PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RIKKAVEGEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

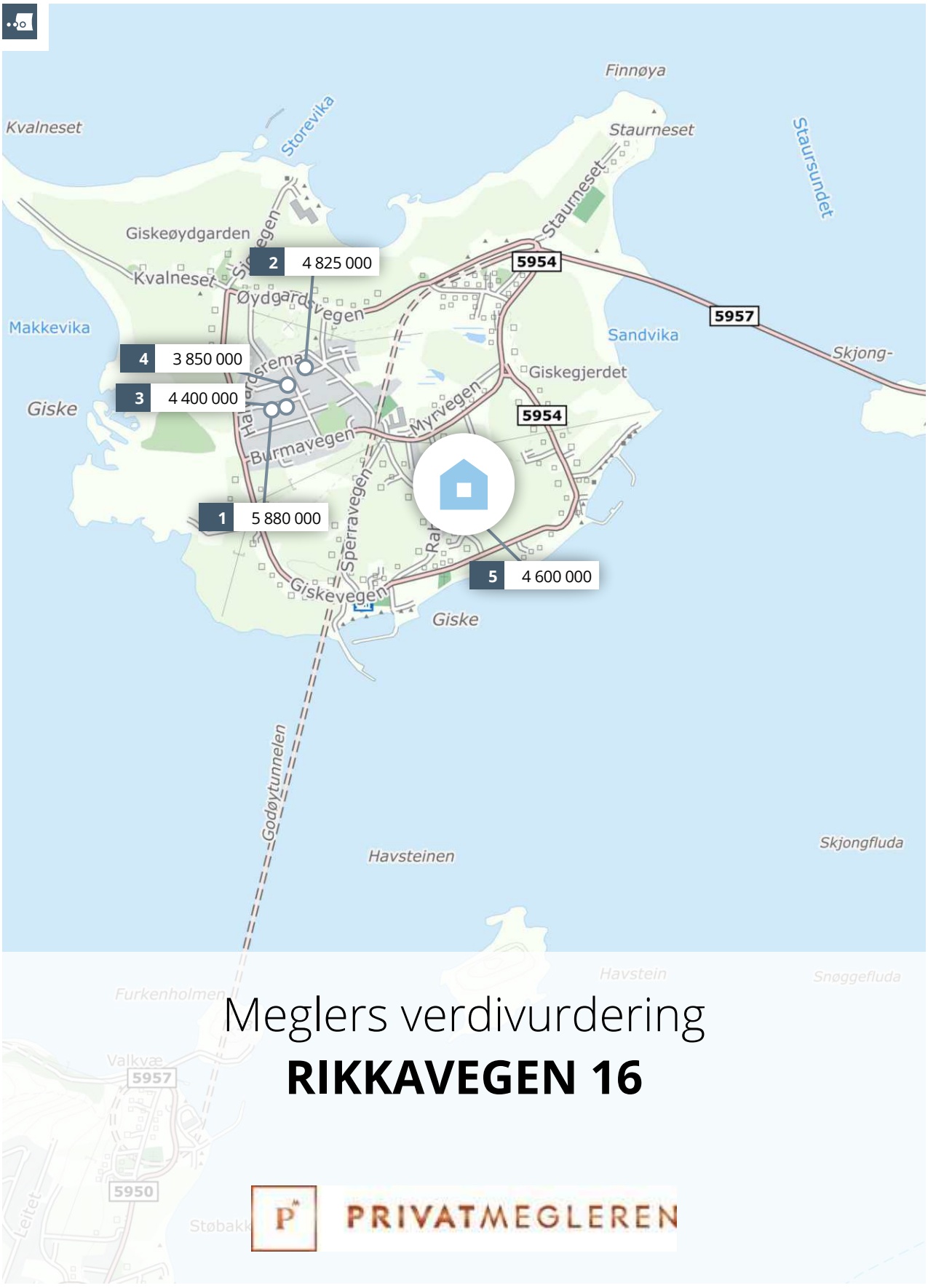
Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RIKKAVEGEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rikkavegen 16, 6052 GISKE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 127 BNR 239 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 1532 GISKE GRUNNKRETS GISKE

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	26 816
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt						251 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knutiteigen 8 218 m²	1988	932 m²	5 sov	26.10.2021	5 600 000	**5 880 000**	0	5 880 000	**26 972**
2	Bedehusvegen 42 180 m²	1997	890 m²	3 sov	22.09.2020	4 750 000	**4 825 000**	0	4 825 000	**26 806**
3	Knutiteigen 4 188 m²	1987	875 m²	4 sov	10.05.2019	4 300 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**23 404**
4	Eirikteigen 2 145 m²	1998	1 063 m²	3 sov	19.10.2016	3 300 000	**3 850 000**	-	3 850 000	**26 552**
5	Rikkavegen 24 175 m²	2012	223 m²	3 sov	04.04.2024	4 700 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**26 286**

Moderne enebolig i kjede over to plan med tilhørende garasje. Boligen ligger fint til i et rolig og veletablert nabolag på Giske, med kort avstand til alt du trenger i det daglige.

