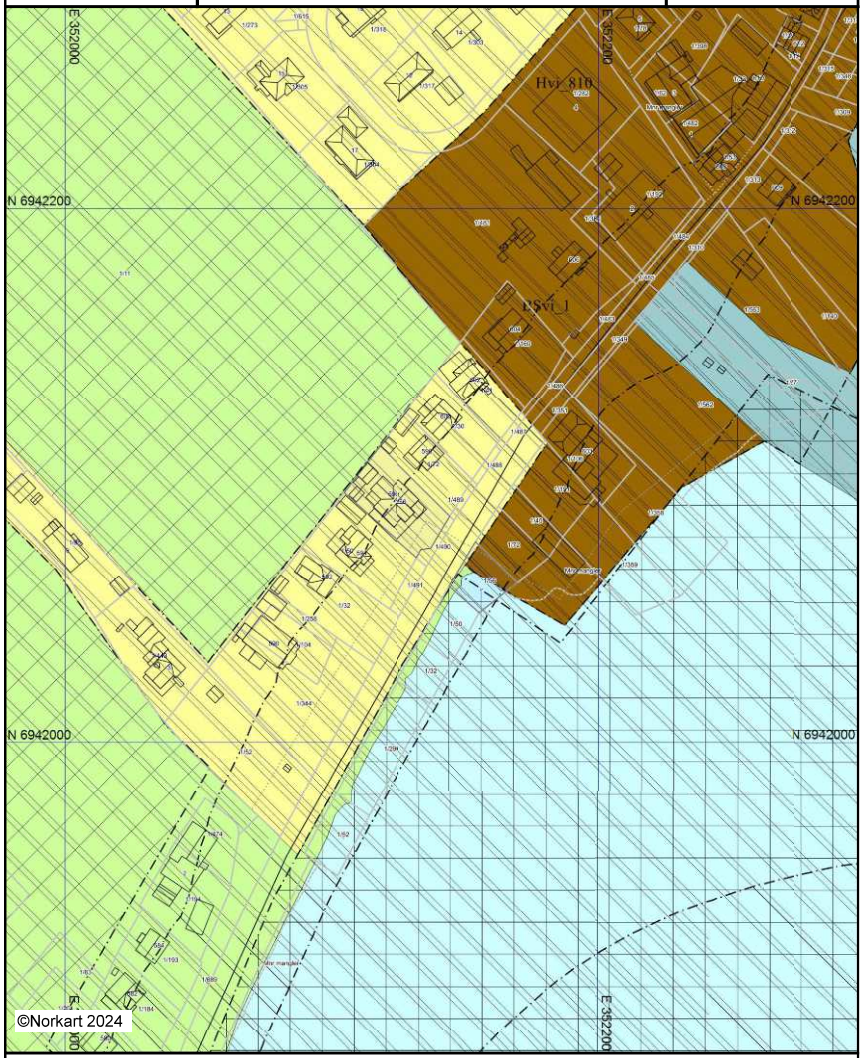
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/56
Adresse: Postvegen 596
Dato: 21.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Havn - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn





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

Oddbjørg Nina Isene

Evan Vase Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Postvegen 596
6040 Vigra

1532-1/56/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Nordstrand VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av rør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av bad i sin helhet

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt bad med membranduk, membran påført i våtsone vegg.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny garasje, på sokkelen til en bod som måtte rives pga råte

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?

• **Ja**

Vannskade på kjøkken og vaskerom i 2016. Lekkasje fra oppvaskmaskin. Kjøkken og vaskerom strippet ned til stenderne, tørket og bygd opp igjen på nytt. Dette var forsikrings sak, og arbeidet er utført av Olaris AS

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Olaris AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving kjøkken og vaske rom. Vegg mellom ble byttet, gulver begge rom byttet, nytt vaske rom og nytt kjøkken i sin helhet.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Riving kjøkken og vaske rom. Vegg mellom ble byttet, gulver begge rom byttet, nytt vaske rom og nytt kjøkken i sin helhet.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Friganor

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert

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?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Ny peis montert. Kontrollert og godkjent av brannvesenet.

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?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp stikk kontakter i utestue

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp stikk kontakter og lys i garasje og Treningsrom

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?

