PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

JANTEIGEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

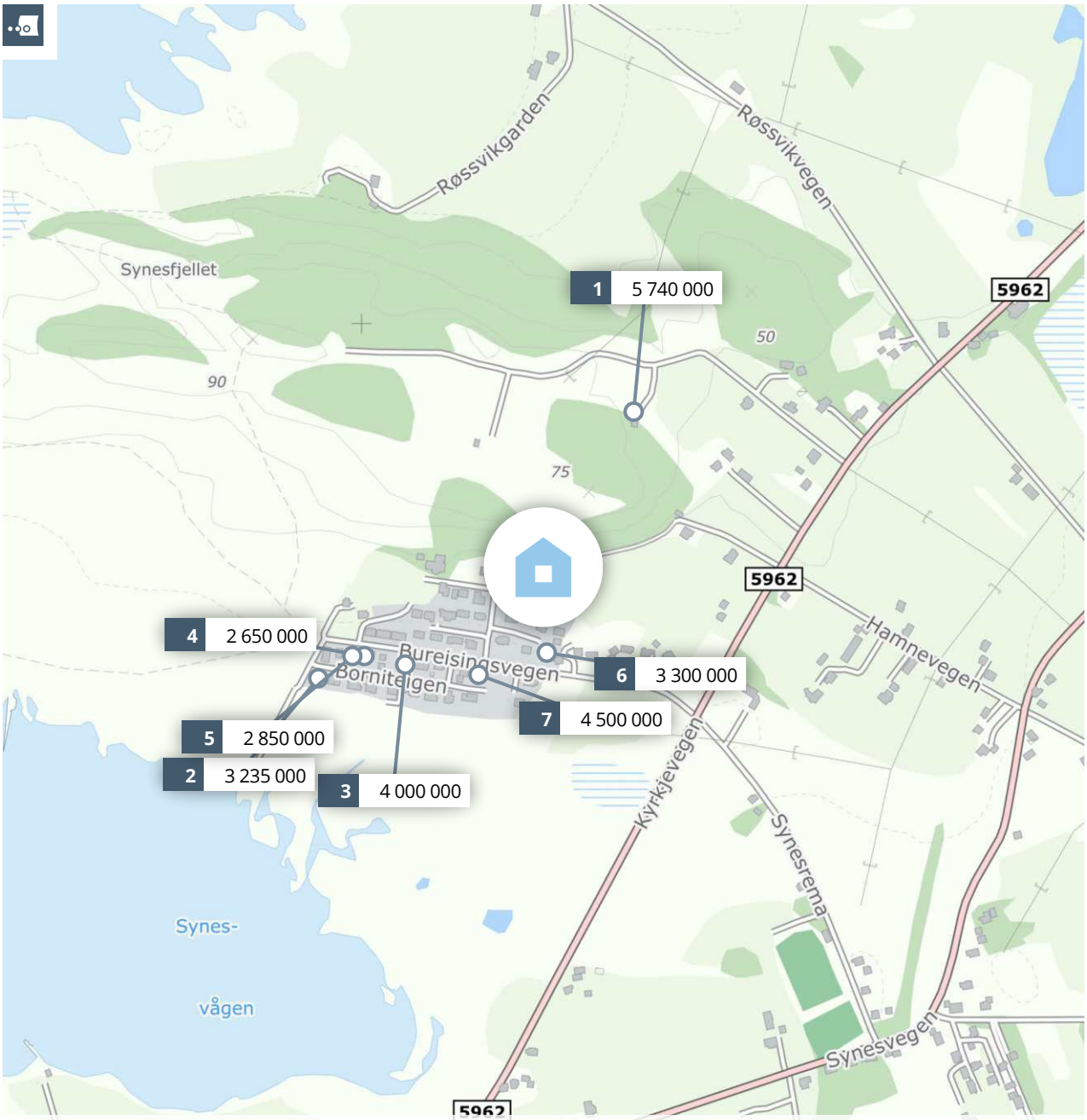
Kart

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JANTEIGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 02.04.2025

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Janteigen 27, 6040 VIGRA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 6 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1532 GISKE GRUNNKRETS Synnes-Røsvik

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	23 504
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	89 m²	- m²	113 m²	263 m²	29 m²
Tomt						991 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellvegen 72 273 m² 2008 2 003 m² 5 sov	05.05.2021	5 890 000	**5 740 000**	0	5 740 000	**21 026**
2 Borniteigen 30 140 m² 2009 778 m² 4 sov	05.02.2018	3 490 000	**3 235 000**	0	3 235 000	**23 107**
3 Borniteigen 5 188 m² 1986 1 018 m² 2 sov	29.06.2022	3 900 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**21 277**
4 Borniteigen 13 106 m² 2011 561 m² 3 sov	30.01.2020	2 700 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**25 000**
5 Borniteigen 15 103 m² 2012 619 m² 3 sov	15.07.2021	2 900 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**27 670**
6 Tindeteigen 3 174 m² 1990 857 m² 4 sov	28.11.2023	3 690 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**18 966**
7 Borniteigen 4 283 m² 1986 1 024 m² 4 sov	21.10.2024	4 900 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**15 901**

Innholdsrik enebolig med dobbelgarasje i barnevennlig område. Gode sol- og utsiktsforhold. Stor terrasse med hagestue.

Eiendommen er sydvendt, og byr på svært gode sol- og utsiktsforhold. Stor terrasse med hagestue, skjermet hage med trygg boltringsplass og romslig singlet gårdsplass. Veranda mot syd og vest på loft. Dobbelgarasje med hems på loftet.

Det er ca. 6 km til barneskole og barnehage fra eiendommen. Til Ålesund sentrum er det ca. 25 min og til Ålesund lufthavn Vigra er det 9 min. Gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet, samt kort vei til fine badestrender.

1.etasje:
Pent og velutstyrt kjøkken med innredning fra Mørekjøkken som er fra byggeår. Det er profilerte fronter og fire skapdører med glassfelt. Fliser på vegg over laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer og side by side kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med servant, speil, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Loftsetasje:
Helfliset velvære bad med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med skuffer, speil, boblebadekar, vegghengt toalett og dusjløsning med dusjvegger og tett sokkel.

