PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRAUTLIBRAUTA 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak - garasje

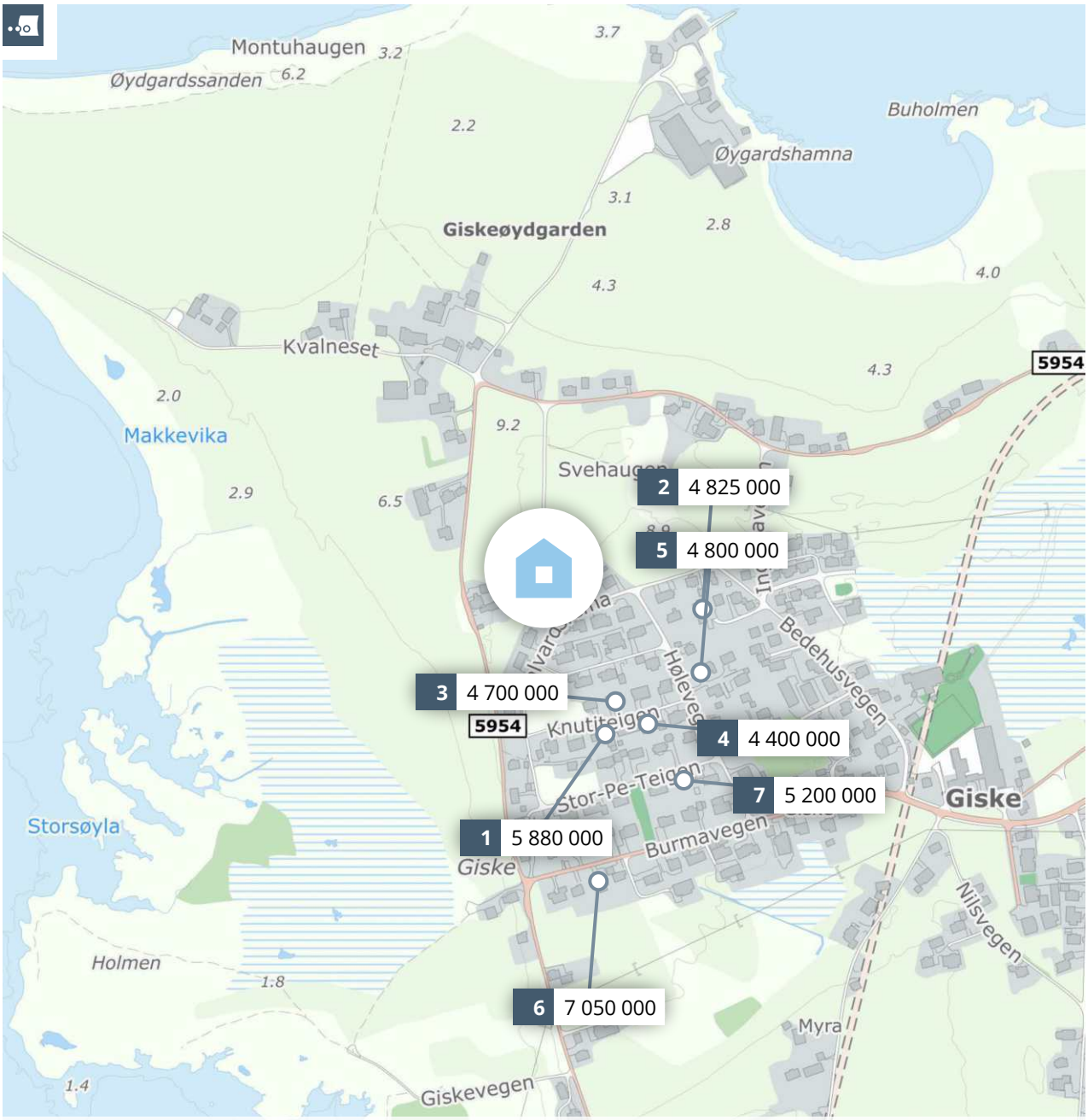
Kart

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRAUTLIBRAUTA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.08.2025

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

Brautlibrauta 4, 6052 GISKE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 129 BNR 79 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1532 GISKE
GRUNNKRETS Giskeødegård-Giskegjerde

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	21 461
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	219 m²	- m²	- m²	50 m²	220 m²	- m²
Tomt					1 241 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knutiteigen 8				26.10.2021	5 600 000	**5 880 000**	0	5 880 000	**26 972**
	218 m²	1988	932 m²	5 sov						
2	Bedehusvegen 42				22.09.2020	4 750 000	**4 825 000**	0	4 825 000	**26 806**
	180 m²	1997	890 m²	3 sov						
3	Knutiteigen 5				13.01.2020	4 500 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**23 153**
	203 m²	2000	948 m²	5 sov						
4	Knutiteigen 4				10.05.2019	4 300 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**23 404**
	188 m²	1987	875 m²	4 sov						
5	Hølevegen 21				15.06.2018	4 400 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**20 426**
	235 m²	1990	824 m²	6 sov						
6	Burmavegen 42				19.09.2023	7 000 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**22 381**
	315 m²	1957	1 179 m²	8 sov						
7	Stor-Pe-Teigen 4				18.08.2022	4 600 000	**5 200 000**	-	5 200 000	**27 083**
	192 m²	1973	1 188 m²	4 sov						

Innholdsrik enebolig med integrert garasje. Fine utearealer i barnevennlig område. Nydelig sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til barnehage, barneskole og offentlig kommunikasjon. Til daglige servicetilbud på Valderøya er det ca. 5 min med bil til Kiwi Ytterland og til Øysenteret er det 10 min.

Det er gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen som kan nytes fra en terrasse mot syd og vest. Flott utsikt mot nærområdet og sjøutsikt mot Giskesundet.

Tomten er pent opparbeidet med romslig gårdsplass og en stor hage med plen og beplantning. Her er det godt med boltringsplass for barn i alle aldre.

Boligen går over to plan og har rikelig med plass til familien. Den har hovedsakelig standard fra byggeår, men er noe oppgradert i de senere år. Oppussing etter smak og behov kan påregnes.

Underetasje

Badet har Perginol-behandling på gulvet og varmekabler. På veggene er det våtromstapet.Innredet med innredning med to skap i slette fronter over vegghengt servant, speil med lys over, toalett og dusjsone med forheng.

Praktisk vaskerom med betong på gulvet og malt våtromstapet på vegger. Innredet med utslagsvask, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedetasje
Flott kjøkkeninnredning fra Sigdal (ny i 2017) med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Downlights i himling på kjøkken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet har gulv belagt med Perginol-behandling og varmekabler. Det er våtromstapet på vegger. Ny servantinnredning fra 2023 med to skuffer med hvite slette fronter, helstøpt servant, speil med lys over servant. Videre er det badekar og toalett.

Overflater
Himling: Hvite himlingsplater.
Vegger: Tapet, malt glassfiberstrie og panel. På badene er det tapet.
Gulv: Laminat/parkett, tepper og gulvbelegg. Betonggulv på vaskerom. Badegulvene har Perginol-behandling.