- **Ja**

Utestue bygt på. Gammel garasje tatt inn i boligen. Bygd ny garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Byggesøknad innsendt og godkjent. Ferdigmelding er ikke sendt kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Råloft mellom soverommene i hver ende, loftstue og bad ferdigstilt. Røropplegget lå klart til badet, alt ihht opprinnelige godkjente tegninger

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Ja**

Loft stue og bad 2 etg, kontor og gang 1 etg

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller 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 er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Ved salg i 2014 Boligsalgsrapport, og skaderapport etter vannskade kjøkken 2016

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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

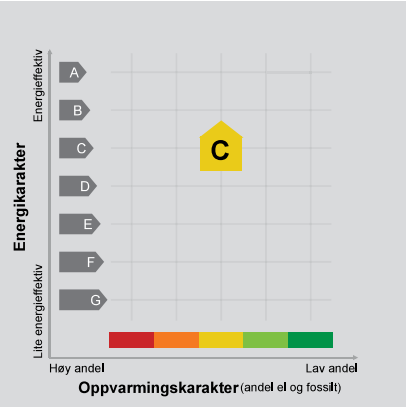
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Postvegen 596
Postnummer	6040
Sted	VIGRA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	–
Andelsnummer	–
Festenummer	–
Bygningsnummer	17126857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130037
Dato	03.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montering tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	280
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". 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.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Postvegen 596, 6040 VIGRA
GISKE kommune
gnr. 1, bnr. 56

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 03.12.2024 **Rapportdato:** 17.12.2024 **Oppdragsnr.:** 18978-1544 **Referansenummer:** RZ6297

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

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 1.1.2020 er vi 8 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
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst mintakst.com

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med plate på mark og med innredet 1. etasje og innredet loft. Boligen er oppført i 2006. Boligen holder stanard og bygningsdeler fra byggeår med en del oppgraderinger og fornyinger. Vakerommet og kjøkkenet er fornyet etter en vannskade i 2016.

Det vises til de enkelt punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse.

På tegninger og byggetillatelse vises loftet uinnredet, det er ikke kjent søkt om innredning av loft. Det kommer frem i melleombels brukstøyve at tiltak med innredning av loft må omsøkes.

Innhuk ved inngangen er tatt inn i boligen til vindfang, opprinnelig integrert garasje er gjort til boligrom med kontor og gang. Det er ikke gjort kjent at tiltaket/ endringer er omsøkt. Endringene er søknadspliktige.
Det er påbygget en hagestue på fremsiden av boligen. Det er ikke kjent om dette er omsøkt.

Eier opplyser om at endringer er omsøkt og godkjent, men disse fulgte ikke med i opplysninger fra kommunen.
Det bør sjekkes opp om kommunen har slik dokumentasjon liggende.

Enebolig - Byggeår: 2006

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 liggende bordkledning.
Det er A-takstoler med sperrer av tre. Det er registrert undertak som forenklet undertak av diffusjonsåpen duk med utvendig lufting.
Undertaket har kun vært synlig for kontroll i området med takluke fra kontoret.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Det er montert utvendig markiser på stuevinduer.
Ytterdør som hvit dør med glassfelt, ytterdøren er ny i forbindelse med endret planløsning.
Det er balkongdører som tredører med glassfelt.
Ytterdør fra vaskerommet som tredør med glassfelt.
Inngangsdøren i gangen ved kontoret en hvitmalt tett dør.
Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon. Det er på østlige del av terrassen bygget hagestue.
Understøttet balkong fra byggeår på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen har adkomst fra loftstuen.
Det er i 2015 bygget ny hagestue på opprinnelig terrasse. Hagestuen er bygget av eier og er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduer og skyvedør i lakkert aluminium med store glassfelt. Taket er med sperrekonstruksjon med tekking av Polykarbonatplater. Det er oppmuret og flislagt et utekjøkken med innfelt grill. Det er bygget en kjøkkenhette i metall over grillen.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Overflater på gulv med parketter, laminater og fliser. Det er malte mdf plater og tapeter på veggene. Noen vegger med panel. Himlinger er med hvite himlingsplater og himlinger med panelte flater.
Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er bjelkelag av tre mellom 1. etasjen og loftet.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en stor peisovn. Det er en skiferplate på gulvet under peisovnene.
Det er montert ildsten i feieluken. Det opplyses at peisovnen er skiftet i 2015.
Det er montert en hvitmalt tretrapp med trinn i beiset fure, trappen er med tette opptrinn og det er monter trappeneser med antiskil. Det er montert håndløper på veggen.
Innvendige dører er hvite formpressede dører.
Det er montert skyvedørsgarderober på soverommene i hovedetasjen.