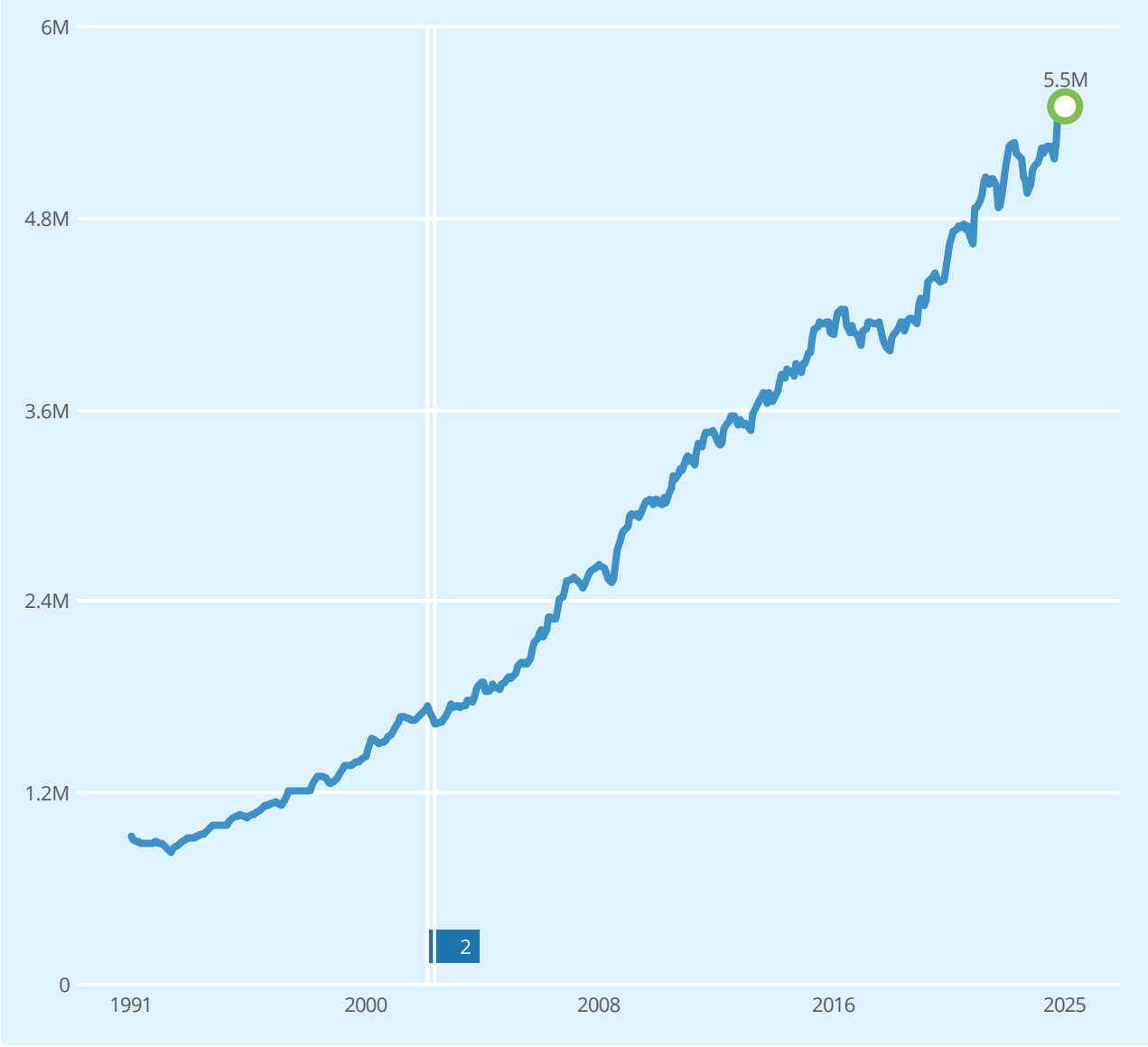
Overflater
Himling: Sparklet og malt gips. MDF-panel på loft. I 1.etg er det spotter på stue, kjøkken, hall og gang. På loft er det spotter på loftstue.
Vegger: Sponplater med malt tapet. MDF-panelplater på loft. Fliser på bad. Våtromsplater på vaskerom.
Gulv: Parkett og fliser.

Inneholder:
1.etasje: Hall m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom.
Loft: Gang, loftstue, 2 soverom, bod.
Hems.

Garasje med hems.

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 Garasje, anneks

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.2004		02.06.2004	-	30 000	-	30 000	3
23.07.1992		23.07.1992	-	59 400	-	59 400	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning var tomtepris.

4 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
95
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

23 504 Janteigen 27 Totalpris 5 500 000

21 338 GISKE kommune i snitt siste 3 mnd
21 007 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Janteigen 27, 6040 VIGRA
GISKE kommune
gnr. 6, bnr. 73

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 04.10.2024 **Rapportdato:** 22.10.2024 **Oppdragsnr.:** 12403-1601 **Referansenummer:** HT2102

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS **Vår ref:**

møretakst

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 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.

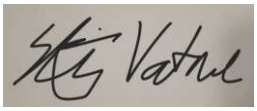
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig



Stig Håvard Vatne
Uavhengig Takstingeniør
stig@moretakst.no
919 91 555

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

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

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig ferdigstilt i 2007 iht opplysning fra eier.
Rammetillatelse er registrert 18.12.2000 og registrert igangsetting i august 2002.
Eier opplyser at det meste av byggingen er utført i 2007, så dette er dermed satt som byggeår, men det er også mange bygningsdeler fra 2004 og støp av plate enda litt tidligere.
Boligen er registrert med midlertidig brukstillatelse 15.09.2008.

Enebolig - Byggeår: 2007

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av stålplater/Decra elegance.
Sperrekonstruksjon - limtredrager.
Undertak av Brettex - diffusjonsåpent undertak.
Metallbeslag - takrenner som er lakkert.
Veggene er av bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer.
Tredører med glassfelt.
Veranda mot sør på 10 kvm.
Veranda mot vest på 3 kvm .
Terrasse på bakkenivå på 92 kvm.
Terrassedekke også ved overbygd inngangsparti på 8 kvm.

Gå til side

INNVENDIG

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det parkett og flis i hall og gang i 1.etg.
Vegger har overflater av sponplater med malt tapet. Mdf-panelplater på loft.
I tak er det sparkla og malt gisp i 1.etg og mdf-panel på loft.
I 1.etg er det spotter på stue, kjøkken, hall og gang. På loft er det spotter på loftstue.

Boligen har elementpipe.
Vedovn på stue.
Tretrapp med eiketrinn. Hvite vanger og sort håndlist.
Hvite fyllingsdører - glassdør mellom hall og stue.
Skyvedører mellom stue og kjøkken.

Leba garderobe på soverom mot vest.
Leba arderobe på gang i 1.etg.
Skyvedørsgarderobe fra Langlo på soverom mot sørøst.