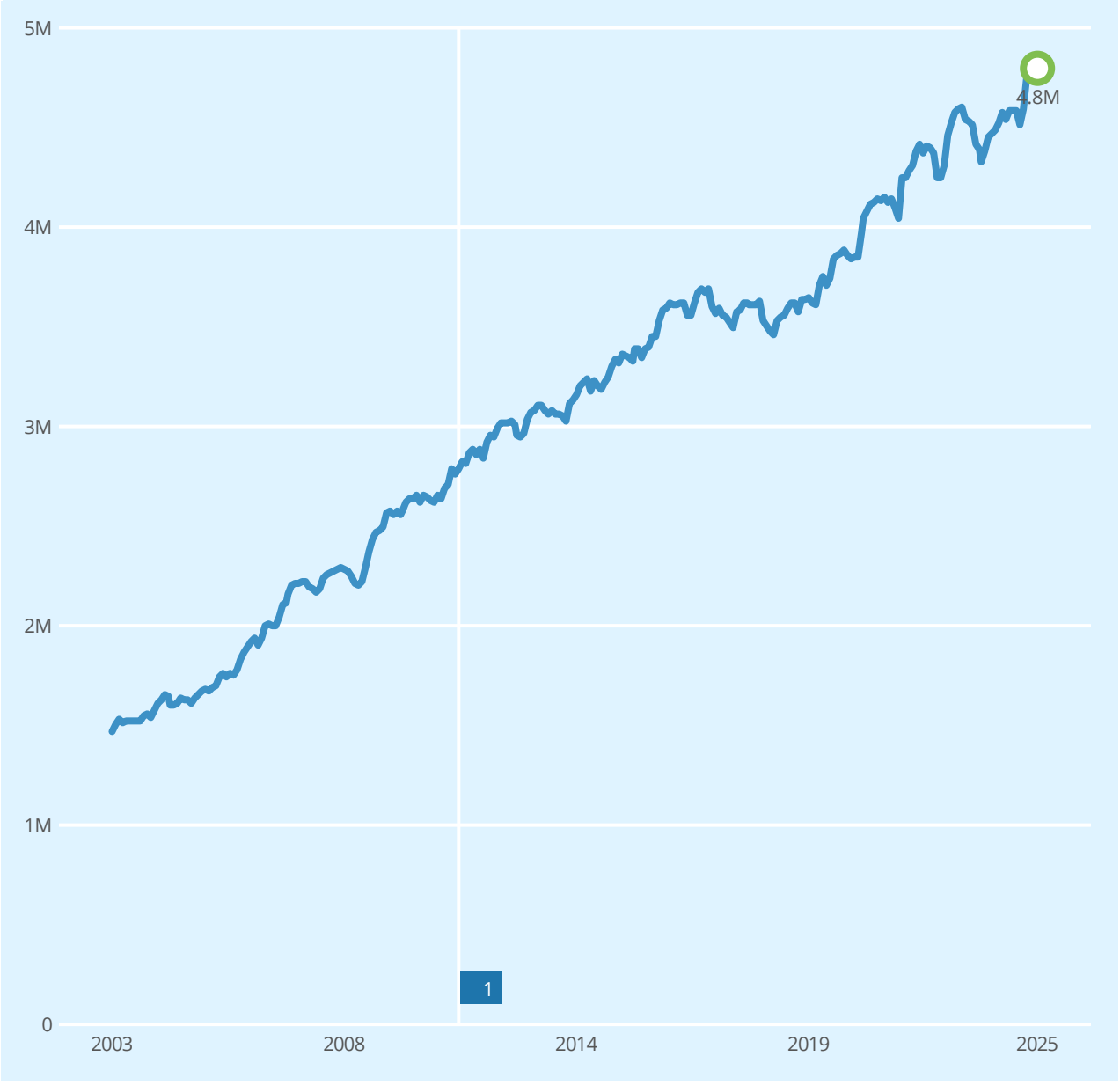
Romslig åpen stue og kjøkken løsning, med åpent areal opp mot 2.etasje. Kjøkkenet er fra Norema og har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en vestvendt markterrasse på hele 58 kvm, med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Boligen har to bad, et i hver etasje. Badene har flislagte gulv med elektriske varmekabler og våtromsplater på veggene og er utstyrt med baderomsmøbel, vegghengt toalett og dusj. Det er separat bod som selger benytter som vaskerom, her er det flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin.

Det er tre soverom i boligen, med hovedsoverommet plassert i 1.etasje. De to andre soverommene ligger i 2.etasje og er romslig av seg. Et av soverommene har utgang til sørvendt veranda.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.11.2011		10.11.2011	-	274 500	-	274 500	2
27.09.2011		27.09.2011	-	1 946 050	-	1 946 050	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i GISKE kommune nå

9
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 370 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Eneboliger solgt i GISKE kommune siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

3.8M
3 666 000 Prisantydning i snitt
3 612 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 816 Rikkavegen 16 Totalpris 4 800 000

21 338 GISKE kommune i snitt siste 3 mnd
20 624 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Kjedehus

Rikkavegen 16 , 6052 GISKE

GISKE kommune

gnr. 127, bnr. 239, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1005 **Referansenummer:** UI1750

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52501841

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

Medansvarlig

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller 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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Kjedehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra bakkenivå og tekking er av pappshingel.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og pipe) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning er av stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør med glassfelt i malt tre.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Bygningen har skyvebalkongdør med glassfelt i malt tre.

Terrasse på mark mot øst og vest er oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Terrasse mot øst er delvis inn glasset.
Mot nord er det satt opp levegg.

Terrasse i 2.etasje oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående spiler og malt håndrekke.
Drypp sikring fra terrasse i 2.etasje er montert i underkant av terrasse, regnvann/smeltevann fra terrasse blir ledet til taknedløp via takrenne.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet, vegger rundt kjøkkeninnredning er flislagt.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble på befaringsdato utført nivellering av gulv uten funn av avvik.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: usikker
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har isolert stålpipe og ildsted montert i 2.etasje.

Boligen har malt tretrapp med spilerekkverk.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dobbel skyvedør inn til soverom 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10mm

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +5,5 mm pr.meter
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang ca 2 meter fra sluk.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Fall mot sluk er målt til 20mm

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15,3 mm pr.meter.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg på tilstøtende gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10mm

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 11,1 mm pr.meter.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på loftsstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av merket Norema og har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap med integrert isbitmaskin og oppvaskmaskin.
Induksjonstopp, dampovn og stekeovn fra Miele.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Det er montert vannstoppsystem ved vask og kjøl/fryseskap med isbit maskin på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert på vaskerom.
Ifølge eier er filter jevnlig skiftet.

Det er installert varmepumpe på stue i 2024

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på bod/sluse i 1. etasje.
Skjult installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i bod/sluse i 1.etasje, brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
Røykvarslere montert på stue og loftsstue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2012.

Fuktsikring ligger hovedsakelig under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon men det er registrert at overvann fra taknedløp er ført i rørledning under bakkenivå.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Asfaltert areal foran boligen mot øst og plenareal mot vest

Det er registrert at det er lagt drenerende masser inn til bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.etasje:

Rom som er markert som "105 Bod" er nyttet som vaskerom

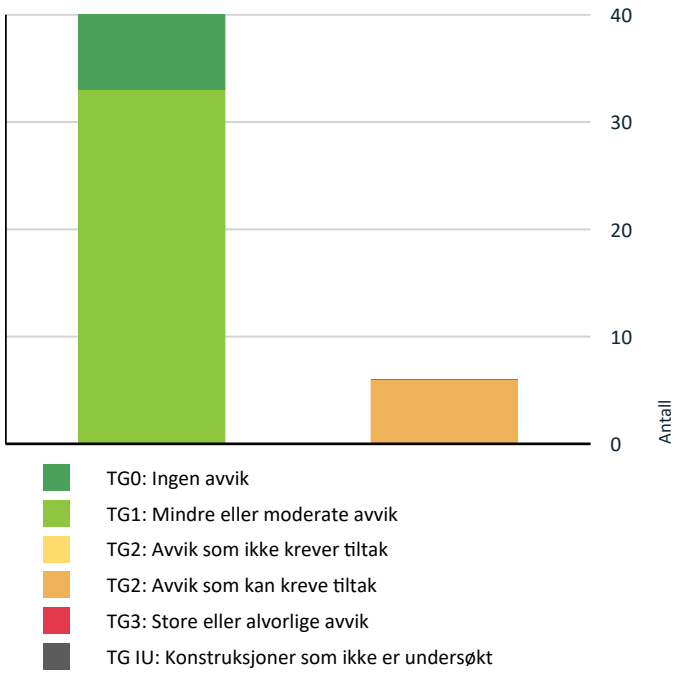
2.etasje:

Rom som er markert som "201 Garderobe" er nyttet som soverom
Rom som er markert som "204 Garderobe" er nyttet som loftsstue

Punkt som er nevnt ansees som omgjøring av S-rom til P-rom. Dette er en søknadspliktig endring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt og/eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong skyvedør 2.etasje Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør oppleves som treg å åpne, sannsynligvis grunnet manglende smøring av balkongdørens styreskinner.