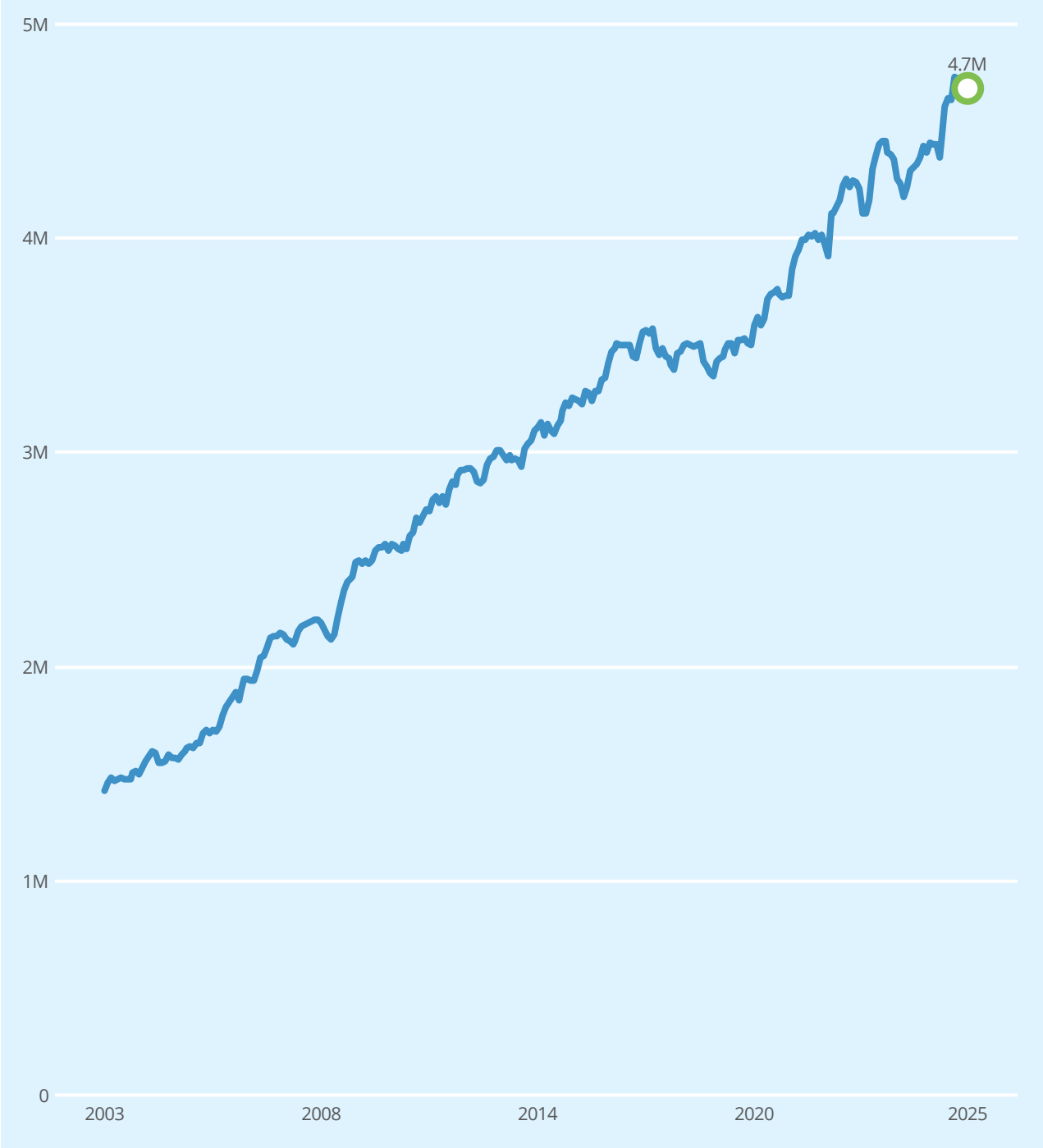
Inneholder
Underetasje: Entré, gang, bad, vaskerom, kjellerstue, 2 soverom, hobbyrom, 3 boder.
Hovedetasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i GISKE kommune nå

15
eneboliger til salgs

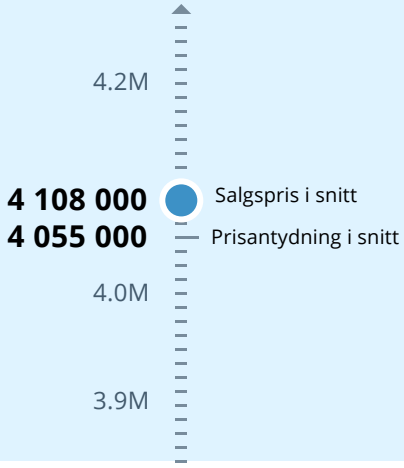


Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Eneboliger solgt i GISKE kommune siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

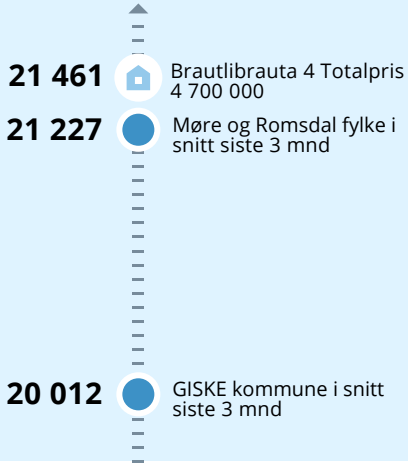


Solgt i snitt i løpet av

78
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Brautlibrauta 4 , 6052 GISKE

GISKE kommune

gnr. 129, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1047 **Referansenummer:** VQ6445

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig



Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Konstruksjoner og tekniske installasjoner fremstår generelt uten vesentlige skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Det bemerkes at både taket og våtrommene har høy alder og anbefales skiftet ut på sikt. Se ellers kommentarer under konstruksjoner. For øvrig fremstår boligen som godt vedlikeholdt, og overflater, innredninger og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type. Regelmessig vedlikehold bør påregnes for å sikre videre god funksjon.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1979.

Boligen er en enebolig, og er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter er opplyst å være støpt ringmur med armering.
Støpt grovplate. Over grovplaten er det isolasjon og plast.
Over dette er det støpt en finplate.
Grunnmur/kjellervegger av lecablokker.
Drenering fra byggeår.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Malt hovedytterdør med vindusfelt.
Ytterdør kjeller i malt treverk med innfelte glassfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduer på stue og soverom.
Innadslående ytterdør med glassfelt til garasje.
Branndør (B30) fra garasje og inn i boligen.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er oppført som W-takstoler i tre med undertak av sponplater.
Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra byggeår.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:
Boligen har terrasse rund boligen mot vest og sør på til sammen ca 50m².
Terrasse av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sørøst, med adkomst fra ssoverom.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.
Terrasse med støpt dekke over garasje mot sørvest. Rekkver av tre.
Tretrapp ned til hage.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper består av både støpt trapp og trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, tepper og gulvbelegg. Betonggulv på vaskerom. Badegulvene er belagt med Perginol-behandling.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene er veggene tapetsert.

HIMLINGER
- I takene er det hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra ca 2015 i stue med en glassplate på gulvet.
Det er montert en peisovn fra ca 2010 i kjellerstuestue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.

INNERDØRER
Innvendige dører består hovedsakelig av finerte lettdører med trefinerte overflater.
Dør mellom entre og gang er med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje

Badegulvet er belagt med Perginol-behandling og vegger har våtromstapet. Hvite himlingsplater i tak.
Nyere innredning fra 2023 med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Badekar og gulvmontert toalett.
Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

Bad underetasje

Badegulvet er belagt med Perginol-behandling og vegger har våtromstapet. Hvite himlingsplater i tak.
Innredning med 2 skap i hvite slette fronter over vegghengt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjsone med forheng, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerommet har betong gulv og malt våtromstapet på vegger.
Hvite himlingsplater i tak.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning (2017) fra Sigdal har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap over benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Montert downlights i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran i underetasjen.
Vannutkaster i garasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting med vinduer/dører og friskluftsventiler i underetasjen.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1979 plassert på vaskerom i kjeller.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 på stuen i hovedetasjen.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.
Sikringsskapet ble renovert i 2017.

El-bil lader ble montert i garasjen i 2023.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

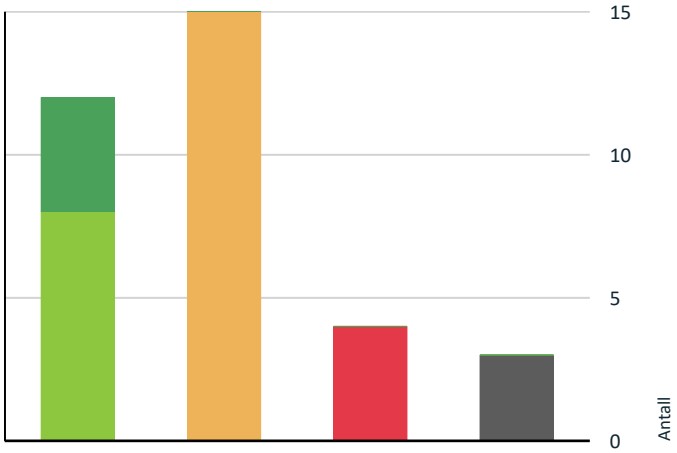
Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 20.12.1979.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Bod under trapp ved inngangsparti er ikke på tegninger.
- Flere rom i underetasjen har ikke benevnelse på tegningene, og ett av rommene er senere delt av med lettvegger. Det foreligger dermed noe avvik mellom faktisk rominndeling og opprinnelige byggetegninger.
- Da det ikke finnes tegninger av garasjen finnes det heller ikke tegninger som viser dør mellom garasje og bolig.

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger av boligen med garasje. Selger opplyser at garasjen er oppført i 1983.