Gå til side

VÅTROM

Bad på loft fra byggeår.
Flis på gulv med gulvvarme.
Flis på vegger og mdf-panel i tak med spotter.
Dusjløsning med dusjvegger og tett sokkel.
Boblebadekar.
Servantinnredning med skuffer.
Veggmontert toalett.

Bad 1.etg. fra byggeår.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og sparkla og malt gips i tak.
Dusjløsing med dører i glass som kan foldes.
Servant.
Veggmontert toalett.
Balansert ventilasjon.

Vaskerom i 1.etg med egen inngang.
Standard fra byggeår.
Flis på gulv med gulvvarme.
På vegger er det sokkelflis og ellers våtromsplater.
Sparkla og malt gips i tak.
Benk med vask.
Tekniske installasjoner i rommet.

Alle våtrom med avtrekk via balansert ventilasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Mørekjøkken fra byggeår.
Profilerte fronter og 4 skapdører med glassfelt.
Laminat benkeplate med planlimt vask.
Fliser på vegg over benk.
Integrert platetopp, komfyr, micro/komfyr og oppvaskmaskin.
Side by side medfølger etter opplysning fra eier.
Kjøkkenventilator.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Trykktank.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Genvex - ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 198 / 120 liter - kombitank EP 300.
Sentralstøvsuger.
Vannbåren gulvvarme i 1.etg og på bad i 2.etg.
Automatsikringer.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	323 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ene soverom i 1.etg er byggemeldt som bod.
Litt endring på loft ved bod/gang.

Garasje

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

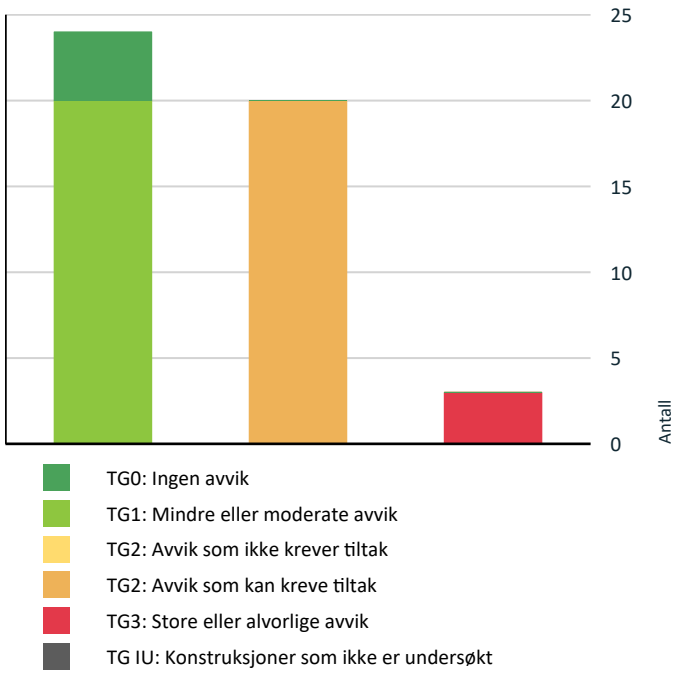
Garasjen har kun fasadetegning.

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

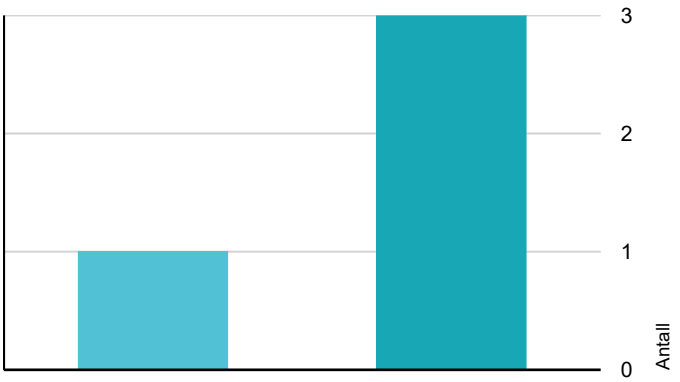
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi - boliginfo fra kommunen er ikke innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Decra elegance.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe rust på skruer, men dette er ikke unormalt iht beliggenhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold kan måtte påregnes.







TG 3 Nedløp og beslag

Metallbeslag.
Takrenner som er lakkert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet (inngangsparti/gangparti).
Ikke plattform ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plattform ved pipe.
Montere snøfangere der dette var krav ved byggesøknad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er av bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Terrassebord dekker luftingen flere steder og de ter registrert grunnmurspapp el.l. som stedvis dekke luftingen i nedkant bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon - limtredrager.
Undertak av Brettex - diffusjonsåpent undertak.
Det påpekes at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Kun inspisert/besiktiget i raftekott/kryploft.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er 20 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Vinduer av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.
Pakninger er også svekket etter over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Dører

Tredører med glassfelt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt skade i nedkant av hovedytterdør.
Litt slitt trepanel i nedkant av verandadør på vestveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør på 10 kvm - rekkverkshøyde på 91 cm.
Veranda mot vest på 3 kvm - rekkverkshøyde på 92 cm.
Terrasse på bakkenivå på 92 kvm.
Terrassedekke også ved overbygd inngangsparti på 8 kvm.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det parkett og flis i hall og gang i 1.etg.
Vegger har overflater av sponplater med malt tapet. Mdf-panelplater på loft.
I tak er det sparkla og malt gisp i 1.etg og mdf-panel på loft.
I 1.etg er det spotter på stue, kjøkken, hall og gang. På loft er det spotter på loftstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.
Loft:
Det ble målt 11 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i loftstue.
Det ble målt 8 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot øst.

Det ble målt 8 mm høydeforskjell på rommets bredde på loftstue.
Det ble målt 8 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot øst.

1.etg:
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.
Det ble målt 2 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom.

Det ble målt 7 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.
Det ble målt 1 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn på stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med eiketrinn. Hvite vanger og sort håndlist.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndlist på en liten del.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører - glassdør mellom hall og stue.
Skyvedører mellom stue og kjøkken.

NB! Mangler noen beslag, men ellers ok.

TG 1 Andre innvendige forhold

Leba garderobe på soverom mot vest.
Leba arderobe på gang i 1.etg.
Skyvedørsgarderobe fra Langlo på soverom mot sørøst.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad på loft fra byggeår.
Flis på gulv med gulvvarme.
Flis på vegger og mdf-panel i tak med spotter.

Dusjløsning med dusjvegger og tett sokkel.
Boblebadekar.
Servantinnredning med skuffer.
Veggmontert toalett.
Balansert ventilasjon.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og mdf-panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Siden det er skråtak er det mdf-panel som ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til badekar.