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert glippe og manglende fugemasse mellom våtromsplate og hjørnelist, dette er et avvik fra monteringsveiledning for våtromsplater.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert at det er montert tettelist på gulv i dusjsone som vil hindre at eventuelt lekkasje vann fra servant og toalett vil gå til sluk.

Det er registrert at det er en oppkant til terskel ved dør på 25mm med mangelfull fuging på sidene av terskel, ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er montert gulvlist i tre langs vegg.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert varmepumpe

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå og tekking er av pappshingel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og pipe) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning er av stående og liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedinngangsdør

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt

TG 1 Balkong skyvedør 1.etasje

Bygningen har skyvebalkongdør med glassfelt i malt tre.

TG 1 Balkongdør 1.etasje

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

TG 2 Balkong skyvedør 2.etasje

Bygningen har skyvebalkongdør med glassfelt i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør oppleves som treg å åpne, sannsynligvis grunnet manglende smøring av balkongdørens styreskinner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å smøre skinner på balkongskyvedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark mot øst og vest er oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Terrasse mot øst er delvis inn glasset.
Mot nord er det satt opp levegg.

Terrasse i 2.etasje oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående spiler og malt håndrekke.
Drypp sikring fra terrasse i 2.etasje er montert i underkant av terrasse, regnvann/smeltevann fra terrasse blir ledet til taknedløp via takrenne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet, vegger rundt kjøkkeninnredning er flislagt.
Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befaringsdato utført nivellering av gulv uten funn av avvik.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: usikker
Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Området har følgende forekomst av radon:usikker

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og ildsted montert i 2.etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med spilerekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dobbel skyvedør inn til soverom 1.etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

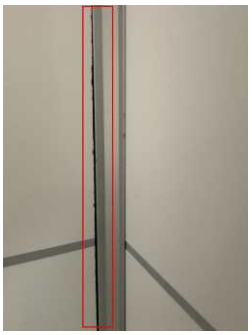
Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert glippe og manglende fugemasse mellom våtromsplate og hjørnelist, dette er et avvik fra monteringsveiledning for våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er anbefalt å montere våtromsplater i henhold til monteringsveiledning for våtromsplater.



Montasje av våtromsplater er ikke fagmessig utført

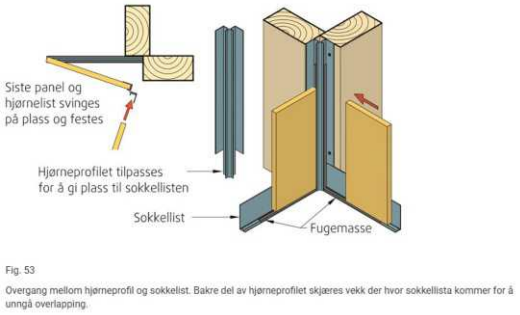


Fig. 53
Overgang mellom hjørneprofil og sokkelist. Bakre del av hjørneprofilet skjæres vekk der hvor sokkellista kommer for å unngå overlapping.

Anbefalt løsning for montasje av våtromsplater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +5,5 mm pr.meter

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert at det er montert tettelist på gulv i dusjsone som vil hindre at eventuelt lekkasje vann fra servant og toalett vil gå til sluk.

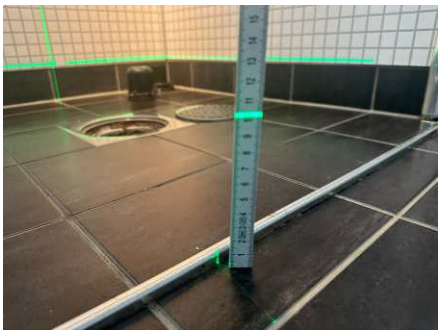
Det er registrert at det er en oppkant til terskel ved dør på 25mm med mangelfull fuging på sidene av terskel, ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det er anbefalt å fjerne tettelist på gulv slik eventuelt lekkasjevann kan gå uhindret til sluk.



Manglende fuge ved dør



Tettelist ved dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig membran ved klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang ca 2 meter fra sluk.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 8,0 vekt%

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15,3 mm pr.meter.

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 montert gulvlist i tre langs vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvlist i tre i overgang gulv og vegg er ikke en forskriftsmessig godkjent løsning, ytterligere undersøkelser er anbefalt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk med synlig membran ved klemring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i vegg på tilstøtende gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 8,0 vekt%

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 10.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til + 11,1 mm pr.meter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran ved klemring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på loftsstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 8,0 vekt%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av merket Norema og har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap med integrert isbitmaskin og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Induksjonstopp, dampovn og stekeovn fra Miele.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Det er montert vannstoppsystem ved vask og kjøl/fryseskap med isbit maskin på kjøkken.



Rørskap lokalisert på vaskerom



Vannstoppsystem for oppvaskmaskin og vask lokalisert under vask på kjøkken



Vannstoppsystem for kjøl/fryseskap med isbitmaskin lokalisert over kjøl/fryseskap



Hovedstoppekran lokalisert på vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert på vaskerom.

Ifølge eier er filter jevnlig skiftet.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom.

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.



Strømtilførsel til varmtvannstank uten fast tilkobling.

TG 0 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.

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på bod/sluse i 1. etasje.
Skjult installasjon.

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.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elektroarbeid er utført av El 24

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring for elektrisk arbeid i forbindelse med nybygg fra EL 24 datert 12.06.2012

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei



Sikringsskap med kursfortegnelse lokalisert i bod/sluse

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 lokalisert i bod/sluse i 1.etasje.
Røykvarslere montert på stue og loftsstue.

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?

Tilstandsrapport

Nei Brannslukningsapparat er datert 2024

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat lokalisert på bod/sluse i 1.etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2012.

Fuktsikring ligger hovedsakelig under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon men det er registrert at overvann fra taknedløp er ført i rørledning under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Asfaltert areal foran boligen mot øst og plenareal mot vest

Det er registrert at det er lagt drenerende masser inn til bygningen.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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

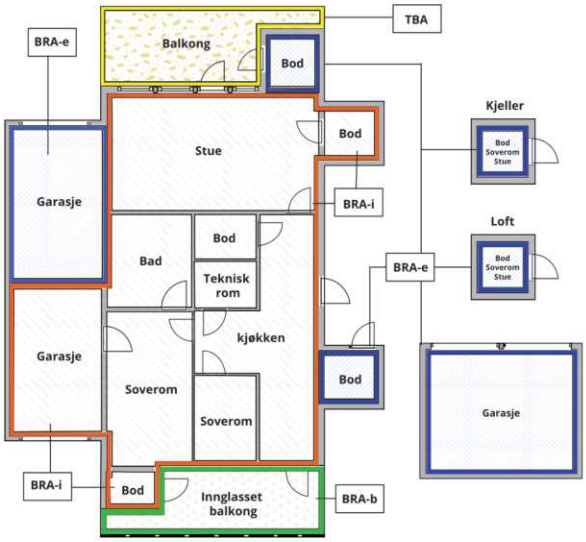
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	106			106	65
2. Etasje	73			73	9
SUM	**179**				**74**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Garasje		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Loftstue, Bad		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato

Åpent areal (TBA) omfatter:

Terrasse på mark mot vest på ca 58kvm

Terrasse på mark mot øst på ca 7kvm

Terrasse i 2.etasje mot sør på ca 9kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1.etasje:

Rom som er markert som "105 Bod" er nyttet som vaskerom

2.etasje:

Rom som er markert som "201 Garderobe" er nyttet som soverom
Rom som er markert som "204 Garderobe" er nyttet som loftsstue

Punkt som er nevnt ansees som omgjøring av S-rom til P-rom. Dette er en søknadspliktig endring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringene er omsøkt og/eller godkjent.