Sammendrag av boligens tilstand

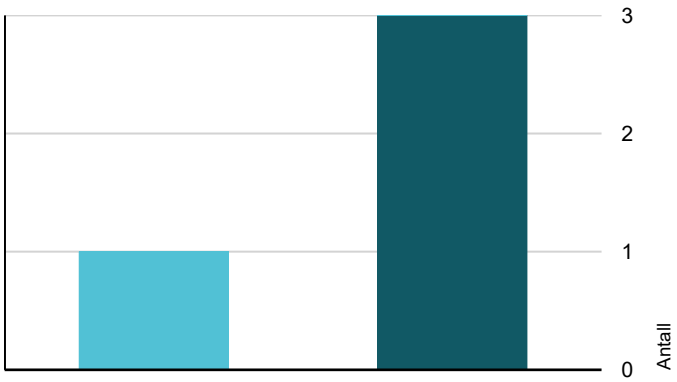
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Konstruksjoner og tekniske installasjoner fremstår generelt uten vesentlige skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Det bemerkes at både taket og våtrommene har høy alder og anbefales skiftet ut på sikt. For øvrig fremstår boligen som godt vedlikeholdt, og overflater, innredninger og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type. Regelmessig vedlikehold bør påregnes for å sikre videre god funksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra byggeår.
Taket er besiktiget fra taket.

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

Taket har stor slitasje og det er observert stein med sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekkingen vurderes å ha oppnådd sin forventede levetid og bør skiftes i nær fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader.





Det er registrert småskader og riss i enkeltsteiner.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

Normal slitasje mtp alder.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det må påregnes vedlikehold og mulig bytte av renner på sikt gjerne i forbindelse med omlegging av taket.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med stående bordkledning fra byggeår.
Registrert lufting i underkant av kledningen.

Det er ikke etablert musebånd i nedre kant av kledningen.
Kledningen starter imidlertid såpass høyt på veggen at tiltak vurderes som ikke nødvendig.
Kledningen ble sist overflatebehandlet i 2022 og fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller vesentlig slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som W-takstoler i tre med undertak av sponplater.
Konstruksjonen fremstår som rett og uten synlige skjevheter eller nedbøyninger.

Det er ikke registrert tegn til fukt, råte eller skadedyr i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet er isolert med mineralull mellom bjelkelag, men isolasjonen ligger noe ujevnt og med enkelte forskyvninger og åpne skjøter. Det mangler papir på oversiden av isolasjonen flere steder.

TG1 på konstruksjon. TG2 på isolasjon grunnet ujevn utførelse og manglende papir på oversiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere isolasjonen for jevn fordeling og tettere utfylling mot konstruksjon og etablere vindsperre på oppsiden av isolasjonen.

Tilstandsrapport



Tørt undertak.



Isolasjon på loft.

TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observert et punktert vindu på stue.
Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes grunnet alder og avvik fra dagens energikrav, selv om funksjon kan være tilfredsstillende.

TG 2 Dører

Boligen har:

Malt hovedytterdør med vindusfelt.
Ytterdør kjeller i malt treverk med innfelte glassfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduer på stue og soverom.
Innadslående ytterdør med glassfelt til garasje.
Branndør (B30) fra garasje og inn i boligen.

Dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør på soverom har punktert isolerglass.
Flere dører har generell overflateslitasje som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men grunnet høy alder anbefales det å skifte dører fortløpende etter behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse rund boligen mot vest og sør på tilsammen ca 50m².

Terrasse av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sørøst, med adkomst fra ssoverom.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.
Terrasse med støpt dekke over garasje mot sørvest. Rekkver av tre. Tretrapp ned til hage.

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

Tilstandsrapport

Høyden på rekkverket på terrassen er målt til 87cm og tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm.

Det registreres en sprekk i betongdekket, som tidligere har resultert i lekkasje ned til garasjen. Denne er opplyst tett nå. Det er ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.
Det registreres også fuktmerker i kjellerbod under inngangsparti.

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

Det anbefales jevnlig kontroll for å sikre at tettingen av sprekken fortsatt fungerer over tid.
Fuktskadet plater i garasjen anbefales skiftes.


Sprekk i betongdekke over garasje


Fuktmerke i kjellerbod under inngangsparti.


Synlige spor etter tidligere lekkasje i garasjen.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper består av både støpt trapp og trekonstruksjon.

Trappen mot hagen er oppført i treverk. Trappen mangler rekkverk på den ene siden, noe som ikke gir tilfredsstillende sikkerhet.
Støpt trapp ved inngangsparti fremstår uten synlige skader eller avskallinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert tilfredsstillende rekkverk på trappen ned fra terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, tepper og gulvbelegg. Betonggulv på vaskerom. Badegulvene er belagt med Perginol-behandling.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene er veggene tapetsert.

HIMLINGER
- I takene er det hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes
spesifikt i denne rapporten.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 7mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 20 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

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

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

TG 2 Radon

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

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra ca 2015 i stue med en glassplate på gulvet.
Det er montert en peisovn fra ca 2010 i kjellerstuestue stående på steinplate (opplyst marmor).
Sotluke er plassert i underetasjen.



Stue



Kjellerstue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje er i sin helhet innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nordvest ligger delvis under tilbakefyllt terreng.
Hulltaking er foretatt mot nord på bod.
Det er i hulltakingen påvist trefiberplate - isolasjon - lecamur.
Måling med elektroder viste ingen unormale utslag på fukt i vegg.

Selv om målingene ikke viste utslag på fukt ved punktet der elektrodene ble brukt, kan fuktinnholdet
variere andre steder i veggen. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av veggen som ble testet, og
det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom etasjene.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består hovedsakelig av finerte lettdører med trefinerte overflater.
Dør mellom entre og gang er med glassfelt.

Dørene er fra byggeår, og fremstår generelt i god funksjonell stand.
Dørene har normal bruksslitasje, men det er ikke observert skade som påvirker funksjon.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed
automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renovert.

Badegulvet er belagt med Perginol-behandling og varmekabler. Vegger har våtromstapet. Hvite himlingsplater i tak.
Ny innredning fra 2023 med 2 skuffer i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Badekar og gulvmontert toalett.

Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at badet oppgraderes, da det på grunn av høy alder og trolig manglende tettesjikt på veggene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.
Tiltaket bør innebære full oppgradering med etablering av godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport






HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak våtsone. Dette er gjort fra trapp. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



Dersom hvis fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed
automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renovert.

Badegulvet er belagt med Perginol-behandling og varmekabler. Vegger har våtromstapet. Hvite himlingsplater i tak.
Innredning med 2 skap i hvite slette fronter over vegghengt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjsone med forheng, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at badet oppgraderes, da det på grunn av høy alder og trolig manglende tettesjikt på veggene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.
Tiltaket bør innebære full oppgradering med etablering av godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra kott under trapp. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed
automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renovert.

Vaskerommet har betong gulv og malt våtromstapet på vegger. Hvite himlingsplater i tak.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet oppgraderes, da det på grunn av høy alder og trolig manglende tettesjikt på vegger og gulv ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.
Tiltaket bør innebære full oppgradering med etablering av godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Sluk vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning (2017) fra Sigdal har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap over benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Normal til liten slitasje mtp alder.

Montert downlights i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det registrert nedsatt funksjon på vifte/motor, men det er opplyst av eier at ny motor allerede er anskaffet og vil bli montert før

salg. TG settes derfor til IU

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran i underetasjen.

Vannutkaster i garasjen.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufting med vinduer/dører.
Vinduer har integrerte lufteventiler, som gir mulighet for tilførsel av frisk luft uten å åpne vinduet.
I underetasjen er det friskluftsventiler i alle rom med yttervegg.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.
Det anbefales generelt å installere et balansert ventilasjonsanlegg for å forbedre inneklimaet i boliger av denne typen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 1979 plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Varmtvannsberedere har en antatt levetid på 20-40 år. Denne tanken er nå 46 år.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 på stuen i hovedetasjen.

Den ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

Tilstandsrapport



TG IU 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.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.
I følge samsvarserklæring ble sikringsskapet renovert i 2017.
El-bil lader ble montert i garasjen i 2023.
Varmekabler fra byggeår på begge bad og kjellerstue.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-





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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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

Tilstandsrapport

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

Ukjent byggegrunn. Selger opplyser at det er steingrunn.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast, påvist vorteplast.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er opplyst å være støpt ringmur med armering.

Grunnflaten er opplyst å være støpt grovplate. Over grovplaten er det isolasjon og plast. Over dette er det støpt en finplate.