Beskytte tak for fukt ved bading.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Målt 9 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).
Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).
Kun fall i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.
Mulighet for små vannansamlinger på gulv og dermed kortere levetid for materialer og tettesjikt.
Fliser med "bom" kan sprekke opp over tid og da ofte først i fuger.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Installering av tett dusjkabinett.
Konsekvens ved manglende tilgang til sluk er fare for fuktskader og tett sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjløsning med dusjvegger og tett sokkel.
Boblebadekar.
Servantinnredning med skuffer.
Veggmontert toalett

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i liten gang bak dusjsonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.





1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etg. fra byggeår.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og sparkla og malt gips i tak.
Dusjløsing med dører i glass som kan foldes.
Servant.
Veggmontert toalett.
Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og sparkla og malt gips i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Her ble det målt 16 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).
Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjløsing med dører i glass som kan foldes.
Servant.
Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang/skap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.





1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etg med egen inngang.
Standard fra byggeår.
Flis på gulv med gulvvarme.
På vegger er det sokkelflis og ellers våtromsplater.
Sparkla og malt gips i tak.
Benk med vask.
Tekniske installasjoner i rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

På vegger er det sokkelflis og ellers våtromsplater.
Sparkla og malt gips i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke fuger i nedkant av platene mot bunnlist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuging.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Her ble det målt 27 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer i dag med avviket, men fliser med "bom" kan sprekke opp over tid og da ofte først i fuger.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Benk med vask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Litt skade i nedkant av benk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mørekjøkken fra byggeår.
Profilerte fronter og 4 skapdører med glassfelt.
Laminat benkeplate med planlimt vask.
Fliser på vegg over benk.
Integrert platetopp, komfyr, micro/komfyr og oppvaskmaskin.
Side by side medfølger etter opplysning fra eier.

NB! Mangler/ødelagt en fjør på oppvaskmaskin, så døra går rast opp.

Normal slitasjegrad ut fra alder.

1.ETASJE > 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.
Trykktank.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Genvex - ventilasjon.
Ut fra alder er det kun naturlig lufting og avtrekk fra våtrom som er krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefaler rens grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rens av kanaler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 198 / 120 liter - kombitank EP 300.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1.etg og på bad i 2.etg.
Varmeanlegget går på elektrisitet.

TG 2 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.

Automatsikringer.
Anlegget utført av Plantech Elektro AS.

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.
   2007

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget, så dette bør man fremskaffes evt. ta en el-kontroll/sjekk.
    Kostnadsestimatet gjelder kontrollen og ikke evt. oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morene og noe myr.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.
Plastrør rundt ringmur.
Rør ført til drenskum.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer og støpt plate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er lett skrående mot sør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på det som er ferdigstilt.

Vedlikehold
Ferdigstille og omsøke endringer.

Beskrivelse
Dobbel garasje med bod og loft - ikke helt ferdigstilt.
Støpt gulv.
Grunnmur av betongstein.
Vegger av bindingsverk med liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av takstoler med stålplater/Decra elegance som taktekking.
Isolert i tak og de fleste vegger. De fleste innervegger er kledd, men det er også vegger uten plater/kledning.
I front av 1.etg er det 2 garasjeporter og en boddør (litt ødelagt).
Isolerglassvinduer.
I boddelen i 1.etg er det et sikringsskap og en rørskap, men er ikke innlagt strøm eller vann.

På loft er det pågående innredning, men ikke ferdigstilt.
Her er det adkomst via utvendig trapp på østveggen.
Her på loft er det parkett på gulv, mdf-panelplater på vegger og mdf-panel i tak.
Det er pågående innredning av et våtrom her på loft, men dette er ikke byggesøkt eller ferdigstilt.

Det er ikke brukstillatelse/ferdigattest på garasjen.

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Hagestue i front av huset.
Oppført i bindingsverk med liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av tresperrer med stålplater/Decra elegance som taktekking.

Innvendig er det lagt laminat på gulv - vegger og tak er kledd med panel.
Skyvedør med enkeltglass og alu.ramme.
Isolerglassvindu.
Innlagt strøm uten dokumentasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/234 m²

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

Andre bygg: Garasje, Hagestue
Bruksareal andre bygg: 89 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 000 000**

Markedsvurdering

Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hamnevegen 235 ,6040 VIGRA 124 m²	1936	3 sov	21-03-2024	3 590 000	**3 590 000**		3 590 000	**28 952**
2	Borniteigen 15 ,6040 VIGRA 103 m²	2012	3 sov	14-07-2021	2 900 000	**2 850 000**		2 850 000	**27 670**
3	Borniteigen 5 ,6040 VIGRA 188 m²	1986	2 sov	28-06-2022	3 900 000	**4 000 000**		4 000 000	**21 277**
4	Fjellvegen 72 ,6040 VIGRA 273 m²	2008	5 sov	04-05-2021	5 890 000	**5 740 000**		5 740 000	**21 026**
5	Kyrkjevegen 250 ,6040 VIGRA 251 m²	1952	5 sov		4 990 000				**19 880**
6	Tindeteigen 3 ,6040 VIGRA 174 m²	1990	4 sov	27-11-2023	3 690 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 966**
7	Borniteigen 4 ,6040 VIGRA 299 m²	1986	4 sov		4 900 000				**16 388**
8	Synesrema 105 ,6040 VIGRA 405 m²	1984	7 sov		6 290 000				**15 531**

Om sammenlignbare salg

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

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**610 000**

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 410 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 600 000**

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 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

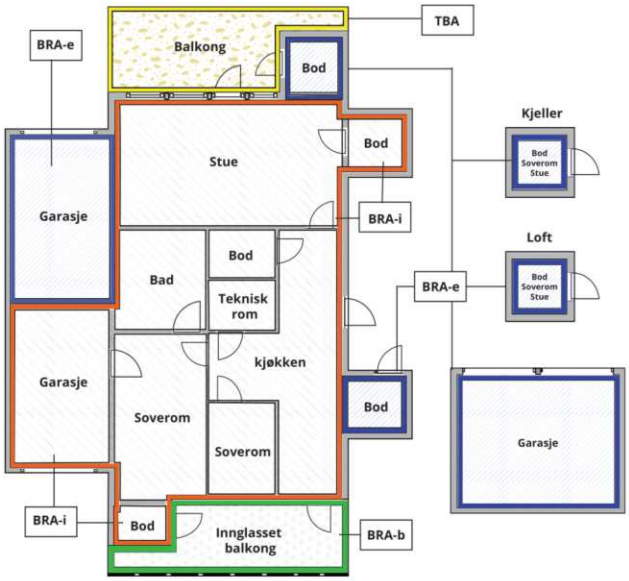
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						25	25
Loftsetasje	106			106	13	4	110
1.Etasje	128			128	100		128
SUM	**234**				**113**	**29**	**263**
SUM BRA	**234**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
Loftsetasje	Bad , Loftstue , Soverom , Soverom 2, Gang , Bod		
1.Etasje	Bad , Kjøkken , Vaskerom , Hall m/trapp , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