Gå til side

VÅTROM

Bad/ wc i hovedetasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene.
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og en innredning med skap og benkeplater i tillegg, rommet har dusj med dusjvegger og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan dette rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Vaskerom er bygget opp etter skade i 2016.
Rommet er med våtromsbelegg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt vaskeromsinnredning med benkeplate som har nedfelt skyllekar. Det er videre opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er direkte utgang fra vaskerommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget.
Det er eier selv gjennom eget firma som har bygget vaskerommet.

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er hvite himlingsplater i rommet.

Bad/ wc på loftet er er fra 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

Eier opplyser at badet er bygget som egeninnsats.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning som stor og innholdsrik innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Overskapene går til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene.
Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn, og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen.
Røropplegget er fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden som har adkomst fra kontoret.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tanken er fra 2016.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er foretatt noen oppgraderinger ved anlegget siden byggeår. Dette i forbindelse med integrering av garasjen i boligen og med innrendning av bad på loft etc. Det er i 2017 lagt stikkontakter i hagestue. Det er i 2021 lagt opp stikkontakter i garasjen.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, utifra byggeår.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Ringmurssystem med betong.
Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terrenget bort fra boligen hvor dette er mulig å kontrollere.
Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	282 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	228 m²
Totalpris	5 600 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik mellom boligens planløsning og tegning.
På tegninger og byggetillatelse vises loftet uinnredet, det er ikke kjent søkt om innredning av loft. Det kommer frem i melleombels brukstøyve at tiltak med innredning av loft må omsøkes.

Innhuk ved inngangen er tatt inn i boligen til vindfang, opprinnelig integrert garasje er gjort til boligrom med kontor og gang. Det er ikke gjort kjent at tiltaket/ endringer er omsøkt. Endringene er søknadspliktige.
Det er påbygget en hagestue på fremsiden av boligen. Det er ikke kjent om dette er omsøkt.
Takoverbygget uteplass på baksiden av boligen vises ikke på tegning.

Uthus m/ trimrom og vedbod.

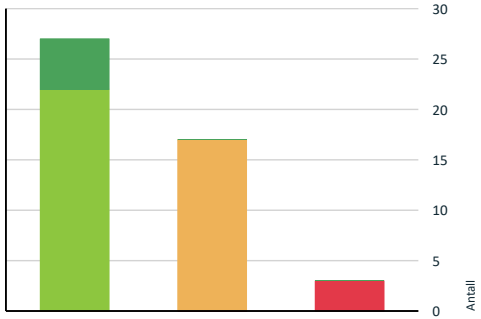
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

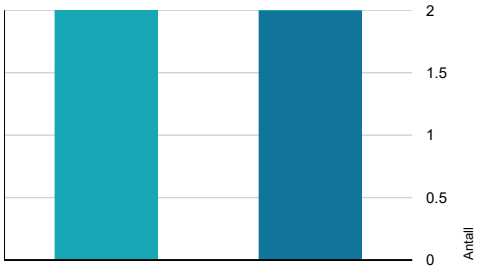
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Enebolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra byggeår. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå, balkong og via takfot.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det lå ett tynt lag med snø under befaringen.



TG 3 Nedløp og beslag

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

Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på fremsiden av boligen.
Det er registrert noe stedvis slitasje på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og uterarealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

Det er påregnelig med vedlikehold på renner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er A-takstoler med sperrer av tre. Det er registrert undertak som forenklet undertak av diffusjonsåpen duk med utvendig lufting. Undertaket har kun vært synlig for kontroll i området med takluke fra kontoret.
Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott og kryploft over arealer bakover. Dette arealet med adkomst fra luke i himlingen på kontoret.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det er observert muselort på raftekott mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser og tiltak med feller el. for å eventuelle mus som kommer inn er påregnelig.





TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra byggeår. Det er montert sprosser på vinduene.
Det er montert utvendig markiser på stuevinduer.