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: Varmepumpe er montert av Alfa Miljø as 08.10.2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Kjedehus	154	26

Kommentar

Kjedehus

Oppmålt på befaringsdato.

S-rom omfatter:

Garasje på ca 20kvm

Sluse/bod på ca 6kvm

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Josefina Maria S Sanchez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	127	239		6	250.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rikkavegen 16

Hjemmelshaver

Sanchez Josefina Maria Slinning, Sanchez Tor Azael Slinning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Giske i Giske kommune med kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.06.2012		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.07.2012		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Offentlige planer	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.10.2010		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UI1750

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Josefina Maria S Sanchez	Tor A Slinning Sanchez

Gateadresse
Rikkavegen 16

Poststed	Postnr
GISKE	6052

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 20738939

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251040

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251040

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251040

Tilleggskommentar

Innstalert varmepumpe september 2024 av Alfa mijø.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Josefina Maria Slinning Sanchez	9cb0811777f8061914368cf5 37468769b9cd8bf9	01.03.2025 15:30:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Azael Slinning Sanchez	0f68e353c5cfb533675fa1b 9be062508fd05349b	07.03.2025 22:55:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251040

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

GISKE KOMMUNE

Bygg- og oppmåling
Rådhuset
6050 Valderøya

Mellombels bruksløyve
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.
11/238

Eigedom/byggestad
GISKE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
127	239 (7)		6

Saksbehandler:
Robert Valderhaug
avd.ing. byggesak

Ansvarleg søkjer :
Boligbygg Møre AS
Daavegen 2

6018 ÅLESUND

Tiltakshaver
Boligbygg Møre AS

Kopi av gjennomføringsplan frå søknad

standard norge

Gjennomføringsplan Byggblankett 5185

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker	Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	127	7				Giske		11.02.2011			G-6	1 av 2

Adresse: Rikkaplassen — Postnr. 6052 — Poststed Giske

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)

Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring erstattes med dato når denne foreligger: Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Prosjektering/kontrollprosjektering							
Arkitektur	Bygningsutforming,terrengtilpasning, mur og							
	betongarbeider, pipe, brannmur,tømrerarbeider	1	UNIKUS A/S-960 577 493		x 23/12-10			X
Sanitær	Rørinstalasjoner,sanitærutstyr	2	Valderhaug rørhandel A/S-917815893		x 24/4-12			X
Oppmåling	Oppmålingsteknisk/prosjektering		Ålesund kommune-874 775 762		x 2/2-11			X

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker	Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
	127	7		6		Giske		11.02.2011			G-6	2 av 2

Adresse: Rikkaplassen — Postnr. 6052 — Poststed Giske

Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)

Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse hentet fra søknad om ansvarsrett	Tiltaks-klasse	Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring erstattes med dato når denne foreligger: Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Utførelse/kontroll utf							
Sanitær	Rørinstallasjoner,sanitærutstyr	2	Valderhaug rørhandel A/S-917815893				24/5-12	X
Oppmåling	Oppm.teknisk utførelse,husutsett		Ålesund kommune-874775762				x 2/2-11	X
Grunn-/omtearbeid	Komplette grunn og tomtearbeider		Møre Maskin A/S-915633534				x 23/12-12	X
Tømrer	Komplette tømrerarbeider	1	Boligbygg Møre AS-868817232				x	X
Betong/Mur	Komplette betong/murerarbeider inkl pipe/brannmur	1	Boligbygg Møre AS-868817232				x	X

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

Dei kontrollansvarlege for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).
Tiltak skal være i samsvar med normalvilkår for byggeløyve i Giske kommune.

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	VEDTAK NR
Søknad om mellombels bruksløyve	11.7.12	Vår ref. 11/238-43
Løyve til tiltak	25.5.2011	FKT 125/11

Spesifikasjon

Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket det vert søkt om bruksløyve til er 1(merka seksjon 6) av 7 bustadar med to etasjar i rekke, delt i to med 4 og 3 einingar i regulert område Giske. Stadfesta reguleringsplan Myrane på Giske datert 30.09.02 er lagt til grunn i behandlinga av tiltaket. Utbygd areal BYA er 1078 m2 der dette utgjer ca 154m2 pr eining og gir grad av utnytting for tomta på 26% BYA. (Tillate i regplan 50%)
Heile tiltaket er frådelt gnr 127 bnr 7 og har no gnr 127 bnr 239

Bruksareal bustad BRA	
Underetasje	m^2
1. etasje	87,1m^2
2. etasje	73,5m^2
Bruksareal garasje/bod BRA	
1. etasje	18,2m^2
2. etasje	m^2
Totalt BRA	178,8m^2

Offentleg kloakk	ja	Offentleg vatn	ja	Slamavskiljar	X	Røykpipe	1 stk

VILKÅR

KOMMUNEN FINN AT TILTAKET ELLER DOKUMENTASJONEN HAR FEIL AV MINDRE VESENTLEG TYDING I FORHOLD TIL LØYVE. DET BLIR I MEDHALD AV PBL § 99 GJEVE MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

BRUKSLØYVE ER EIT ENKELTVEDTAK SOM KAN PÅKLAGAST ETTER FORVALTNINGSLOVAS KAP VI

☐ Heile tiltaket

☒ Fylgjende deler av tiltaket: Det vert gitt mellombels bruksløyve for seksjon 6

Ferdigattest må rekvirerast når attståande arbeid er utført:	Må fullførast innan (dato):
Ferdigstilling av seksjon 4 og alt omliggande område	2012

Er det gitt tidspunkt/dato for at manglane blir retta: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

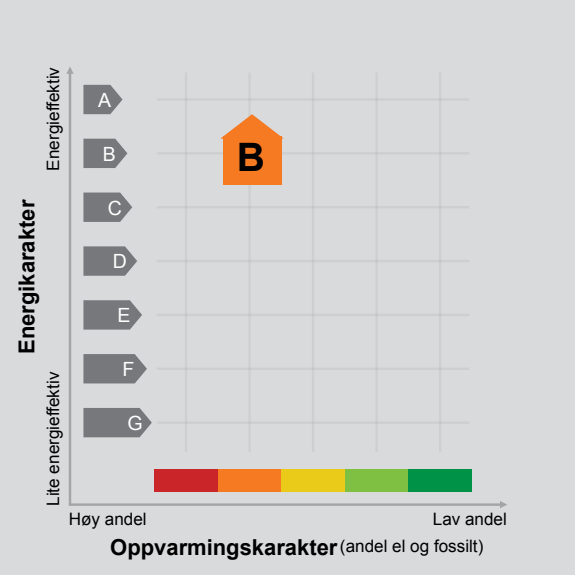
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 11.7.2012	Robert Valderhaug teknisk eining avd bygg

Kopi til

ÅLESUND SKATTEKONTOR	Pb 8093, 6022 ÅLESUND
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	
SØK	
UTFØRANDE	SØK vidareformidler

ENERGIATTEST

Adresse	Rikkavegen 16
Postnummer	6052
Sted	GISKE
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300228048
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100353
Dato	31.03.2025



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.