På hems er det de 2 innreda hemsromme som er oppmålt under ALH. Gulvareal på lagringsdelen ved hems er 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ene soverom i 1.etg er byggemeldt som bod.
Litt endring på loft ved bod/gang.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ene soverom i 1.etg som er byggemeldt som bod har mindre dagslysflate/vindu enn krav.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		32		32		7	39
1.etasje		44		44			44
SUM		**76**				**7**	**83**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Gang , Hobbyrom , Bod planlagt til bad	
1.etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen har kun fasadetegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Hagestue

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		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	232	2
Garasje	0	76
Hagestue	0	13

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør
	Lars-Petter Valderhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	6	73		0	991.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Janteigen 27

Hjemmelshaver

Valderhaug Lars-Petter, Valderhaug Sonja Linda
Bjerknes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Janteigen på Synes på Vigra.

Adkomstvei

Privat stikkveg til offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på 991 kvm. Opparbeidet. Grusa parkering, plen, terrasse, beplantning, støttemurer etc.

Siste hjemmelsovergang

År

2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått	10	Ja
Infoland	04.10.2024		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringskart	04.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Fasadetegning bolig	14.05.2002		Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasje	06.09.2005		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning bolig	02.07.2002		Gjennomgått	2	Nei
Mellombels bruksløyve bolig	15.09.2008		Gjennomgått	2	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 brannteknisk 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.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 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/HT2102

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sonja L B Valderhaug	Lars-Petter Valderhaug

Gateadresse
Janteigen 27

Poststed	Postnr
VIGRA	6040

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

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: 313251058

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

Beskrivelse: Lekkasje ved takvindu. Forsikringssak. Utbedret.

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

Beskrivelse: Utbedring av lekkasje ved tak vindu som tidligere nevnt.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse

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

Beskrivelse: Bod 1 etg. benyttes som soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251058

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

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

Beskrivelse: Taksering av forsikringssak og Takst av Møretakst

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: 313251058

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 313251058

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonja Valderhaug	e8b3bf813a62e85d0f69793708a9a4d2966e3b2b	30.03.2025 10:03:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

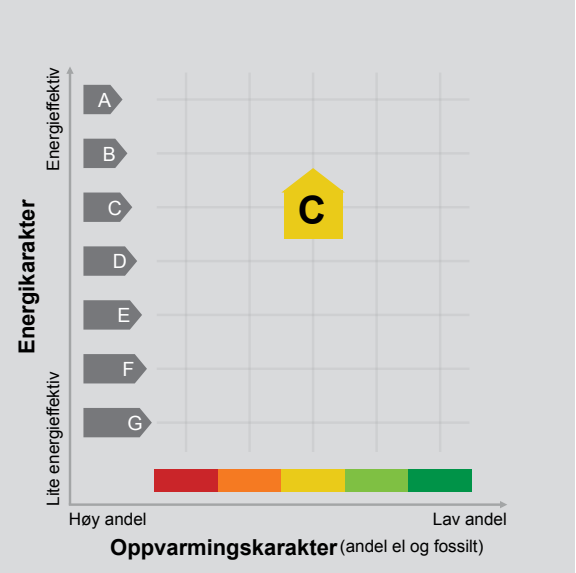
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Petter Valderhaug	ffff543185e746d994c7c67070bccfb6c99e6bb7	30.03.2025 09:23:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251058

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Janteigen 27
Postnummer	6040
Sted	VIGRA
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17123521
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95850
Dato	21.03.2025



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.

GISKE KOMMUNE **Bygg- og oppmåling** **Rådhuset** **6050 Valderøya** Saksbehandler: Sissel Fuglstad	Mellombels bruksløyve Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.
2000000413 - 6

Eigedom/byggestad
SYNNES

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
6	73		

Ansvarleg søkjer Bjerknes Bygg AS VIGRA	Tiltakshavar Lars Petter Valderhaug 6040 Vigra

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
05.12.2007	LARS PETTER VALDERHAUG

MERKNADER	Etter anmodning om mellombels bruksløyve motteke 05.12.2007 vert det gjeve mellombels bruksløyve på bustadhuset. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet (jf. Pbl § 93). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 93). Brannvarslar skal vere montert i bustaden før den vert tatt i bruk. Eldstadar må ikkje monterast og ikkje takast i bruk før desse er godkjend av branntilsyn og meldt til kommunen. Tilkomst for feiing og vedlikehald av pipe skal vere sikra.

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

Spesifikasjon

Ein gir bruksløyve for tiltaket slik det er omsøkt						Bruksareal bustad BRA	
						Underetasje	m^2
						1. etasje	135,2 m^2
						2. etasje	108,7 m^2
						Bruksareal garasje BRA	
						1. etasje	m^2
Dato søknad om bruksløyve 05.12.2007		Vedtaksnr., Møtedato 198/00, 07.12.2000 og 067/02, 27.05.2002				2. etasje	m^2
						Totalt BRA	m^2
Offentleg kloakk	X	Offentleg vatn	X	Slamavskiljar		Røykpipe 1	X

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 FOR:

BRUKSLØYVE ER EIT ENKELTVEDTAK SOM KAN PÅKLAGAST ETTER PBL§ 15 OG FORVALTNINGSLOVAS KAP VI

☐ Heile tiltaket

☒ Fylgjende deler av tiltaket: Einebustad

Ferdigattest må rekvirerast når attståande arbeid er utført:	Må fullførast innan (dato):
Endring av bustadhus	
Garasje	
Utomhusanlegg	15.09.2009

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 15.09.2008	Sissel Fuglstad avd.ing.