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

Noe rustdannelser på enkelt spiker/ skruer er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold ved vinduer.





TG 2 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt, ytterdøren er ny i forbindelse med endret planløsning.
Det er balkongdører som tredører med glassfelt.
Ytterdør fra vaskerommet som tredør med glassfelt.
Inngangsdøren i gangen ved kontoret en hvitmalt tett dør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren til inngangen ved kontoret er med forhøyet slitasje

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold på dører.
Det er påregnelig med utskiftning av ytterdøren som går til gangen ved kontoret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på balkongdører.



Opposning av dørblad ved inngang bakside.

Tilstandsrapport



Svelling av dørblad ytterdør på baksiden av boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er på østlige del av terrassen bygget hagestue.

Understøttet balkong fra byggeår på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Balkongen har adkomst fra loftstuen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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



TG 1 Hagestue/ Glassveranda

Det er i 2015 bygget ny hagestue på opprinnelig terrasse. Hagestuen er bygget av eier og er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduer og skyvedør i lakkert aluminium med store glassfelt. Taket er med sperrekonstruksjon med tekking av Polykarbonatplater. Det er oppmuret og flislagt et utekjøkken med innfelt grill. Det er bygget en kjøkkenhette i metall over grillen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv med parketter, laminater og fliser. Det er malte mdf plater og tapeter på veggene. Noen vegger med panel. Himlinger er med hvite himlingsplater og himlinger med panelte flater.

Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er bjelkelag av tre mellom 1. etasjen og loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved måling av planhet målt 7 mm gjennom stuen og 10 mm i hallen på en lengde på 2 meter.
Det er målt 17 mm fra midt på loftstuegulvet og til pipen.

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

TG 2 Radon

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en stor peisovn. Det er en skiferplate på gulvet under peisovnene.
Det er montert ildsten i feieluken. Det opplyses at peisovnen er skiftet i 2015.





TG 1 Innvendige trapper

Det er montert en hvitmalt tretrapp med trinn i beiset fure, trappen er med tette opptrinn og det er monter trappeneser med antiskil. Det er montert håndløper på veggen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noen sår i enkelte dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket.
Oppgradering med vedlikehold kan vurderes.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørsgarderober på soverommene i hovedetasjen.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad/ wc er fra 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Eier opplyser at badet er bygget som egeninnsats.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og det er panel i himlingen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er varierende fallforgold på gulvet, det er registrert fall mot sluk, men dette er mindre enn kravet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.



LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og i følge eier er det banemembran som tetsjikt på gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon fra rommet. Aggregatet er fra byggeår, eier opplyser at badet ble tilkoblet i forbindelse med byggingen av dette i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har noe redusert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold ved ventilasjonsanlegget er påregnelig.



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold. Det ble målt under 8 % i veggen.

Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktighet: 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått Over 27%



ETASJE > VASKEROM

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom er bygget opp etter skade i 2016. Rommet er med våtromsbelegg på gulvet og med våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt vaskeromsinnredning med benkeplate som har nedfelt skyllekar. Det er videre opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er direkte utgang fra vaskerommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget. Det er eier selv gjennom eget firma som har bygget vaskerommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater/ baderomsplater på veggen og det er hvite himlingsplater i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for 2 vaskemaskiner og tørketrommel.
Det er benkeplate med nedsenket skyllekar.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Det er begrenset avtrekk, anlegget trenger vedlikehold med rengjøring av kanaler og utskifting av filter. ¨

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og service ved ventilasjonsanlegget er påregnelig.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.
Det ble målt under 8%.
Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktighet: 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått Over 27%







ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og en innredning med skap og benkeplater i tillegg, rommet har dusj med dusjvegger og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan dette rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket. Det er montert spotter i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet og gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er varierende fallforhold på gulvet. Det er målt motfall til sluk inne i dusjen.
Det er målt 12 mm fra topp sluk i dusjen til topp membran ved terskel

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.

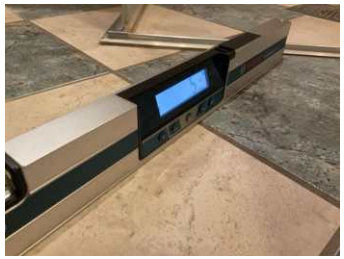
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker på rommet. Det er og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og en innredning med skap og benkeplater i tillegg, rommet har dusj med dusjvegger og med wc.