Grunnmuren er oppført i Leca og utvendig pusset med grov sementbasert strukturpuss. Overflaten fremstår i god stand uten synlige skader.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt med støpt oppkjørsel og gangareal/drenerende masser rundt grunnmur.
Det er etablert fast dekke som heller svakt bort fra bygningen, og det er ikke registrert fall inn mot grunnmur.
Dreneringsforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdert ut i fra alder og materiale. Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdert ut i fra alder og materiale.
Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

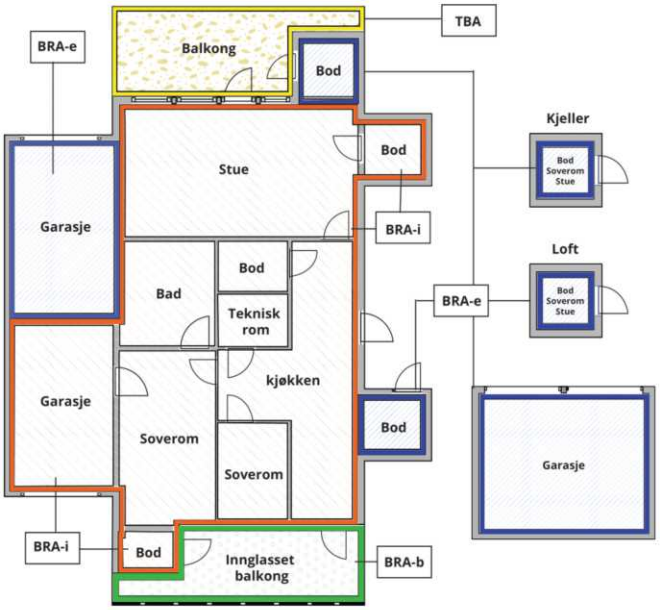
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	99			99	50
Underetasje	120			120	
SUM	**219**				**50**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Hobbyrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 20.12.1979.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Bod under trapp ved inngangsparti er ikke på tegninger.
- Flere rom i underetasjen har ikke benevnelse på tegningene, og ett av rommene er senere delt av med lettvegger. Det foreligger dermed noe avvik mellom faktisk rominndeling og opprinnelige byggetegninger.
- Da det ikke finnes tegninger av garasjen finnes det heller ikke tegninger som viser dør mellom garasje og bolig.

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger av boligen med garasje. Selger opplyser at garasjen er oppført i 1983.

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	189	31

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	129	79		0	1240.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brautlibrauta 4

Hjemmelshaver
Husøy Edvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1979 beliggende i Brautlibrauta 4 på Giske i Giske kommune.
Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger.
Kort avstand til barnehage og barneskole.
Ca 3 km til Ytterland på Valderøya med butikker etc. Ca 15 minutters kjøring til Ålesund gjennom undersjøiske tunneler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og støpt gårdsplass/inngkjøring med god plass til parkering.
Tomten er tilnærmet flat og har god tilgjengelighet.
Generelt fremstår tomten som godt vedlikeholdt med ryddige og brukervennlige utearealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	4643980			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger av bolig.	08.03.1978		Gjennomgått		Nei
Armeringstegning av støpt dekke over garasje.	04.09.1981		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	20.12.1979		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251112

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Edvin Husøy	Dagny Husøy

Gateadresse
Brautlibrauta 4

Poststed	Postnr
GISKE	6052

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 4643980

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: 313251112

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: Det har vært vanninntrenging to plasser på utsiden av huset. - Litt vann kan komme inn under trappen ved hovedinngangen. Når det regner mye kan vann komme inn i rommet som er under trappen. - Vann har rent ned fra verandaplaten til garasjen, langs veggen i garasjen. Dette er tettet fra oversiden. Takstmann har sett på dette, les takstrapporten.

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

Beskrivelse: Av og til har det vært problem med vedovnen på stua. Hvis kjøkkenventilatoren står på kan det bli litt røyk i rommet. Dette har vi løst ved å slippe inn mer luft via et vindu eller åpne døra ut i gangen.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap i 2017.

Arbeid utført av: BRA Elektro

Filer

2017 - Samsvarserklæring - BRA Elektro - Sikringsskap - Kjøkken - Husøy.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsynet sjekket huset i 2017. Ingen avvik.

Filer

2017 - Elsikkerhet Møre - Tilsynsrapport - Brautlibrauta 4 - Giske - Husøy.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader ble installert i garasjen i 2023. Arbeid utført av BRA Elektro. Legger ved dokument.

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

Document reference: 313251112

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerstue og to soverom i kjelleren er innredet året etter innflytting.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var ikke snakket om brukstillatelse eller ferdigattest i 1981 eller årene etterpå. Har ikke søkt om det fordi vi ikke visste vi burde søke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

BRA Elektro - El-billader - Samsvarserklæring_O307923_14103540.pdf

Document reference: 313251112

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: 313251112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvin Husøy	e6db4f8dbbba36cb66de16635a8a38450a078e6b	06.06.2025 16:40:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagny Edvin	954be7b92b991033483a21598df2a5edd63e6d9d	06.06.2025 16:38:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251112

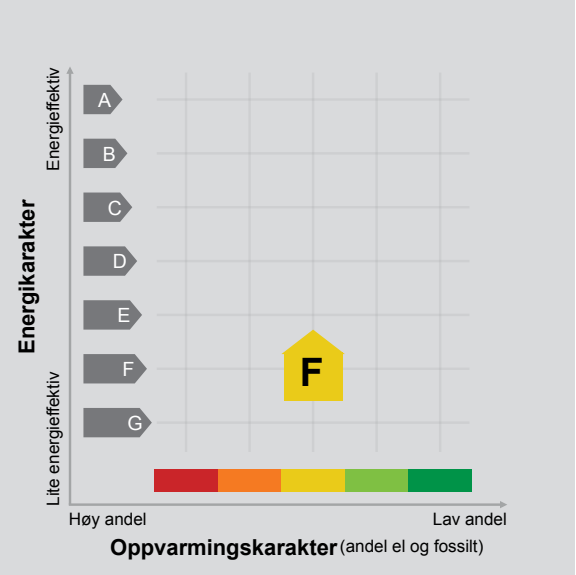
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Brautlibrauta 4
Postnummer	6052
Sted	GISKE
Kommunenavn	Giske
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18104962
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132248
Dato	06.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommunalforvaltningen

Jnr. 2462/79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6052 Giske		129	/ 79	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	8.3.78	dato 12.4.78 sak 117/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Edvin Husøy	6052 Giske	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
B. Heitmann	Sv.Roald A/S, 6040 Vigra	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rolf Solevåg	---------- " ----------	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

** ☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Rekkverk v/inng.trapp,
Avstussing/tetting av beslag under verandadører,
Veranda,
Isolasjon av vent.kanaler i kaldloft,
Div. arb. i kjeller.

Byggemelding av oljebrenner/peis på fastsett skjema.

(Huset utsett på tomta den 28.6.78.)

Dette arbeid må være fullført innen

Valderøy den 20.12.79

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Giske Kommune
Bygningskontrollen
Sveinung Valderhaug
for bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

GISKE BYGNINGSRÅD Side

PROTOKOLL J.nr 1278/81

Valderøy, den 14.7. 19 81 Sak nr. 216

MELDINGSAK
==========

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

Edvin Husøy. Byggemelding garasje.

Edvin Husøy har ved byggemelding dagsett 30.6.81 vedlagt 2 sett teikningar og situasjonskart i M 1:1000 anmeldt bygging av garasje i tilknyting til nåverande bustadhus på g.nr. 129, b.nr. 79 i Giske.

Der ligg ikkje ved beregning av betongplata, og slike beregningar må bygningsrådet krevje blir framsendt.

På særskilt skjema har Edvin Husøy søkt om å stå som ansvarshavande for byggearbeidet, og Edvin Husøy hadde sjølv ansvarsretten for grunn- og betongarbeidet på husmurane.

På situasjonsplanen som følgde husplanane er tilkomsten til tomta på nordvestsida av huset. Dette er nå endra til sydaustsida, og dette høver for så vidt godt med nåverande reguleringsendring.

Bygningsrådet har ferie til slutten av august og dersom folket skal kunne nytte seg av ferietid og fritid, må løyve gjevast nå.
Bygningssjefen viser derfor til § 14 i bygningslova av 18.juni 1965 der han kan nytte sitt delegasjonsmynde, og det gjer han i det han fattar slikt

V E D T A K:

Bygningssjefen godkjenner at Edvin Husøy får føre opp omsøkt garasje i tilknyting til nåverande bustadhus på g.nr.129, b.nr. 79 i samsvar med innsend teikning og byggemelding og i samsvar med bygningslova, brannlova, byggeforskriftene og vedtektene til bygningslova for Giske kommune.

Bygningssjefen godkjenner og at Edvin Husøy får stå som ansvarshavande for byggearbeidet i samsvar med innsend søknad om ansvarsrett dagsett 30.6.81.

Før byggearbeidet kan take til må følgjande punkt etterkomast:

1. Underskriven innsendt nabovarsel av dei som grensar til eigedommen og som bur på andre sida av vegen. (Motbuar)

2. Det må utarbeidast beregning over søyler, dragar og betongplate.

3. Det må ikkje settast i gang støyping før bygningskontrollen har godkjent armeringa.

GISKE BYGNINGSRÅD Side

PROTOKOLL

Valderøy, den 19 Sak nr.

GISKE BYGNINGSRÅD
VALDERØY

Framhald av sak nr. 216/81.

Når dei 2 første punkta er oppfølgde og kome inn til teknisk etat kan byggearbeidet take til.