Kopi til

FOLKEREGISTERET/LIKNINGSKONTORET	Serviceboks 3, 6025 ÅLESUND
SERVICEKONTORET	v/Berit Bakken
OPPMÅLINGSKONTORET	v/Ramiz Ahmetagic
ANSVARLEG SØKJAR	Bjerknes Bygg AS, 6040 VIGRA
TILTAKSHAVAR	Lars Petter Valderhaug, 6040 VIGRA

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.03.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

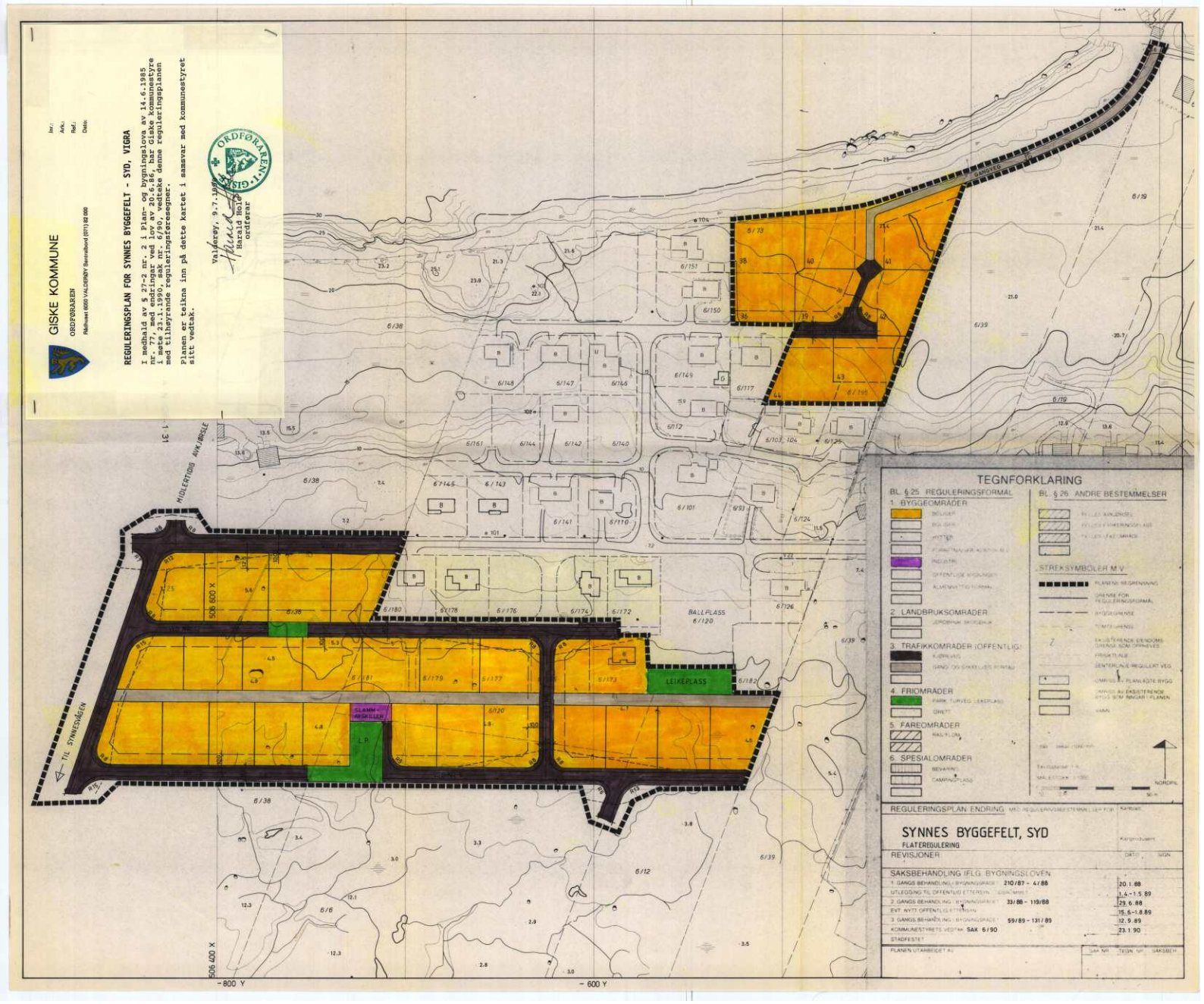


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring




GISKE KOMMUNE
ORDFØRAREN
Rådhuset 6500 VALLDAL Sentralbord (071) 62 000
Lnr.:
Ark.:
Ref.:
Dato:
REGULERINGSPLAN FOR SYNNES BYGGEFELT - SYD, VIGRA
I medhald av § 27-2 nr. 2 i Plan- og bygningslova av 14.6.1985 nr. 77, med endringar ved lov av 20.6.86, har Giske kommunestyre i sak 1 1000, dat. 1.6.88 vedteke denne reguleringsplanen med tilhøyrande reguleringsføresegner.
Planen er teikna inn på dette kartet i samsvar med kommunestyret sitt vedtak.
Valderøy, 9.7.1990
Harald Holm
ordførar
ORDFØRAREN
GISKE
TEGNFORKLARING
BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BLANDA BEBYGGELSE
HYTTER
FORRETNINGER, KONTOR OG LIKN.
INDUSTRI
OFFENTLEGE BYGNINGER
ALLMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLEG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG PARKERING
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RASFARE
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRIGIVELINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
NORDPIL
REGULERINGSPLAN ENDRING
SYNNES BYGGEFELT, SYD
PLATEREGULERING
REVISJONER
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING BYGNINGSRÅDET 210/87 - 47/88 20.1.88
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN 1.4 - 1.5.89
2. GANGS BEHANDLING BYGNINGSRÅDET 33/88 - 119/88 29.6.88
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN 15.6 - 1.8.89
3. GANGS BEHANDLING BYGNINGSRÅDET 59/89 - 131/89 12.9.89
KOMMUNESTYRETS VEDTAK SAK 6/90 23.1.90
STADFESTET
PLANEN UTARBEIDET AV
SAK NR. TEGN NR. SAKSBEH.
HIDLEFØDD AVK/BRSLE
TIL SYNNESVÅGEN
BALLPLASS
6/120
LEIKEPLASS
SLAMAVSKILLER
L.P.
506 600 X
506 400 X
- 800 Y
- 600 Y

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 79 00
POSTADRESSE: OSLO-DEP, OSLO 1

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-PLAN FOR SYNNES BYGGEFELT, VIGRA I GISKE KOMMUNE.

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

§ 2. For hus i same byggelinje kan bygningsrådet krevja eit mest mogeleg einskapleg preg i materialval, takvinklar og dimensjonering av fasadene. Farge på husa skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 3. Bustadhusa skal vere frittliggande på ei høgd eller ei høgd og sokkelhøgd der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn tilseier det og det kan gjerast innanfor ramma av byggeforskriftene, med utnyttingsgrad på inntil 25 % av tomta sin storleik.

§ 4. Garasjar og carportar som ikkje vert bygde saman med huset skal utførast av same materialar og ha same farge som hovudhuset.

§ 5. Utvendige tørkeplassar bør skjermast, og der det høver byggast saman med hovudhuset eller garasje/carport.

§ 6. Søppeldunkar bør plasserast diskret i høve til vegen og kan innebyggjast med same materialar som huset.