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er noe redusert avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold. Der er målt under 8 %

Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktighet: 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått Over 27%





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som stor og innholdsrik innredning fra 2016 med hvite profilerte fronter. Overskapene går til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn, og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold og oppgraderinger av avtrekket/ ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden som har adkomst fra kontoret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser i anlegget.
Det er registrert begrenset avtrekk ved funksjonstesten på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av anlegget av fagpersons for ventilasjon.
Vedlikehold og filter skifte er påregnelig.





TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, tanken er fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.
Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er foretatt noen oppgraderinger ved anlegget siden byggeår. Dette i forbindelse med integrering av garasjen i boligen og med innrendning av bad på loft etc. Det er i 2017 lagt stikkontakter i hagestue. Det er i 2021 lagt opp stikkontakter i garasjen.

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.
   2006

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
   Ukjent

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

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

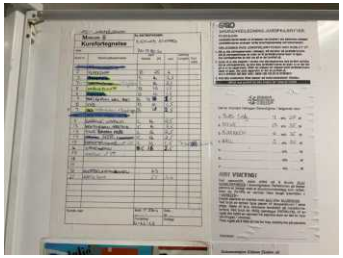
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det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

    Det presiseres at kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Det er registrert kobling av lys på badet med bruk av sukkerbit.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



Kobling oppå baderomsinnredningen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurssystem med betong.

TG 0 Terrengforhold

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terrenget bort fra boligen hvor dette er mulig å kontrollere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

228 m²/209 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Kontor, Bod, Hall m/trapp, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Loftstue, 2 Kott

Andre bygg: Uthus m/ trimrom og vedbod. , Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

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 6 500 000

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	**5 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 600 000**

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	Ranskarrema 1 ,6040 VIGRA 133 m² 2021 3 sov		11-01-2024	5 950 000	**5 650 000**		5 650 000	**42 481**
2	Rotmyrvegen 19 ,6040 VIGRA 164 m² 2017 4 sov		05-10-2021	5 980 000	**5 850 000**		5 850 000	**35 671**
3	Timanngjerdet 6 ,6040 VIGRA 127 m² 2011 4 sov		12-10-2020	4 450 000	**4 400 000**		4 400 000	**34 646**
4	Hauvegen 69B ,6040 VIGRA 149 m² 2010 3 sov		18-04-2024	5 200 000	**4 600 000**		4 600 000	**30 872**
5	Tevegen 4 ,6040 VIGRA 185 m² 1975 4 sov		06-10-2022	5 490 000	**5 490 000**		5 490 000	**29 676**
6	Smevegen 1 ,6040 VIGRA 178 m² 2013 4 sov		18-04-2024	4 990 000	**4 800 000**		4 800 000	**26 966**

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 100 000**
Uthus m/ trimrom og vedbod.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus m/ trimrom og vedbod.	Kr.		**300 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**60 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 690 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 500 000**

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

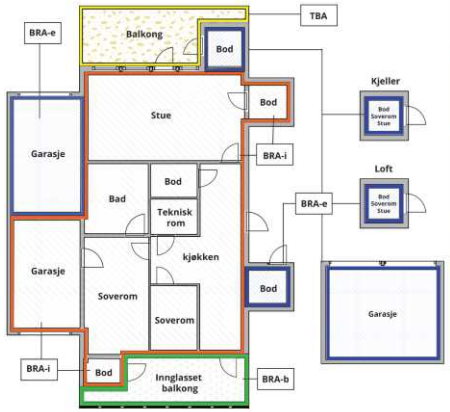
Hva er måleverdig areal?

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 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

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	151		19	170	121		170
Loft	58			58	5	30	88
SUM	**209**		**19**		**126**	**30**	**258**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang , Kontor , Bod , Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
Loft	Loftstue , Bod, Kott , Bad , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Hagestuen er lagt inn under arealet for innglasset balkong da denne er bygget oppå opprinnelig veranda.
På loftet ligger en bod utenfor måleverdige areal pga. delevegg/ skråtaksregel.
For TBA er terrasse mellom boder og terrasse ved Jacuzzi tatt med.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas ett spesifikt forbehold om areal på loftet: Loftet har en utforming med stråtak, ark og delevegger mot boder som gjør at eksakt areal kan være vanskelig og fastsette. Flere målinger vil kunne gi mindre avvik på areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik mellom boligens planløsning og tegning.
På tegninger og byggetillatelse vises loftet uinnredet, det er ikke kjent søkt om innredning av loft. Det kommer frem i melleombels brukslløyve at tiltak med innredning av loft må omsøkes.