Kjell Grimstad
-bygningssjef-

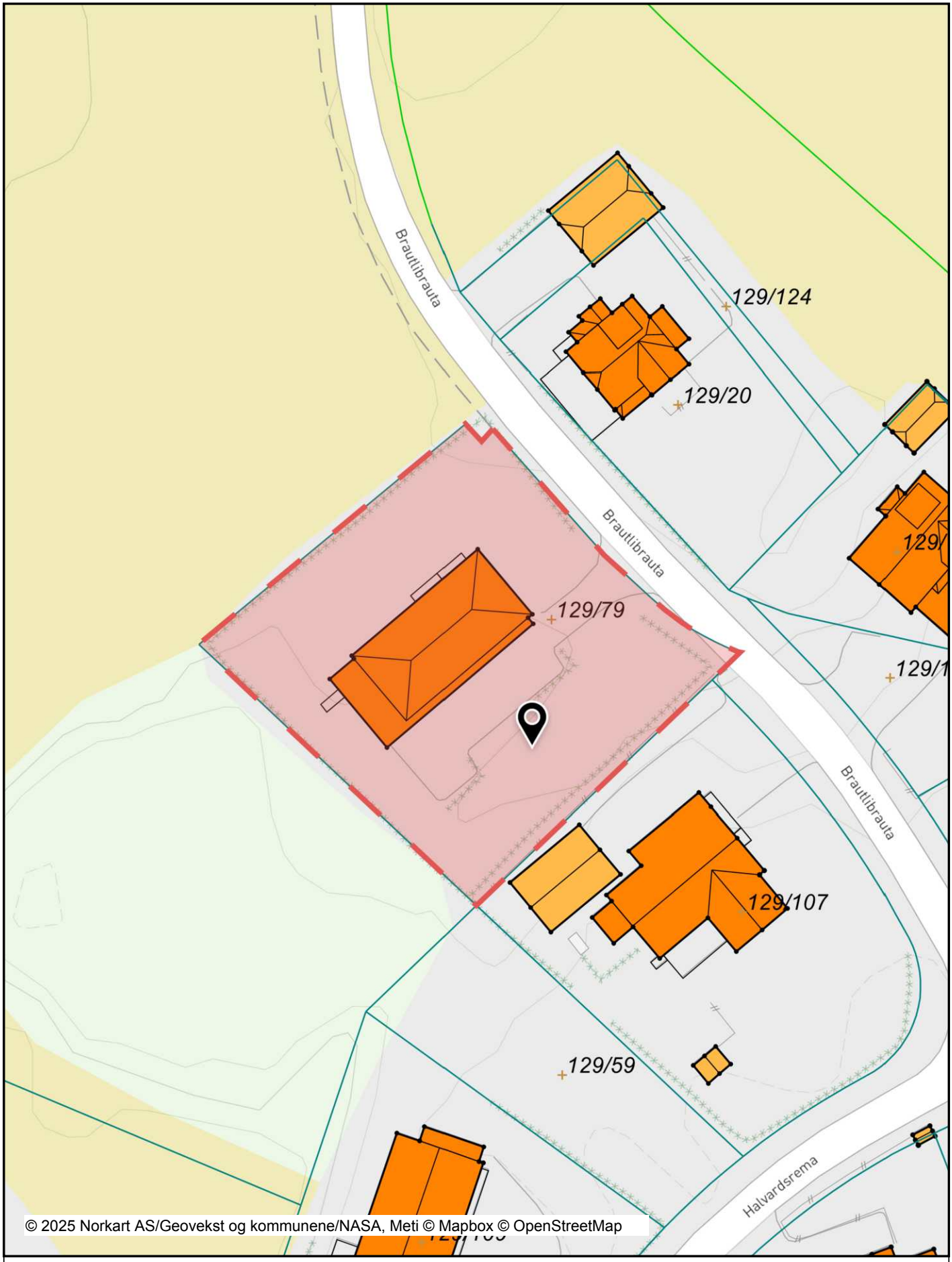
SAKA VART REFERERT

Sendt: Edvin Husøy, 6052 Giske

Valderøy 17.7.81
R Waldenhaug

129/79

Dato: 13.06.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

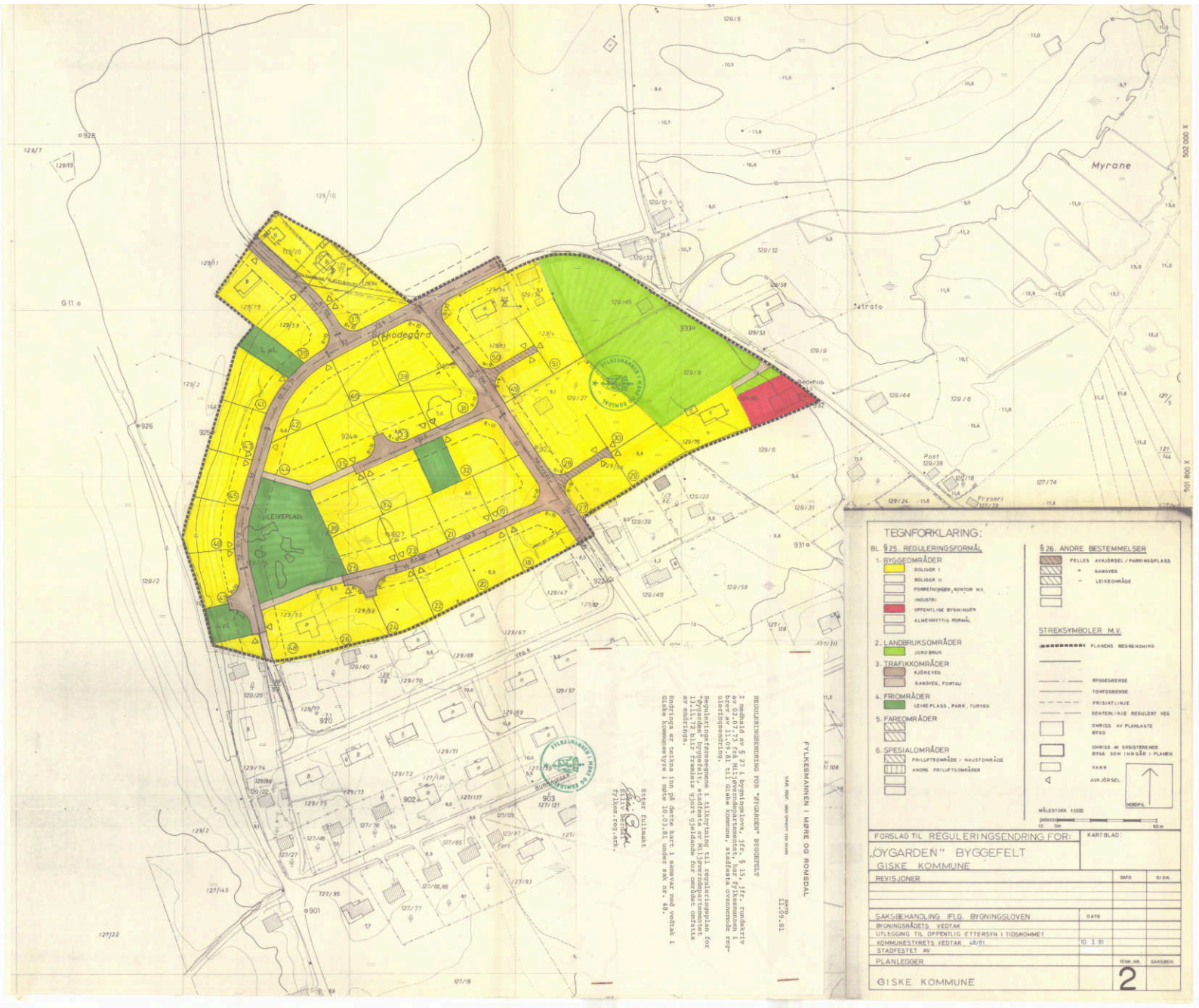


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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





TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER I
   - BOLIGER II
   - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANGVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - LEIKEPLASS, PARK, TURVEG
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE / NAUSTOMRÅDE
   - ANDRE FRILUFTSOMRÅDER

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL / PARKINGSPLASS
- GANGVEG
- LEIKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- AVKJØRSEL

NORD

MÅLESTOKK 1:1000

10 0m 50 m

REGULERINGSENDRING FOR "ØYGARDEN" BYGGEFELT

I medhald av § 27.1 bygningslova, jfr. § 15, jfr. rundskriv av 02.07.73 frå Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i Møre og Romsdal gjeve samtykke til Giske kommune, stadfesta ovanneemde reguleringsendring.

Samtykket er gjeve under føresetnad av at tiltaka innanfor "Øygarden" byggefelt, stadfesta av Miljøverndepartementet 13.11.72 blir framleis gjort ujeldande for området omfatta av endringa.