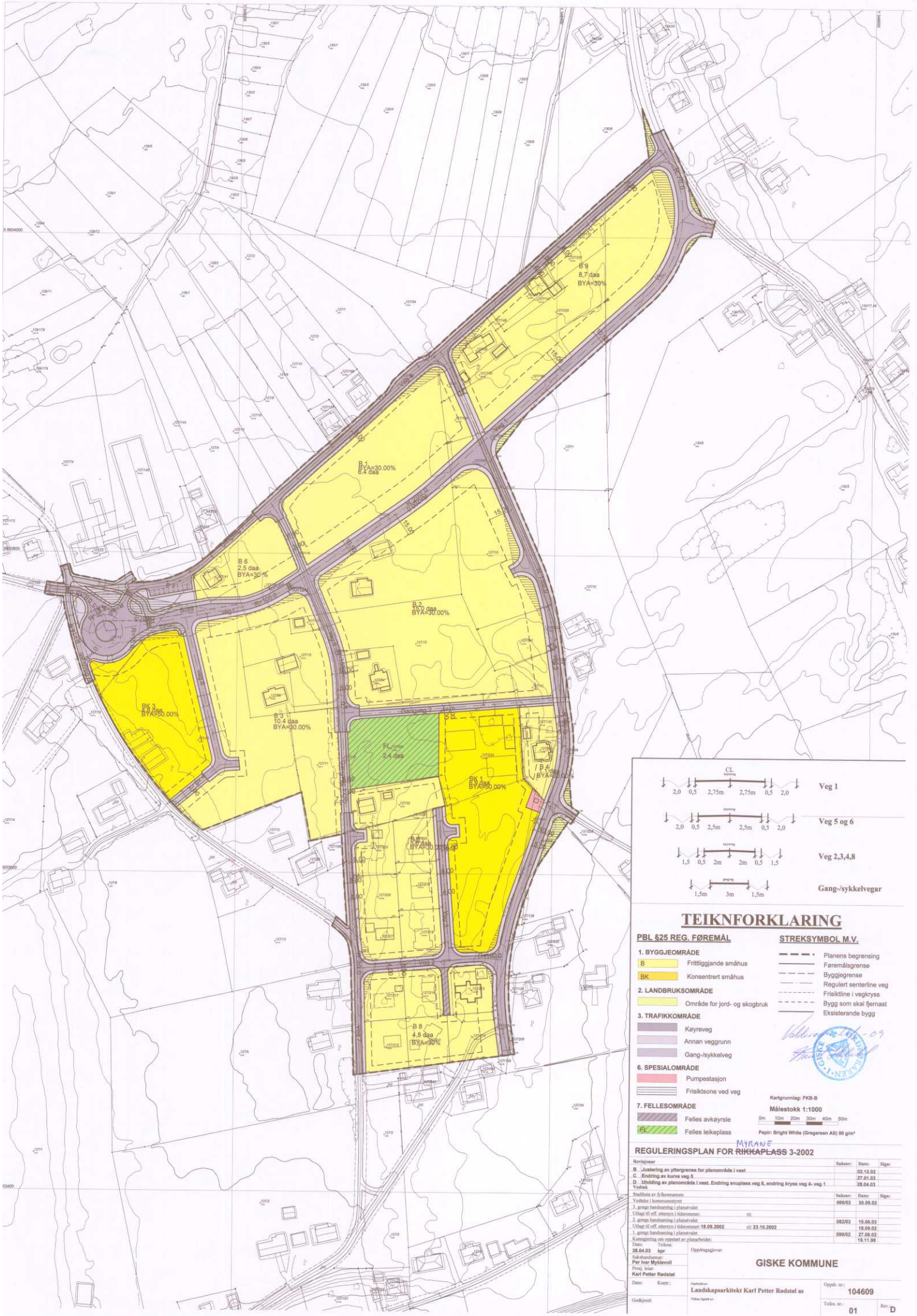
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.



TEIKNFORKLARING

PBL §25 REG. FØREMÅL

1. BYGGJEOMRÅDE
- B — Frittliggjande småhus
- BK — Konsentrert småhus

2. LANDBRUKSOMRÅDE
- Område for jord- og skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDE
- Køyreveg
- Annan veggrunn
- Gang-/sykkelveg

6. SPESIALOMRÅDE
- Pumpestasjon
- Frisiktsone ved veg

7. FELLESOMRÅDE
- Felles avkøyrsle
- FL — Felles leikeplass

STREKSYMBOL M.V.

- Planens begrensing
- Føremålsgrense
- Byggjegrense
- Regulert senterline veg
- Frisiktline i vegkryss
- Bygg som skal fjernast
- Eksisterande bygg

Kartgrunnlag: FKB-B

Målestokk 1:1000

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Papir: Bright White (Gregersen AS) 90 g/m²

MYRANE

REGULERINGSPLAN FOR ~~RIKKAPLASS~~ 3-2002

Revisjonar	Saksnr:	Dato:	Sign:
B Justering av yttergrense for planområde i vest		02.12.02	
C Endring av kurve veg 5		27.01.03	
D Utviding av planområde i vest. Endring snuplass veg 8, endring kryss veg 4- veg 1		28.04.03	

Vedtak	Saksnr:	Dato:	Sign:
Stadfesta av fylkesmannen			
Vedteke i kommunestyret	066/03	30.09.02	
3. gongs handsaming i planutvalet			
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet: til:			
2. gongs handsaming i planutvalet	082/03	10.06.03	
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet: 18.09.2002 til: 23.10.2002		18.09.02	
1. gongs handsaming i planutvalet	099/02	27.08.02	
Kunngjering om oppstart av planarbeidet:		19.11.98	

Dato: 28.04.03 — Teikna: kpr

Saksbehandlar: Per Ivar Myklevoll

Proj. leiar: Karl Petter Rødstøl

Dato: — Kontr.:

Godkjend:

Oppdragsgjevar: **GISKE KOMMUNE**

Utarbeidd av: **Landskapsarkitekt Karl Petter Rødstøl as**

Oppdr. nr.: **104609**

Teikn. nr.: **01**

Rev. **D**

GISKE KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN 3 – 2002
~~RIKKAPLASS~~ MYRANE PÅ GISKE

§ 1 AREALBRUK

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Arealbruk etter § 25 i plan og bygningslova

Arealet innanfor denne grensa er regulert til:

1. Byggeområde
   - frittliggjande småhus
   - konsentrert småhus

1. Landbruksområde
   - område for jord- og skogbruk

3. Offentlege trafikkområde
   - køyreveg
   - annan veggrunn
   - gang-/sykkelveg

4. Spesialområde
   - pumpestasjon
   - frisiktsone ved veg

5. Fellesområde
   - felles avkøyrsle
   - felles leikeplass

§ 2 Generelt

Andre lover og vedtekter

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

Unnatak

Unnatak frå reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova og bygningsvedtektene.