§ 7. Utvendige pergolaer og solskjermar bør stå i stil med bustadhuset sitt material- og fargeval.

§ 8. Tomta bør ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje virkar generande for naboar eller ferdselen.

§ 9. Synlege sår i terrenget bør tilplantast eller isåast.

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

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

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

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfesta den 31. mars 1977

Jan Leirdal Lund

Molde 16.05.02

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Vedteksdato (fylles ut av kommunen)	Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse

Tillatelsen det søkes om endring av

Dato

Søknaden gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr		
Eiendom/ byggested	**6**	**73**				
	Adresse **SYNNES**				Postnr **6040**	Postste **Vigra**

Beskrivelse av endring

NY TEGNING. INKL GARASJE

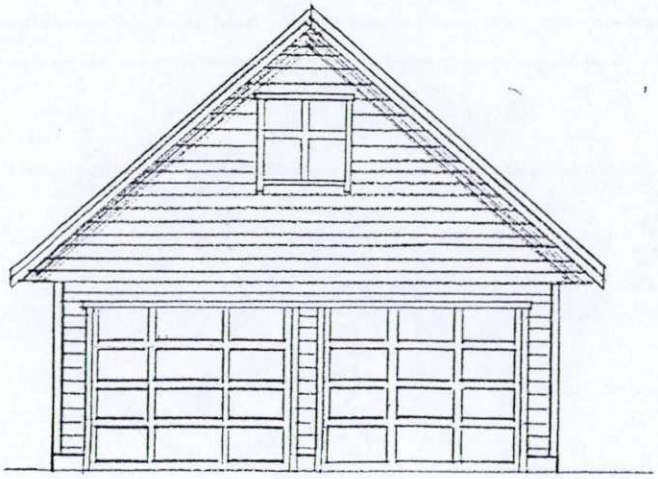
GISKE KOMMUNE
Arkivsak: 200000413-3 Løpenr: 2002003716
21 MAI 2002
Arkivkode P: HA
Arkivkode S: L42 & 21
Avd: PLU Saksbeh: OBM
Kassasjon: Gradering

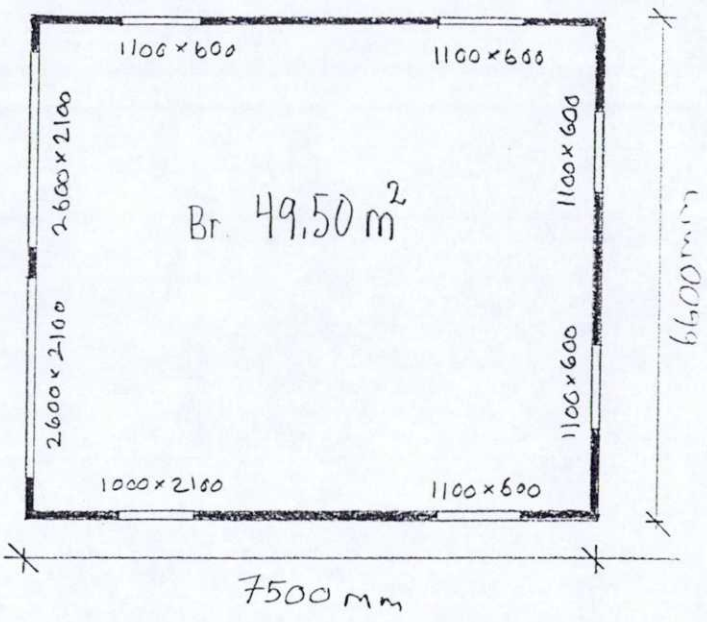
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	**B**	—	
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	**C**	1 — 1	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	**D**	1 — 1	
Redegjørelser og tegninger	**E**	1 — 1	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	**F**	—	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	**G**	—	
Uttalelser fra andre off. myndigheter	**I**	—	
Andre vedlegg	**J**	—	

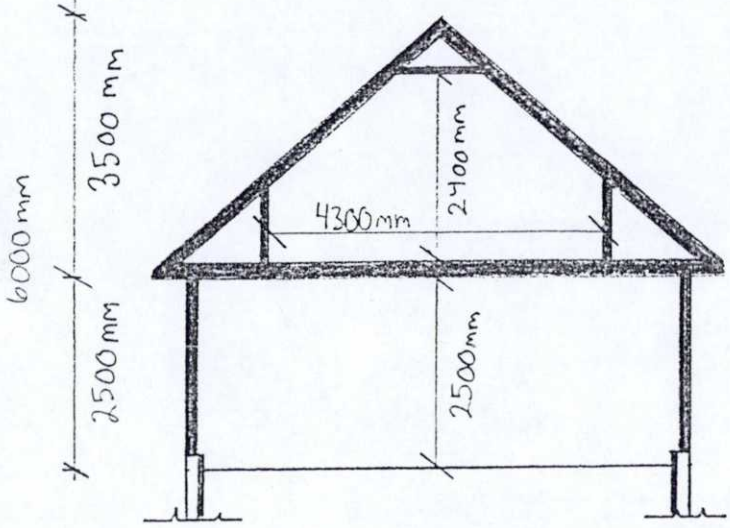
Underskrift

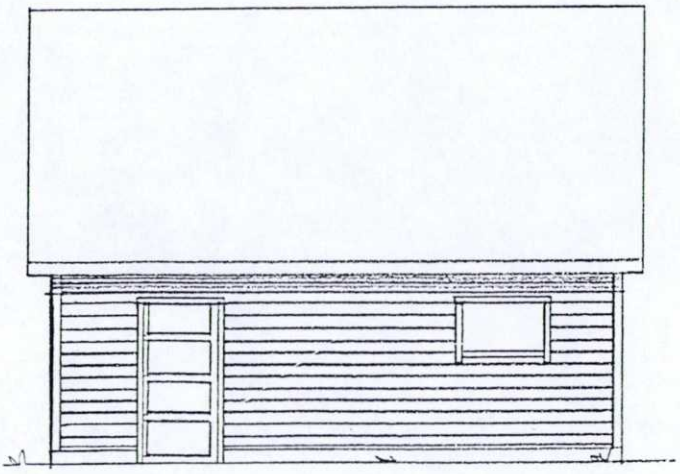
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	**Tiltakshaver**
Foretak **BJERKNES BYGG AS**	Navn **BJERKNES BYGG AS**
Dato **11.05-02** Underskrift Oddmund Bjerknes	Dato **11.05-02** Underskrift Lars-Petter Valderhaug
Gjentas med blokkbokstaver **ODDMUND BJERKNES**	Gjentas med blokkbokstaver **LARS PETTER VALDERHAUG**