Endringa er teikna inn på dette kart i samsvar med vedtak i Giske Kommunestyre i møte 10.03.81 under sak nr. 48.

Ekspr. fullmakt

Fylkes-reg.-ark.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

VAR REF. DIN DATO DIN REF.

DATO 11.09.81

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR:

„ØYGARDEN" BYGGEFELT
GISKE KOMMUNE

KARTBLAD:

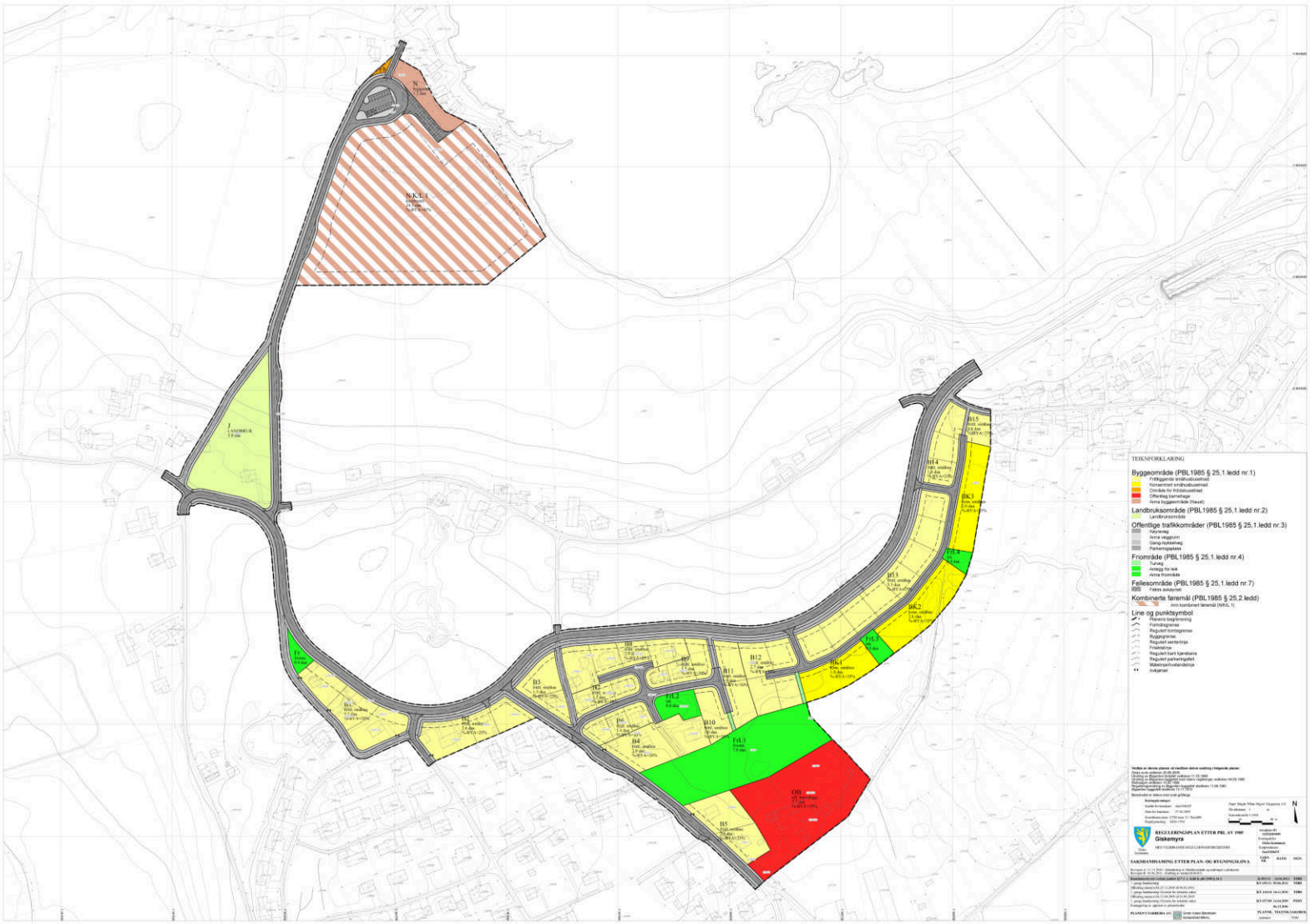
REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 48/81	10.3.81
STADFESTET AV	

PLANLEGGER:

GISKE KOMMUNE

TEGN. NR. 2 SAKSBEH.


TEIKNFORKLARING
Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
Fritliggende småhusbusetnad
Konsentrert småhusbusetnad
Område for fritidsbusetnad
Offentlig barnehage
Annet byggeområde (Tilsett)
Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)
Landbruksområde
Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
Kjørevei
Annet veggrunn
Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass
Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
Turveg
Anlegg for lek
Annet friområde
Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
Felles avkjørsel
Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
Annn kombinert formål (NAVL 1)
Linje og punktsymbol
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktsone
Regulert parti kjørefelt
Regulert parkeringsfelt
Midtoppdelt/skilleanlegg
Avkjørsel
REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 1985
Giskemyra
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA
PLANENS TAMEDEL AV:
Endre tidligere Eiendom
Kompetanse/Ansvar
PLANEN, TEKNISK SAMSVARER

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "ØYGARDEN" BYGGJEFELT, GISKE I GISKE KOMMUNE

§ 1.

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

§ 2.

For hus i same byggeline skal bygningsrådet sjå til at det vert eit mest mogleg 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.

Garasjer og carportar som ikkje vert bygde saman med hovudhuset skal utførast av same materialar og ha same farge som hovudhuset.

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

Tomta skal ordnast og tilplantast snarast råd, og då med vegetasjon som ikkje kan virke generande for naboar eller ferdselen.
Synlège sår i terrenget skal tilplantast eller isåast.

§ 8.

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

§ 9.

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

SÆRSKILDT FOR MERKANTILOMRÅDET :

§ 10.

Det merkantile området skal delast inn i tomter etter dei einskilde forretningane sitt behov.
Grensene skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskildt høve.

§ 11.

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

§ 12.

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

A. 1 bilplass pr. kvar 100 m^2 brutto golvareal.

B. 7 bilplassar pr. 10 tilsette.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

Stadfestet den 13. mai 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET

FØRESEGNER
REGULERINGSPLAN FOR GISKEMYRA

Føresegner datert 26.10.2010
Plankart , datert 26.10.2010

1 AREALBRUK

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

Byggeområde (pbl §25,1. ledd nr. 1)

- Frittliggande einebustader
- Bustader, konsentrert
- Offentleg barnehage
- Anna busetnad (Naust)

Landbruksbruksområde (pbl §25,1. ledd nr. 2)

- Område for jordbruk

Offentlege trafikkområde (pbl §25, 1. ledd nr. 3)

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg/ fortau
- Sideareal veg (grøft, skjering, fylling)
- Parkeringsplass

Friområde (pbl §25, 1. ledd nr. 4)

- Friområde, generelt
- Friområde, leikeplass
- Turveg

Spesialområde (pbl §25,1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg

Fellesområde (pbl §25,1. ledd nr. 7)

- Felles avkøyrsle

Kombinert område (pbl §25,2. ledd)

- Næring / Kontor / Lager

2 GENERELT

2.1 Andre lover og vedtekter

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

2.2 Unnatak

Unnatak frå reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av planutvalet, innanfor ramma av plan- og bygningslova §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene.

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Byggjegrenser

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

3.2 Gesimshøgder

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

3.3 Plantar, tilsåing mm..

Det kan berre plantast og såast stadseigne artar.

4 BYGGJEOMRÅDE

4.1 Frittliggande einebustader

Områda for frittliggande einebustader er merka B1 – B19 på plankartet. Områda omfattar både etablerte bustader og nye byggetomter.

Utnyttingsgrad er påført plankartet. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

Maksimale gesimshøgd er sett til 5m, maksimal mønehøgd er sett til 8 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m, og ikkje større grunnflate enn 50 m². Garasjer kan plasserast nærare vegen enn byggegrensene viser, så lenge krav til fri sikt og snøopplag er tilfredsstilt. Plasseringa skal godkjennast av kommunen.

Det er høve til å innreie utleigeleiligheit i bustaden.

Kvar utbyggar skal på eigen grunn tilrettelegge 2 biloppstillingsplassar for kvar einebustad. For eventuell hybel/ utleigeleiligheit er parkeringskravet 1 plass ekstra.

4.2 Bustader, konsentrert

Område BK1 - BK3 er regulert til konsentrert busetnad,

Utnyttingsgrad er påført plankartet. Parkeringsareal skal reknast inn i utnyttingsgraden.