§ 3 *Felles føresegner*

Bebyggelsesplan

Innanfor områda B1, B2, B3, B7, B9, BK 1 og BK2 skal det ligge føre godkjent bebyggelsesplan for det aktuelle området. før tomter kan frådelast eller byggjast.
Planen skal vise:

- plassering av bygg, herunder høgdeplassering målsett ved inngangspartiet.
- bygga si høgd og møneretning
- avgrensing av tomter.
- leikeareal, parkeringsløysing og anna disponering av ubygde deler av byggeområda, herunder eksisterande tre som skal takast vare på. Det skal setjast av tilstrekkeleg areal til felles leik og opphald. Areala skal vere eigna til føremålet.

Som vedlegg til planen skal det ligge føre retningsliner for formgjeving, materialbruk og evt. andre prinsipp som skal følgjast for å ta i vare samanhangen mellom dei ulike bygga, og mellom bygg og landskap. Her vert lagt sterk vekt på å behalde det preget som ligg i den tradisjonsbundne tette og sterke klyngestrukturen langs etter landevegen.

Byggegrenser

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er viste, gjeld føresegnene i plan- og bygningslova.

Gjerde, murar m.m.

På den enkelte tomta bør ein søke å ta vare på mest mogleg av eksisterande tre.
Gjerdehøgd mot nabotomt eller veg skal ikkje overstige 0,9 m. Der planering gjer det naudsynt med støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen kreve at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

Tiltaksmelding

Ved handsaming av tiltaksmelding skal ein sjå til at bygga får ei god plassering i terrenget og ei harmonisk form. Ein må og sjå til at bygga i området harmonerer med kvarandre og omgjevnadene med omsyn på form, storleik, materialval og farge.

1. BYGGEOMRÅDE

§ 4 FRITTLIGGJANDE SMÅHUS, B1- B9

Utnytjing av tomta

I desse områda kan det førast opp einebustader med tilhøyrande anlegg. Gesimshøgda skal ikkje overstige 5,5m (2 etasjar). Bustadhus, garasje og eventuelt andre uthus må til saman ikkje dekke meir enn 30 % av tomta sitt nettoareal (BYA= maks 30%).

Garasje, biloppstilling

Kommunen kan tillate at garasje vert plassert nærare vegen enn byggegrensa tillet. Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrensa. Frittliggjande garasje på eiga tomt kan,

innanfor reglane i byggeforskriftene, oppførast inntil 0,5 m frå nabogrensa.

Det skal på eigen grunn vere plass for minst 1 overdekka bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. husvære.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasje ikkje vert oppført på same tid som dette.

§ 5 Konsentrert småhus , BK1- BK2

Områda kan nyttast til konsentrert bustadbygging. Gesimshøgda skal ikkje overstige 5,5m (2 etasjar). Bygga må til saman ikkje dekke meir enn 50 % av tomta sitt nettoareal (BYA = maks 50).

Garasje, biloppstilling

Kommunen kan tillate at garasje vert plassert nærare vegen enn byggegrensa tillet. Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrensa. Frittliggjande garasje på eiga tomt kan, innanfor reglane i byggeforskriftene, førast opp inntil 0,5 m frå nabogrensa. Det skal på eigen grunn vere plass for minst 1 overdekka bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. husvære.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasje ikkje vert oppført på same tid som dette.

§ 6 Jord- og skogbruksområde

Føremålet gjeld den delen av friområdet som er omfatta av frisiktsone ved veg, sjå § 9.

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

§ 7 Køyreveg (Veg 1 – 8)

Veg 1 skal vere hovudveg med reguleringsbreidd 10,5 m.
Veg 5 og 8 skal vere hovudsamlevegar med reguleringsbreidd 10 m.
Veg 2, 3, 4, 6 og 7 skal vere atkomstvegar med reguleringsbreidd
8 m.

§ 8 Gang-/sykkelveg (Gangveg 1-4)

Gang-/sykkelvegane skal ha ei reguleringsbreidd på 6 m med opparbeidd asfaltert gangbane på 3m.

Kommunen kan tillate at delar av gang/ sykkelvegane blir nytta som atkomst for tilstøytande bustader, som har tilkomst herfrå i dag.

4. SPESIALOMRÅDE

§ 9 Pumpestasjon

Utforming av pumpestasjon for avløp skal tilpassast omkringliggjande bygg med omsyn til form og farge. På området skal det opparbeidast nødvendig trafikkareal.

§ 10 Frisiktsone ved veg

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planet til dei tilstøytande vegane. Arealet må ikkje brukast slik at frisikta på noko tidspunkt vert hindra.

5. FELLESOMRÅDE

§ 11 Felles avkøyrsle

Området er felles for dei 4 tilgrensande bustadatomtene.

§ 12 Felles leikeplass

Området skal leggast til rette som eit sentralt område for ballspel og leik, felles for bustadfelta B1-8 og BK1-2.

Rekkefølgebestemmelse Område FL skal opparbeidast samtidig med områda B5 og 8, og BK1 og 2, og seinast ved ferdigstilling av dei første bustadane

TEIKNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Uteoppholdsareal - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Veg - nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Lufthavn- fremtidig
- Havn - nåværende
- Havn - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Turdrag - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - fremtidig
- Ferdsel - nåværende
- Ferdsel - fremtidig
- Ferdsler - fremtidig
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Fiske - fremtidig
- Akvakultur - nåværende
- Naturområde vann - fremtidig
- Friluftsområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringssone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - fremtidig
- Båndlegging etter andre lover - fremtidig
- Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-9)
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - fremtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - fremtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - fremtidig
- Vegkryss - fremtidig

Kartopplysninger:
Kjelde basiskart: Geovekst
Koordinatsystem: UTM sone 32/ Euref89
Kartprodusent GeoVEKST