Innhuk ved inngangen er tatt inn i boligen til vindfang, opprinnelig integrert garasje er gjort til boligrom med kontor og gang.
Det er ikke gjort kjent at tiltaket/ endringer er omsøkt. Endringene er søknadspliktige.
Det er påbygget en hagestue på fremsiden av boligen. Det er ikke kjent om dette er omsøkt.
Takoverbygget uteplass på baksiden av boligen vises ikke på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er målt etasjehøyde på 2,36 meter fra gulv til flat himling på loftet.

Uthus m/ trimrom og vedbod.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasjen er bygget av eier i 2021, dette på fundamenter av opprinnelig uthus.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	7
Uthus m/ trimrom og vedbod.	0	20
Garasje	0	22
Bod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Oddbjørg Nina Isene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	1	56		0	1134.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Postvegen 596

Hjemmelshaver
Larsen Evan Vase, Isene Oddbjørg Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig oppført i 2006, beliggende på Roald på Vigra i Giske kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende boliger. Kort avstand til barneskole/ barnehage/ idrettsanlegg.

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 består av to teiger - en teig rundt hovedhuset som ligger i regulert boligområde. Den andre teigen ligger på andre sida av vegen og er ei strandtomt - denne teigen er regulert til industri. Jfr vedlagt plan.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med singlet adkomstareal, store treterrasser, 2 oppførte bodbygg, frittstående garasje, samt et enkelt overbygg mot nord. Til eiendommen tilhører og en tomteparsell på andre siden av vegen med strandlinje. Elles er det plen og det er stakittgjerde mot veien.

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Uthus m/ trimrom og vedbod.



Anvendelse
Uthus med vedbod og trimrom

Byggeår
2006

Kommentar
Omtrntlig byggeår.

Standard
Normal standard for uthus, det er innredet et rom til trimrom i uthuset.

Vedlikehold
Normalt.

Beskrivelse
Uthus med vedbod og med innredet trimrom. Trimrommet er innredet med parkett gulvet og med malt mdf på veggene, det laserte paneler i himlingen. Rommet er med eget strømopplegg og er innredet som trimrom.
Bygget er trolig bygget/ innredet som egeninnsats. Det anmerkes at ytterdøren tar i takrennen når denne åpnes.

Videre vedlikehold er påregnelig.



Tilbygg / modernisering		
2016	Modernisering	Det er innredet et rom til trimrom i bygget.
2016	Ombygging	

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2021

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal garasjestandard for byggeår.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong, hvor et tidligere uthus stod, dette ble revet pga. råteskade. Garasjen ble bygget av eier i 2021 og har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med papp og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport med motoråpner og og det er dør inn til garasjen. Labankdør av tre mot vest.

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2006

Kommentar
Omtrntlig byggeår.

Standard
Enkel standard, elementbod som Obs bod el. Det er lagt nytt taktekke på boden i 2022.
Boden er med 2 bodrom.

Vedlikehold
Normalt malt.

Beskrivelse
Det er oppført et element bod som bodbygg av type Obsbygg bod el. Boden er med enkel trekonstruksjon, sperrer av tre og med taktekke av papptekke. Det er renner av metall. Det re malte tredører som inngangsdører til boden.
Det er registrert en del slitasje på vegger og dører, det er rustdannelser på en del spiker.

Videre oppgraderinger og vedlikehold av boden vil være påregnelig.

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	31.05.2006		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	16.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	02.12.2024		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	02.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	18.10.2006		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	04.07.2001		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Postvegen 596, 6040 VIGRA
Gnr 1 - Bnr 56
1532 GISKE

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 16240225 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Postvegen 596, 6040 Vigra.
Gnr. 1, Bnr. 56, 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 15 500,- 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: 16240225
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.06.2025

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