Garasje Lars-Petter Valderhaug 6040 VIGRA 09 05 02







FASADE MOT

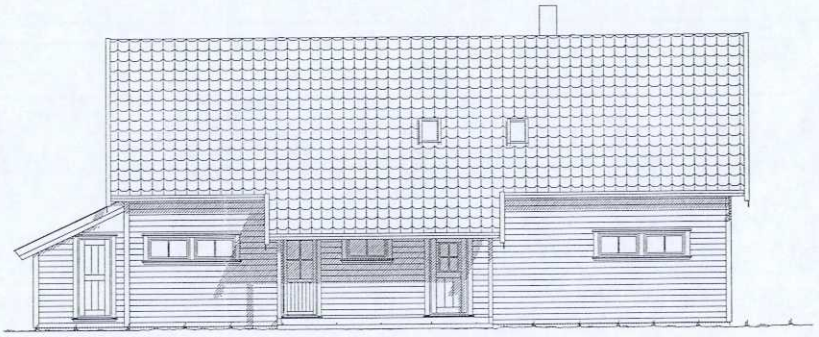


FASADE MOT

TEIKNINGA GODKJENT AV
GNR. BNR. I HENHOLD TIL
SAK 67/02
TILTAK byggesak
RJStrømshuim

FASADER		Lars Petter Valderhaug			BJERKNES BYGG AS
TEGNET	okn				
MÅL	1 : 100	GNR.	BNR.		
DATO	27.04.02	SAK NR. 0124	TEGN NR. 505	REV.	

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT

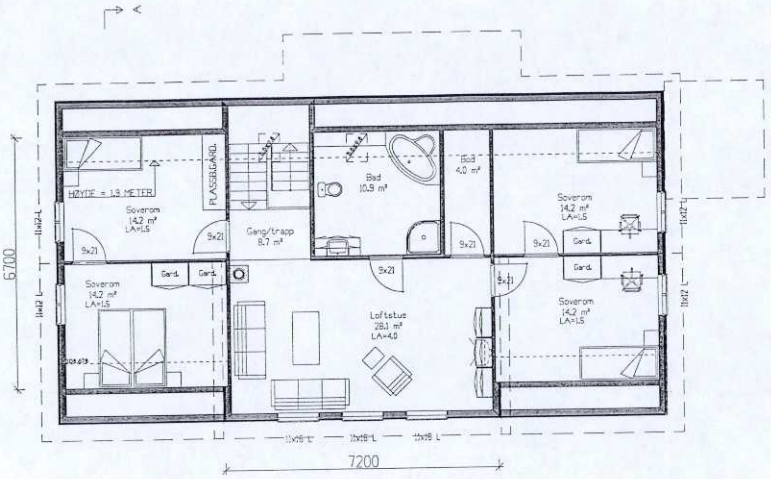


FASADE MOT

TEIKNINGA GODKJENT AV
GISKE BYGNINGSRÅD
SAK 67/02
For Giske bygningsråd
P.J.Strømsheim

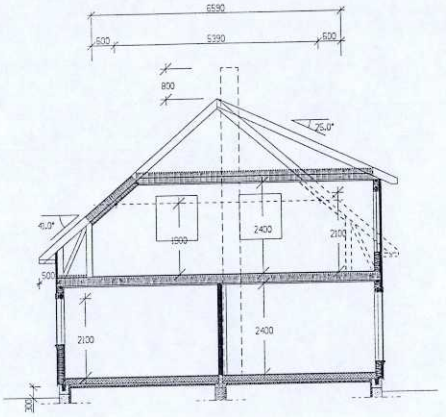
FASADER		Lars Petter Valderhaug			BJERKNES BYGG AS
TEGNET	okn				
MÅL	1 : 100		GNR.	BNR.	
DATO	27.04.02	SAK NR. 0124	TEGN NR. 506	REV.	

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 2.ETG.

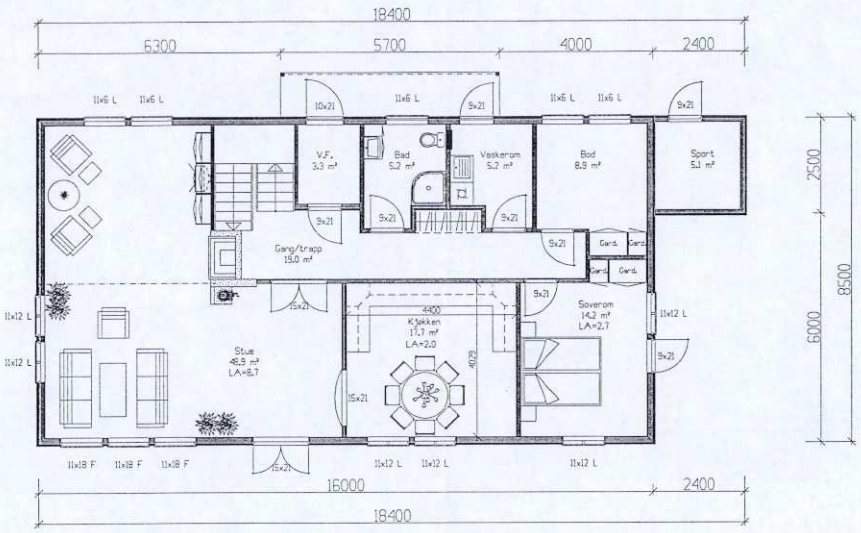
BRA = 108.7m²



SNITT A-A

TEIKNINGA GODKJENT AV
GISKE BYGNINGSRÅD
SAK 67/02
For Giske byggingsråd
R.Ulstrømshus

PLAN 2.ETG./SNITT		Lars Petter Valderhaug		BJERKNES BYGG AS	TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNET	okn				
MAL	1 : 100		GNR. BNR.		
DATO	27.04.02	SAK NR. 0124	TEGN NR. 504	REV.	



PLAN 1.ETG.

BRA = 135.2m²
BTA = 145.0m²
BYA = 151.4m²

TEIKNINGA GODKJENT AV
GISKE BYGGEKONTOR
SAK 67/02
For Giske byggesak
R. Strømsheim

PLAN 1.ETG.		Lars Petter Valderhaug			TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ARBEIDER SOM BJERKNES BYGG AS IKKE MEDVIRKER I.
TEGNET	okn				
MÅL	1 : 100	GNR.	BNR.		BJERKNES BYGG AS
DATO	27.04.02	SAK NR. 0124	TEGN NR. 503	REV.	

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:
Janteigen 27, 6040 Vigra
Gnr. 6, Bnr. 73, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313251058

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@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.