Største gesimshøgd er sett til 5 m og største mønehøgd er sett til 8 m rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 2,5 m. Garasjer kan plasserast nærare vegen enn byggegrensene viser, så lenge krav til fri sikt og snøopplag er tilfredsstilt. Plasseringa skal godkjennast av kommunen.

Før utbygging skal det utarbeidast ein bindande situasjonsplan som viser husplassering, garasjer, trafikkareal, uteopphaldsareal, eventuelle murar, gjerder og terrengbearbeiding generelt. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.

Parkeringskravet er 2 plass pr. bueining. Det kan opparbeidast parkeringsplassar i staden for garasjeplass, men garasjer skal visast på situasjonsplanen. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearealet vert teke i bruk.

4.3 Offentleg barnehage

Området for offentleg barnehage er merka OB på plankartet.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til %BYA=15%. Dette gir rom for utviding av bygningsmassen som ligg her i dag.

4.4 Anna byggjeområde - Naust

Området er merka N på plankartet. Området er tiltenkt for utfyllande naustbusetnad.

I denne planen er naust rekna som uthus i ein etasje for opptrekk og lagring av båt og fiskevegn. Bygg kan førast opp i ein høgde med maks. høgde for møne på 6 m. Naustet kan byggast inntil 50 m2 BYA. Avstand mellom takutstikk skal vere minst 1 m. Naustet skal ha saltak og vere tilpassa andre naust i området med tanke på materialbruk, farge og form.

Eldre og SEFRAK registrerte naust bør ein så langt som mogleg ta vare på.

4.5 Fritidsbusetnad

Gjeld berre delområde av ei tomt. Her gjeld reguleringsføresegner vedteken i planen for Giske nord vedteken den 20.6.2005.

5 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Køyreveg

Veg 1 er avsett til offentleg køyreveg. Standard for vegen er påført kartet,

Tilgrensande areal gang-/sykkelveg og sideareal for veg skal opparbeidast samtidig med Veg 1.

5.2 Gang- og sykkelveg

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

5.3 Sideareal veg/ annan veggrunn

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

5.4 Parkeringsplass

Areala **P1** er avsett til offentlege parkeringsplass med 15 parkeringsplassar og 2 handikapplassar.

Tilgrensande område med sideareal veg skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane. Parkeringsplassen skal opparbeidast med kantstein mot sideareal veg.

6 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

6.1 Friområde generelt

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

6.2 Leikeplass

Offentlege leikeplassar er merka FrL1 – FrL4 på plankartet.

FrL1 er planlagt som områdeleikeplass. Det bør opparbeidast balløkke innanfor dette arealet, etter ein nærare detaljplan godkjend av kommunen. Der det er hensikts-messig kan det tilretteleggast for leik i naturområde.

FrL2 – FrL4 er nærleikeplassar. Desse kan opparbeidast med leikeapparat, enkle bygg som fremjar formålet for området, og parkmessige installasjonar. Området kan tilretteleggast for leik i naturområde, men eit areal på minimum 100 m² skal vere flatt (maks stigning 1:20), og skal opparbeidast med fast dekke eigna for utplassering av leikeapparat og benkar, og ferdsel med barnevogn og rullestol.

Leikeplassane skal ferdigstillast samtidig med bebyggelsen omkring, og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadane er ferdigstilt/ innflytta.

6.3 Tursti

Reguleringsformålet tursti dekker gangsamband internt i dei planlagde bustadområda. Turstiane skal opparbeidast på ein skånsam måte i terrenget. Turstiane skal ikkje ha ein standard som gjer at dei kan brøytast.

6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt.

7 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles avkøyrsle

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

8 Kombinerte føremål

8.1 Næring/Kontor/Lager

Område N/K/L 1 er regulert til kombinert føremål Næring/Kontor/Lager.

Definisjon av næring:
Med næring meines ervervsverksemd som ikkje høyrar inn under kontor eller lager. Unnateke er hotell, detaljhandel og forretning. Utsal som ein naturleg del av næringane i bygget er likevel tillate ("Fabrikkutsal"). Det kan til dømes skje enkeltvis eller i eit samla lokale for alle verksemda.

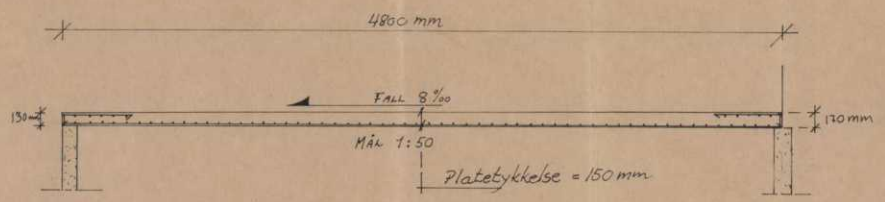
Maksimal utnyttingsgrad er 45% BYA. Det er sett krav om ein -1- parkeringsplass per 50m² BRA. Ein parkeringsplass skal reknast som 22m². Maksimal gesimshøgde er sett til kote 11.

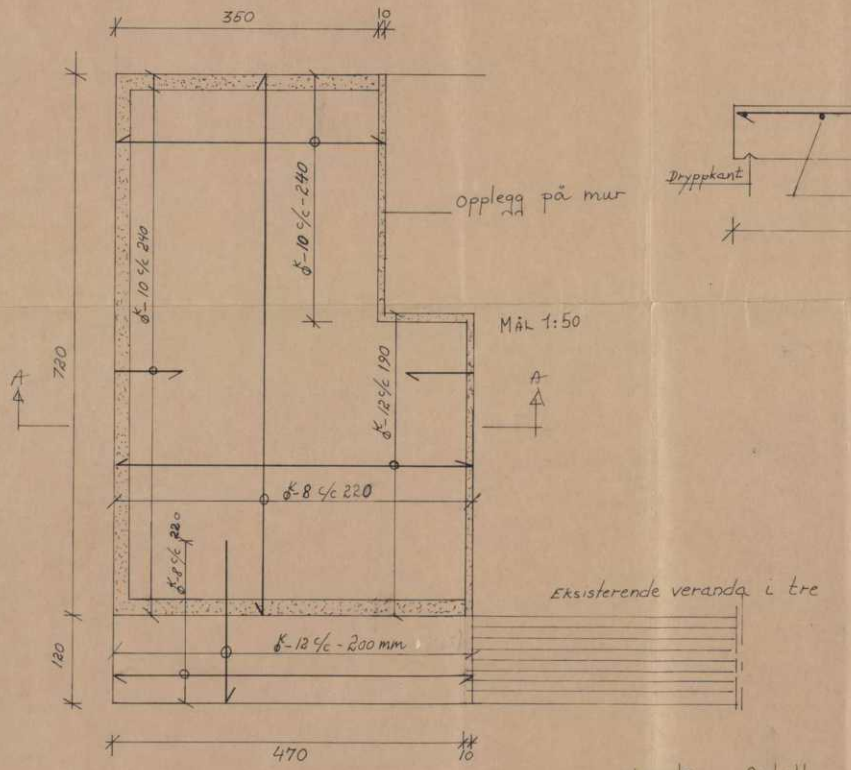
Nybygg bør ikkje overstige det etablerte anlegget, som har ei lav, utstrakt form. Maksimal derfor sett til kote 11. Den eksponerte plasseringa tilseier også avdempa fargebruk på fasadar og skilt. Det skal føretrekkast løysingar som gjev lav energibruk.

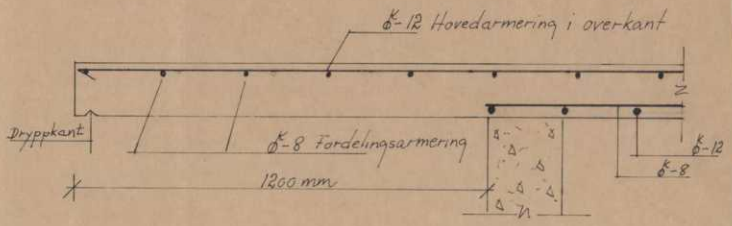
Ein del av arealet som er til overs kan brukast som mellombels parkering til konsertar og liknande. Uteareala skal ha ein tiltalande utsjånad.