Arealplan-ID 1532 20140010

Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1:25000

AREALPLAN ETTER PBL 2008

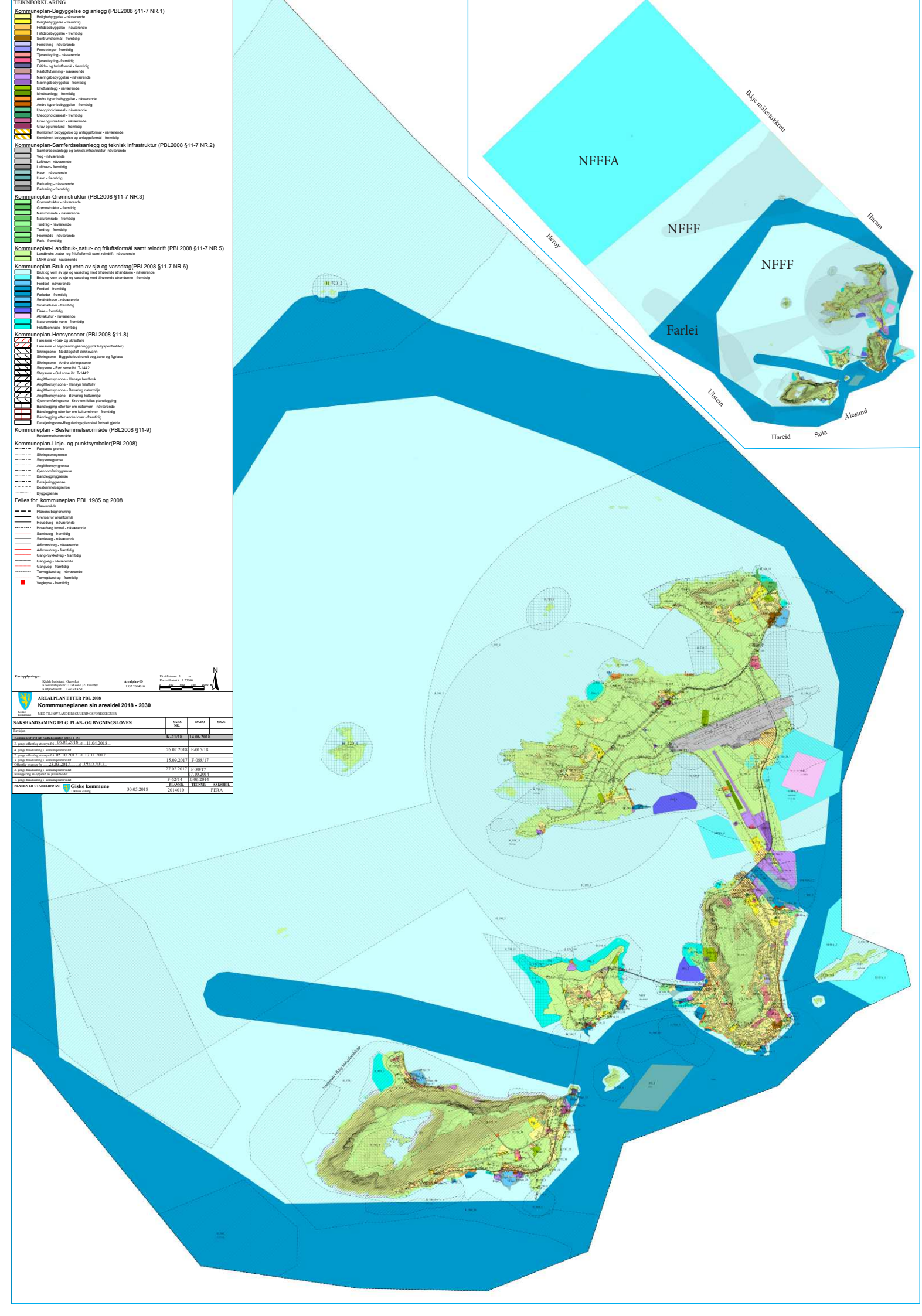
Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030

MED TILHØYRANDE REGULERINGSFØRESEGNER

Giske kommune

SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Kunngjort			
Kommunestyret sitt vedtak jamfør pbl §11-15:	K-21/18	14.06.2018	
3. gongs offentleg ettersyn frå 06.03.2018 til 11.04.2018			
4. gongs handsaming i kommunalutvalet	26.02.2018	F-015/18	
2. gongs offentleg ettersyn frå 05.10.2017 til 17.11.2017			
2. gongs handsaming i kommunalutvalet	15.09.2017	F-088/17	
Offentleg ettersyn frå 23.03.2017 til 19.05.2017			
1. gongs handsaming i kommunalutvalet	27.02.2017	F-30/17	
Kunngjering av oppstart av planarbeidet		07.10.2014	
1. gongs handsaming i kommunalutvalet	F-62/14	10.06.2014	

PLANEN ER UTARBEIDD AV:		PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Giske kommune Teknisk etning	30.05.2018	2014010		PERA



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ÅLESUND
PB 4401
6044 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andrine Valde Viset 313251040
Vår referanse: 3688303/25839474
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 95

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
911492	200	4.11.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1532 GISKE	127	239	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

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

Løpenummer for forretning: 601163189
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980721	GISKE KOMMUNE	Rådhuset, 6050 VALDERØYA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
868817232	Boligbygg Møre AS		Daaevegen 2, 6018 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1532	127	239

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1532	127	239	0	1	1 / 7	Boligseksjon		Ja
1532	127	239	0	2	1 / 7	Boligseksjon		Ja
1532	127	239	0	3	1 / 7	Boligseksjon		Ja
1532	127	239	0	4	1 / 7	Boligseksjon		Ja
1532	127	239	0	5	1 / 7	Boligseksjon		Ja
1532	127	239	0	6	1 / 7	Boligseksjon		Ja
1532	127	239	0	7	1 / 7	Boligseksjon		Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 911492 Tinglyst: 04.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/911492/200
Uthentet 2025-02-27 12:55

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	GISKE	127	239		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
18.18.81.72.32	BOLIGBYGG MØRE A/S	

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	179	G	13				25				37				49			
2	B	179	G	14				26				38				50			
3	B	179	G	15				27				39				51			
4	B	179	G	16				28				40				52			
5	B	179	G	17				29				41				53			
6	B	179	G	18				30				42				54			
7	B	179	G	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1253 = nevner: 1253

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
ÅLESUND, 07.09.2011	Boligbygg Møre AS Daaevegen 2 6018 Ålesund Tlf. 70 17 87 40	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
127	239			Giske kommune

Dato	Stempel og underskrift
03.11.2011	Giske kommune Oppmålingsavdelinga 6050 Valderøy

Noter:

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

SIDE 1



REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

OPPDRAGSGIVER: Boligbygg Møre AS, OPPDELING I EIERSEKSJONER

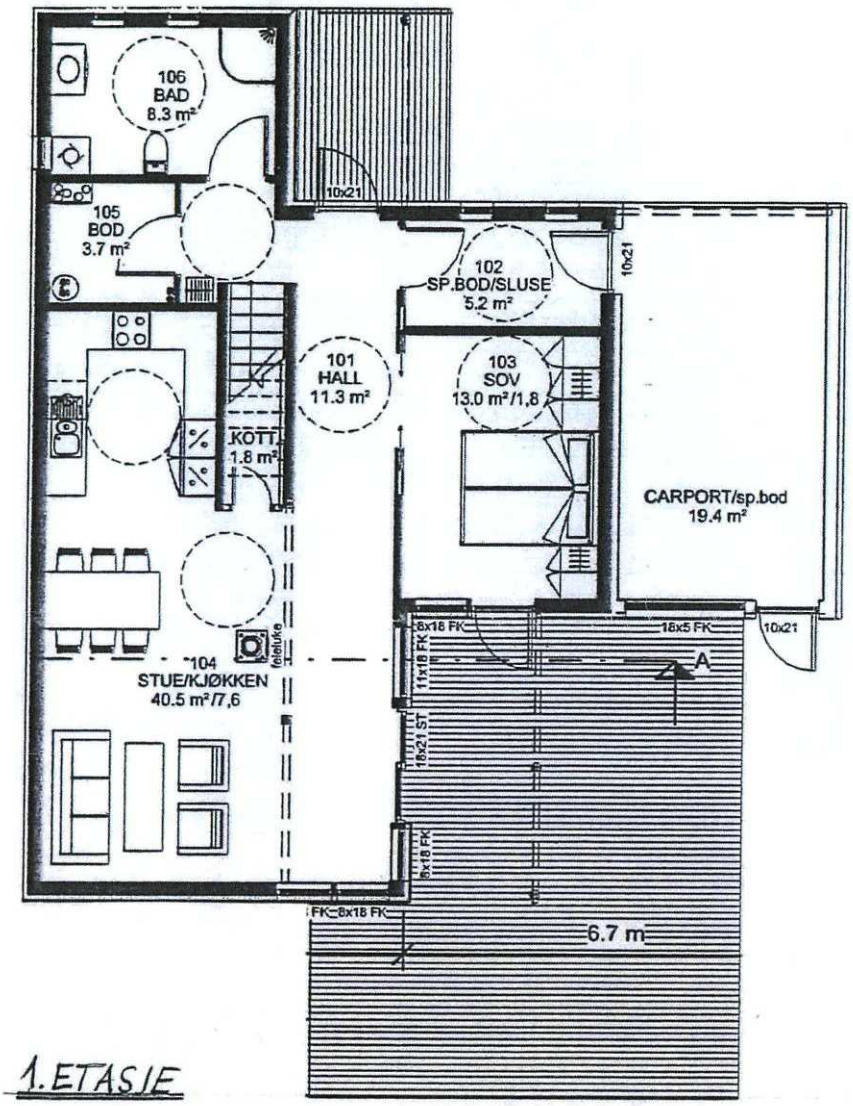
TILTAKSHAVER: BOLIGBYGG MØRE A/S

G.nr/B.nr: 127/239

BYGGEPLASS: Myrane BK-1

KOMMUNE: Giske

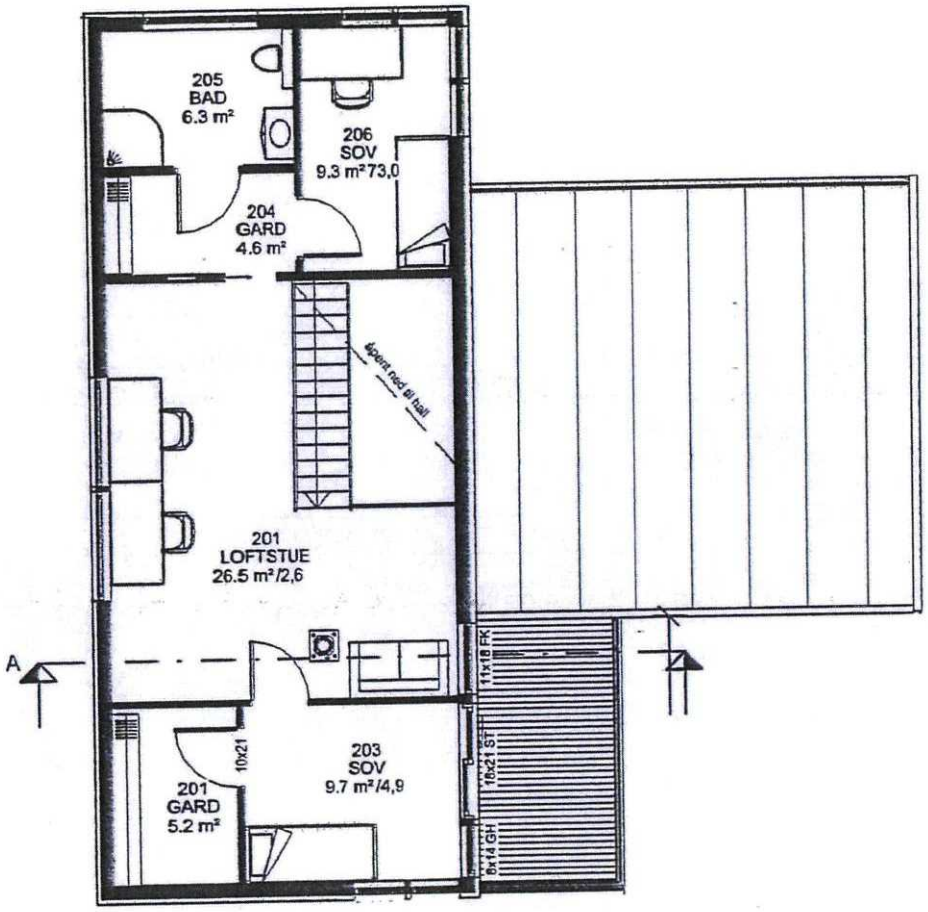
SIDE 2



1. ETASJE

GNR. 127, BNR. 239 – GISKE KOMMUNE

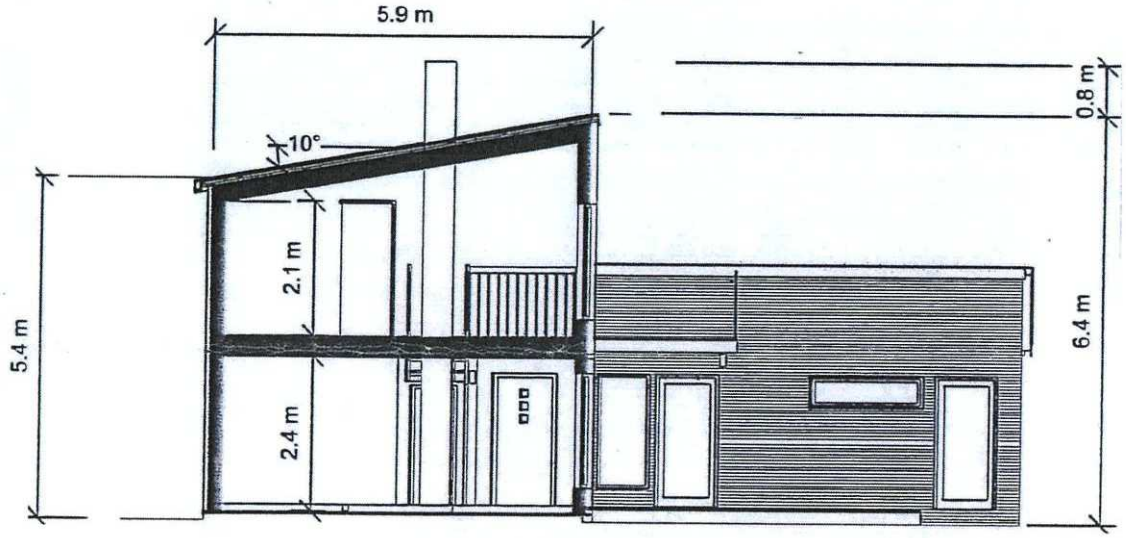
SIDE 3



2. ETASJE

GNR. 127, BNR. 239 - GISKE KOMMUNE

SIDE 4



SNITT A-A

GNR. 127, BNR. 239 - GISKE KOMMUNE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rikkavegen 16, 6052 Giske
Gnr. 127, Bnr. 239, Snr. 6, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313251040

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Andrine Valde Viset

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 450 21 404

E-post: andrine.viset@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbrukermyndighetene 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 BUDGIVNING

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.