***

SNITT A-A







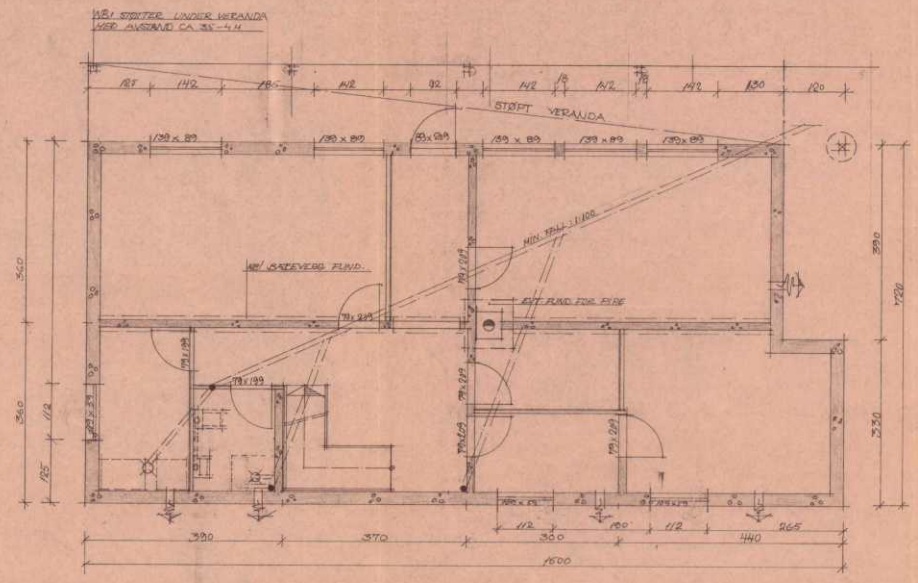
DETALJ OVER UTKRAGING V/GARASJEPORT
MÅL 1:10

DET FORUTSETTES BENYTTET:

1) Betong C-25
2) Armering KS-40
3) Overdekning armering 20 mm
4) Platetykkelse 150 mm
5) Normal kontroll

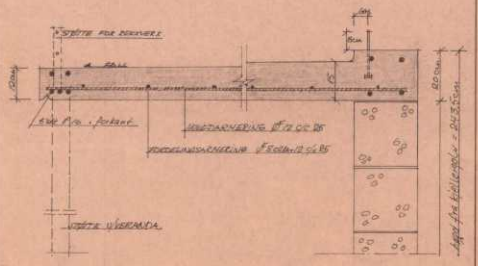
	Lengde	Antall
Hovedarmering over lengste spenn : Ø-12 c/c 190	4760mm	21 stk.
" " Korteste " : Ø-10 c/c 240mm	3560mm	14 stk.
Hovedarmering i utkragning : Ø-12 c/c 200	2000mm	24 stk
Fordelingsarmering over lengste spenn : Ø-8 c/c 220	7160mm	13 stk.
" " v/innhuk : Ø-8 c/c 220	3950 mm	5 stk.
" " utkragning : Ø-8 c/c 220	4760	9 stk.
Topparmering v/opplegg for hovedarmering : Ø-10 c/c 240	900 / 480	60 stk.
Fordelingsarmering til topparmering : Ø-8 c/c 220	7160mm	8 stk.

Edvin Husöy 6052 Giske	MÅL
ARMERINGSTEGNING AV STØPT DEKKE OVER GARASJE	1:50 1:10
	4/8-81



NB! DERSOM BYGNINGSMYNDIGHETEN KREVER BEREGNING AV KONSTRUKSJONEN, MÅ DETTE FREMLEGGES OG GODKJENNES FØR ARBEIDET IGANGSETTES. VED ARMERING SOM VIST I FORELAGT NR 1222 MAY AVSTAND MELLOM SØYLENE OVERSTIGE 360 CM.

OVERDEKNING MIN 2 CM



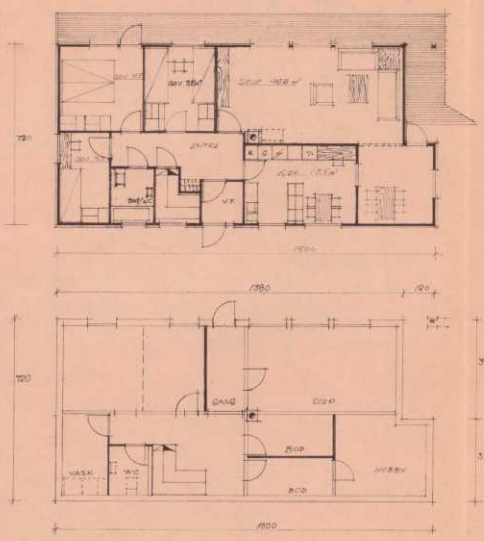
● BRANNLEDNINGER TIL I ETG

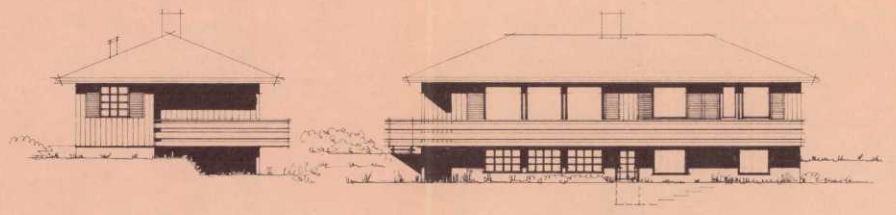
☆ SLUK I GOLV

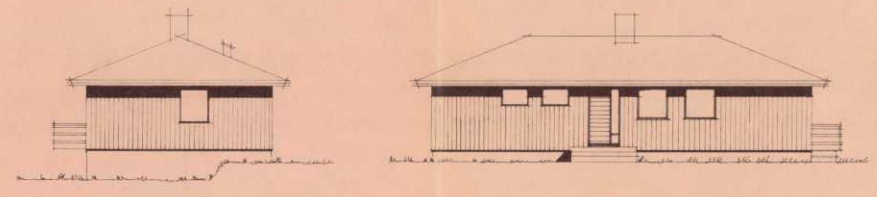
Kfr. 6/7-78 Vindu kjeller og dusjrom A. Furnes

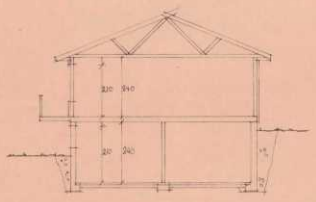
Giske Kommune
Byggingskontrollen

ROALD HUS SVERRE ROALD A.S. 6040 VIGRA PLAN KJELLER TYPE: M=1:50 DATO: 4.07.78 TEGN: A. Furnes BYGGHERRE: EDVIN HUSØY, GISKE



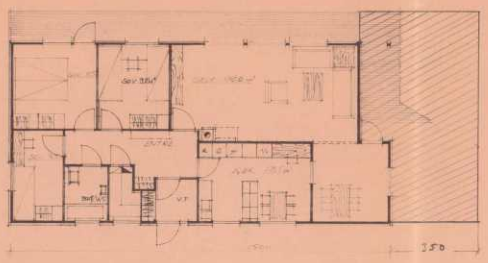


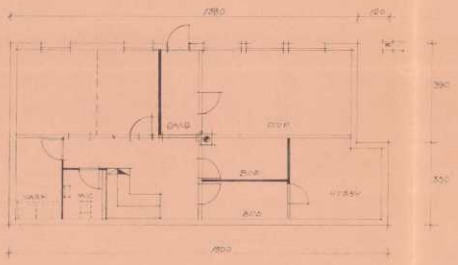




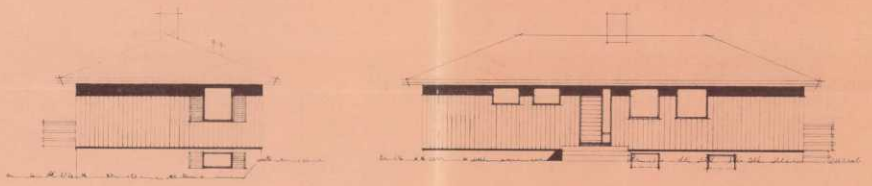
TEGNINGA ER GODKJENT
AV GISKE BYGNINGSRÅD
I møte den, 12.4.78
Sak nr. 117
Valderøy dem, 18.4.78
For Giske Bygningsråd.

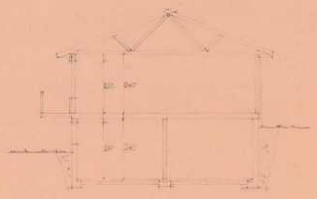
EDALHUS SVERRE EDALD A.S. VIGRA | PLAN · SNITT · FASADER | TYPE | DATO 8.03.78 | TEGN: A.F. | M= 1:100 | BYGGHERRE: EDV. HUSØY · GISKE











TEIKNINGA ER GODKJENT
AV GISKE BYGNINGSRÅD
i møte den, 17.2.81
Sak nr. 81/81
med/uten merknad:
Volda/ey den, 17.2.81
For Giske Bygningsråd.

EDALHUS SVERRE EDALD A.S. VIGRA | PLAN: SNITT: FASADER | TYPE | DATO 8.03.78 | TEGN: A.F. | M= 1:100 | BYGGHERRE: EDV. HUSBY GISKE

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:
Brautlibrauta 4, 6052 Giske
Gnr. 129, Bnr. 79, Giske kommune.

Oppdragsnummer:
313251112

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.
